

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**İZMİR – KONAK**

**BİNA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 31.12.2019**

**Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020**

**Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00025**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

**i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

|                                                    |   |                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>           | : | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                     |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                     | : | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                               |
| <b>Değerleme Tarihi:</b>                           | : | 27.12.2019                                                                                                   |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                | : | 31.12.2019                                                                                                   |
| <b>Revize Rapor Tarihi</b>                         | : | 04.03.2020                                                                                                   |
| <b>Revize Rapor Numarası</b>                       | : | SEKR-2020-00025                                                                                              |
| <b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>         | : | İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 Ada 11 Parselde Kayıtlı “10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” |
| <b>Çalışmanın Konusu</b>                           | : | Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.                                              |
| <b>Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi</b>      | : | Konak Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:22 D:21, 31, 51, 61, 71 & 22/A Konak / İZMİR                         |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>   | : | 498,50 m <sup>2</sup>                                                                                        |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı</b> | : | 4.440 m <sup>2</sup>                                                                                         |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>  | : | T-05 Büro Alanı                                                                                              |

**31.12.2019 Tarihi İtibariyle**

|                  | <b>Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)</b> |
|------------------|----------------------------------------|
| <b>KDV Hariç</b> | <b>32.000.000</b>                      |
| <b>KDV Dâhil</b> | <b>34.560.000</b>                      |

|                  | <b>Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)</b> |
|------------------|----------------------------------------------|
| <b>KDV Hariç</b> | <b>133.200</b>                               |
| <b>KDV Dâhil</b> | <b>157.176</b>                               |

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 dir.

**Değerlemede Görev Alan Kişiler**

|                   |   |                                       |
|-------------------|---|---------------------------------------|
| <b>Hazırlayan</b> | : | Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN |
| <b>Onaylayan</b>  | : | Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ |

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UCLES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- 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 gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

|       |                                                                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | RAPOR BİLGİLERİ.....                                                                                        | 1  |
| 1.1   | Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....                                                           | 1  |
| 1.2   | Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....                           | 1  |
| 1.3   | Değerleme Tarihi .....                                                                                      | 1  |
| 1.4   | Dayanak Sözleşmesi .....                                                                                    | 1  |
| 1.5   | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama..... | 1  |
| 2     | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....                                                                 | 2  |
| 2.1   | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                 | 2  |
| 2.2   | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                           | 2  |
| 2.3   | Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                             | 2  |
| 2.4   | İşin Kapsamı.....                                                                                           | 2  |
| 3     | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....                                                       | 3  |
| 3.1   | Değer Tanımları .....                                                                                       | 3  |
| 3.1.1 | Pazar Değeri.....                                                                                           | 3  |
| 3.1.2 | Pazar Kirası .....                                                                                          | 3  |
| 3.2   | Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....                                                                      | 3  |
| 3.2.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                       | 3  |
| 3.2.2 | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                      | 4  |
| 3.2.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                       | 5  |
| 4     | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....                              | 6  |
| 4.1   | Türkiye Ekonomik Görünüm.....                                                                               | 6  |
| 4.2   | Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....                                                                    | 8  |
| 4.3   | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....                                                              | 10 |
| 4.3.1 | Konak İlçesi .....                                                                                          | 10 |
| 5     | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....                                                         | 11 |
| 5.1   | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....                                              | 11 |

|         |                                                                                                                                                                                                                     |    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2     | Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....                                                                                                                                                                            | 12 |
| 5.3     | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....                                                                                                                                                                       | 12 |
| 5.4     | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....                                                                                                                                  | 12 |
| 5.5     | Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                   | 12 |
| 5.6     | Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....                                                                                                                                                                   | 13 |
| 5.6.1   | Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....                                                                                                                                                 | 14 |
| 5.7     | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....                                                                                                                                                                          | 14 |
| 5.8     | Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....                                                                     | 14 |
| 5.9     | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                                  | 14 |
| 5.10    | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                   | 14 |
| 5.11    | Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ..... | 15 |
| 5.12    | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....                                                                                                                                                                              | 15 |
| 5.13    | Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....                                                                                                                                                                    | 15 |
| 5.14    | Gayrimenkulün Kullanım Durumu .....                                                                                                                                                                                 | 16 |
| 6       | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....                                                                                                                                     | 17 |
| 6.1     | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                          | 17 |
| 6.2     | SWOT Analizi .....                                                                                                                                                                                                  | 17 |
| 6.3     | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....                                                                                                                        | 18 |
| 6.4     | Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....                                                                                                                                        | 18 |
| 6.4.1   | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                               | 18 |
| 6.4.1.1 | Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                              | 18 |
| 6.4.2   | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                              | 21 |

|       |                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.4.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                         | 21 |
| 6.5   | Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                               | 23 |
| 6.6   | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....                                                                                                                                                                       | 23 |
| 6.7   | En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....                                                                                                                                                                                                    | 23 |
| 6.8   | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                     | 23 |
| 7     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                                                                                                                    | 24 |
| 7.1   | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                          | 24 |
| 7.2   | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                     | 24 |
| 7.3   | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                            | 24 |
| 7.4   | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... | 24 |
| 7.5   | Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş                                                                                                                                                    | 24 |
| 7.6   | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                          | 25 |
| 8     | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                   | 26 |
| 8.1   | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                               | 26 |
| 8.2   | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                     | 26 |
| 9     | EKLER .....                                                                                                                                                                                                                                   | 27 |

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 31.12.2019

**Revize Rapor Tarihi:** :04.03.2020

**Rapor Numarası** : SEKR-2020-00025

**Raporun Türü** : İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 Ada 1 Parselde Kayıtlı 10 Katlı Betonarme Bina ve Arsasının Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 20.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 17.01.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş..

**Müşteri Adresi** : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad., Promesa Sitesi, D Kapısı Apt. No:3/51  
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 Ada 11 Parselde Kayıtlı “10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00025 numaralı değerleme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında bir değişiklik yapılmamıştır

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

##### 3.1.1 Pazar Değeri

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

##### 3.1.2 Pazar Kirası

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, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### **3.2.3 Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

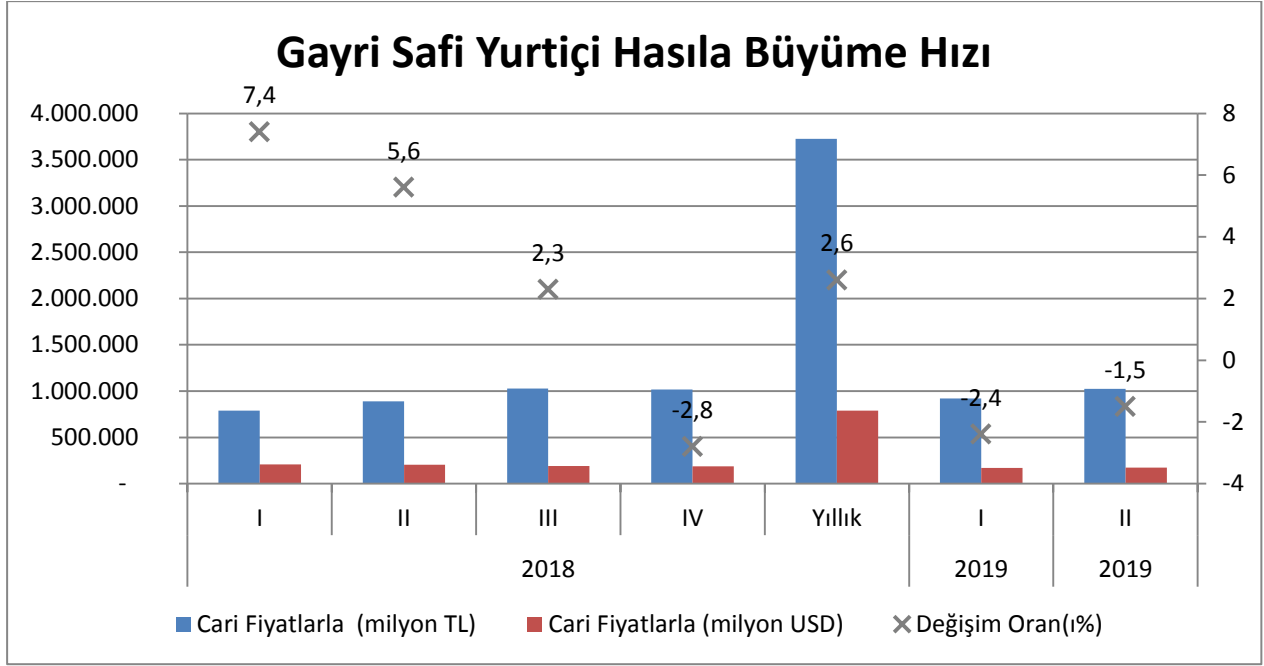
### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

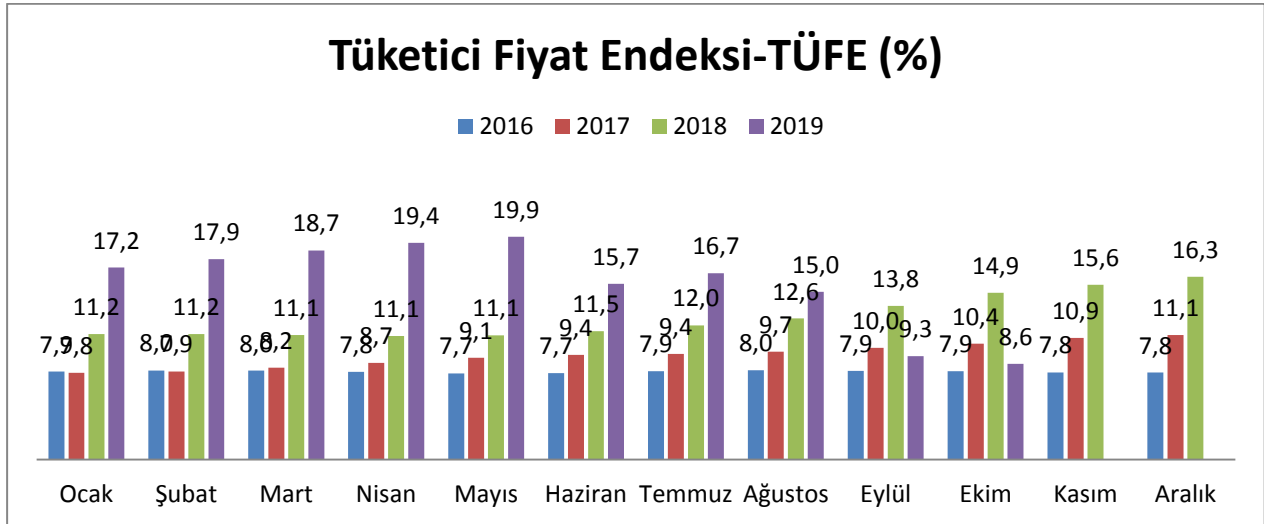
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarisını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'luk bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale

gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

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

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz oranlarında indirim gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirim gitmeleri, konuta olan talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk), tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.



### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Konak İlçesi

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Önceden İzmir il merkezi olarak bilinen Konak, büyükşehir belediyelerinin oluşturulması nedeniyle, il merkezlerinde de idari birim olarak ilçe oluşturulması öngörüldüğünden, 04.07.1987 tarihinde ilçe olmuş ve 22.07.1988 tarihinde fiilen faaliyete geçmiştir.

İlçe 24,4 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile



doğusunda Bornova ve Buca, kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, güneyinde Karabağlar, batısında Balçova İlçeleri bulunmaktadır. Anadolu'nun batısında Ege Sahilinde Çatakkaya Dağları ile çevrili körfez kıyısında, yüksek tepeler ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir.

Konak ilçesi İzmir ilinin ticari ve turizm faaliyetlerinden dolayı gece ve gündüz nüfus dalgalanmalarının en fazla yaşandığı ilçedir. Yaşayan kentli sayısının yanı sıra ticaret ve turizm faaliyetleri nedeniyle bir uğrak yeri konumunda olması, kayıt altına alınan nüfus sayısı ile alınamayan nüfus sayısı arasında büyük farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir. "Konak", İzmir'de sadece bir semt ya da mahalle adı olmayıp özellikle son iki yüzyıldır şehrin merkezi olmuştur. Bu nedenle Konak Meydanı ve çevresine "İzmir'in Kalbi" denilebilir. Meydan ve çevresini oluşturan alanın en önemli yapısı hiç kuşkusuz İzmir Hükümet Konağı'dır. Konak, ayrıca Saat Kulesi, Belediye Sarayı, Vapur İskelesi, Yalı Camii, Ankara Palas, Anafartalar Caddesi girişi, Askeri Kırathane, Milli Kütüphane ve özellikle Sarı Kışla başta olmak üzere günümüze kadar ulaşabilmiş ya da geçmişin anıları içinde kalmış birçok mekânı barındırmış bir semttir ve iş merkezi yoğunluğu hem de hemen tüm İzmir'den varılan/ulaşılacak son nokta olma ile hemen tüm İzmir'e ulaşmak için yola çıkılan ilk nokta olma özelliğini uzun yıllar koruyarak İzmir'in merkezi olmayı başarmıştır. İzmir kadar büyük bir başka kentte hemen tüm yoğunluğun Konak gibi bir tek alana yığıldığı bir başka örnek bulmak çok zordur.

Konak, yakın zamana kadar İzmir'in bir numaralı ticaret merkezi Kemeraltı ve çevresinin ana giriş-çıkış kapısıdır. Tüm şehir içi ulaşım araçlarının her yöne başlangıç noktası Konak Meydanı'dır.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Konak Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:22 D:21,31,51,61,71 & 22/A Konak / İZMİR posta adresinde yer alan tapuda İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi, 7399 ada 11 parselde yer alan 498,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası vasıflı taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Atatürk Caddesi üzerinde Konak Vapur İskelesi istikametinden Pasaport İskelesi istikametine doğru Konak İskeleden itibaren 225 m. ilerlenerek sağ kolda yer alan Mücibur Rahman Sokak'a dönülür. Mücibur Rahman Sokak üzerinde güneydoğu istikametinde 110 m. ilerlenerek sol kolda yer alan Cumhuriyet Bulvarı'na dönülür. Cumhuriyet Bulvarı üzerinde kuzeydoğu istikametinde 45 m. ilerlenerek sağ kolda yer alan değerleme konusu 7399 ada 11 parsele ulaşım sağlanır.



Uydu Görüntüsü

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge Konak Vapur İskelesi ile Pasaport İskelesi arasında yer alan Kent Merkezi içinde yer almakta olup söz konusu bölgede Merkez Bankası, İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Hükümet Konağı, İzmir Saat Kulesi ve Kemeraltı Çarşısı yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın ulaşılabilirliği kolay konumda olup Çankaya Metro İstasyonu'na yaklaşık 475 m. ve toplu taşıma araçlarının geçtiği Atatürk Caddesi'ne 110 m. mesafede yer almaktadır. Konak ilçesi

sınırları içinde yer alan taşınmaz ofis ve ticari kullanımlı yapıların yer aldığı bölgede bulunmaktadır. Taşınmaz Merkez Bankası'nın doğu cephesinde, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 55 m. ve İzmir Saat Kulesi'nin 185 m. kuzeydoğu cephesinde, İzmir Hükümet Konağı'nın 185 m. kuzey cephesinde, Kemeraltı Çarşısı'nın 270 m. kuzeybatı cephesinde yer almakta olup ticari aktivitenin yoğun olduğu kent merkezi içerisinde bulunmaktadır.

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

|           |                                                |
|-----------|------------------------------------------------|
| İli       | İzmir                                          |
| İlçesi    | Konak                                          |
| Mahallesi | Ahmetağa                                       |
| Mevkii    | -                                              |
| Pafta No  | 40/356                                         |
| Ada No    | 7399                                           |
| Parsel No | 11                                             |
| Yüzölçümü | 498.50 m <sup>2</sup>                          |
| Niteliği  | 10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası              |
| Malik     | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM) |

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

### İrtifaklar Hanesinde

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

## 5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği ile 16.04.2018 tarihinde 12923 yevmiye ile tescil edilmiştir. 17.01.2020 Tarihinde 1943 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

## 5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

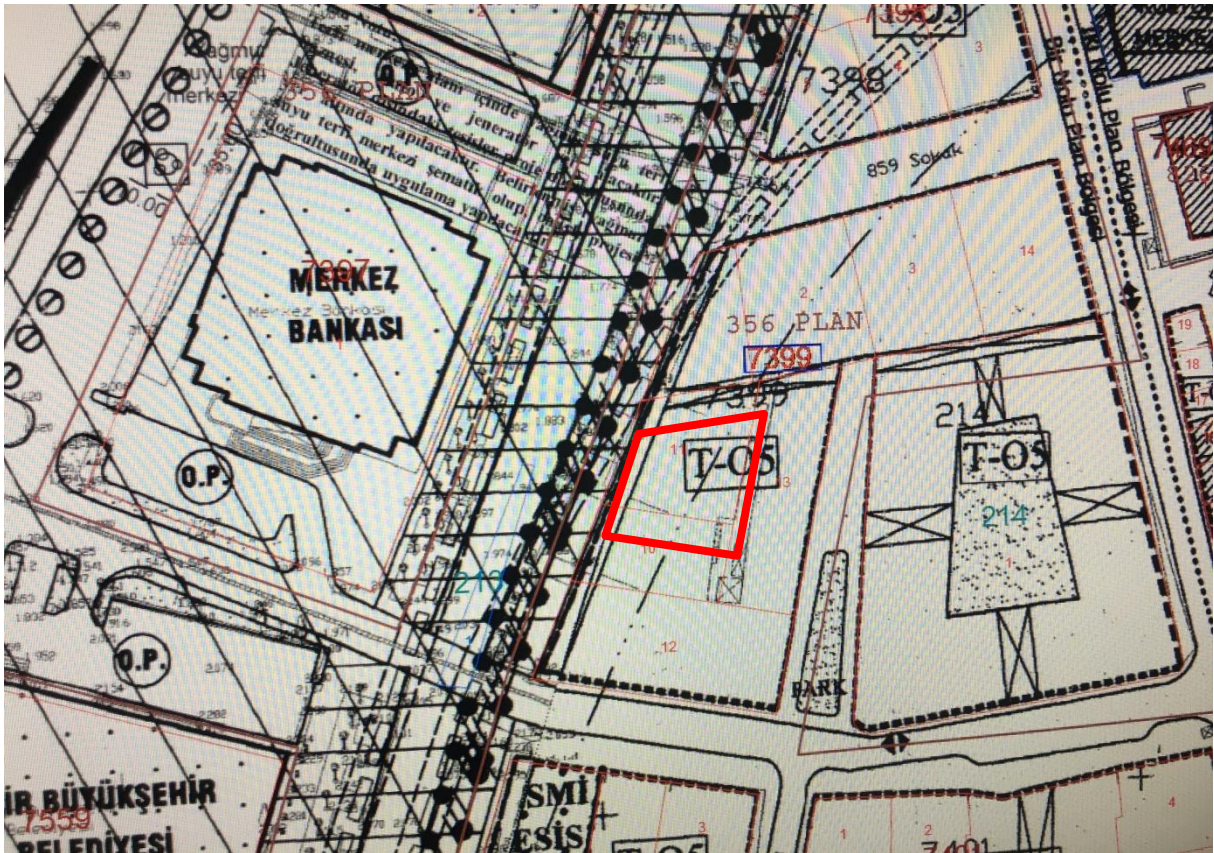
Binada cins değişikliği yapılmış olup, taşınmaz üzerindeki irtifak hakkı tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.



Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

## 5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve Belediyenin 07/11/2019 tarih v 35598559 – 115.02.01-E29801 sayılı yazılarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi, 7399 ada 11 numaralı parsel; İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 10.03.2004 gün ve 16627/4274 sayılı yazısı ile onanan ve İzmir Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 07.08.2003 tarih 10742 sayılı kararı ile uygun bulunan Kemeraltı Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında T-05 Büro Alanı (5 Kat) içinde yer almaktadır. Taşınmaz Konak İlçesi'nin 1 Nolu Plan Bölgesinde, Kentsel Sit Alanı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalmakta olup yapılaşmasında Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu plan notlarına uyulacaktır. Yeni inşaat yapılması halinde Müze denetiminde sondaj çalışması yapılması gerekmekte olup işlemler için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulundan izin alınması gerekmektedir. Taşınmazın zemin katına arkadlı geçiş yapılacak olup hafif raylı sistem güzergâhında yer aldığından her türlü alt yapı, üst yapı yapılaşmaları için İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Müdürlüğü'nden izin alınması gerekmektedir. Taşınmazın yapılaşma şartları; TAKS:1.00, 5 Kat, Hmax: 15.80 m. olacak şekildedir.



#### **5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait

- 17.03.1994 tarih 773/1991 No'lu mimari projesi
- 12.04.1991 tarih 773 No'lu yapı ruhsatı
- 05.06.1992 tarih 773/1991 No'lu yapı ruhsatı
- 17.03.1994 tarih 773/1991 No'lu yapı ruhsatı
- 18.08.1995 tarihli 1307 No'lu yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

#### **5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

#### **5.8 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Konak Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

#### **5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

#### **5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmaz için yapı kullanım izin belgesi alınmış ve cins değişikliği yapılmıştır. Tapu senedinde belirtilen niteliği taşınmazın mevcut durumuna uygundur. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

#### **5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### **5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri**

|                          |   |                                         |
|--------------------------|---|-----------------------------------------|
| İnşaat Tarzı             | : | Betonarme Karkas                        |
| İnşaat Nizamı            | : | Bitişik                                 |
| Binanın Kat Adedi        | : | Bodrum+ Zemin+ 7 Normal Kat + Çatı Katı |
| Yaşı                     | : | ~25                                     |
| Brüt Alanı               | : | ~4.440 m <sup>2</sup>                   |
| Elektrik                 | : | Şebeke                                  |
| Su                       | : | Mevcut                                  |
| Isınma                   | : | Merkezi Sistem Doğalgaz                 |
| Kanalizasyon             | : | Mevcut                                  |
| Asansör                  | : | 2 Adet                                  |
| Yangın Merdiveni         | : | Mevcut                                  |
| Otopark                  | : | Yok                                     |
| Yangın Söndürme Tesisatı | : | Mevcut                                  |
| Su Deposu                | : | Yok                                     |
| Jeneratör                | : | Mevcut                                  |

#### **5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler**

- Değerleme konusu taşınmaz bodrum+zemin+7 normal kat+çatı katından oluşan toplam 10 katlı betonarme binadır.
- Taşınmazın bulunduğu bina Cumhuriyet Bulvarı’na cepheli konumdadır.
- Bina girişi parsel içerisinde zemin katta yer almaktadır.
- Bina içerisinde zeminler; bodrum katında seramik ve şap, zemin, 1, 3, 4, 5, 6 ve çatı katında seramik, 2. Normal katında şap ve 7. Normal katında halıflex kaplı olup duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavanıdır.

- Zemin ve normal katlar ihtiyaca göre kendi içerisinde bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta otopark, kazan dairesi ve ortak alanlar bulunmaktadır.
- Projesine göre bina bodrum katı 500 m<sup>2</sup> zemin katı 300 m<sup>2</sup> normal katları 515 er m<sup>2</sup> ve çatı katı 35 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.
- Zemin katı banka şubesi, normal katları ofis olarak kullanılmaktadır.
- Binaya girişi kontrollüdür.
- Mevcut durumda taşınmazın çatı katında arşiv odaları oluşturulmuştur.
- Bina dış cephesi cam giydirmedir.

Gayrimenkul içerisinde yapılan dekorasyon amaçlı değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

#### **5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu**

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi ve banka bölge müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Taşınmaz Konak İlçe merkezinde yer almakta olup Kemeraltı Çarşısı, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Konak Vapur İskelesi gibi merkezlere yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Caddeye geniş cephesi vardır.
- Tek malikli olması nedeniyle fonksiyonel kullanımı ve yönetimi kolaydır
- Bakımlı ve masrafsız bir binadır.

#### Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede otopark sorunu vardır.

#### Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

#### Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.



### **6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın bina nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve maliyet yaklaşımları kullanılmıştır.

#### **6.4.1 Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

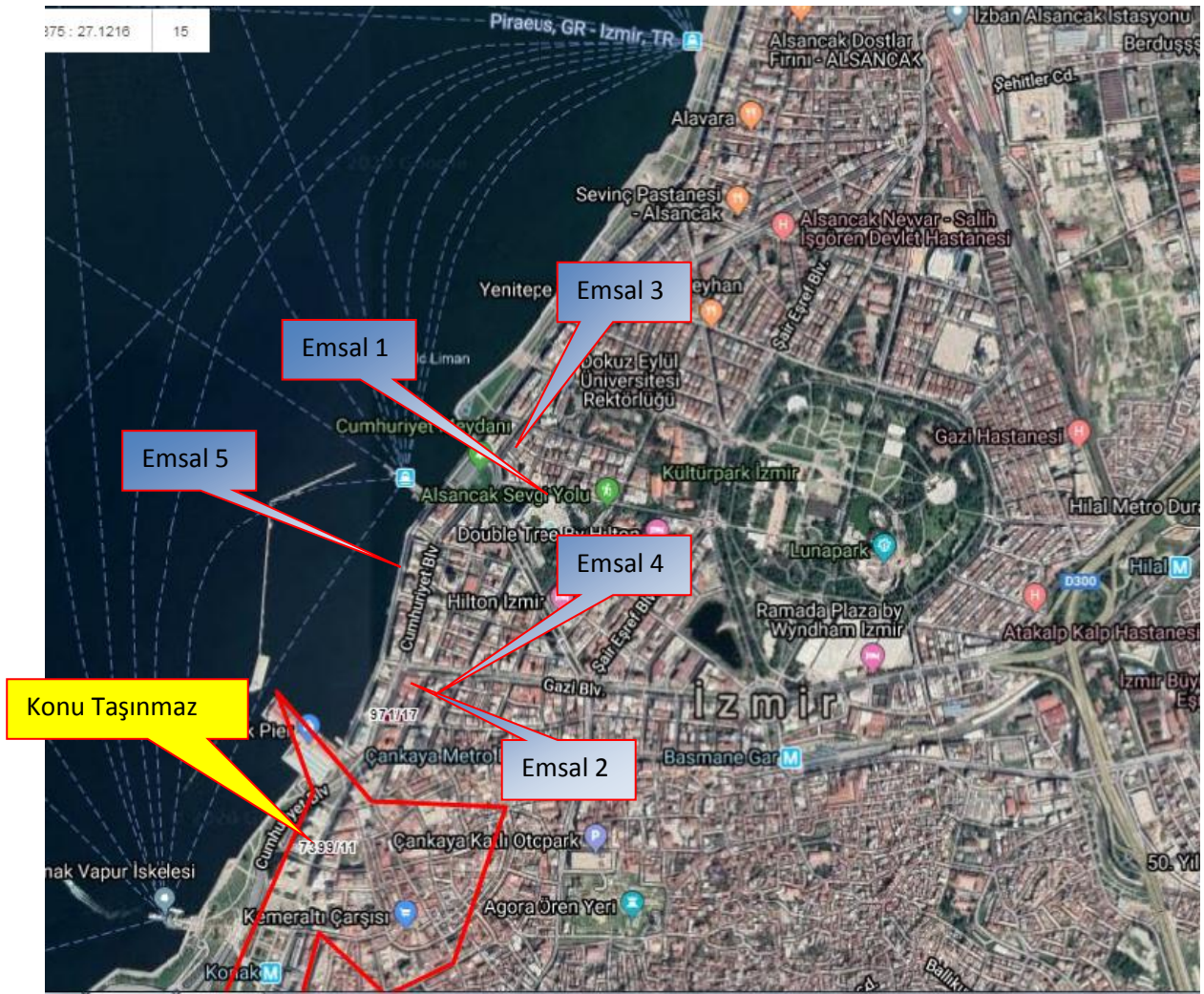
Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan binalar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

#### **6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte bina emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

Buna göre emsal tablosu aşağıda gösterilmiştir.

| SATILIK BİNA MSAL LİSTESİ |                                                        |            |               |                 |                                       |                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|------------|---------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EMSAL                     | Yeri                                                   | Alanı (m²) | Fiyatı        | Birim m² Fiyatı | Kaynak                                | Emsal Özellikleri                                                                                                                                                   |
| 1                         | Cumhuriyet Meydanı                                     | 3.200      | 25.000.000 TL | 7.813 TL        | Invest Gayrimenkul 0532 421 90 90     | Daha iyi konumda, 420 m2 arsa üzerinde 8 katlı bakımsız bina                                                                                                        |
| 2                         | Cumhuriyet Bulvarı üzeri                               | 2.200      | 20.000.000 TL | 9.091 TL        | Turyap Alsancak 0232 463 63 63        | Aynı cadde üzeri bakımsız 466 m2 oturumlu 5 katlı bina                                                                                                              |
| 3                         | Konak Pier e Yakın konumda Cumhuriyet Bulvarı Üzerinde | 1.100      | 11.000.000 TL | 10.000 TL       | BY Aktar Emlak 0553 708 0078          | İş hanı tarzında imal edilmiş 9 bölümlü zemin + 8 katlı komple bina                                                                                                 |
| 4                         | Cunhuriyet Bulvarı üzerinde                            | 1.500      | 15.000.000 TL | 10.000 TL       | İzmir Özgüven Emlak 0532 354 4043     | Zemin + 7 Katlı tek kullanımlı bina / işhanı, cephesi dar olup iç mekanı yeme içme için kullanılmıştır. İç mekan kullanımı fonksiyonel değildir.                    |
| 5                         | Cunhuriyet Bulvarı üzerinde                            | 950        | 22.000.000 TL | 23.158 TL       | Emlaksal Gayrimenkul (0232) 277 67 77 | Zemin +8 katlı olup dar cepheli ve tek parselde iki ayrı blokatan oluşan yıpranmış ve masraf gerektiren iş merkezi. Uzun süreden beri pazarda olduğu öğrenilmiştir. |



Satılık Emsal Krokisi

- 1 No'lu emsal Cumhuriyet meydanında, daha iyi konumda yer alsa da eski ve bakımsızdır. Bu yüzden inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmıştır. Alanı konu mülke yakın olduğundan büyüklük düzeltmesine gidilmemiştir.
- 2 No'lu emsal aynı cadde üzeri benzer konumda yer almaktadır. Bina bakımsız durumda olup yenilenmesi gerekmektedir. Bu yüzden inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmıştır. Alanı konu mülke göre küçük olduğundan büyüklük düzeltmesine gidilmiştir. Uzun süredir satışta olduğu öğrenilmiştir. İstenen fiyatın yüksek olduğu değerlendirilmiş olup pazarlık payı yüksek tutulmuştur.
- 3 No'lu emsal Cumhuriyet Bulvarı üzerinde bir miktar daha iyi konumda olan binadır. Emsal konu mülke kıyasla daha küçük olduğu için büyüklük düzeltmesine gidilmiştir.
- 4 Nolu Emsal Cumhuriyet Bulvarı üzerinde ancak kıyasla daha kötü konumdadır. Bina dar cepheli olup iç mekân kullanımları da fonksiyonel değildir. Bu sebeple yaş – inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmıştır. Yapı konu taşınmazdan daha küçük olduğu için büyüklük düzetmesi yapılmıştır.
- 5 nolu emsal Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, konu mülke kıyasla bir miktar daha iyi konumdadır. Kısmi masraf gerektiren bir durumdadır. Bu sebeple yaş – kalite düzeltmesi yapılmıştır. Bina konu taşınmazdan daha küçük alana sahip olduğu için büyüklük düzeltmesine gidilmiştir. İstenen fiyatın aşırı yüksek olarak değerlendirilmiş ve pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

Elde edilen emsaller düzeltme çalışmalarına tabi tutularak konu taşınmaza uygun birim fiyat oluşturulmuştur. Takip eden tabloda emsal düzenleme çalışmaları sunulmuştur.

|                                               | BİNA            |              |              |              |              |
|-----------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| SATILIK EMSAL DÜZELTME                        | Emsal 1         | Emsal 2      | Emsal 3      | Emsal 4      | Emsal 5      |
| İstenen Fiyat(TL)                             | 25.000.000      | 20.000.000   | 11.000.000   | 15.000.000   | 22.000.000   |
| Pazarlık Payı                                 | 20%             | 25%          | 10%          | 25%          | 50%          |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                   | 20.000.000      | 15.000.000   | 9.900.000    | 11.250.000   | 11.000.000   |
| Büyüklük(m2)                                  | 3.200           | 2.200        | 1.100        | 1.500        | 950          |
| Birim M2 Değeri                               | 6.250           | 6.818        | 9.000        | 7.500        | 11.579       |
| Konum Düzeltmesi                              | -5%             | 0%           | -5%          | 10%          | -20%         |
| Büyüklük Düzeltmesi                           | 0%              | -5%          | -10%         | -10%         | -15%         |
| Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi               | 25%             | 30%          | 0%           | 5%           | 5%           |
| Toplam Düzeltme Katsayısı                     | 20%             | 25%          | -15%         | 5%           | -30%         |
| <b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b> | <b>7.500</b>    | <b>8.523</b> | <b>7.650</b> | <b>7.875</b> | <b>8.105</b> |
| <b>Ortalama</b>                               | <b>7.931 TL</b> |              |              |              |              |

Konu taşınmazın Pazar yaklaşımı ile birim m<sup>2</sup> değeri 7.931 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

| Bina Alanı | Birim m2 Değeri | Hesaplanan Değer | Yuvarlatılmış Değeri |
|------------|-----------------|------------------|----------------------|
| 4.440      | 7.931 TL        | 35.211.860 TL    | 35.200.000 TL        |

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yeterli arsa verisi bulunmaması sebebi ile maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### 6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan bina emsalleri ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

| KİRALIK BİNA EMSAL LİSTESİ |                                         |                         |              |                             |                                              |                                                                                                                                                                |
|----------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|--------------|-----------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EMSAL                      | Yeri                                    | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Aylık Kirası | Birim m <sup>2</sup> Kirası | Kaynak                                       | Emsal Özellikleri                                                                                                                                              |
| 1                          | Cumhuriyet Bulvarı 1481. Sokak kesişimi | 720                     | 20.000 TL    | 28 TL                       | Kılıç Yatırım Danışmanlığı<br>0533 264 30 55 | Benzer konumda ancak Cumhuriyet Caddesi'ne cephesi dar, bina girişi 1481. Sokak'tan yapılıyor.Yapımı yeni tamamlanmış 6 katlı plaza (dükkanı yok)              |
| 2                          | Hilton Oteli arka sokağı                | 840                     | 45.000 TL    | 54 TL                       | Cemlak<br>0232 445 44 44                     | Daha kötü konumda Swisshotel ve Hilton Otel yakını 6 yıllık 5 katlı asansörlü bodrum+zemin+5 normal katlı plaza                                                |
| 3                          | Alsancak Gül Sokak                      | 2400                    | 150.000 TL   | 63 TL                       | Coldwell Baner TEOK 0232<br>335 11 54        | Daha iyi konumda ticari hareketliliğin yüksek olduğu noktada jeneratörlü,asansörlü, yük asansörlü her katı 400 m2 10 m2 bahçesi olan köşe bina(Marks &Spencer) |
| 4                          | Cumhuriyet Bulvarı üzeri                | 2200                    | 80.000 TL    | 36 TL                       | Turyap Alsancak<br>0232 463 63 63            | Aynı cadde üzeri bakımsız 466 m2 oturumlu 5 katlı bina                                                                                                         |

- 1 No'lu emsal 1481. Sokak cepheleli olup Cumhuriyet Bulvarı'na da dar bir cephesi vardır. Bina girişi 1481. Sokak'tan yapılmaktadır. Bu yüzden %20 konum düzeltmesi yapılmıştır. Her ne kadar yeni bina olsa da zemin katında dükkân yoktur. Bu durum binanın ticari potansiyelini oldukça kısıtlamaktadır. Bu durum inşaat kalitesi düzeltmesi içerisinde değerlendirilmiş olup konu mülke göre %25 değer düşüklüğü takdir edilmiştir.
- 2 No'lu emsal daha kötü konumda ticari hareketliliğin düşük olduğu bir noktadadır. Yeni bina olması nedeniyle %10 yaş/inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmış, konu mülke göre küçük olduğundan büyüklük düzeltmesine gidilmiştir.
- 3 No'lu emsal perakende amaçlı ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada bakımlı, köşe binadır. Bu yüzden konum ve inşaat kalitesi düzeltmesine gidilmiştir.
- 4 No'lu emsal aynı cadde üzeri benzer konumda yer almaktadır. Bina eski ve bakımsız durumda olup yenilenmesi gerekmektedir. Bu yüzden inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmıştır. Alanı konu



mülke göre küçük olduğundan büyüklük düzeltmesine gidilmiştir. Uzun süredir kiralık olduğu öğrenilmiştir. İstenen kiranın yüksek olduğu değerlendirilmiş olup pazarlık payı yüksek tutulmuştur.



|                                               | Bina         |             |             |            |
|-----------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|------------|
| KİRALIK EMSAL DÜZELTME                        | Emsal 1      | Emsal 2     | Emsal 3     | Emsal 4    |
| İstenen Kira(TL)                              | 20.000       | 45.000      | 150.000     | 80.000     |
| Pazarlık Payı                                 | 15%          | 30%         | 10%         | 25%        |
| Pazarlık Sonrası Kira (TL)                    | 17.000       | 31.500      | 135.000     | 60.000     |
| Büyüklük(m2)                                  | 720          | 840         | 2.400       | 2.200      |
| Birim M2 Kirası                               | 24           | 38          | 56          | 27         |
| Konum/Cephe Düzeltmesi                        | 20%          | 10%         | -20%        | 0%         |
| Büyüklük Düzeltmesi                           | -20%         | -20%        | -5%         | -5%        |
| Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi               | 25%          | -10%        | -25%        | 30%        |
| <i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>              | <i>25%</i>   | <i>-20%</i> | <i>-50%</i> | <i>25%</i> |
| <b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</b> | <b>30</b>    | <b>30</b>   | <b>28</b>   | <b>34</b>  |
| <b>Ortalama</b>                               | <b>30 TL</b> |             |             |            |

Emsal düzeltme çalışmaları neticesinde bina kira değeri 30 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak belirlenmiştir.

Kullanılan emsallerinden 4 numaralı emsal aynı zamanda kiralıktır.(2 No’lu satılık emsal) Düzeltilmiş birim kira değeri 34 TL/m<sup>2</sup>/ay, düzeltilmiş birim değeri ise 8.523 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş olup bu değer üzerinden kapitalizasyon oranı %5 olarak tespit edilmiştir. Bölgede yapılan pazar araştırmaları ile bu değer kontrol edilmiş ve konu mülkün konumu ile niteliği göz önünde bulundurulduğunda kapitalizasyon oranı makul bulunmuştur.

Yukarıdaki veriler ışığında bina kapitalizasyon oranı %5,0 olarak hesaplanmış olup gelir yaklaşımına göre değer hesaplama tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

| Bina Alanı(m2) | Birim m2 Kirası | Aylık Kira Değeri | Yıllık Pazar Kirası | Kapitalizasyon Oranı | Hesaplanan Değer | Pazar Değeri  |
|----------------|-----------------|-------------------|---------------------|----------------------|------------------|---------------|
| 4.440          | 30,0 TL         | 133.200 TL        | 1.598.400 TL        | 0,05                 | 31.968.000 TL    | 32.000.000 TL |

#### 6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.4.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu binanın aylık Pazar kirası 133.200 TL olarak takdir edilmiştir.

#### 6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### 6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

#### 6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

| Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer | 35.100.000 TL |
|--------------------------------------|---------------|
| Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer | 32.000.000 TL |

İki yaklaşım ile belirlenen değerler birbirine yakın olup, bölgede bu büyüklükte ve bu tür mülklerin alım satımının az olması nedeniyle gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer pazar koşullarını ve dolayısıyla konu mülkün değerini daha fazla daha yansıtacağı değerlendirilmiş, nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 32.000.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00025 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “bina” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

### 7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



#### **7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dâhil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dâhil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

#### 31.12.2019 Tarihi İtibariyle

|           | Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL) |
|-----------|---------------------------------|
| KDV Hariç | 32.000.000                      |
| KDV Dâhil | 34.560.000                      |

|           | Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL) |
|-----------|---------------------------------------|
| KDV Hariç | 133.200                               |
| KDV Dâhil | 157.176                               |

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 dir.

#### Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

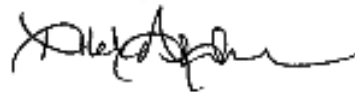


#### Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durumu
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Fotoğraflar
8. SPK Lisans Örnekleri
9. Mesleki Tecrübe Belgeleri

|                                                                                                                                     |                      |                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|
|                                                    |                      |                                                    |
| <b>TÜRKİYE CUMHURİYETİ</b><br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                                                    |                      |                                                    |
| <b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>                                                                                                           | İl:                  | İZMİR                                              |
|                                                                                                                                     | İlçe:                | KONAK                                              |
|                                                                                                                                     | Mahalle/Köy:         | AHMETTAĞA                                          |
|                                                                                                                                     | Mevki:               |                                                    |
|                                                                                                                                     | Ada:                 | 7399                                               |
|                                                                                                                                     | Parsel:              | 11                                                 |
|                                                                                                                                     | Yüz Ölçümü:          | 498,50 m <sup>2</sup>                              |
| <b>MALİK BİLGİLERİ</b>                                                                                                              | Adı Soyadı/Baba Adı: | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
|                                                                                                                                     | Hissesi:             | Hissesi diğer m <sup>2</sup> : 498,50              |
| <b>TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER</b>                                                                                                      | Tapınmaz No:         | 21305995                                           |
|                                                                                                                                     | Edinme Nedeni:       | Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği                  |
|                                                                                                                                     | Konum Bilgisi:       | Tescil Tarihi/Yararına No: 17/01/2020 - 1943       |
|                                                                                                                                     | Satın Alınan Tarih:  | 17/01/2020                                         |
|                                                 |                      |                                                    |
| <small>Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile peş ve belirtmeler için tapu siciline müvacaat edilemez gerekmektedir.</small> |                      |                                                    |

## Tapu Kayıt Örneği

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 14:01

| MakbuzNo     | DekontNo                   | BaşvuruNo |
|--------------|----------------------------|-----------|
| 183520031966 | 2020-01-21-13.55.24.015281 | 3196      |

|                    |              |                       |                                   |
|--------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Taşınmaz Tipi:     | Ana Taşınmaz | Ada / Parsel:         | 7399/11                           |
| Taşınmaz ID:       | 21305995     | Yüzölçüm ( m²):       | 498.50                            |
| İl / İlçe          | İZMİR/KONAK  | Ana Taşınmaz Nitelik: | 10 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI |
| Kurum Adı:         | Konak TM     |                       |                                   |
| Mahalle / Köy Adı: | AHMETAĞA M   |                       |                                   |
| Mevki:             |              |                       |                                   |
| Cilt / Sayfa       | 12/2344      |                       |                                   |
| Kayıt Durum:       | Aktif        |                       |                                   |

#### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

| Tip     | S.B.İ. Metin                                                                                                                       | Malik/Lehtar | Tesis İşlem                                                                                       | Terkin İşlem |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| İrtifak | H. KROKİDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 13.00 M²'LIK KİŞİMDA T.E.K. EGE ELEKTRİK DAĞITIM MÜESSESE MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI |              | Konak 5. Bölge (Kapatıldı)<br>TM Diğer İrtifak Haklarının<br>Tesis Yev: 3185 Tarih:<br>10/10/1984 |              |

#### Mülkiyet

| SistemNo  | Malik                                                                          | Tip / İştirakNo  | Pay / Payda | Tesis İşlem                                                                     | Terkin İşlem |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 515646109 | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706615 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 1       | Konak TM Tüzel Kişiliklerin<br>Unvan Değişikliği Yev:<br>1943 Tarih: 17/01/2020 |              |



T.C.  
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 35598559-115.02.01-E.29801  
Konu : 7399 Ada,11 parsel

07/11/2019

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.  
Yetkilisi Sayın Taner DOĞU  
ŞEKERBANK T.A.Ş. İZMİR ŞUBESİ

İlgi : 06/11/2019 tarihli ve 10000000 sayılı yazınız.

İlgi dilekçenize konu, İzmir İli, Konak İlçesi, 7399 ada, 11 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında T-05-Büro Alanları (5 kat) içerisinde kalmaktadır. İmar hattının tahakkuku gerekmektedir. Arkadlı geçiş bulunmaktadır. 3.Derece Arkeolojik Sit+Kentsel Sit alanı içerisinde olduğundan her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekmektedir. HRS-Hafif Raylı Sistem Güzergahında olduğundan her türlü (Alt yapı-Üst yapı) yapılaşma için İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Müdürlüğünden izin alınması gerekir.  
Bilgilerinizi rica ederim.

e-imzalıdır

Ali Ulvi DÜLGER  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

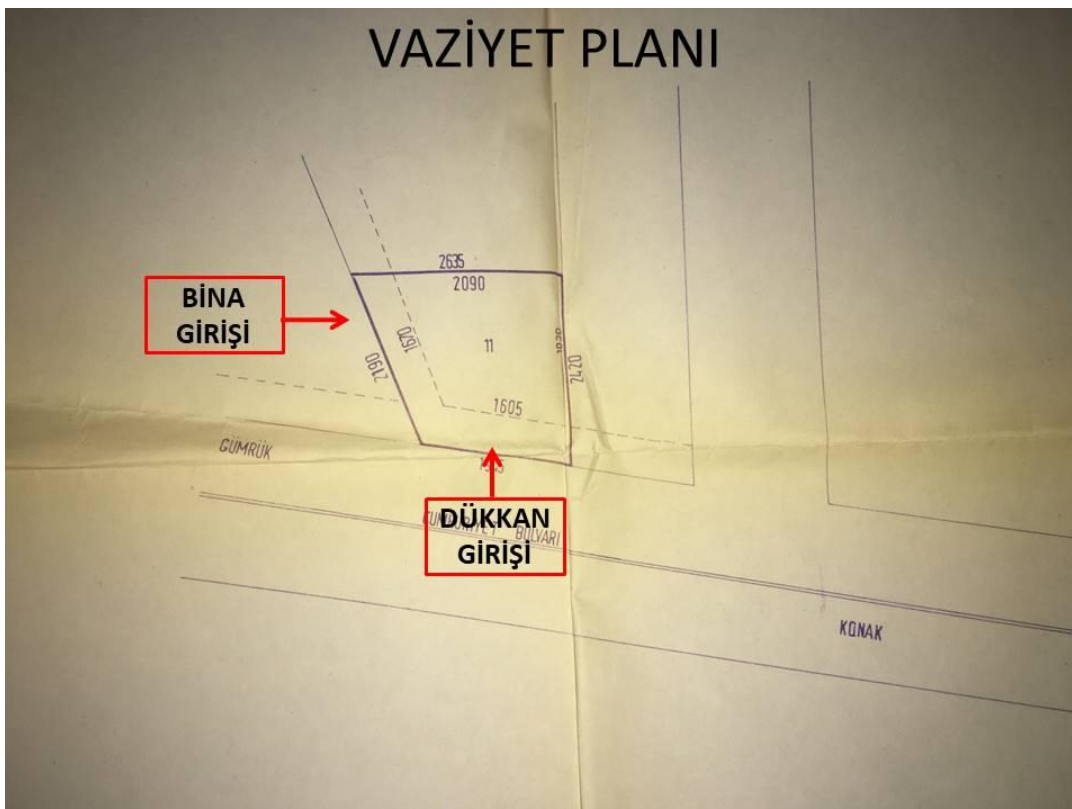
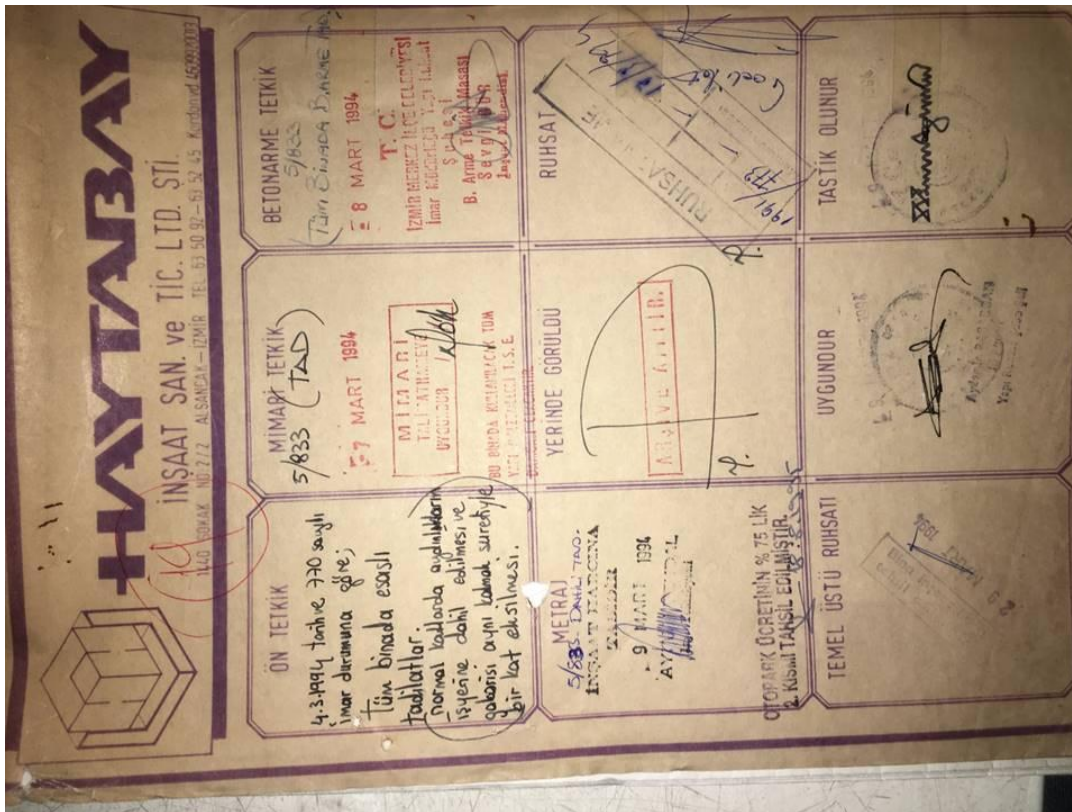
Belgenin Aslı  
Elektronik İmzalıdır  
08.11.2019

Özge ZUNSOR  
MİMAR

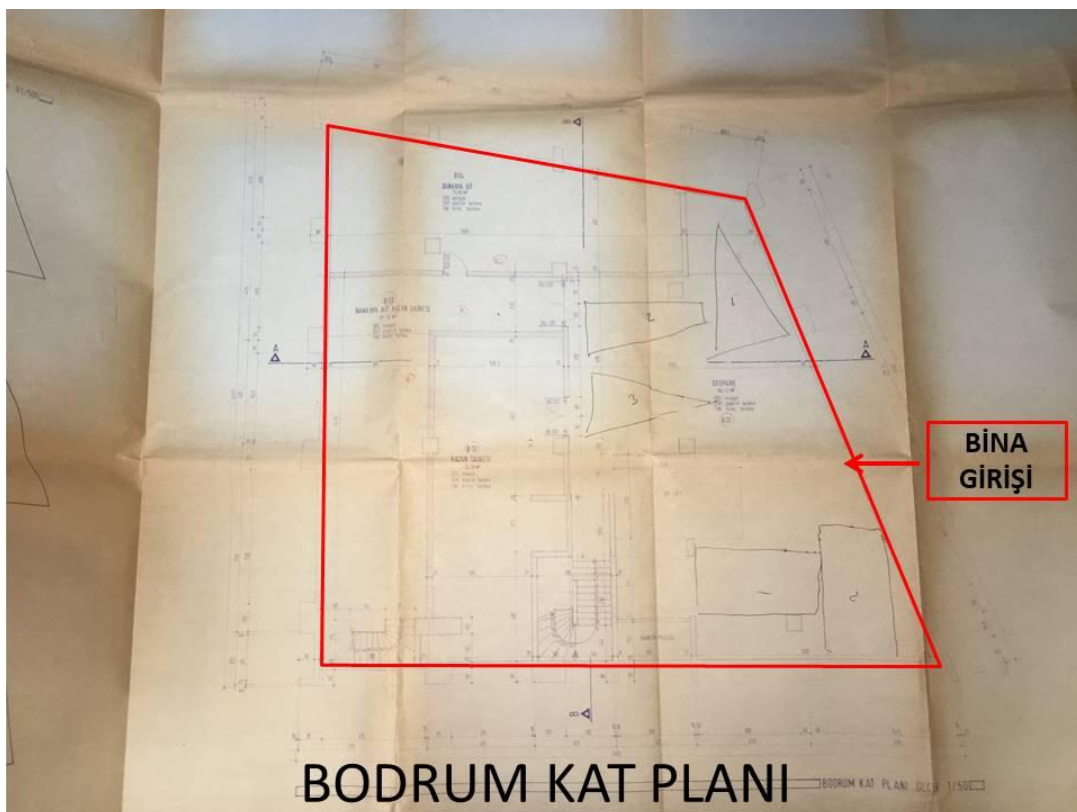
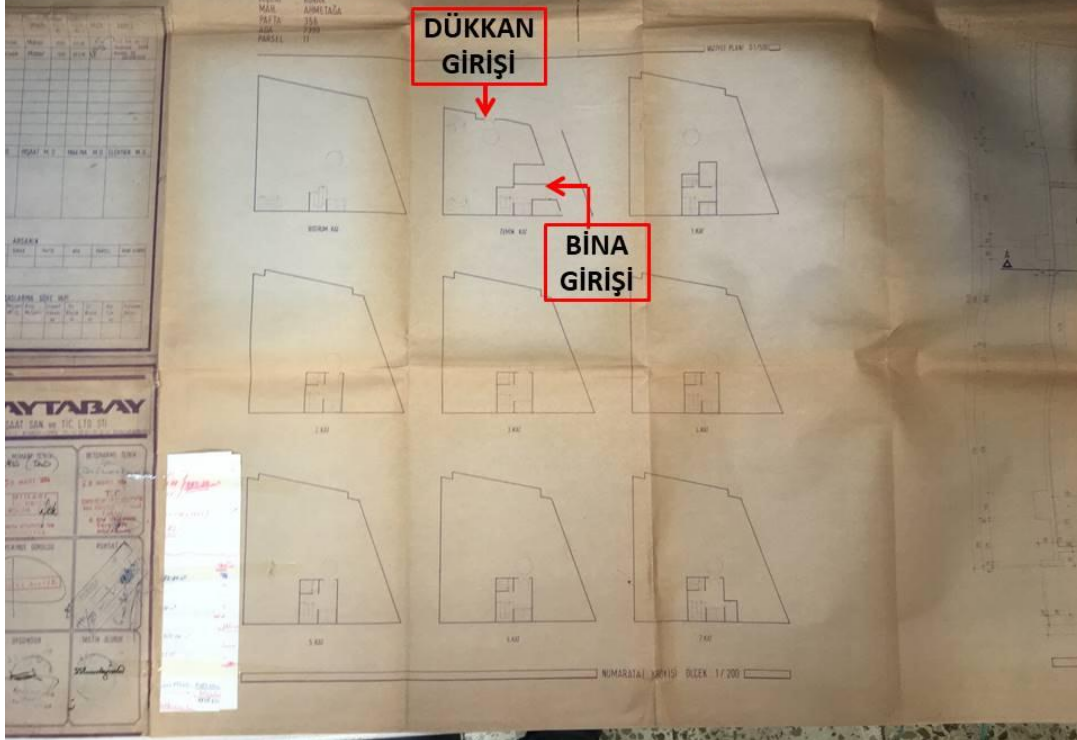
Adres: 9 EYLÜL MEYDANI NO:11 K:3 BASMANE/İZMİR  
Telefon: 0232 484 66 15 Faks: 2324893545 e-posta: imarshircilik@konak.bel.tr

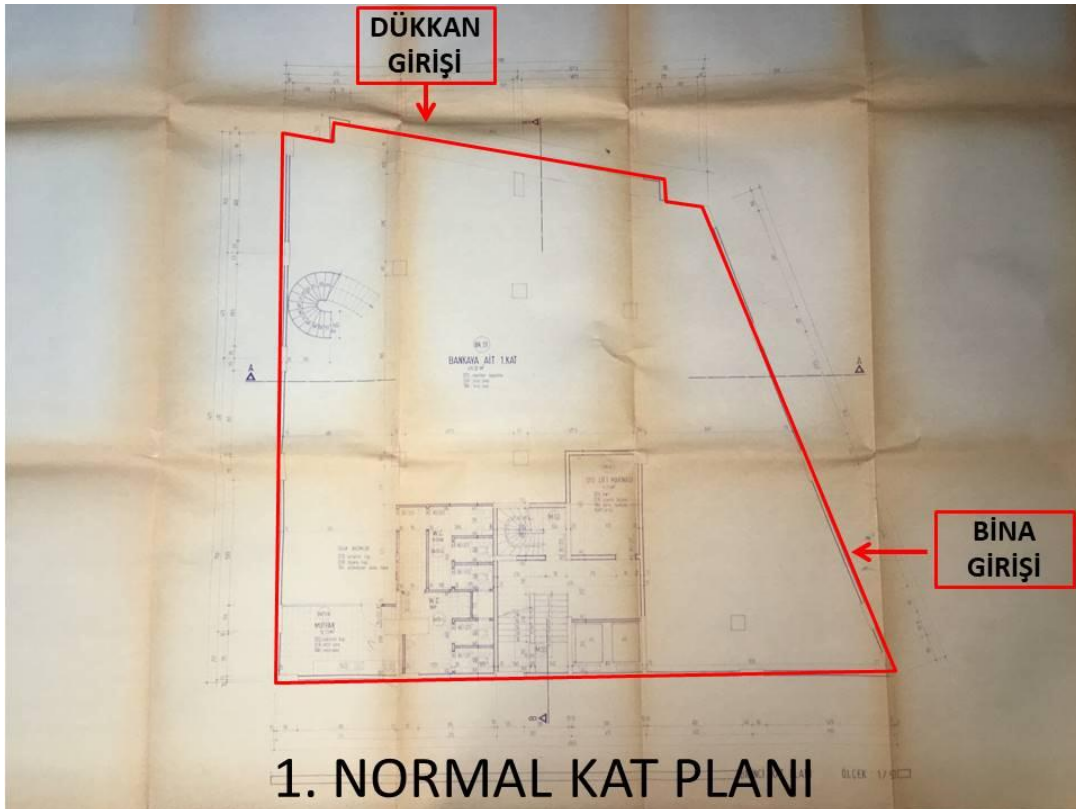
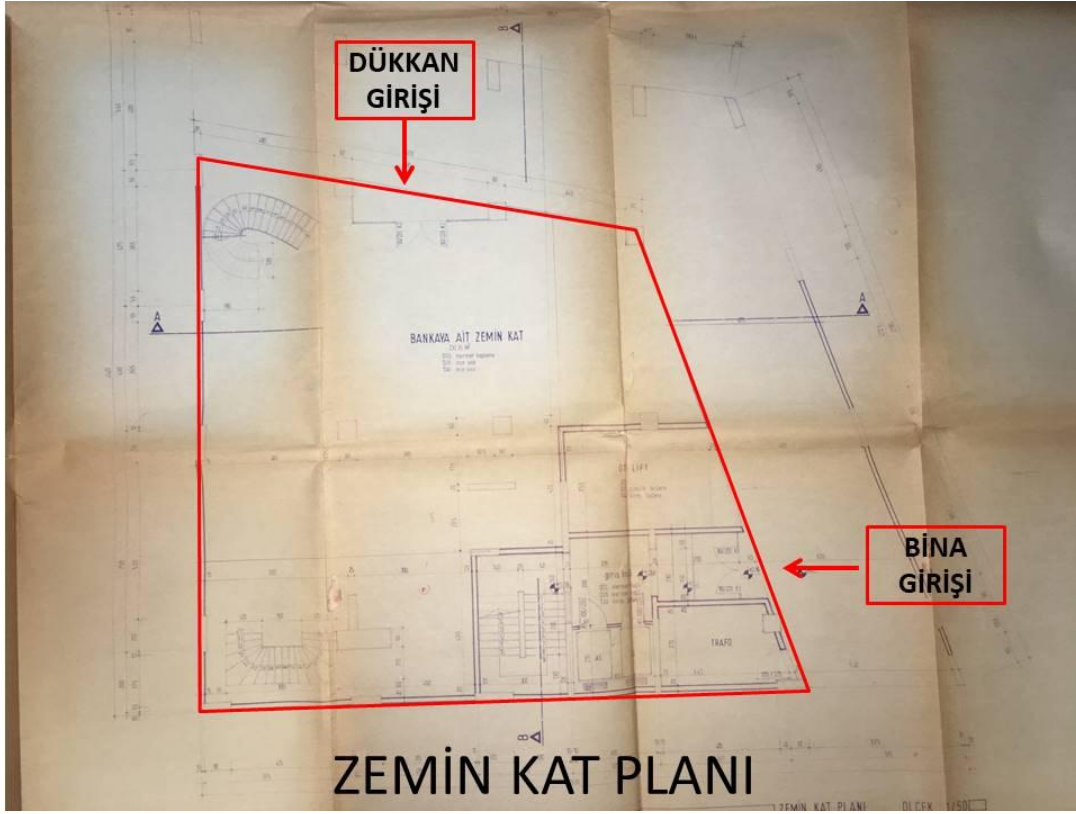
Berran YILMAZ



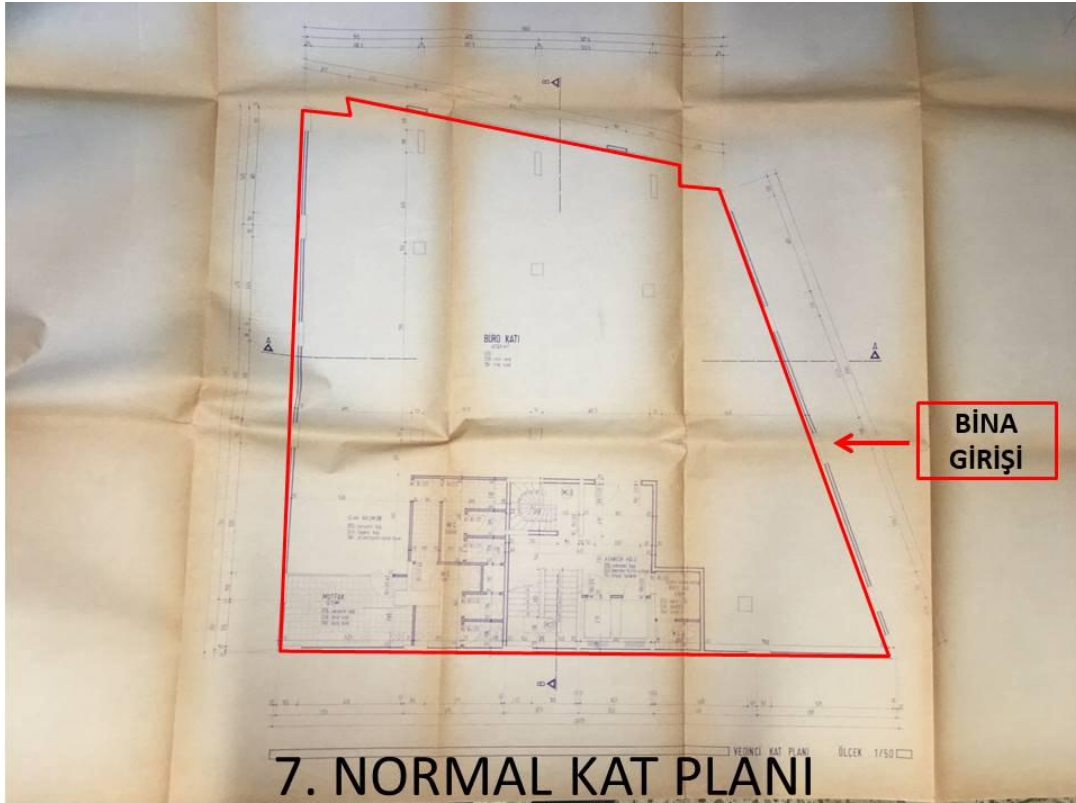
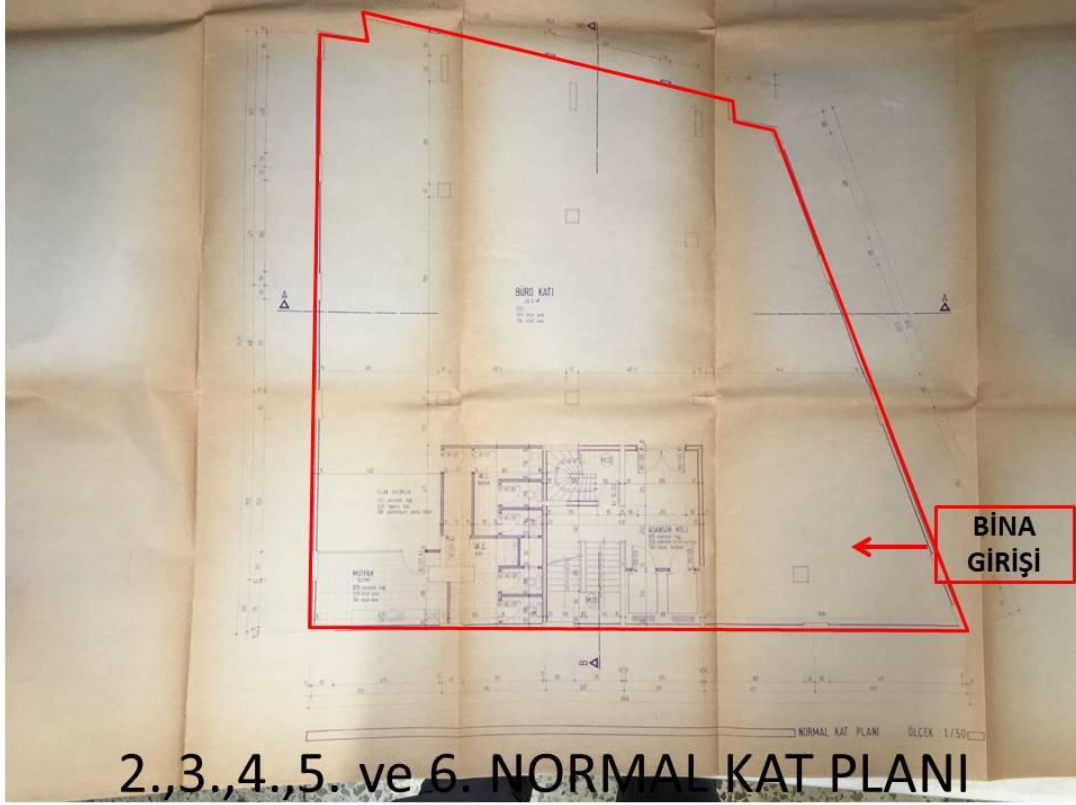


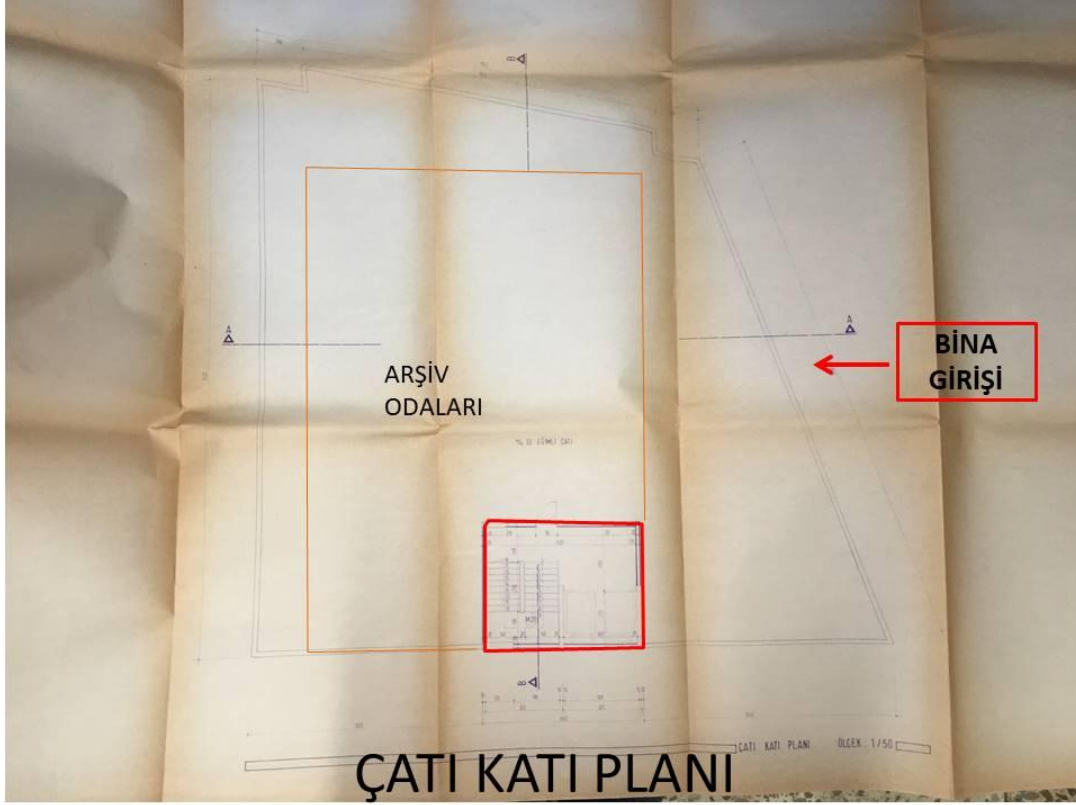
# NUMARATAJ KROKISI

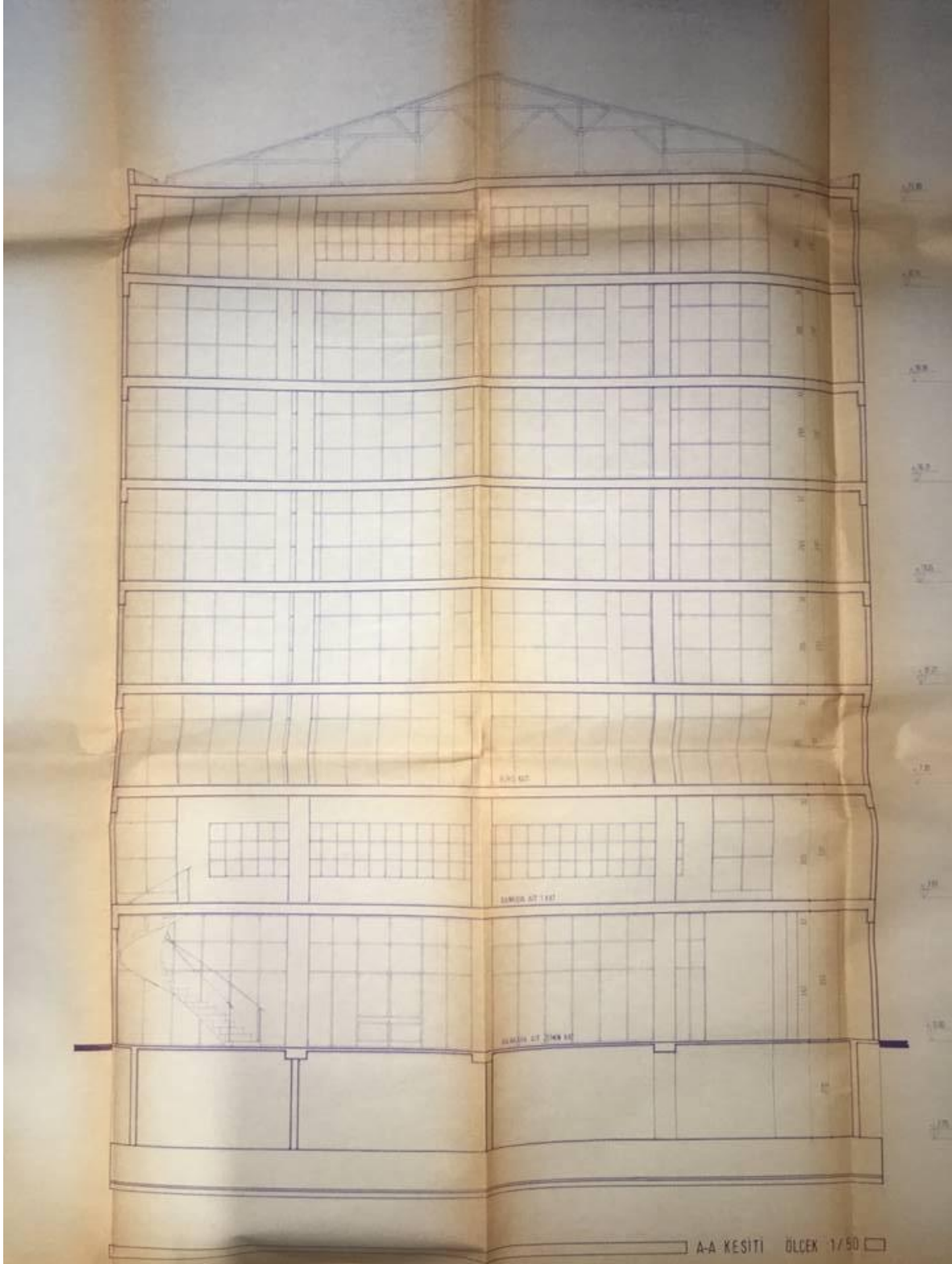


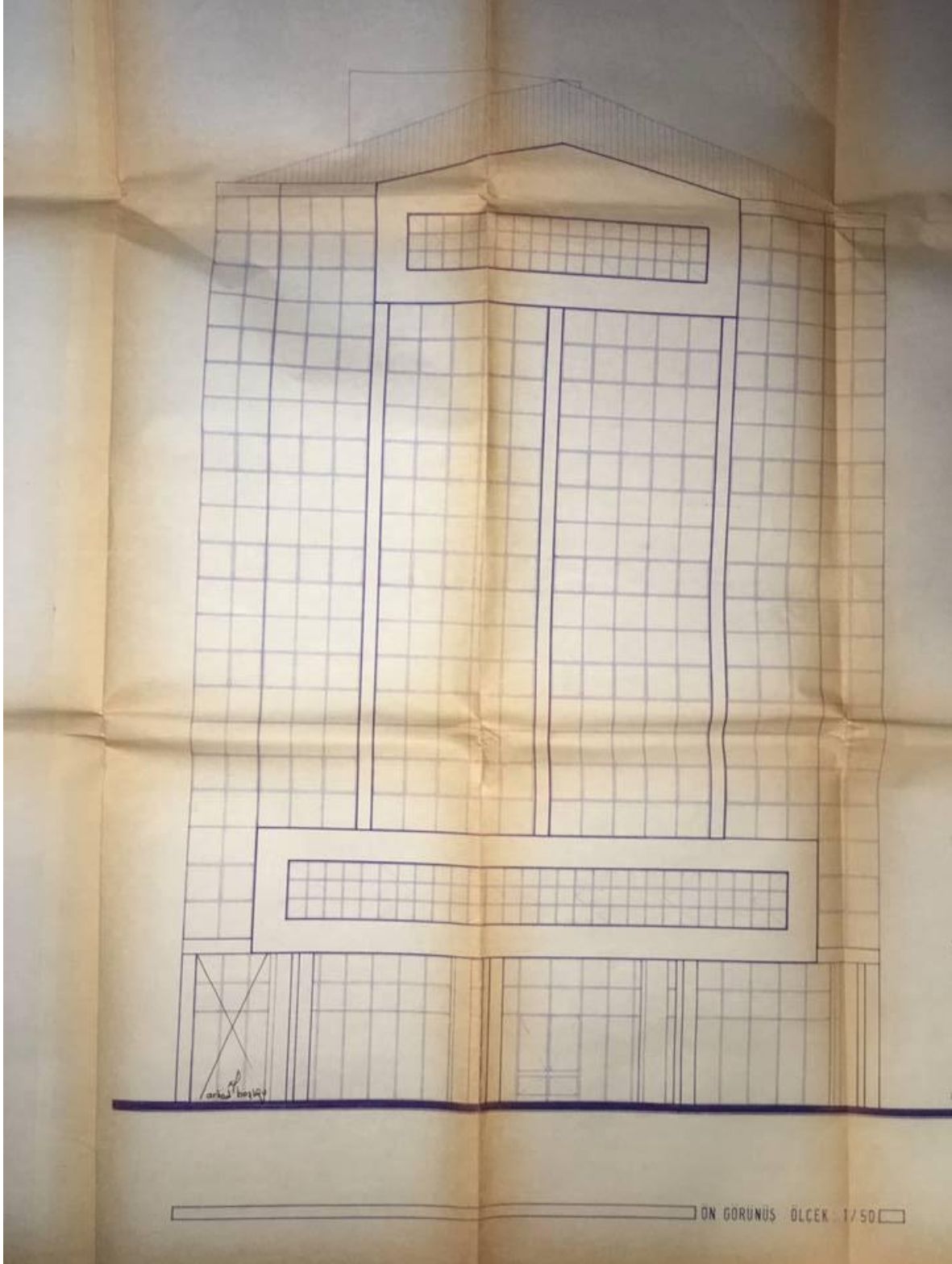




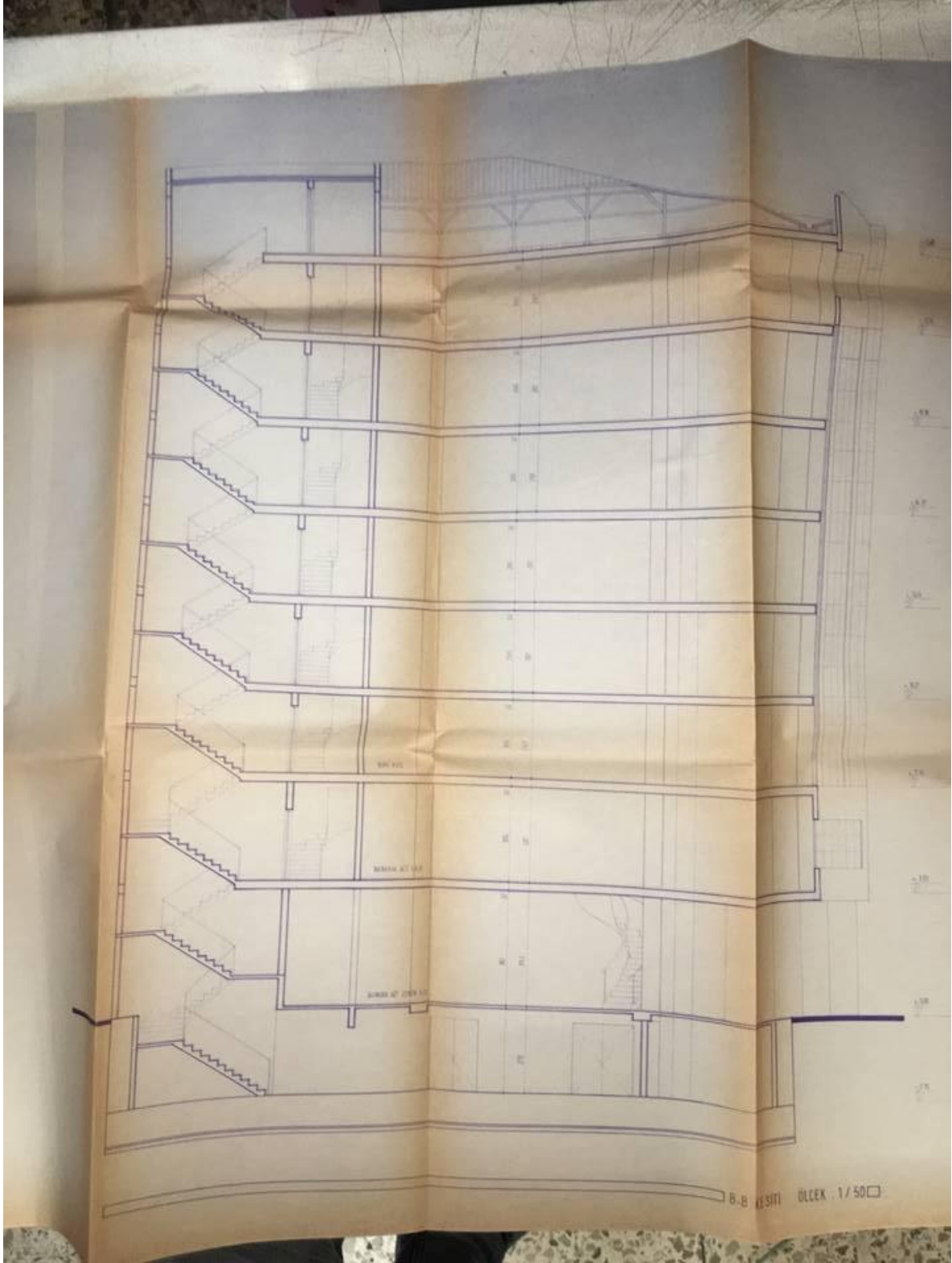












**T. C. İNŞAAT RUHSATNAMESİ** Cilt No. : 30  
Sahife No. : 39  
Dosya No. : 773

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz.)

1-Yapının yeri (Adresi) : Belediye  
İlçesi : Belediye  
Pafta numarası : 40/356  
Ada numarası : 7399  
Parsel numarası : 11  
İmar durumu numarası : 304/991-150

**BÖLÜM II -Yapının sahibi ve fen sorumlusu :**

A. Yapı sahibi  
Otel Alış İle, Belediye  
Yapı Kooperatifi ile (veya)  
Diğer şirket veya kurum  
ile (veya)  
Yapı mülkeshisi tarafından yapılmış ile  
Adı soyadı ve Adresi : Belediye  
Adı ve Soyadı : Belediye  
Adresi : Belediye  
Görevi : Belediye

**BÖLÜM III -İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

| İnşaat Ruhsatnamesi                                                | KOD |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| 1-Yeni yapı için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>  |     |
| 2-Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. <input type="checkbox"/> |     |
| (Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz)            |     |
| 3-Tadilat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>               |     |
| 4-Tamirat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>               |     |
| 5-Bahçe duvarı için verilmiştir. <input type="checkbox"/>          |     |

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

**BÖLÜM IV Yapının kullanma amacı ve yüz ölçümü :**

| Kullanma Amacı                                                                                                                                                                          | Yüzölçümü M2 | Kullanma Amacı         | Yüzölçümü M2 | KOD |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|-----|
| 1. Ev daire sayısı                                                                                                                                                                      |              | 8. Sinema, tiyatro     |              |     |
| 2. Apartman Daire sayısı                                                                                                                                                                |              | 9. Otel Motel          |              |     |
| 3. Dükkan mağaza sayısı                                                                                                                                                                 |              | 10. Lokanta Restoran   |              |     |
| 4. Pasaj içindeki dükkan sayısı                                                                                                                                                         |              | 11. Fabrika            |              |     |
| 5. İşhanı içindeki dükkan sayısı                                                                                                                                                        |              | 12. Atolye             |              |     |
| 6. Garaj hangar                                                                                                                                                                         |              | 13. İmalathane         |              |     |
| (6 ve 7 nci maddelerde yazılan ticari yapıların it alanları gösterilecek, sanayi yapıları (fabrika, atolye, imalathane gibi) ait depo, arazi parsel ve hangarlar ise bu bölüme girmez.) |              | 14. Hastane            |              |     |
|                                                                                                                                                                                         |              | 15. Cami               |              |     |
|                                                                                                                                                                                         |              | 16. Resmi daire (ismi) |              |     |
|                                                                                                                                                                                         |              | 17. Resmi daire (ismi) |              |     |
|                                                                                                                                                                                         |              | 18.                    |              |     |
|                                                                                                                                                                                         |              | 19.                    |              |     |
|                                                                                                                                                                                         |              | 20.                    |              |     |
|                                                                                                                                                                                         |              | TOPLAM                 |              |     |

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için yapı ve altındaki dükkanlar gibi yüzölçümleri, ayrı ayrı yazınız.  
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız. Kusurları yuvarlaklaştırmayınız.

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

**Yayıncı Sistem**

| a) İskelet                    | b) Yığma       |
|-------------------------------|----------------|
| İskeletin cinsi               | Yığmanın cinsi |
| 1. Çelik                      | 1. Biriket     |
| 2. Betonarme                  | 2. Tuğla       |
| 3. Ahşap                      | 3. Taş         |
| 4. Diğer                      | 4. Kerpiç      |
| İskeletin dolgu maddesi cinsi | 5. Diğer       |
| 1. Sağ, çelik levha           |                |
| 2. Beton blok                 |                |
| 3. Briket                     |                |
| 4. Tuğla                      |                |
| 5. Ahşap                      |                |
| 6. Taş                        |                |
| 7. Kerpiç                     |                |
| 8. Diğer                      |                |

NOT : İskelet ve yığma yapıların inşaat malzemesi için kullanılacak malzemelerin listesi aşağıda belirtilmiştir.

**BÖLÜM VI -Yapının kat sayısı ve yüksekliği**

(\*) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

**Yapının kat sayısı**

(a) yapının kat sayısı

(b) yapının yüksekliği (Metre) (\*)

Yapının özelliklerine ve mahalli rayice göre (M2) sinin takribi maliyeti

Yapının belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti (Arpa kıymeti hariç)

Yapının kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.

**BÖLÜM VII Belediye geliri ve gerekli açıklama :**

| Gelirin Maliyeti | Belediye Geliri |
|------------------|-----------------|
| Harc             | 5.762.100       |
| Ceza             | 5.762.100       |
| Toplam           | 5.762.100       |

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı ve bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 5194 sayılı imar kanununun 2. maddesine göre verilmiştir. Yapı Ruhsat ve denetimine ilişkin Gelirleri Kanununun Ek 6. maddesine göre 198 tarih ve 3/582 sayılı müktesatla kabul edilmiştir.

Yapı sorumluluğunu alanın İmzası : Belediye

Ruhsatnameyi dolduran Memurun İmzası : Belediye

Muhasebecinin İmzası : Belediye

Belediye Başkanı'nun İmzası : Belediye

22 NİSAN 1991



**YAPI RUHSATI** 5/8533

İçerik: Bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması gerekir. Bu san'atçı kabulü veya ruhsatın esası kabul edilir.

|                                                                   |                                                |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1. Ruhsat Veren Kurum<br>Koruk Belediyesi - İmre                  | 2. Ruhsat Tarihi<br>5.6.1992                   | 3. Ruhsat Numarası<br>773/1991                  |
| 4. Ruhsatın Veriliş Maksudu<br>Koruk                              | 5. Mahallesi<br>Cemalbul                       | 6. Patta No<br>7399                             |
| 7. Ada No<br>11                                                   | 8. Parsel No<br>11                             | 9. İmar Durumu Tarihi<br>30.1.1991              |
| 10. İmar Durumu Numarası<br>766-650                               | 11. Isınma Türü<br>-                           | 12. Yakıt Türü<br>-                             |
| 13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum<br>1. Bp Kpın İmre mül. Vamir | 14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi<br>25.3.1991    | 15. Tapu Tescil Belgesi Numarası<br>Yar. 2316   |
| YAPI SAHİBİNİN                                                    |                                                | YAPI MÜTEAHHİDİNİN                              |
| 16. Adı Soyadı / Unvanı<br>Sahibank T.A.Ş. Posu                   | 17. Adı Soyadı / Unvanı<br>mün Posu            | 21. Kurum Sicil Numarası                        |
| 18. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi                                    | 19. Vergi Dairesi Sicil Numarası               | 20. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi                  |
| 21. Vergi Dairesi Sicil Numarası                                  | 22. Adresi<br>teb: Nymir Yeniler               | 23. Adresi                                      |
| 24. Adresi                                                        | 25. Yapının Her Bir Üstesinin Kullanma Maksudu | 26. Üstesinin Sayısı                            |
| 27. Vaz Öçümü                                                     | 28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı            | 29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı             |
| 30. Toplam Kat Sayısı                                             | 31. Yajın Yıkıcılığı                           | 32. 1m2 sını Maliyet                            |
| 33. Yapının Sınıfı                                                | 34. Yapının Grubu                              | 35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) |
| 36. Alı Olduğu Yıl                                                | 37. Yapının Arsa Değeri                        | 38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)                 |
| 39. İskeletin Cinsi                                               | 40. İskeletin Doğru Maddesi                    | 41. Yajın Yapının Cinsi                         |
| RUHSAT EKİ PROJELER                                               |                                                | FENNİ MÜSUL (TUS)                               |
| 42. Mimar Proje                                                   | 43. Statik Proje                               | 44. Tesisat Projeleri                           |
| 45. Dolgu Toplamı                                                 | 46. Kazı Toplamı                               | 47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı                  |
| 48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dokümanı Yeri                   | 49. Adı Soyadı<br>İzzet Pehlivanoglu           | 50. Adresi<br>860 Sk No: 2 - 7-709              |
| 51. Taahhüt                                                       | 52. Kurum Sicil No                             | 53. Oda Sicil No                                |
| RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER                                 |                                                |                                                 |
| 54. Gelirin Mahiyeti                                              | 55. Makbuz Tarihi                              | 56. Makbuz No                                   |
| 57. Tutarı (TL)                                                   | 58. Açıklama                                   | 59. Otopark Harcı                               |
| 60. Otopark Harcı                                                 | 61. Otopark Harcı                              | 62. Otopark Harcı                               |
| 63. Otopark Harcı                                                 | 64. Otopark Harcı                              | 65. Otopark Harcı                               |
| 66. Otopark Harcı                                                 | 67. Otopark Harcı                              | 68. Otopark Harcı                               |
| 69. Otopark Harcı                                                 | 70. Otopark Harcı                              | 71. Otopark Harcı                               |
| 72. Otopark Harcı                                                 | 73. Otopark Harcı                              | 74. Otopark Harcı                               |
| 75. Otopark Harcı                                                 | 76. Otopark Harcı                              | 77. Otopark Harcı                               |
| 78. Otopark Harcı                                                 | 79. Otopark Harcı                              | 80. Otopark Harcı                               |
| 81. Otopark Harcı                                                 | 82. Otopark Harcı                              | 83. Otopark Harcı                               |
| 84. Otopark Harcı                                                 | 85. Otopark Harcı                              | 86. Otopark Harcı                               |
| 87. Otopark Harcı                                                 | 88. Otopark Harcı                              | 89. Otopark Harcı                               |
| 90. Otopark Harcı                                                 | 91. Otopark Harcı                              | 92. Otopark Harcı                               |
| 93. Otopark Harcı                                                 | 94. Otopark Harcı                              | 95. Otopark Harcı                               |
| 96. Otopark Harcı                                                 | 97. Otopark Harcı                              | 98. Otopark Harcı                               |
| 99. Otopark Harcı                                                 | 100. Otopark Harcı                             | 101. Otopark Harcı                              |
| 102. Otopark Harcı                                                | 103. Otopark Harcı                             | 104. Otopark Harcı                              |
| 105. Otopark Harcı                                                | 106. Otopark Harcı                             | 107. Otopark Harcı                              |
| 108. Otopark Harcı                                                | 109. Otopark Harcı                             | 110. Otopark Harcı                              |
| 111. Otopark Harcı                                                | 112. Otopark Harcı                             | 113. Otopark Harcı                              |
| 114. Otopark Harcı                                                | 115. Otopark Harcı                             | 116. Otopark Harcı                              |
| 117. Otopark Harcı                                                | 118. Otopark Harcı                             | 119. Otopark Harcı                              |
| 120. Otopark Harcı                                                | 121. Otopark Harcı                             | 122. Otopark Harcı                              |
| 123. Otopark Harcı                                                | 124. Otopark Harcı                             | 125. Otopark Harcı                              |
| 126. Otopark Harcı                                                | 127. Otopark Harcı                             | 128. Otopark Harcı                              |
| 129. Otopark Harcı                                                | 130. Otopark Harcı                             | 131. Otopark Harcı                              |
| 132. Otopark Harcı                                                | 133. Otopark Harcı                             | 134. Otopark Harcı                              |
| 135. Otopark Harcı                                                | 136. Otopark Harcı                             | 137. Otopark Harcı                              |
| 138. Otopark Harcı                                                | 139. Otopark Harcı                             | 140. Otopark Harcı                              |
| 141. Otopark Harcı                                                | 142. Otopark Harcı                             | 143. Otopark Harcı                              |
| 144. Otopark Harcı                                                | 145. Otopark Harcı                             | 146. Otopark Harcı                              |
| 147. Otopark Harcı                                                | 148. Otopark Harcı                             | 149. Otopark Harcı                              |
| 150. Otopark Harcı                                                | 151. Otopark Harcı                             | 152. Otopark Harcı                              |
| 153. Otopark Harcı                                                | 154. Otopark Harcı                             | 155. Otopark Harcı                              |
| 156. Otopark Harcı                                                | 157. Otopark Harcı                             | 158. Otopark Harcı                              |
| 159. Otopark Harcı                                                | 160. Otopark Harcı                             | 161. Otopark Harcı                              |
| 162. Otopark Harcı                                                | 163. Otopark Harcı                             | 164. Otopark Harcı                              |
| 165. Otopark Harcı                                                | 166. Otopark Harcı                             | 167. Otopark Harcı                              |
| 168. Otopark Harcı                                                | 169. Otopark Harcı                             | 170. Otopark Harcı                              |
| 171. Otopark Harcı                                                | 172. Otopark Harcı                             | 173. Otopark Harcı                              |
| 174. Otopark Harcı                                                | 175. Otopark Harcı                             | 176. Otopark Harcı                              |
| 177. Otopark Harcı                                                | 178. Otopark Harcı                             | 179. Otopark Harcı                              |
| 180. Otopark Harcı                                                | 181. Otopark Harcı                             | 182. Otopark Harcı                              |
| 183. Otopark Harcı                                                | 184. Otopark Harcı                             | 185. Otopark Harcı                              |
| 186. Otopark Harcı                                                | 187. Otopark Harcı                             | 188. Otopark Harcı                              |
| 189. Otopark Harcı                                                | 190. Otopark Harcı                             | 191. Otopark Harcı                              |
| 192. Otopark Harcı                                                | 193. Otopark Harcı                             | 194. Otopark Harcı                              |
| 195. Otopark Harcı                                                | 196. Otopark Harcı                             | 197. Otopark Harcı                              |
| 198. Otopark Harcı                                                | 199. Otopark Harcı                             | 200. Otopark Harcı                              |

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan ten'adaminin da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyen Adı Soyadı, Unvanı, İmzası  
62. Kontrol Edeni Adı Soyadı, Unvanı, İmzası  
63. Onaylayan Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühür

5.6.1992

**YAPI RUHSATI** 5. 833

1. Ruhsat Veren Kurum: **Kocaeli Belediyesi - İmar** 2. Ruhsat Tarihi: **19. 3. 1994** 3. Ruhsat Numarası: **733-1991**

4. Ruhsatın Verilme Maksudı: **Yedilim** 5. Mahallesi: **Cumhuriyet** 6. Pafta No: **40-359** 7. Ada No: **3399** 8. Parsel No: **11**

9. İmar Durumu Tarihi: **30. 1. 1991** 10. İmar Durumu Numarası: **650** 11. İnşaat Türü: **-** 12. Yakıt Türü: **-**

13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: **T.B. Tapu Tescil Md. İmar** 14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: **25. 3. 1991** 15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: **Yeni 2294**

YAPI SAHİBİNİN: **ŞEKERBAK + A.Ş. personeli** YAPI MÜTEAHHİDİNİN: **-**

16. Adı Soyadı / Unvanı: **ŞEKERBAK + A.Ş. personeli** 17. Bağlı Olduğu Kurum: **ŞEKERBAK + A.Ş.** 18. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **-** 19. Adresi: **Tab. 853 Pl. no: 2** 20. Adresi: **-**

21. Kurum Sicil Numarası: **-** 22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **-** 23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: **-**

24. Adresi: **-**

25. Yapının Her Bir Üssünün Kullanım Maksudı: **-** 26. Üssün Sayısı: **-** 27. Yüz Ölçümü: **-** 28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı: **-** 29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı: **-** 30. Toplam Kat Sayısı: **-** 31. Vahit Yüzölçümü: **-** 32. 1m2' nin Maliyeti: **-** 33. Yapının Sınıfı: **-** 34. Yapının Grubu: **-**

35. İnşaatın Toplam Maliyeti (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 EKT PROJELER: **-** FENNİ MESULÜN (TUS): **-**

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 Döküleceği Yer: **-**

49. Adı Soyadı: **İzzet Pekel** 50. Adresi: **853 Pl. no: 2** 51. Taahhüdü: **İlmi fenni Mesulü** 52. Kurum Sicil No: **-** 53. Oda Sicil No: **-** 54. İmzası: **-**

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti: **-** 56. Makbuz Tarihi: **29 MART 1994** 57. Makbuz No: **3381** 58. Tutarı (TL): **48.837,60** 59. Makbuz: **-** 60. Otopark Harcı: **-**

Yol-Kanal Harcı: **-** Bina İnşaat Harcı: **9** Ceza: **-** Toplam: **48.837,60**

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 25'inci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan fennî mesulün da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI vermiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası: **-** 62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası: **-** 63. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühür: **-**

Ofis Tescil Mühürü: **-** 28 MART 1994

Ofis Tescil Mühürü: **-** 28 MART 1994

Ofis Tescil Mühürü: **-** 28 MART 1994



**YAPILANMA İZİN BELGESİ**

1. Belgenin veriliş tarihi: 18.8.1995 2. Belgenin numarası: 1307 3. Belgenin veriliş maksadı: Tümümlü işlemler

4. Mahalle, cadde / sokak, bina no: Cumhuriyet Bul. No 22 Konak

5. Tapu tescil belgesi veren kurum: 1. Bölge Tapu Sicil Md. İzmir 6. Tapu tescil belgesi tarihi: 23.3.1991 7. Tapu tescil belgesi no: 2314

8. Parsel no: 11 9. İmar durumu tarihi: 30.1.1991 10. İmar durumu numarası: 650

11. Adı soyadı / unvanı: Sekerbank T.A.Ş. 12. Adı soyadı / unvanı: MÜTEAHHİDİNİN

13. Bağlı olduğu vergi dairesi: 14. Vergi Dairesi sicil numarası: 15. Bağlı olduğu vergi dairesi: 16. Vergi dairesi sicil numarası:

17. Adresi: Cumhuriyet Bulvarı No 22 İzmir 18. Adresi:

19. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı: 20. Ünite sayısı: 21. Yüzölçümü (m²): 22. Yol seviyesi altında kat sayısı: 23. Yol seviyesi üstünde kat sayısı: 24. Toplam kat sayısı: 25. Yapının yapıldığı yıl: 26. 1 m²'sinin maliyeti: 27. Yapının sınıfı: 28. Yapının grubu:

29. 184er 30. 7 31. 4264 32. 1 33. 9 34. 10 35. 2480 36. 242.600- 37. 7 38. A

39. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç): 1.055.766.400- 40. Alt olduğu yıl: 1991 41. İnşaatın toplam maliyeti (arsa dahil): 42. İnşaatın cinsi: D. Arme 43. İnşaatın cinsi: Tuğla

44. Yapı ile ilgili özellikler: ☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☒ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☒ Asansör

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama: Bodrum + Zemin + 4. Kat 22/A-B1-101 Sekerbank T.A.Ş. 2-3-4-5-6-7. Katlar (201-301-401-501-601-701-) No.lu 184erleri içindir

46. Konutta ilgili özellikler: 47. Dairelerinin özellikleri: 48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih: Mehmet BOZKURT 49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih: M. KAHRAMAN

50. Tedit eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası: Ercan R. GÜL Şube Şefi 51. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih: 18 AGUSTOS 1995







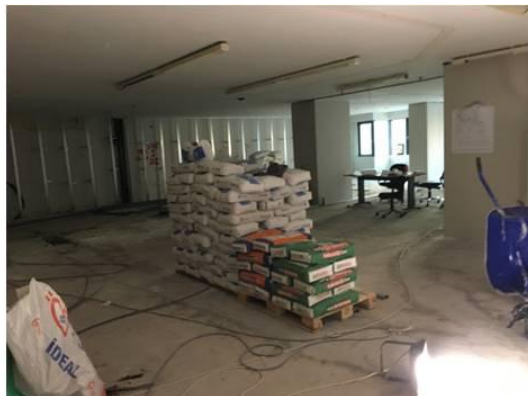




1. NORMAL KAT



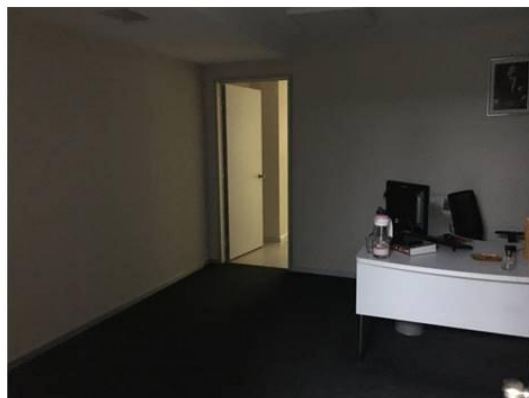
2. NORMAL KAT



3. NORMAL KAT



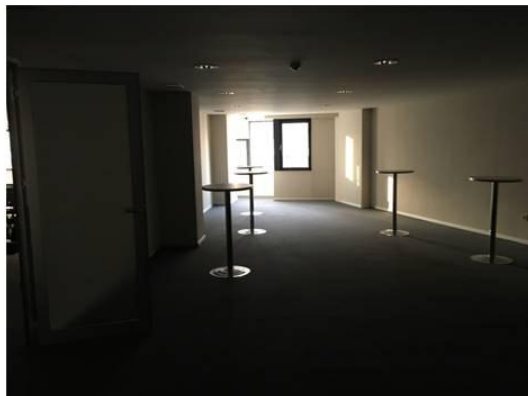
4. NORMAL KAT



5. NORMAL KAT

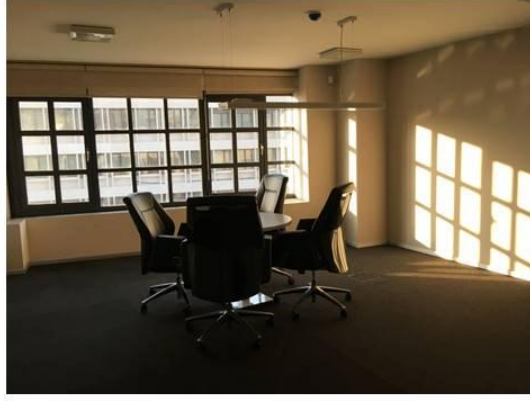


6. NORMAL KAT





7. NORMAL KAT



ÇATI ARASI





Tarih : 10.09.2015

No : 404903

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Kemal ÇETİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

### 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

**Dilek AYDIN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

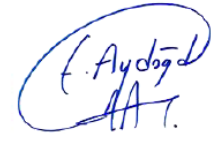
Belge No: 2019-01.2087

**Sayın Kemal ÇETİN**

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903 )

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

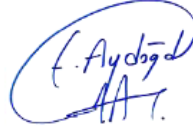
**Sayın Dilek YILMAZ AYDIN**

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566 )

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