

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İZMİR – KONAK

BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00074

Değer Tarihi: 30.06.2020



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	22.05.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00074
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 Ada 11 Parselde Kayıtlı “10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası”
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Konak Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:22 D:21, 31, 51, 61, 71 & 22/A Konak / İZMİR
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	498,50 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	4.440 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	T-05 Büro Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	32.000.000
KDV Dâhil	37.760.000

	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 %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	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	9
4.3.1	Konak İlçesi	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10

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	12
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	13
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
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	18
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	19

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	21
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	23
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
6.9	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 : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00074

Raporun Türü : İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 Ada 1 Parselde Kayıtlı “10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nın 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 değerleme raporu için 25.05.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.06.2020 tarihinde çalışmalar tamamlanmış, 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.04.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme 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 taşınmazın güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.

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 in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in 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 in, 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.

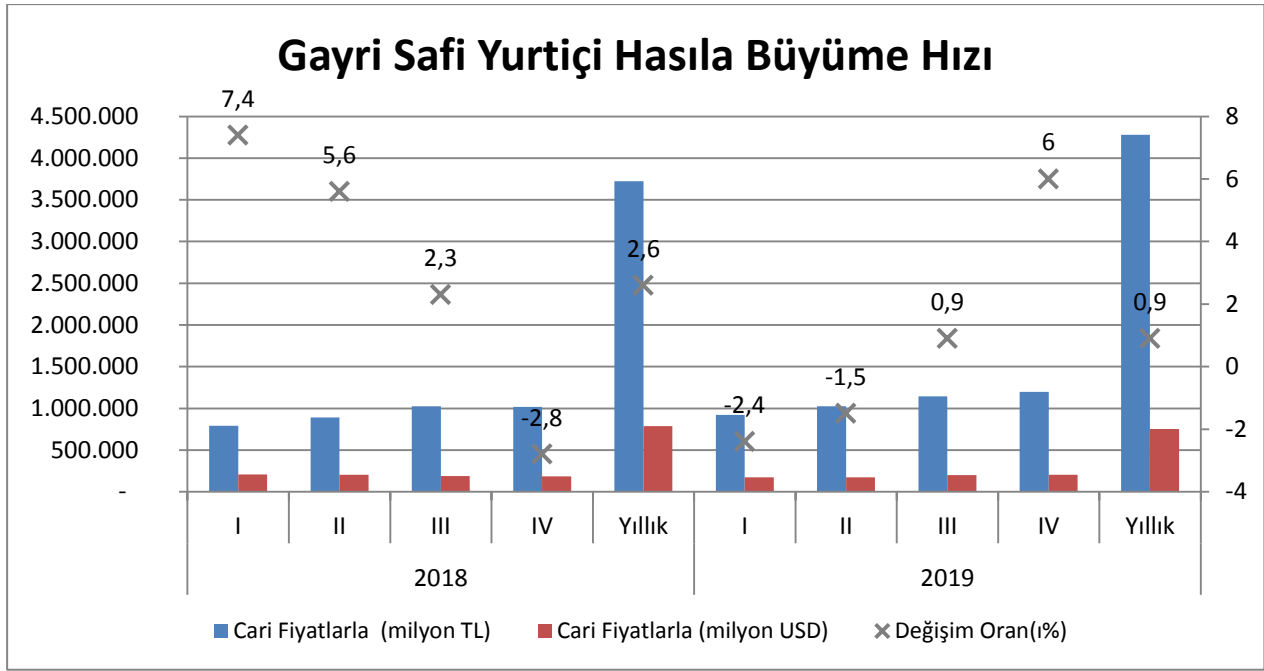
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

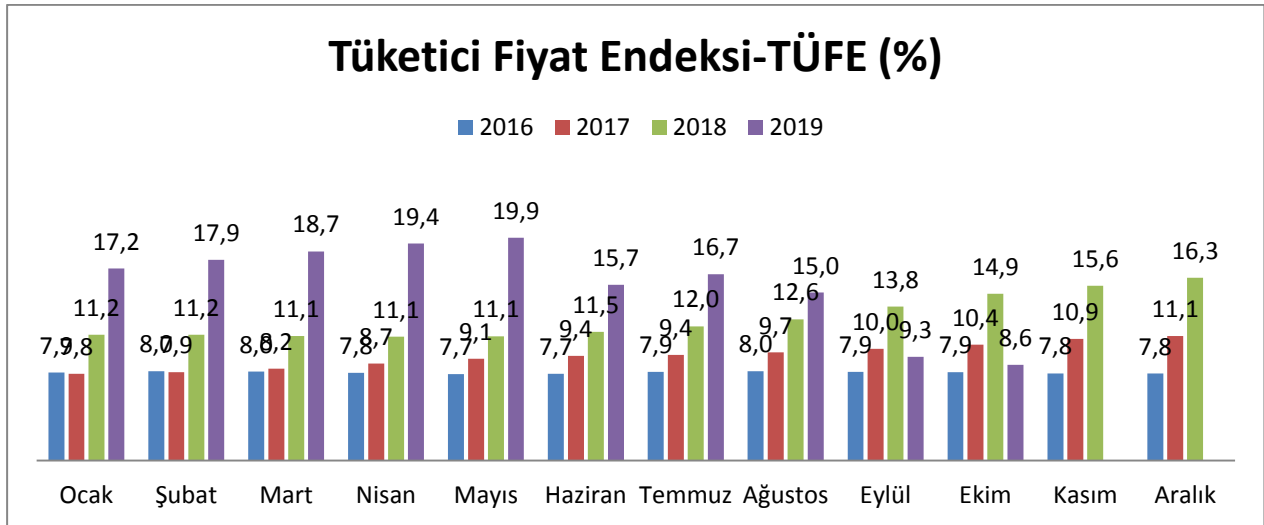
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0.9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



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

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir.

2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD, Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülememekle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

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 km² 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 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

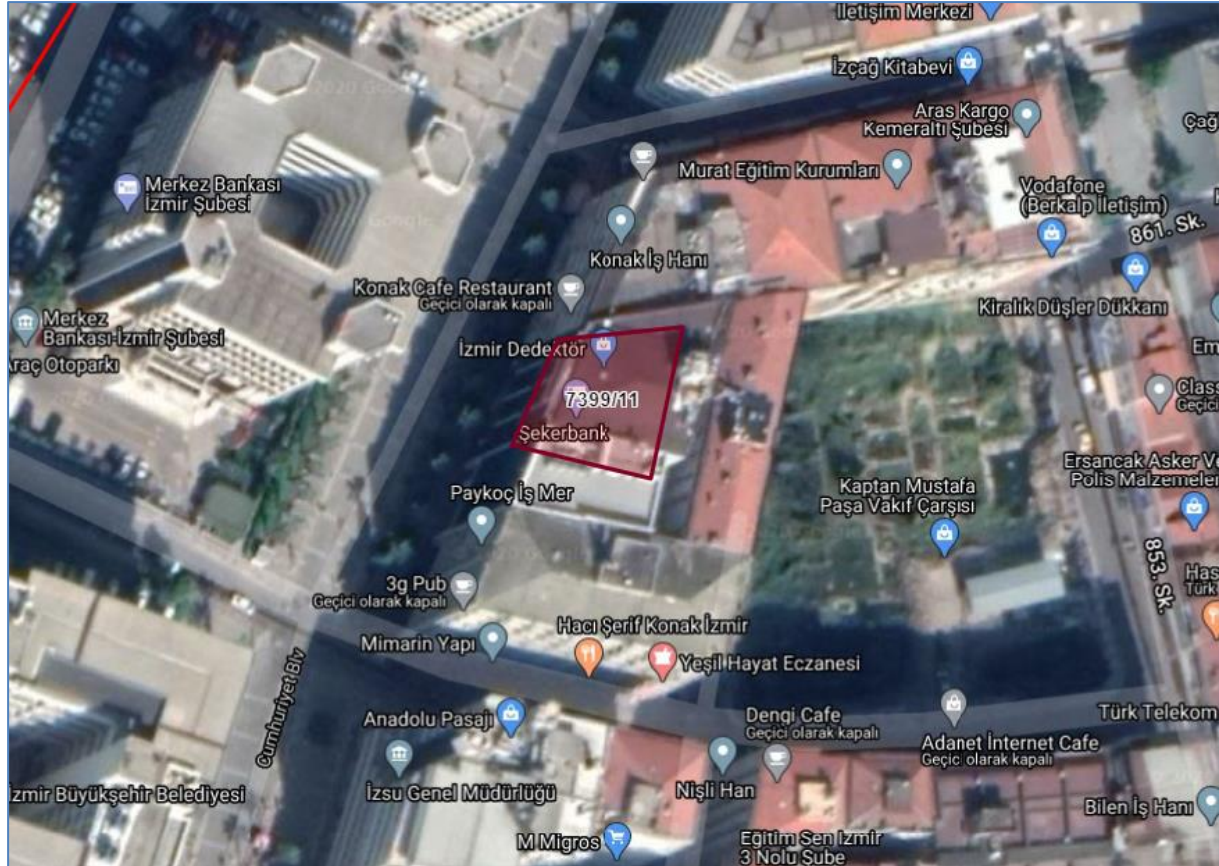
Değerleme konusu taşınmaz Konak Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:22 D:21,31,51,61,71 & 22/A Konak / İZMİR posta adresinde yer alan binadır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Atatürk Caddesi üzerinde Konak Vapur İskelesi istikametinden Pasaport İskelesi istikametine doğru Konak İskele'den 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 parsel ulaşım sağlanır.

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 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.



Uydu Görüntüsü



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 ²
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 m² 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

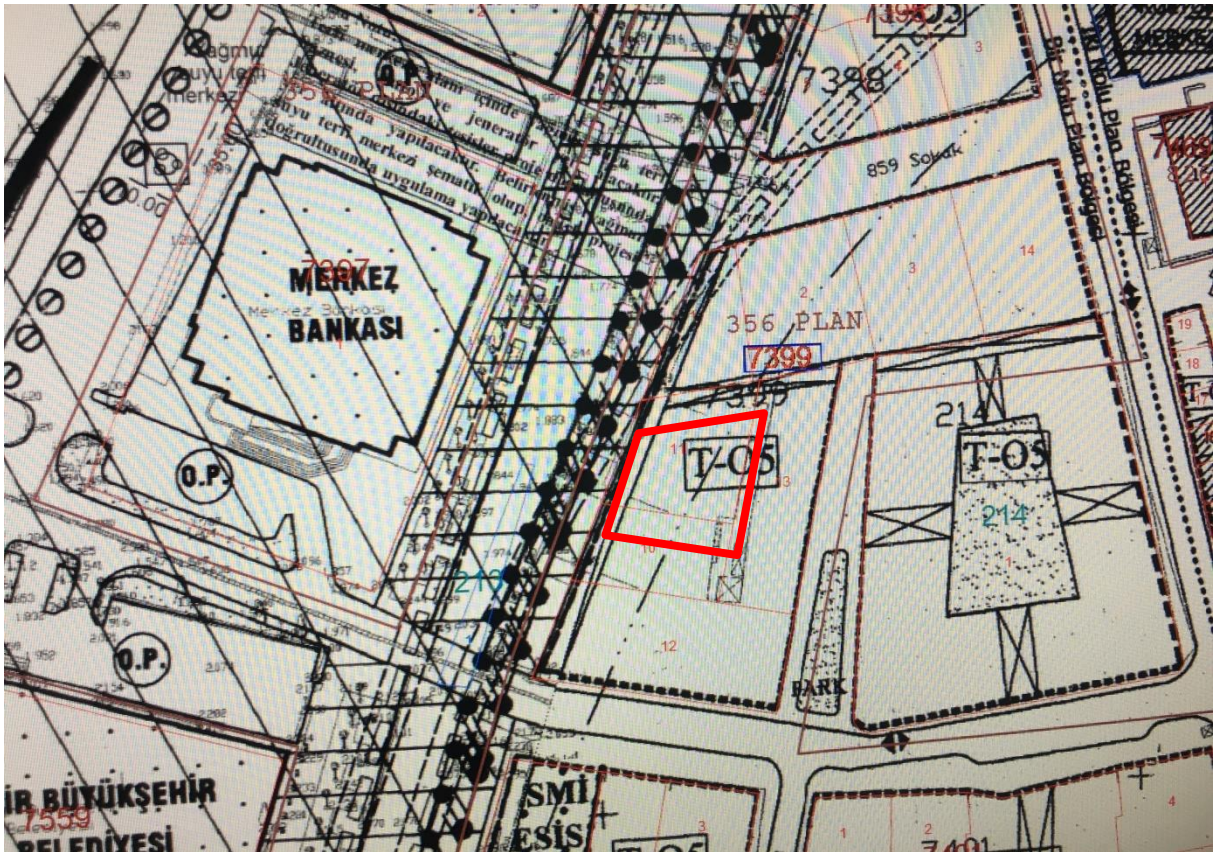
Binada cins değişikliği yapılmış olup, taşınmaz üzerindeki irtifak hakkı elektrik kablosu geçişi için kurulmuştur. Söz konusu irtifak hakkı tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

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 11.05.2020 tarih ve 35598559 – 115.02.01-E10984 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

Gör÷lm÷ştür.

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

Gayrimenkule ait 13.02.2020 tarih M2435FF008B8D numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamakta olup söz konusu belgeye göre bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu “C sınıfı” olarak belirlenmiştir.

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

Gayrimenkulün hukuki durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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 Projeyle 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 ²
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 m² zemin katı 300 m² normal katları 515 er m² ve çatı katı 35 m² büyüklüğündedir.
- Zemin katı banka şubesi, normal katları ofis olarak kullanılmaktadır.



- Binaya girişi kontrollüdüř.
- 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

- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş bir yapıdır.

Fırsatlar

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

Tehditler

- Dünyada ilan edilen Covid 19 pandemisinin ülkemizi etkilemesi ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme, bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ticari bina olması ve bölgede satılık arsa olmaması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörölürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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.

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

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

Buna göre emsal tablosu aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK BİNA EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² 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	Kıbrıs Şehitleri Caddesi	2.100	14.000.000 TL	6.667 TL	Korondo Emlak 0 (533) 617 46 46	6 katlı komple iş merkezi
4	Cumhuriyet Bulvarı 1481. Sokak kesişimi	720	4.350.000 TL	6.042 TL	Kılıç Yatırım Danışmanlığı 0533 264 30 55	Benzer konumda ancak Cumhuriyet Caddesi'ne cephesi dar, bina girişi 1481. Sokak'tan yapılıyor. Yapımı yeni tamamlanmış 5 ofisten oluşan (zemin katında dükkan yok) 6 katlı plaza
5	Cumhuriyet 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 bloktan oluşan yıpranmış ve masraf gerektiren iş merkezi. Uzun süreden beri pazarda olduğu öğrenilmiştir.
6	Gazi Bulvarı üzerinde köşe konumlu 8 katlı bina	2.000	13.750.000 TL	6.875 TL	Bilgi Emlak 0 (530) 342 11 33	Daha kötü konumda, 8 katlı komple bina



Satılık Emsal Krokisi

	BİNA					
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Fiyat(TL)	25.000.000	20.000.000	14.000.000	4.350.000	22.000.000	13.750.000
Pazarlık Payı	20%	25%	10%	5%	50%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	20.000.000	15.000.000	12.600.000	4.132.500	11.000.000	12.375.000
Büyüklik(m2)	3.200	2.200	2.100	720	950	2.000
Birim M2 Değeri	6.250	6.818	6.000	5.740	11.579	6.188
Konum Düzeltmesi	-5%	0%	20%	25%	-20%	20%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	-5%	-5%	-15%	-15%	-5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	25%	30%	10%	10%	20%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	25%	25%	20%	-15%	30%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	7.500	8.523	7.500	6.888	9.842	8.044
Ortalama	8.049 TL					

4 No'lu emsal yeni bina olsa da altında dükkan olmaması bina için önemli bir gelir kaybı oluşturacaktır. Bu yüzden %10 yaş/İNŞAAT kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

Konu taşınmazın Pazar yaklaşımı ile birim m² değeri 8.049 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Bina Alanı	Birim m2 Değeri	Hesaplanan Değer	Pazar Değeri
4.440	8.049 TL	35.739.100 TL	35.700.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

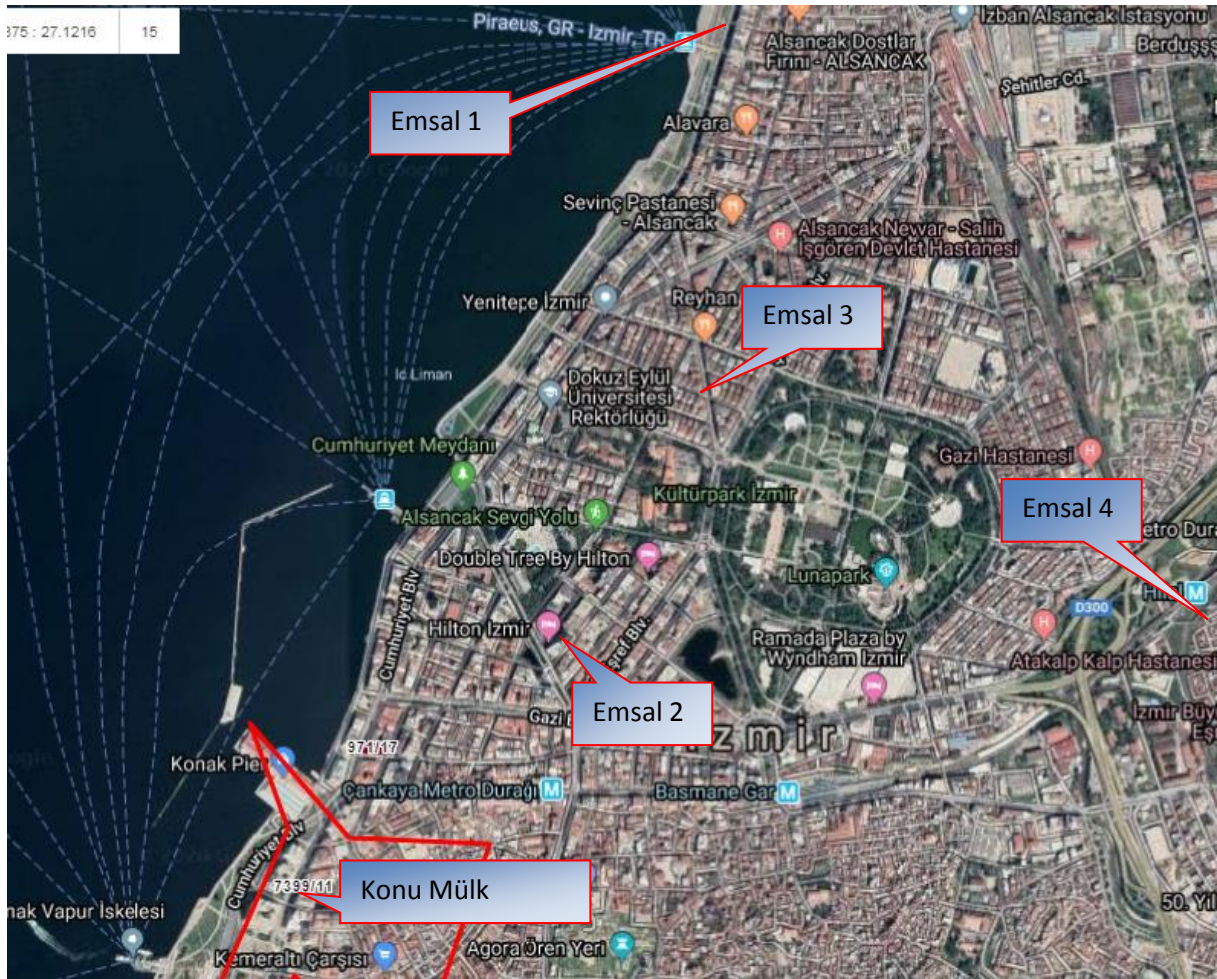
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yeterli arsa verisi bulunmaması sebebi ile maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.5.3 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 ortak temel özelliklere sahip bina emsalleri ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK BİNA EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Cumhuriyet Bulvarı 1481. Sokak kesişimi	720	25.000 TL	35 TL	Kılıç Yatırım Danışmanlığı 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) (18.000 TL teklif almış)
2	Hilton Otelі arka sokağı	840	40.000 TL	48 TL	Cemlak 0232 445 44 44	Daha kötü konumda Swissotel 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 Banker TEOK 0232 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	Gaziler Caddesi 1137. sokak kesişimi	1750	35.000 TL	20 TL	Coldwell Banker TEOK 0232 335 11 56	Daha kötü konumda benzer nitelikli çift asansörlü 8 katlı iş merkezi



KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	25.000	40.000	150.000	35.000
Pazarlık Payı	28%	20%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	18.000	32.000	135.000	33.250
Büyüklik(m2)	720	840	2.400	1.750
Birim M2 Kirası	25	38	56	19
Konum/Cephe Düzeltmesi	25%	10%	-20%	30%
Büyüklik Düzeltmesi	-15%	-20%	-5%	-5%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	-10%	-25%	30%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>20%</i>	<i>-20%</i>	<i>-50%</i>	<i>55%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	30	30	28	29
Ortalama	30 TL			

1 No'lu emsal yeni bina olsa da altında dükkân olmaması bina için önemli bir gelir kaybı oluşturacaktır. Bu yüzden %10 yaş/İNŞAAT kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

Emsal düzeltme çalışmaları neticesinde bina kira değeri 30 TL/m²/ay olarak belirlenmiştir.

Kullanılan emsallerinden 1 numaralı emsal aynı zamanda satılıktır.(4 No'lu satılık emsal) Düzeltilmiş birim kira değeri 30 TL/m²/ay, düzeltilmiş birim değeri ise 6888 TL/m² 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

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu binanın aylık Pazar kirası 133.200 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 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	35.700.000 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 hazırlanmış, söz konusu değerlendirme raporu müşteri unvan değişikliği nedeniyle SEKR-2020-00025 rapor numarası ile revize edilmiştir.

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.

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	32.000.000
KDV Dâhil	37.760.000

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

3. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
4. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

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. Enerji Kimlik Belgesi
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İZMİR
	İlçe:	KONAK
	Muhale/Köy:	AHMETAĞA
	Mevki:	
	Ada:	7399
	Parsel:	11
	Yüz Ölçümü:	498,50 m ²
	Çiz/Sayfa No:	12 - 2344
	Misaliği:	10 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/İşbaa Adı:	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Hissesiye düşen m ² : 498,50
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	21305995
	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği
	Konum Bilgisi:	Tapu Tarihi/Yenisiye No: 17/01/2020 - 1943
		Satın Alınan Tarih: 10/01/2020 Lisans TMMB Tutuklu Müdür Yardımcısı 19
		
Mülkiyetin dışındaki aynı ve gahisi haklar ile portföy ve beşeriyetler için tapu siciline müracaat edilmeli gerekmektedir.		

Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:52

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
183520150805	2020-05-05-13.18.23.737302	15080	
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	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	H. KROKİDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 13.00 M ² LİK KISIMDA T.E.K. EGE ELEKTRİK DAĞITIM MÜESSESE MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI		Konak 5.Bölge (Kapatıldı) TM Diğer İrtifak Haklarının Tesis Yev: 3185 Tarih: 10/10/1984	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515646109	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Konak TM Tüzel Kısıtlıkların Ünvan Değişikliği Yev: 1943 Tarih: 17/01/2020	



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 35598559-115.02.01-E.10984
Konu : 7399 Ada,11 parsel

11/05/2020

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgi : 04/05/2020 tarihli ve 32769 sayılı dilekçeniz.

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. 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

12.10.2020

Özge GÜMÜRK
MİMAR

Adres: 9 EYLÜL MEYDANI NO:11 K:3 BASMANE/İZMİR
Telefon: 0232 484 66 15 Faks: 2324893545 e-posta: imarsehircilik@konak.bel.tr
<http://www.konak.bel.tr> Kep Adresi: konakbelediyeباشkanligi@konakbel.hs01.kep.tr

Berran YILMAZ
Dahili: 1308

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <http://ebyssorgu.konak.bel.tr> adresinden 0AK2-PKY2-0KPG kodu ile yapılabilir.

Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı

HAYTABAY
İNŞAAT SAN. ve TİC. LTD. STİ.

4.3.1994 Tarihli 770 sayılı
İmar kararına göre;
Tüm binada esaslı
tadilatlar.
normal katlarda aydınlatma
ışığına dahil edilmesi ve
güvenliği aynı kalacak suretle
bir kat ekilmesi.

5/833 (TAD)
57 MART 1994

BETONARME TETKİK
5/833
58 MART 1994

MİMARİ
T.C. İZMİR İLÇESİ İZMİR İLİ
İmar KURULUŞU T.C. İZMİR İLİ
Şube 1
B. Aray Teşkilatı
Sayılı 584
İmar K. Kurulması

METRAJ
5/833 İZMİR İLİ
İNŞAAT T.C. İZMİR İLİ
Şube 1
9 MART 1994
AYDINLATMA

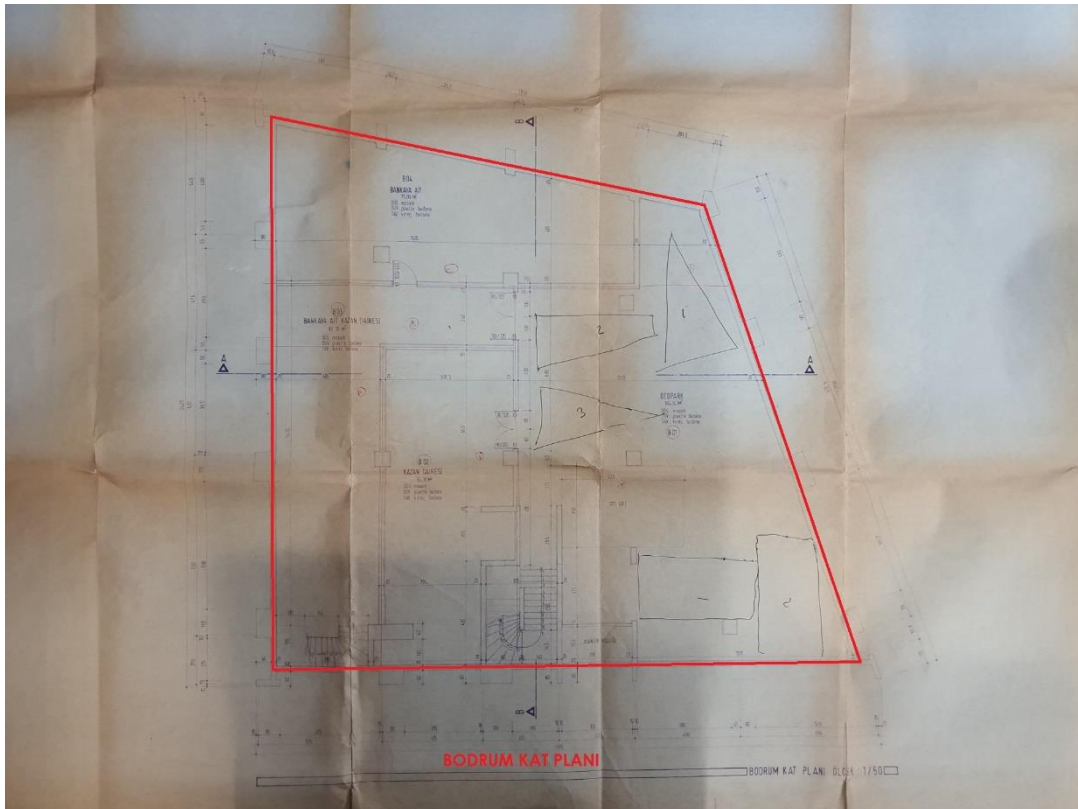
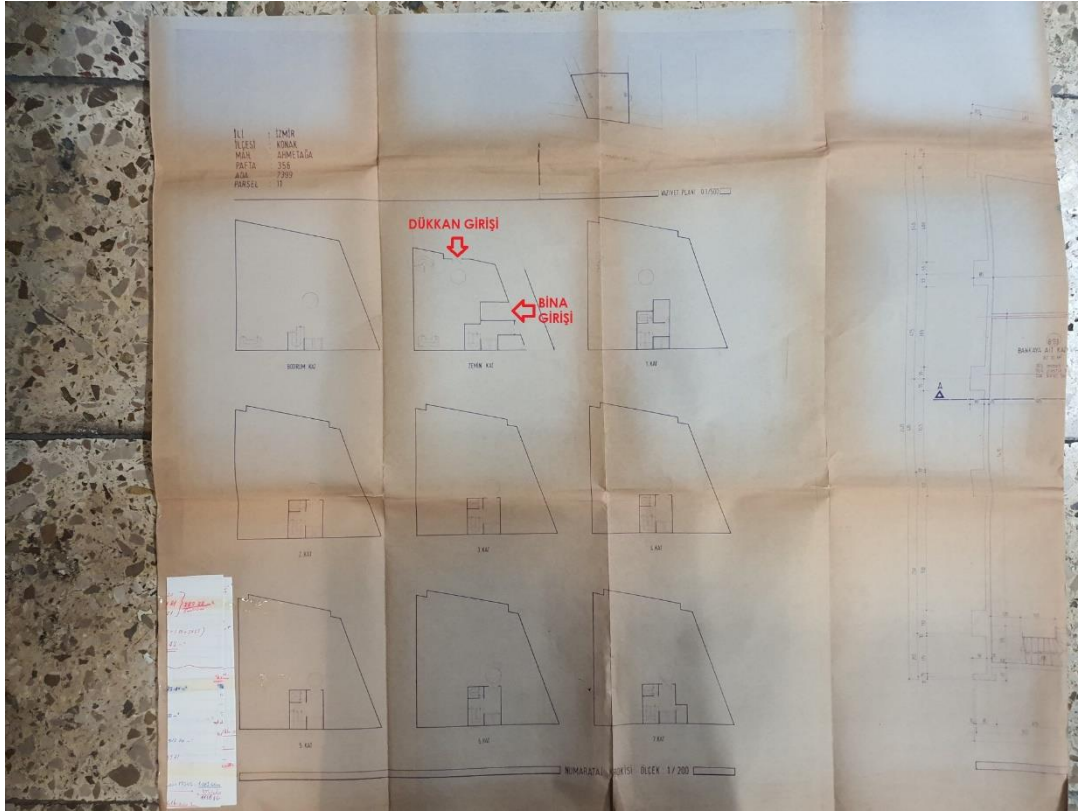
YERİNDE GÖRÜLDÜ
A.Ş. VE A.Ş. İ.İ.İ.İ.

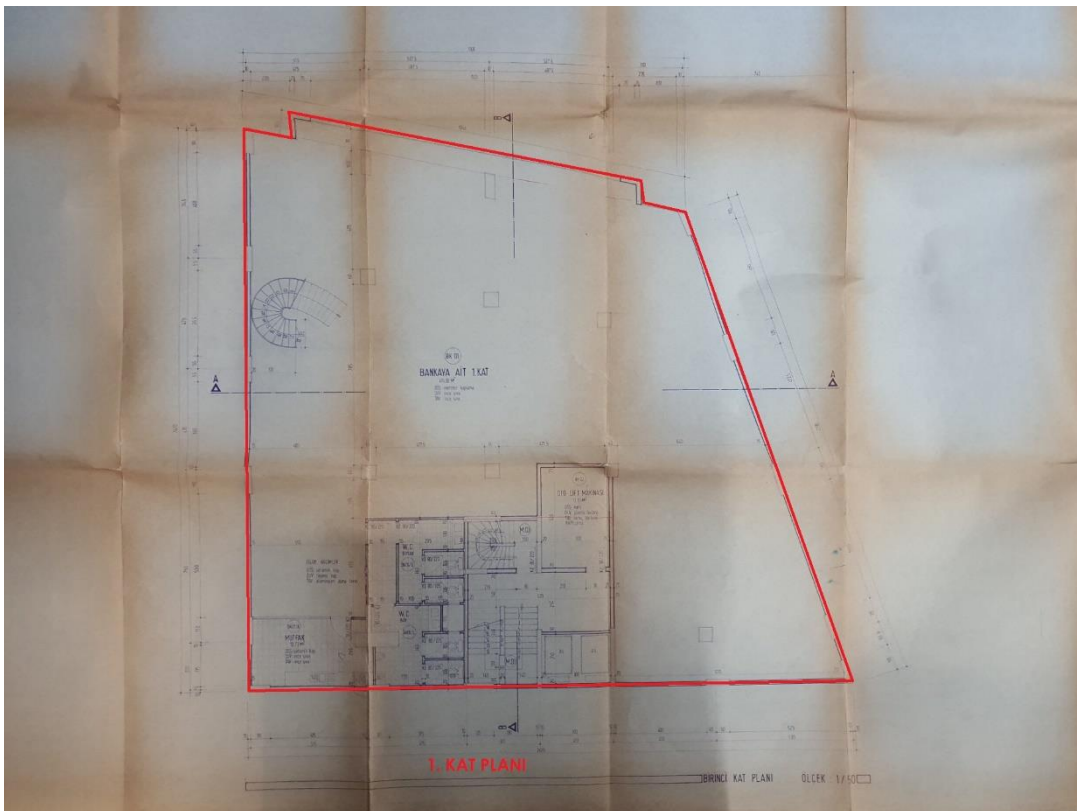
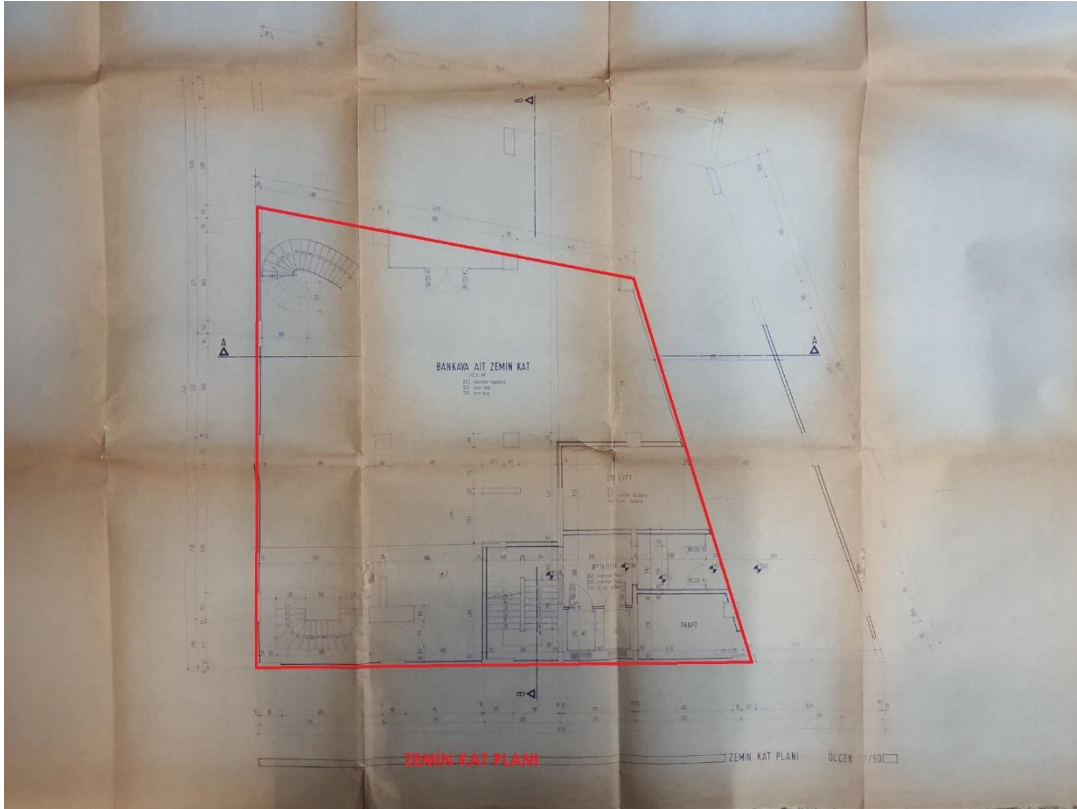
RUHSAT
149/177
G. ve İ.İ.İ.İ.

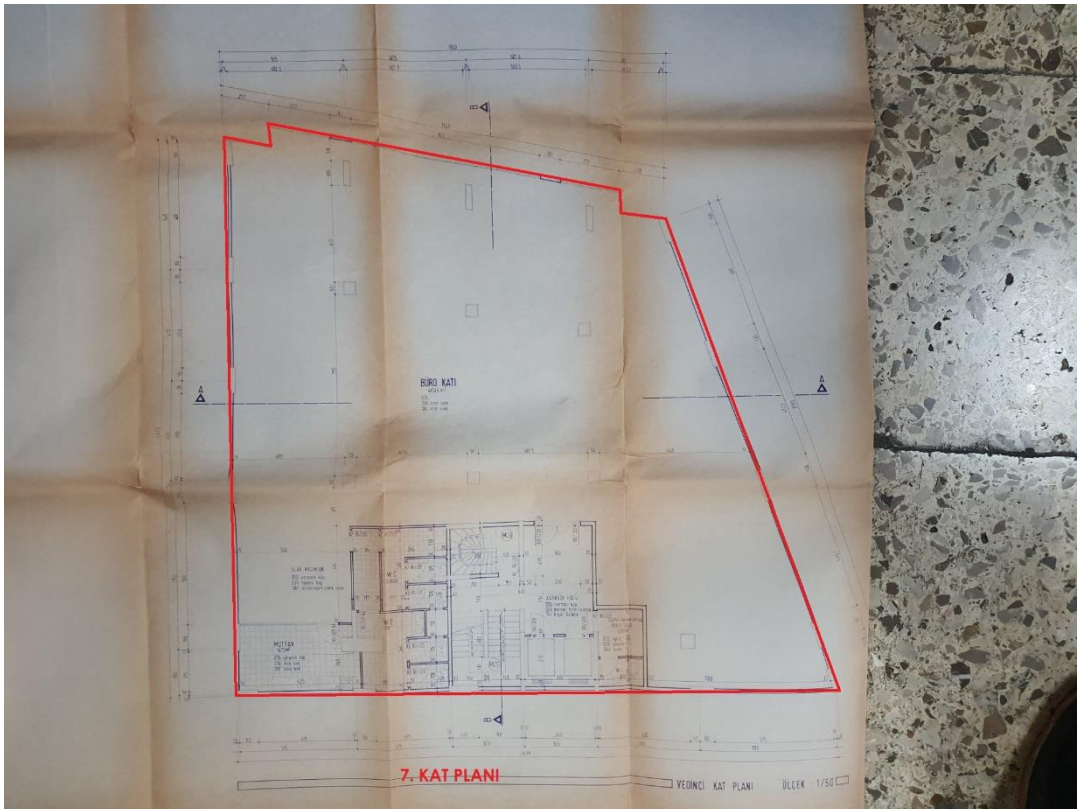
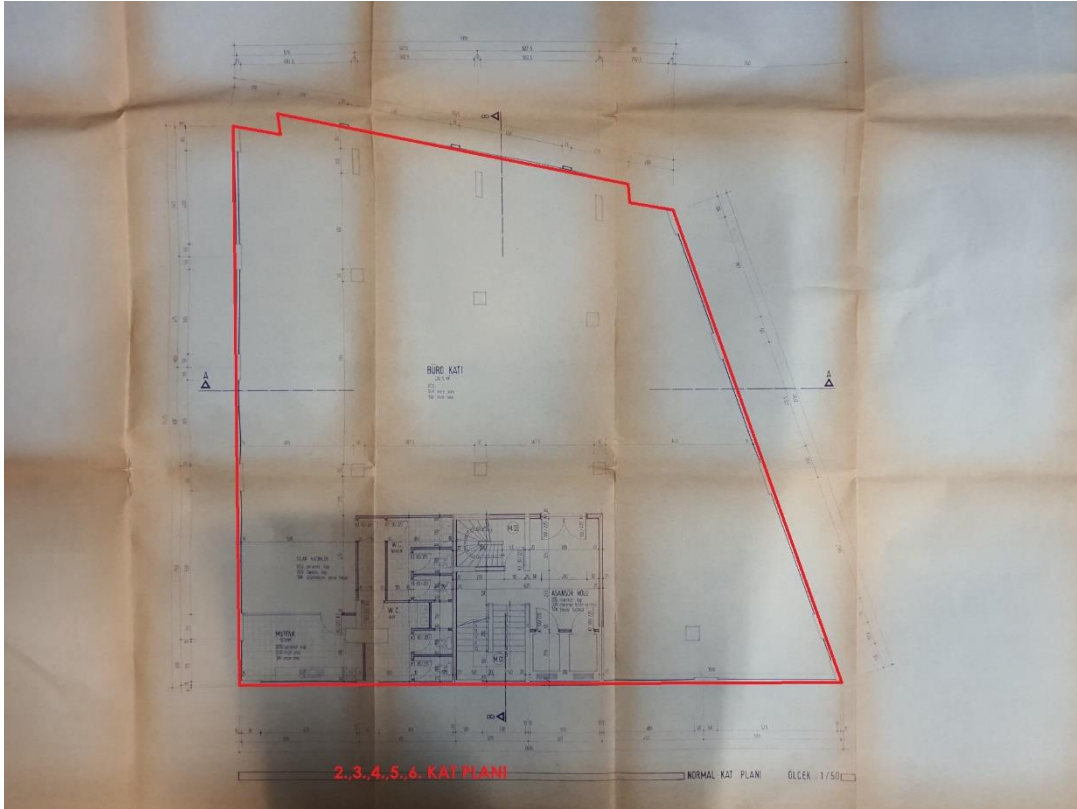
TEMEL USTU RUHSATI
UYGUNDUR
TASTIK OLUNUR

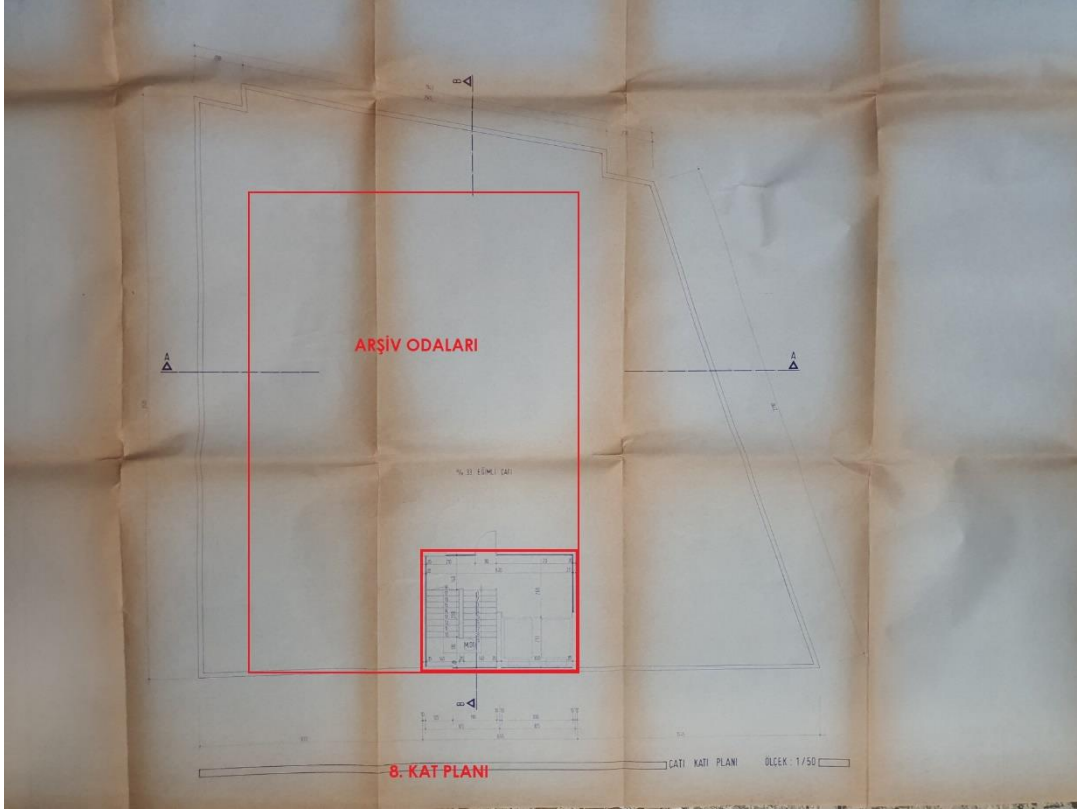
OTOPARK ÜCRETİNİN % 75 LİK
2 KİŞİLİ TANGİL EDİLİŞİ

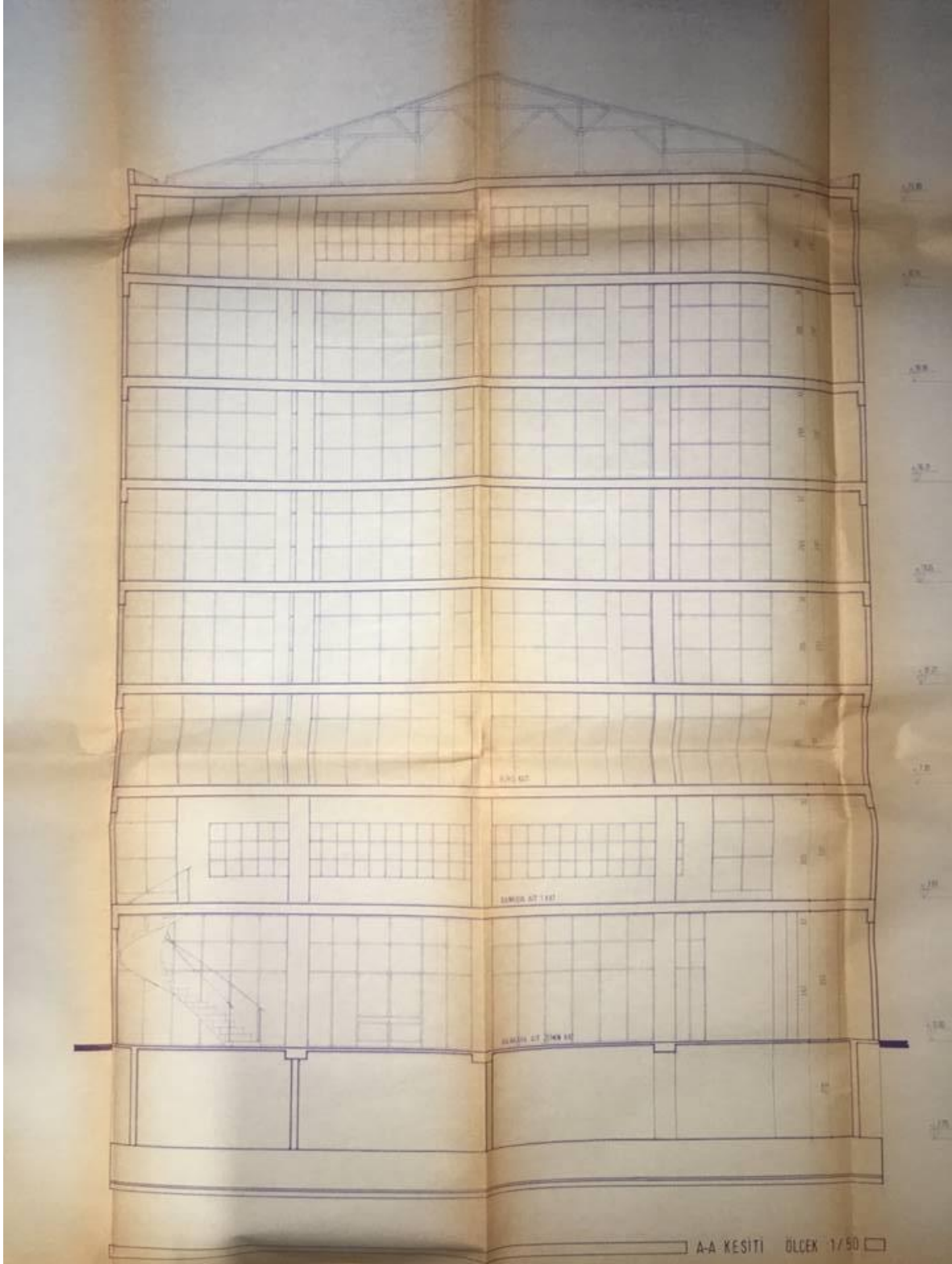


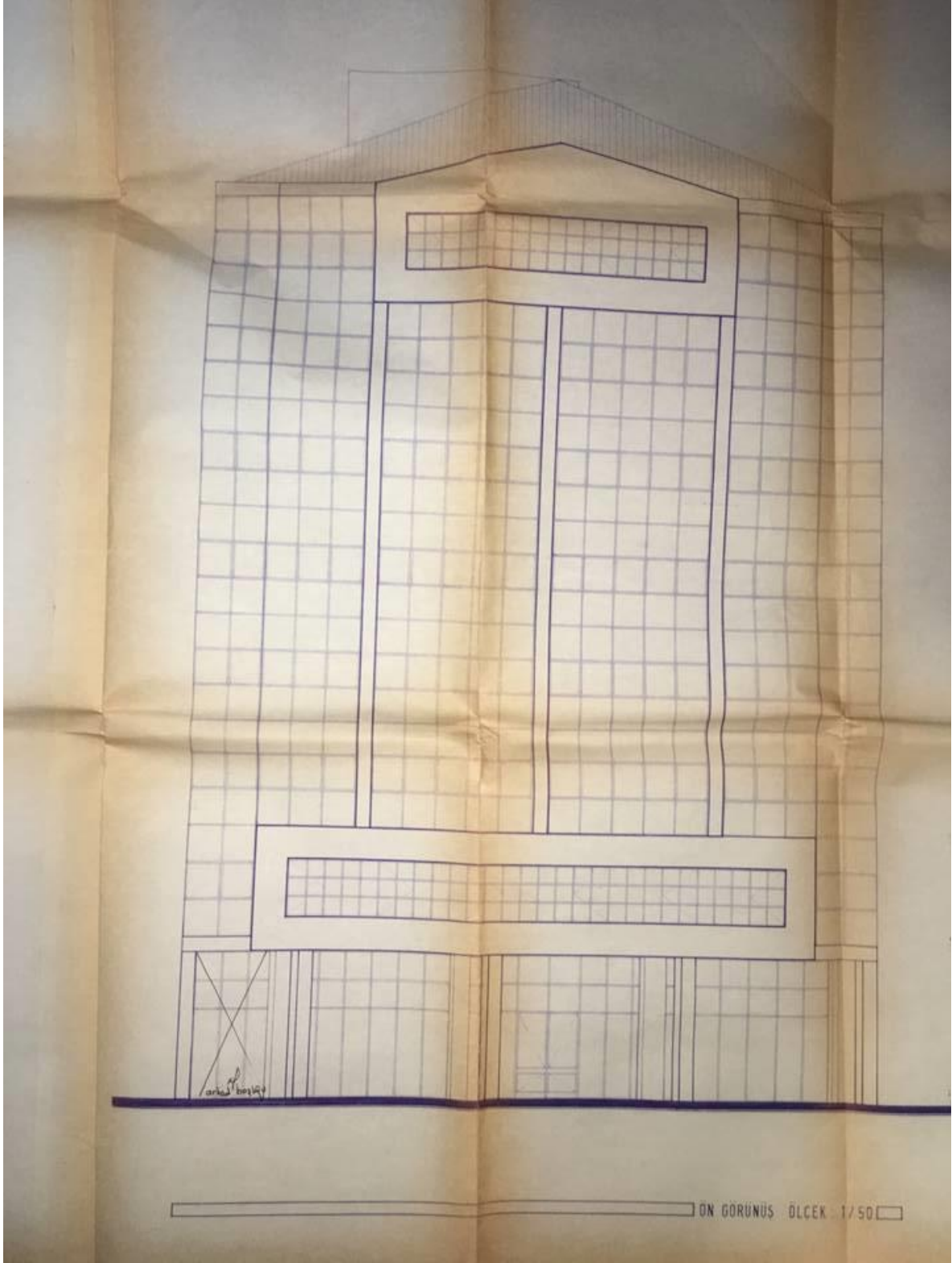












İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No. : 30
Sayfa No. : 39
Dosya No. : 773

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz.)

BÖLÜM : II Yapının sahibi ve fenn sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise : Şekerbank T.A.Ş. De
Resmî kuruma veya şahsa ait ise : Muhammed Rıza Çimenli
Yapı kooperatifi ise : Yapı Kooperatifi
Diğer kişiler veya kurumlar : Yapı Kooperatifi
İse unvanı : Yapı Kooperatifi
Yapı müteahhiti tarafından yapılacaktır ise : Yapı Kooperatifi
Adı : Yapı Kooperatifi
Adı : Yapı Kooperatifi
Adı : Yapı Kooperatifi

B. Yapı sorumlusu
İşletene : Yapı Kooperatifi
Alınan : Yapı Kooperatifi
Unvanı : Yapı Kooperatifi

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

Taşıyıcı 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 ☐
5. Diğer ☐ 5. Diğer ☐

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

NOT : İskelet ve yığma yapılar inşaat zemelleri katları kullanılacak alan karşısındaki içine (X) koyunuz.

(*) Yığılma ☐ İskelet (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı ve yüksekliği

(a) yapının kat sayısı ☐
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı ☐
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı ☐

b. yapının yüksekliği (metre) (*) ☐
Yapının özelliğine ve mahallî rayice göre (M2) sinin takribî maliyeti ☐
Yapının belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti (Arap kıymeti hariç) ☐

Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.

BÖLÜM : VII Belediye geliri ve gerekli açıklama

Gelirin Maliyeti ☐
Harç ☐
Cezası ☐
Toplam ☐

Yukarıda yer (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3194 sayılı imar kanununun 2. maddesine göre verilmiştir. Yapı Ruhsat ve denetim maliyetleri Kanununun Ek 6. maddesine göre alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın ☐
Rehberin doldurulan Memurun ☐
İmzası ☐

Mühür ☐
İmzası ☐

YAPILANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe) **Konak Belediyesi** 2. Belgenin tarihi **18.8.1995** 3. Belgenin numarası **1307** 4. Belgenin verilmiş maksadı **Tamamı işle**

5. Mahalle, cadde / sokak, bina no **Cumhuriyet Bul. No 22 Konak** 6. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası **12.4.1991** 7. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası **773**

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

11. Tapu tescil belgesi veren kurum **1. Bölge Tapu Sicil Md. İzmir** 12. Tapu tescil belgesi tarihi **23.3.1991** 13. Tapu tescil belgesi no **2314** 14. İsim türü **Katı-Sını** 15. Yıkıl türü **Katı-Sını**

YAPI SAHİBİNİN 18. Adı soyadı / unvanı **Şekerbank T.A.Ş.** 19. Bağlı olduğu vergi dairesi **—** 20. Vergi Dairesi sicil numarası **—** 21. Adresi **Cumhuriyet Bulvarı No 22 İzmir**

YAPI MÜTEAHHİDİNİN 22. Adı soyadı / unvanı **—** 23. Kurum sicil numarası **—** 24. Bağlı olduğu vergi dairesi **—** 25. Vergi dairesi sicil numarası **—** 26. Adresi **—**

27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı **124erli** 28. Ünite sayısı **7** 29. Yüzölçümü (m²) **4264** 30. Yol seviyesi altında kat sayısı **1** 31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı **9** 32. Toplam kat sayısı **10** 33. Yapının yetersizliği **2480** 34. 1 m²'sinin maliyeti **242.600-** 35. Yapının sınıfı **7** 36. Yapının grubu **A**

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

41. İskeletin cinsi **D. Arme** 42. İskeletin dolgu maddesi **Tuğla** 43. Yığma yapının cinsi **—** 44. Yığılma yapının cinsi **—**

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 Şekerbank T.A.Ş. 2-3-4-5-6-7. Katlar (201-301-401-501-601-701-) No 12 124erli işlemdir**

46. Konutta ilgili özellikler

Konutun Oda sayıları 1 2 3 4 5 6 7+ Toplam

Daire sayısı

Bir dairenin yüzölçümü

47. Dairelerinin özellikleri

Mutfak Banyo Hala (wc) Parke

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

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih **Mehmet BOZKURT** 49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih **M. KAHRAMAN** 50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih **—**

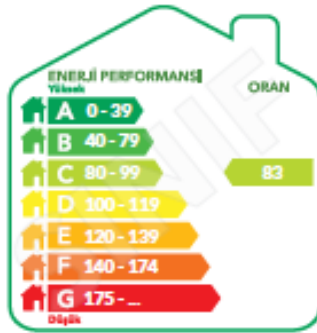
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası **Ercan R. GÜL Şube Şefi** 52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih **18 AGUSTOS 1995**

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İyivi Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 4.3.1994 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 4.483,65 Ada/Parsel/Pafta: 7399 / 11 / 40/356 UAVT Bina No: 299100917 Adı: Cumhuriyet Bulv No:22 Adres: KONAK MAH. CUMHURİYET BULVARI NO: 22 KONAK/İZMİR	Veri Tarihi: 13.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	

Sahibinin Adı Soyadı: Cumhuriyet Bulv No:22



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	
Toplam	343.346,51	100,01	0,00	0,00	C
Isıtma	97.295,66	28,34	0,00	0,00	D
Sıhhi Sıcak Su	61.745,29	17,99	0,00	0,00	F
Soğutma	57.679,86	16,80	0,00	0,00	C
Havalandırma	9.427,77	2,75			D
Aydınlatma	117.197,93	34,14			B
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2435FF008B8D	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veri Tarihi: 13.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

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

LEJANT:

■ Bina dış bölge	■ Bina içi bölge	■ Toprak
■ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları	■ Beton Yapı Elemanı	■ Kaplamalar
■ Kagit Duvarlar (Harç yükseklikleri dâhil)	■ Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)	

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 1.873,23

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

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

Tipi:	Kolon/Barme
Alanı(m²):	148,31
U Değeri:	3,02
Kalınlık(mm):	0,02 / 0,25 / 0,02

Tipi:	Kiriş
Alanı(m²):	264,56
U Değeri:	3,02
Kalınlık(mm):	0,02 / 0,25 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 521,00

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

Toplam Çatı Alanı(m²): 726,32

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

Tipi:	Teras
Alanı(m²):	205,32
U Değeri:	3,07
Kalınlık(mm):	0,03 / 0,15 / 0,01 / 0,03

Toplam Pencere Alanı(m²): 255,37

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

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



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 8
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
Isıtma Zon Adedi: 8		8
Sistemin Konumu: Mahal		Mahal
Sistemin Tipi: Klima		Elektrikli Depolımalı Su Isı
Sistemin Gücü(kW): 10		2
Yakıt Tipi: Elektrik		Elektrik
Güneş Enerjisi Katkısı:		
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi
Soğutma Zon Adedi: 8		Isıtma Zon Adedi: 8
Sistemin Konumu: Mekanizasyon		Sistemin Tipi: Besleme ve Egzoz Havalandırma
Sistemin Tipi: Hava Soğutmalı		Isı Eşanjörü: Yok
Sistemin Gücü(kW): 228		
Aydınlatma Sistemi		
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 18	LED20T-1900 (20 W) (1900 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 9.500,00	475	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 902.500,00		
Koşan, Sistem Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji
Isı Geri Kazanımı (kWh): 0,00		Pilk Güç (kW): 0
Elektrik Güç Çıkışı (kW): 0		Alan (m²): 0
Isıl Güç Çıkışı (kW): 0		
Yakıt Tüketimi (kW): 0		
Yakıt Tipi:		
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR		
Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.		
Belgenin		Belge Düzenleyenin
Numarası: M2435FF00888D	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 13.2.2020	Firma: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	





BODRUM KAT



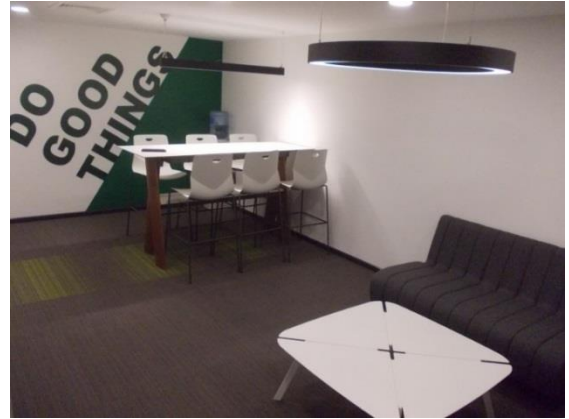
ZEMİN KAT



1. KAT



2. KAT



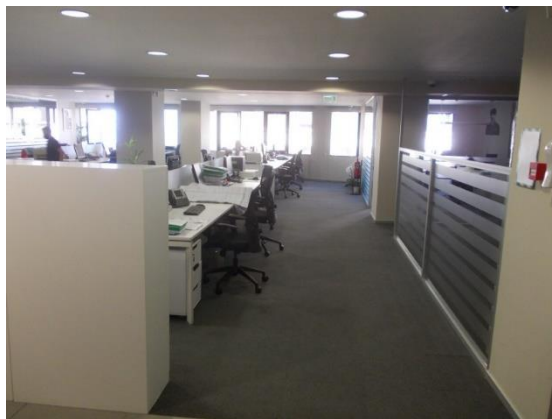
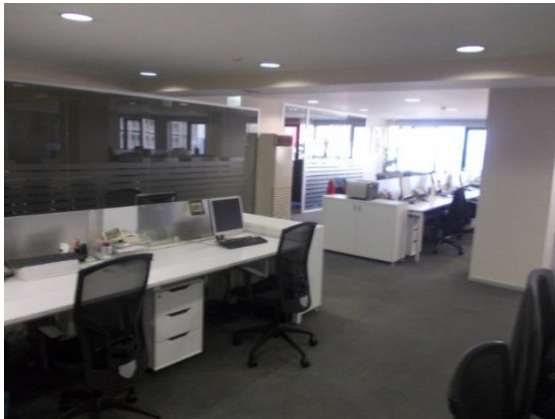
3. KAT



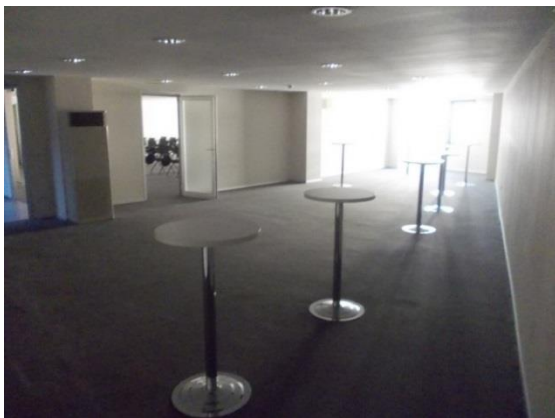
4. KAT



5. KAT



6. KAT



7. KAT





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 Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
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 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: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

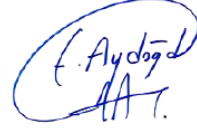
Sayın Kemal ÇETİN

(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