

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İZMİR – KONAK

BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Rapor Numarası: SKR-2021-00021

Değer Tarihi: 31.12.2021



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:	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İzmir ili, Konak ilçesi, 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

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	40.628.000
KDV Dâhil	47.941.040

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	164.000
KDV Dâhil	193.520

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 (UDES) 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
4.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.2.1	Konak İlçesi	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	16
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	17
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	17
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
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	18
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	19
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	SWOT Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	24
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	28
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	28
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
8.2	Nihai Değer Takdiri	29
9	EKLER	30

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00021

Raporun Türü : İzmir ili, Konak ilçesi, 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 değerlendirme raporu için 06.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2021 tarihinde çalışmalar tamamlanmış, 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 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 ili, Konak ilçesi, 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) İkame 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 ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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.

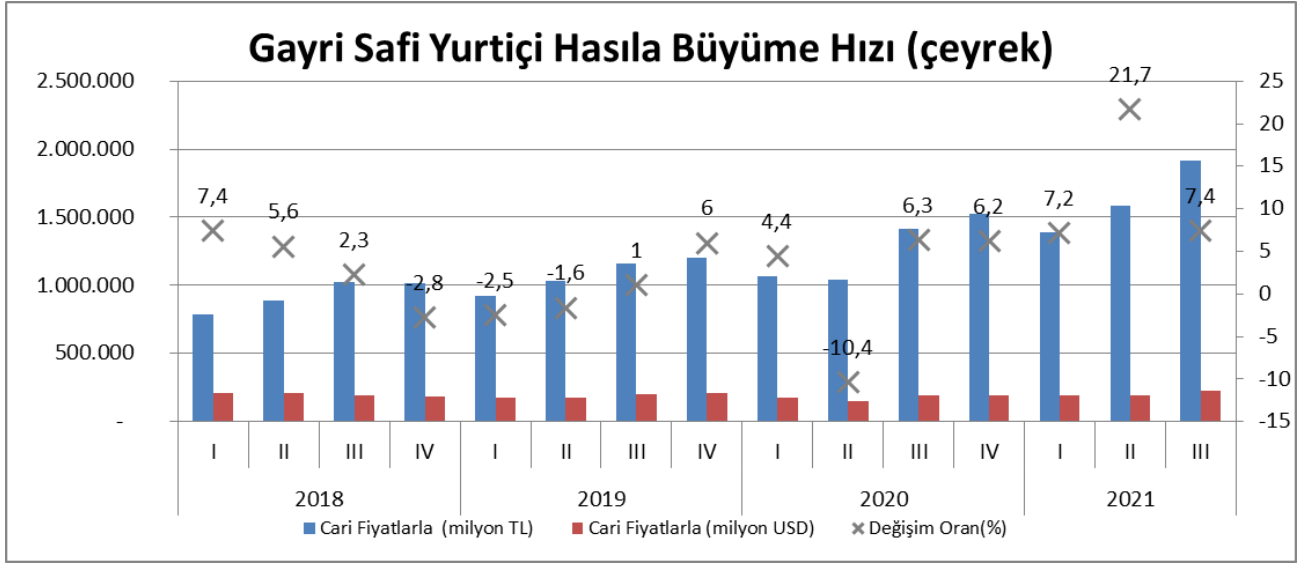
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

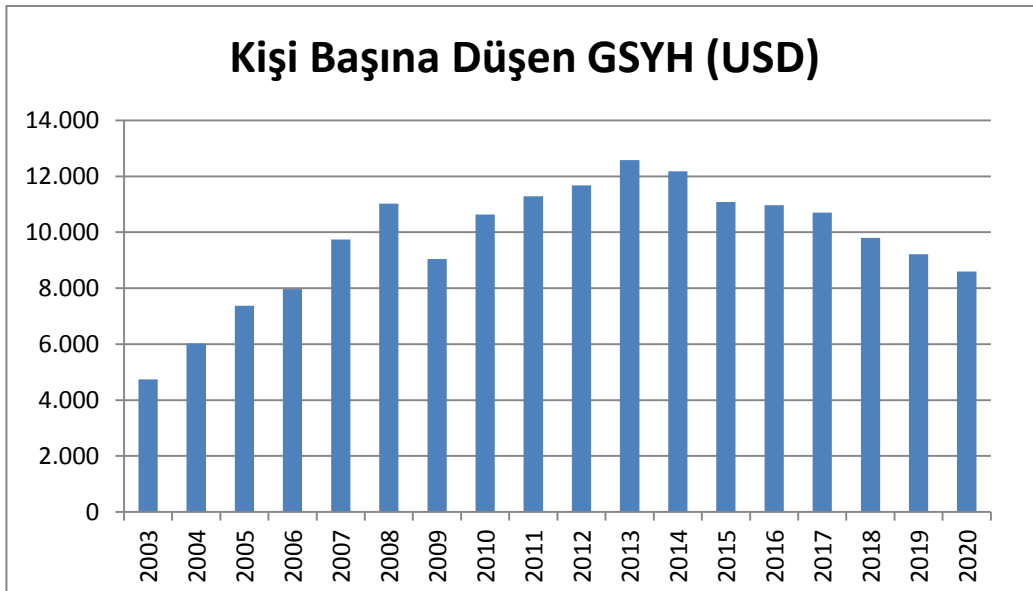
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

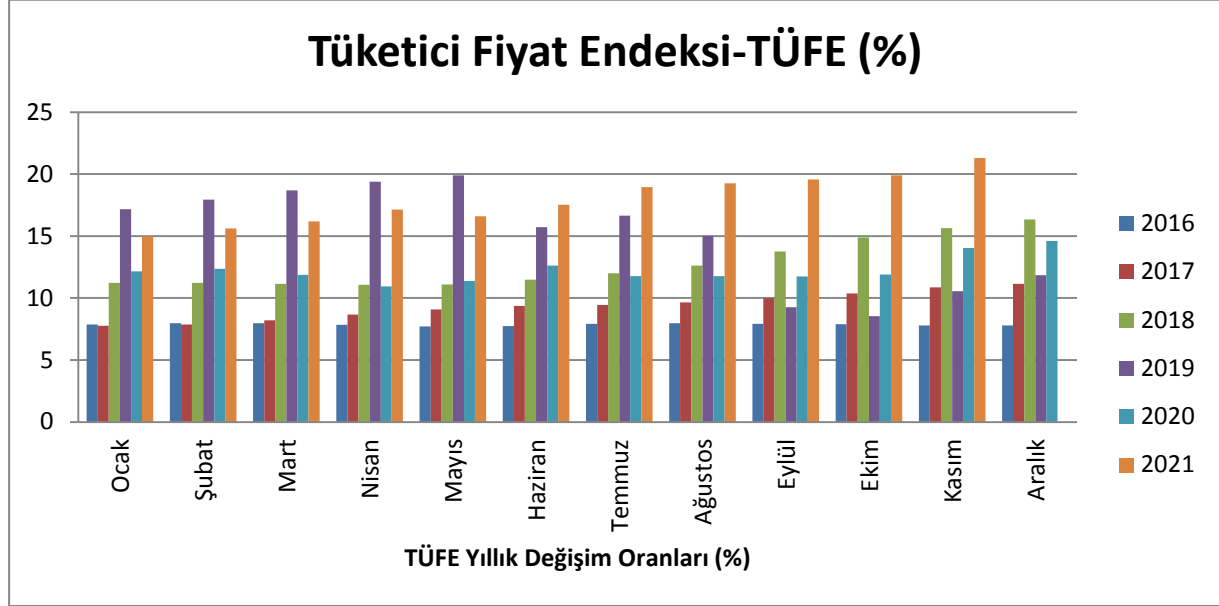
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasıladan (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmemektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.1 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. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve 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 yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012’de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye’de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye’ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabacıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.2.1 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 ilçeleri bulunmaktadır. Anadolu'nun batısında Ege sahilinde Çataalkaya 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/ulaşılan son nokta olma ile hemen tüm İzmir'e ulaşmak için yola çıkılan ilk nokta olma özelliğini uzun yıllar koruyarak İzmir'in merkezi olmayı başarmıştır. İzmir kadar büyük bir başka kentte hemen 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. 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Konak nüfusu 344.678 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Konak Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:22 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 taşınmaza 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 göre İzmir ili, Konak ilçesi, 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 ilçesinin 1 Nolu Plan Bölgesinde, Kentsel Sit Alanı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalmakta olup yapılaşmasında Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu plan notlarına uyulacaktır. Yeni inşaat yapılması halinde Müze denetiminde sondaj çalışması yapılması gerekmekte olup işlemler için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma 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 13.02.2020 tarih M2435FF008B8D numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta 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 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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	:	~26
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	:	Mevcut
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 kontrollüdür.
- Mevcut durumda taşınmazın çatı katında arşiv odaları oluşturulmuştur.
- Bina dış cephesi cam giydirmedir.
- Binanın çeşitli katlarında ve çeşitli kolonlarından karot örneklerinin alındığı tespit edilmiştir.

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.
- Katlarından kısmi deniz manzarası bulunmaktadır.

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 durum gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

- Makroekonomik göstergelerdeki değişiklikler orta vadede 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 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/büyüklik/yaş/inşaat 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 büyüklik düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken 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 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.

6.5.1.1 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 Bulvarı üzeri	1.800	28.000.000 TL	15.556 TL	Megapark Gayrimenkul 0232 422 55 51	Aynı cadde üzeri deniz manzaralı 8 katlı işhanı
2	Cumhuriyet Bulvarı üzeri	2.200	35.000.000 TL	15.909 TL	Turyap Alsancak 0232 463 63 63	Aynı cadde üzeri bakımsız 466 m2 oturumlu 5 katlı bina
3	Fevzipaşa Bulvarı	2.200	29.000.000 TL	13.182 TL	Innvest Emlak 0 (232) 421 90 90	6 katlı komple iş merkezi
4	Cumhuriyet Bulvarı 1481. Sokak kesişimi	700	9.000.000 TL	12.857 TL	Kılıç Emlak 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	Şair Eşref Bulvarı 1372. Sokak	1.000	25.000.000 TL	25.000 TL	C Emlak 0232 464 00 00	Daha kötü konumda ancak daha nitelikli, bodrum+zemin+5 katlı. asansörlü, yangın merdivenli yeni bina



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	28.000.000	35.000.000	29.000.000	9.000.000	25.000.000
Pazarlık Payı	15%	35%	25%	15%	50%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	23.800.000	22.750.000	21.750.000	7.650.000	12.500.000
Büyüklik(m2)	1.800	2.200	2.200	700	1.000
Birim M2 Değeri	13.222	10.341	9.886	10.929	12.500
Konum/Cephe/Manzara Düzeltmesi	-30%	0%	20%	20%	25%
Büyüklik Düzeltmesi	-15%	-15%	-15%	-20%	-15%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	10%	0%	-30%	-25%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-45%	-5%	5%	-30%	-15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	7.272	9.824	10.381	7.650	10.625
Ortalama	9.150 TL				

Konu taşınmazın pazar yaklaşımı ile birim m² değeri 9.150 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Bina Alanı (m2)	Birim m2 Değeri	Hesaplanan Değer	Pazar Değeri
4.440	9.150 TL	40.627.570 TL	40.628.000 TL

Konu taşınmazın pazar yaklaşımına göre değeri 40.628.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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	Alsancak	2400	130.000 TL	54 TL	Cemlak 0232 445 44 44	Limana yakın, daha nitelikli 5 katlı komple bina
2	Gaziler Cad. 1138. Sokak kesişimi (Eski İş Bankası binası)	956	25.000 TL	26 TL	Mal Sahibi 0232 355 42 25	Daha kötü konumda ve daha düşük nitelikli bodrum,zemin, asma kat ve 2 normal katlı bina
3	Fevzi Paşa Bulvarı	1260	60.000 TL	48 TL	Invest Gayrimenkul 0 (541) 430 35 35	Bodrum, zemin ve 5 katlı 30 yıllık bina
4	1372. Sokak	1000	45.000 TL	45 TL	Cemlak 0232 445 44 44	Bodrum, zemin ve 5 normal kattan oluşmaktadır. Yeni binadır.
5	Alsancak Stadyumu yakını	2500	175.000 TL	70 TL	BY Aktar Gayrimenkul 0552 759 49 18	Daha iyi konumda ve daha nitelikli, otoparklı, asansörlü müstakil bahçeli iş merkezi



	Bina				
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	130.000	25.000	60.000	45.000	175.000
Pazarlık Payı	15%	5%	20%	5%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	110.500	23.750	48.000	42.750	148.750
Büyükölük(m2)	2.400	956	1.260	1.000	2.500
Birim M2 Kirası	46	25	38	43	60
Konum/Cephe Düzeltmesi	30%	35%	10%	25%	-10%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-15%	-15%	-15%	-10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-30%	25%	0%	-25%	-20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	45%	-5%	-15%	-40%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	41	36	36	36	36
Ortalama	37 TL				

Emsal düzeltme çalışmaları neticesinde bina kira değeri 37 TL/m²/ay olarak belirlenmiştir.

5 numaralı satılık emsalin aylık 25.000 TL kira getirisi olabileceği beyan edilmiş olup, emsalin pazarlıklı fiyatı ve kira getirisi karşılaştırıldığında kapitalizasyon oranı % 4 olarak hesaplanmaktadır. 5 numaralı satılık emsal aynı zamanda kiralık olup (4 numaralı kiralık emsal) emsalin pazarlıklı ve düzeltilmiş fiyat ve kirasına bakıldığında kapitalizasyon oranı %4 olarak hesaplanmaktadır.

Yapılan araştırmalarda ve bölgedeki emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkuller için istenen fiyatların döviz kurlarındaki hızlı yükseliş ile bağlantılı olarak çok hızlı yükseliş gösterdiği, ancak kiralara aynı oranda artmaması nedeniyle kapitalizasyon oranlarının düştüğü tespit edilmiştir.

Binanın yaşı ve büyüklüğü dikkate alınarak hesaplanan kapitalizasyon oranında %20 artış yapılarak bina kapitalizasyon oranı %4,8 olarak takdir edilmiş 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	37,0 TL	164.000 TL	1.968.000 TL	0,048	41.000.000 TL	41.000.000 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 164.000 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	40.628.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	41.000.000 TL

İki yaklaşım ile belirlenen değerler birbirine oldukça yakın olup, nihai değer takdirinden pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmıştır. Buna göre değerleme konusu taşınmazın değeri 40.628.000 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-2020-00025 No'lu değerleme raporu hazırlanmış ve rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SKR-2020-00025 rapor numarası ile revize edilmiştir. Ayrıca taşınmaz için 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00074 No'lu ve son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00113 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği 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.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	40.628.000
KDV Dâhil	47.941.040

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	164.000
KDV Dâhil	193.520

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 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
	Mahalle/Köy:	AHMETAĞA
	Mevki:	
	Ada:	7399
	Parsel:	11
	Yüz Ölçümü:	498,50 m ²
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Hissesi diğer m ² : 498,50
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	21305995
	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yerine No: 17/01/2020 - 1943
	Satın Alınan Tarih:	17/01/2020
		
Mülkiyetin dışındaki aynı ve farklı haklar ile peş ve beşirtmeler için tapu siciline müracaat edilmeye gerekmemektedir.		

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:26


Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183521514017	2021-11-09-11.25.15.454417	51401

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H. KROKİDE (A) HARFI İLE GÖSTERİLEN 13.00 M ² LİK KISIMDA T.E.K. EGE ELEKTRİK DAĞITIM MÜESSESE MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Konak 5.Bölge (Kapatıldı) - 10-10-1984 00:00 -	-

1 / 2

			3185	
--	--	--	------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1kVYnv8KEyQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.


2 / 2



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-35598559-115.02.01-73439
Konu : 7399 Ada,11 parsel

12.11.2021

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yetkilisi Filiz ŞAHİN- Musa AYKAÇ
Vekili Sayın Fikret HAYTABAY
Talatpaşa Bulvarı No:53/9
Konak/ İZMİR

İlgi : 11.11.2021 tarihli ve 75880 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.

Asker GÜNEŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır
12.11.2021

Özge GÜNSOR
MİMAR

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 0UDP-J3Z2-0B15

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/konak-belediyesi-ebys>

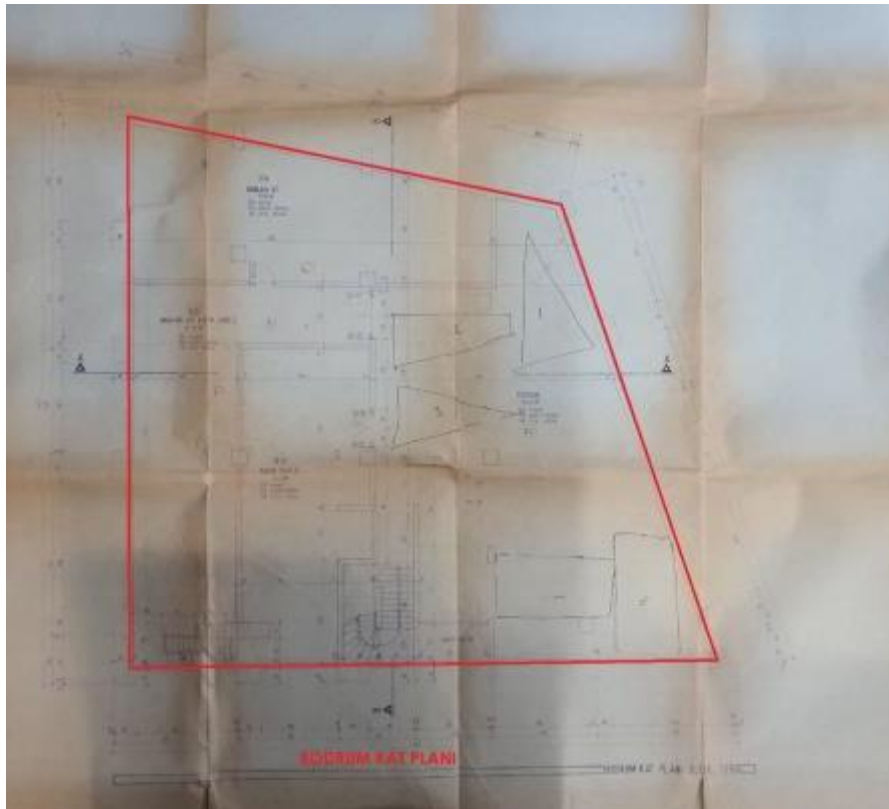
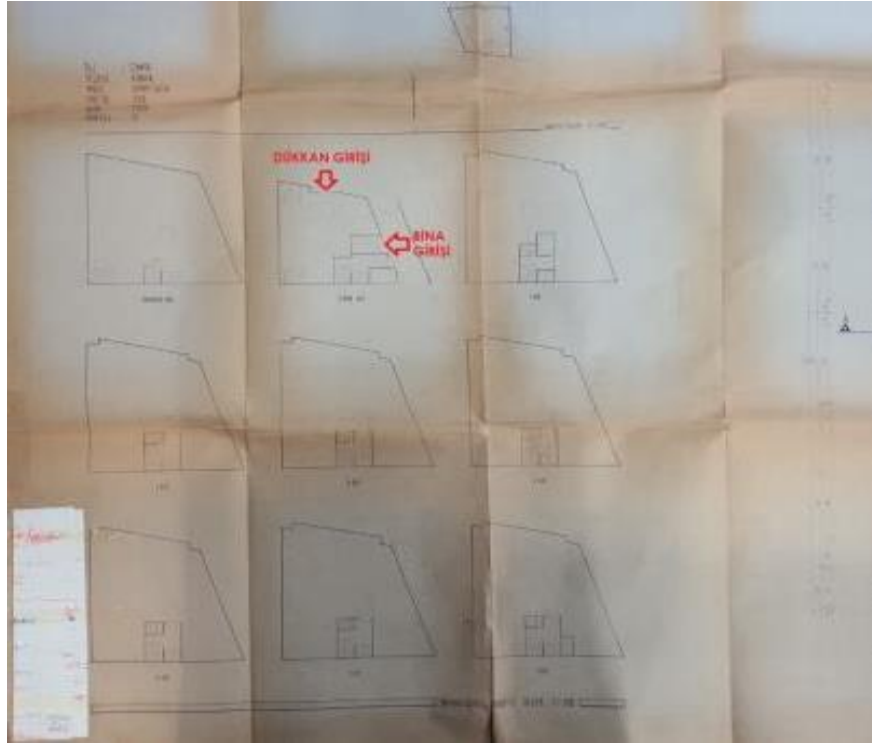
Adres: Güneşli Mah. 526 Sk. No:7-9 K:2 Yağhancılar Konak İzmir
Telefon No : 0232 484 66 15 Fax No : 2324893545
e-Posta : imarshircilik@konak.bel.tr İnternet Adresi : <http://www.konak.bel.tr>
Kep Adresi : konakbelediyeaskanligi@konakbel.hso1.kep.tr

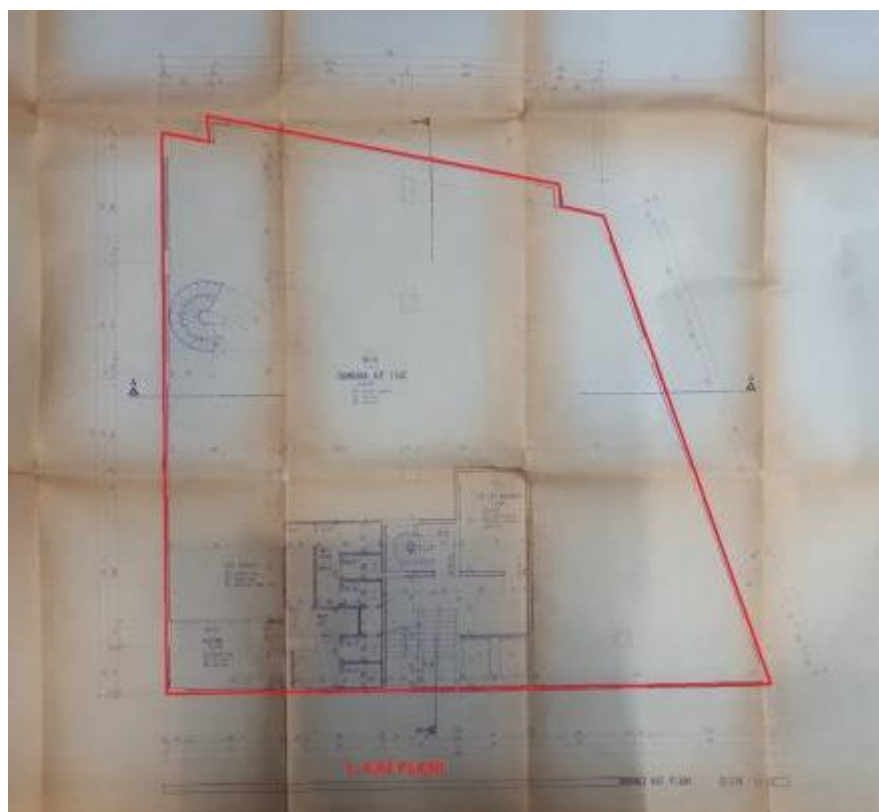
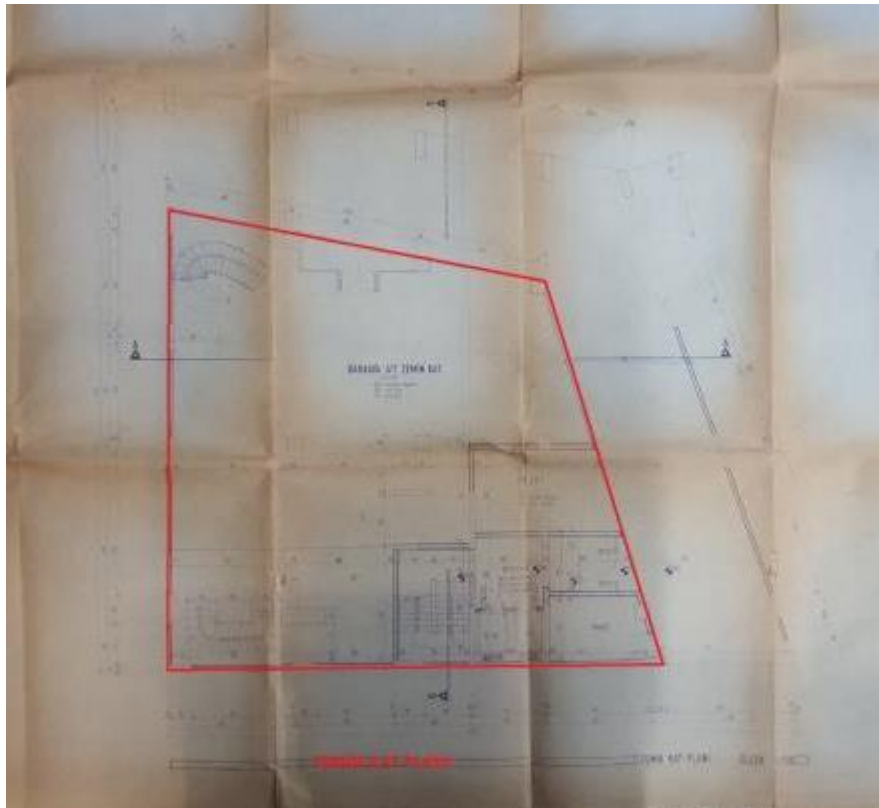
Bilgi İçin :Berran YILMAZ
Mimar
Dahili No:1308

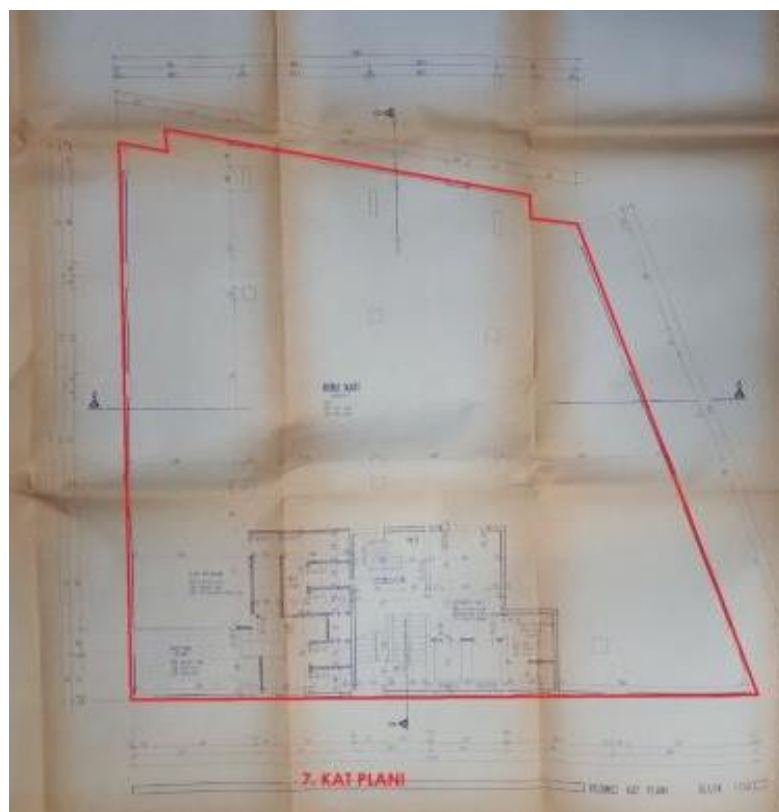
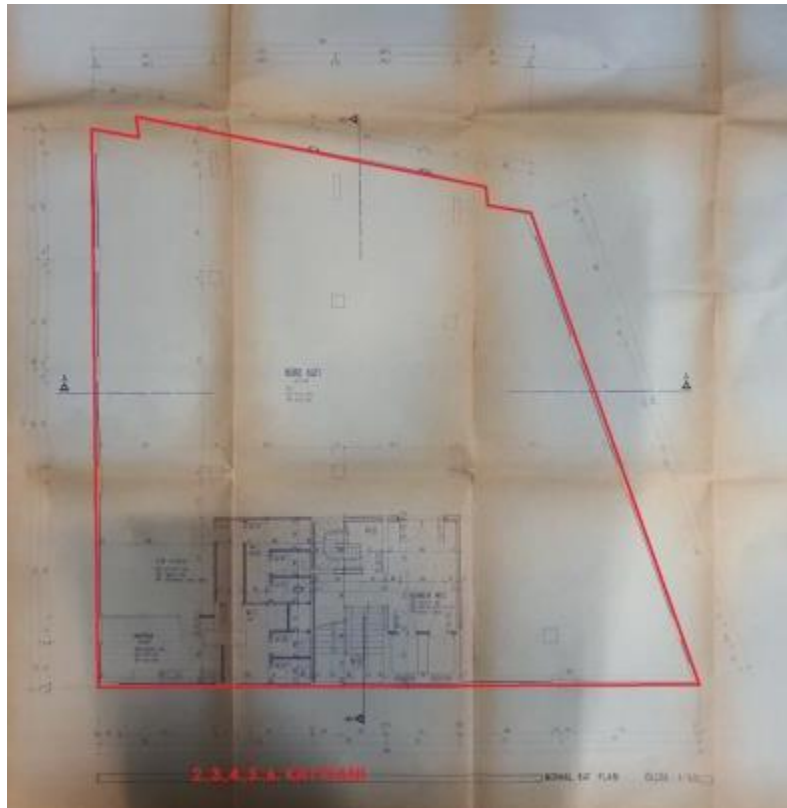


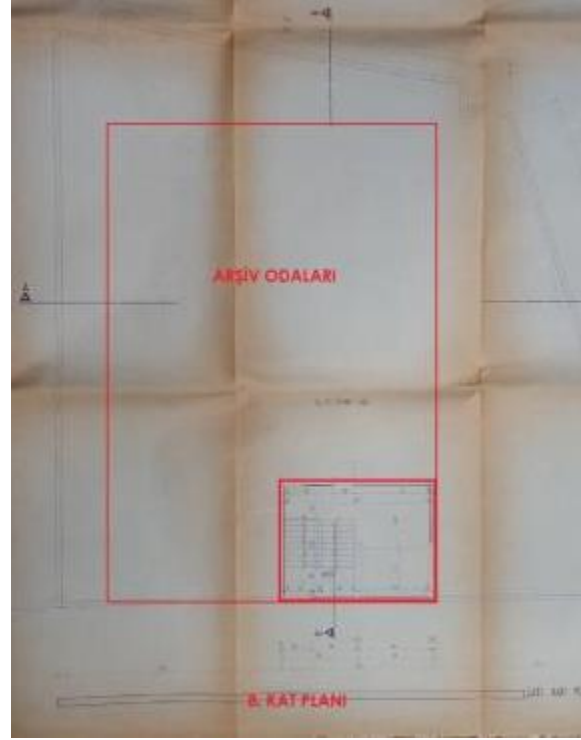
Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı











[illegible]

YAPI RUHSATI 5. 333

1. Ruhsat Verilen Kurum: **Kandıra Belediyesi - İmar** 2. Ruhsat Tarihi: **17. 3. 1994** 3. Ruhsat Numarası: **772-1991**

4. Ruhsatın Verildiği Mülk: **İdare** 5. Mahallesi: **Cumhuriyet** 6. Parça No: **40-357** 7. Ada No: **7399** 8. Harita No: **11**

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

13. Yapı Tesisi Belgesi Verilen Kurum: **T.C. Tapu Sicil Md. İmar** 14. Yapı Tesisi Belgesi Tarihi: **25. 3. 1991** 15. Yapı Tesisi Belgesi Numarası: **Yatı 2294**

YAPI SAHİBİNİN YAPI MÜTEAHHİDİNİN

16. Adı Soyadı / Unvanı: **ŞEKERBAĞI + A.S. personeli** 17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **Sarıyer** 18. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **Sarıyer**

19. Adresi: **Tab. 853 Pl no: 2** 20. Adresi: **-**

21. Yapının Her Bir Ürünü İçeren Makas: **-** 22. Ürünü İçeren Makas: **-** 23. Ürünü İçeren Makas: **-** 24. Ürünü İçeren Makas: **-** 25. Ürünü İçeren Makas: **-** 26. Ürünü İçeren Makas: **-** 27. Ürünü İçeren Makas: **-** 28. Ürünü İçeren Makas: **-** 29. Ürünü İçeren Makas: **-** 30. Ürünü İçeren Makas: **-** 31. Ürünü İçeren Makas: **-** 32. Ürünü İçeren Makas: **-** 33. Ürünü İçeren Makas: **-** 34. Ürünü İçeren Makas: **-**

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Ansa Harcı) 36. An Olduğu Yıl 37. Yapının Ansa Doğru 38. Toplam Maliyet (Ansa Dahil)

39. İşletmenin Cinsi 40. İşletmenin Doğru Maddesi 41. Yığına Yapının Cinsi

RUHSAT EKİ PROJELER FENNİ MESULÜN (TUSİ)

42. Mimari Proje 43. Statik Proje 44. Tesisat Projesi 45. Doğru Toplamı 46. Kazı Toplamı 47. Harici Çıkacak Kazı Toplamı 48. Harici Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer

49. Adı Soyadı: **İzzet Pekel** 50. Adresi: **853 Pl no: 2** 51. Tashih: **İzzet** 52. Kurum Sicil No: **İzzet** 53. Oda Sicil No: **İzzet**

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GEURUN

54. Gelinin Mahiyeti 55. Makbuz Tarihi 56. Makbuz No 57. Tutarı (TL) 58. Makbuz 59. Otopark Harcı

Yol-Kanal Harcı 29 MART 1994 3781 48837.60 60. Otopark Harcı

Bina İnşaat Harcı 29 MART 1994 3781 48837.60 61. Otopark Harcı

Çeza 29 MART 1994 3781 48837.60 62. Otopark Harcı

Toplam 48837.60 63. Otopark Harcı

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 24 maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğuna ilişkin fon harmanları da imzaları alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir. **X Kırık selin milyonlarca dolarlık zarar vermektedir.**

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası 62. Kontrol Edenen Adı Soyadı, Unvanı, İmzası 63. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühür

28 MART 1994 28 MART 1994 28 MART 1994

YAPILANMA İZİN BELGESİ										
1. Belgenin verildiği kurum (il, ilçe)				2. Belgenin tarihi		3. Belgenin numarası		4. Belgenin veriliş maksadı		
Koruk Belediyesi İmar md. İzmir				18.8.1995		1307		TAMAMİ İSİN		
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no				6. İmar durumu tarihi						
Cumhuriyet Bul. No 22 Koruk				30.1.1991						
7. Ada no		8. Parsel no		9. İmar durumu numarası		10. İmar durumu numarası				
40/356		7399		11		650				
11. Tapu tescil belgesi veren kurum				12. Tapu tescil belgesi tarihi		13. Tapu tescil belgesi no		14. İmar türü		
1. BÖLGE TAPU				23.1.1991		2314		Koruk		
15. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası				16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası		17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası				
12.4.1991				773						
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MÜTEAHHİDİNİN					
18. Adı soyadı / unvanı				22. Adı soyadı / unvanı		23. Kurum sicil numarası				
Sekerbank T.A.Ş.										
19. Bağlı olduğu vergi dairesi				20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası		
21. Adresi				26. Adresi						
Cumhuriyet Bulvarı No 22 İzmir										
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı		28. Ünite sayısı		29. Yüzölçümü (m²)		30. Yol seviyesi altında kat sayısı		31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		
184er1		7		4264		1		9		
32. Toplam kat sayısı		33. Yapının yüksekliği (m)		34. 1 m²'sinin maliyeti		35. Yapının sınıfı		36. Yapının grubu		
10		24.80		247.600-		7		A		
Toplam		7		4264						
37. İnşaatın toplam maliyet kaymeri (arsa hariç)				38. Alt olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)		
1.055.766.400-				1991						
41. İskeletin cinsi				42. İskeletin doğu maddesi		43. Yığma yapının cinsi		Kod		
D. Arme				Tuğla						
44. Yapı ile ilgili özellikler										
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☒ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Fesleptik ☒ Asansör										
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama										
Bodrum + Zemin + 4. kat 22/19-B1-101 Sekerbank A.Ş. 2-3-4-5-6-7. Katlar (201-301-401-501-601-701-) No 14 184erleri içindir										
46. Konu ile ilgili özellikler										
Konutun		Oda sayıları					Toplam		Daire sayısı	
		1 2 3 4 5 6 7							olan	
Daire sayısı									olmayan	
Bir dairenin yüzölçümü									Toplam	
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımında ten bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.										
BİNA MAHALLINI TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLER										
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih				49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih				50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		
				Mehmet BOZKURT				M. KAHRAMAN		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ										
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası					52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih					
Ercan F. GÜL Şube Başkanı					18 AGUSTOS 1995					

bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi: İğren 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

Sahibinin Adı Soyadı: Cumhuriyet Bulv No:22

Belgenin

Veri Tarihi: 13.2.2020

Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030

Performans Sınıfı: C

Emisyon Sınıfı: C

Binanın Görüntüsü

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

A 0 - 39

B 40 - 79

C 80 - 99

D 100 - 119

E 120 - 139

F 140 - 174

G 175 - ...

Düşük

ORAN: 83

SERA GAZİ EMİSYONU

Düşük

A 0 - 39

B 40 - 79

C 80 - 99

D 100 - 119

E 120 - 139

F 140 - 174

G 175 - ...

Yüksek

ORAN: 88

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI

ORAN: % 0.00

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

Belgenin

Numarası: M2435FF008B8D

Veri Tarihi: 13.2.2020

Son Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030

İptal Edilen EKB No:

Belge Düzenleyenin

Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN

Firması: HASAN ERDOĞAN

Sertifika No: ATLASLT-06-0169

İmza:

Kare Kod

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
	Kağıt Duvarlar (Harç yükseklikleri dahil)		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(m):	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(m):	0,02 / 0,25 / 0,02

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

Toplam Döşeme Alanı(m²): 521,00

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

Toplam Çatı Alanı(m²): 726,32

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

Tipi:	Teras
Alanı(m²):	205,32
U Değeri:	3,07
Kalınlık(m):	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:

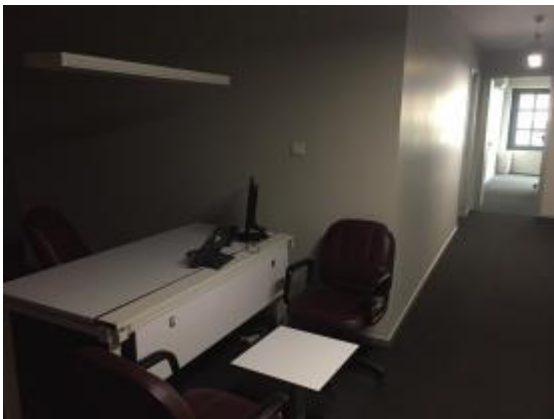


ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 1
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
Beğle 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
Beğle Zon Adedi: 8		Beğle Zon Adedi: 8
Sistemin Konumu: Morkazı		Sistemin Tipi: Besleme ve Egzoz Havaland
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	Brüt Enerji Kazanımı % 0,00	Pik 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:	







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



Mehmet ÖZTANGUT
BAŞKAN

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





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

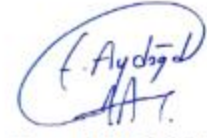
Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(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