



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

2 Adet Bağımsız Bölüm

Konak / İzmir

2024C342 / 24.12.2024

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Konak'ta konumlu olan **"2 Adet Bağımsız Bölüm"**ün pazar değerine yönelik **2024C342** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 624 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda toplam 4.850,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	24.12.2024	
Kur Bilgisi (23.12.2024)	Alış: 1 USD = 35,1065 TL	Satış: 1 USD = 35,1697 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	285.850.000.-TL	İkiyüzseksenbeşmilyonsekiyüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	343.020.000.-TL	Üçyüzkırkükümmilyonyirmibin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	8.127.735.-USD	Sekizmilyonyüzyirmiyedibinyediyüzotuzbeş.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	1.043.000.-TL/ay	Birmilyonkırküküçbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	1.251.600.-TL/ay	Birmilyonikiyüzellibirbinaltıyüz.-TL/ay
Pazar Kirası (USD)*	29.656.-USD/ay	Yirmidokuzbinaltıyüzellialtı.-USD/ay

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 15.10.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Beril YÜCE

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	22
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	52
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	54
Ekler	57

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	İlgili gayrimenkullerin yıl sonu ekspertiz değerinin tespiti		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Akdeniz Mahallesi, Halit Ziya Bulvarı, No:76 Konak/İZMİR (1 no.lu bb) Akdeniz Mahallesi, Halit Ziya Bulvarı, No:76A Konak/İZMİR (2 no.lu bb)		
TAPU KAYDI	İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada 14 parsel, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	624 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Seçenekli Konut Alanı (TM – Taralı)	Bitişik Nizam	8 Kat (Halit Ziya Bulvarı Cephesi) 5 Kat (1354 Sokak Cephesi)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret Seçenekli Konut Alanı (TM – Taralı)		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 2	Yapım yılı: 1985	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 6 (1354 Sokak Cephesi) 10 (Halit Ziya Bulvarı Cephesi)	Yol kotu altı kat sayısı: 1	
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 2 şahıs asansörü	
	MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan ve Otel	
FİNANSAL GÖSTERGELER			
İNDİRGEME ORANI	%25,00 (Otelin işletilmesi durumu) - %22,50 (Otelin kiralanması durumu)		
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%7,00 (Otelin işletilmesi durumu) - %6,00 (Otelin kiralanması durumu)		
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	14,28 Yıl (Otelin işletilmesi durumu) – 16,7 Yıl (Otelin kiralanması durumu)		

ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	220.000 TL/m ²
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	95.000 TL/m ²
OTEL ORTALAMA ODA FİYATI	4.850 TL (Nakit akışın ilk yılı için)
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı (1 no.lu bb) Pazar Yaklaşımı (2 no.lu bb)
DEĞER TARİHİ	24.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	285.850.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	343.020.000.-TL
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME	
OTEL TOPLAM DEĞERİ	236.450.000.-TL
DÜKKAN TOPLAM DEĞERİ	49.400.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 24.12.2024 tarihinde, 2024C342 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parsel, 1-2 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 24.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; ilgili gayrimenkullerin yıl sonu ekspertiz değerinin tespiti nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Muhammet SÖZEN (Lisans No: 911341) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Beril YÜCE yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 19.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 15.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parsel, 1-2 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 24.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbkd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Finanskent Mahallesi, Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/İstanbul

Şirket Amacı: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta: info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

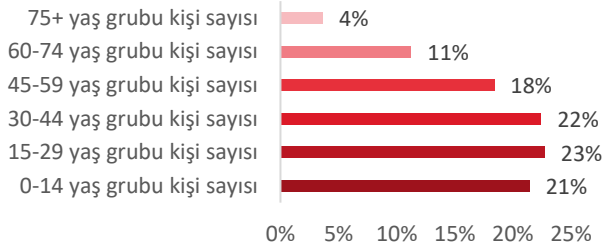
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

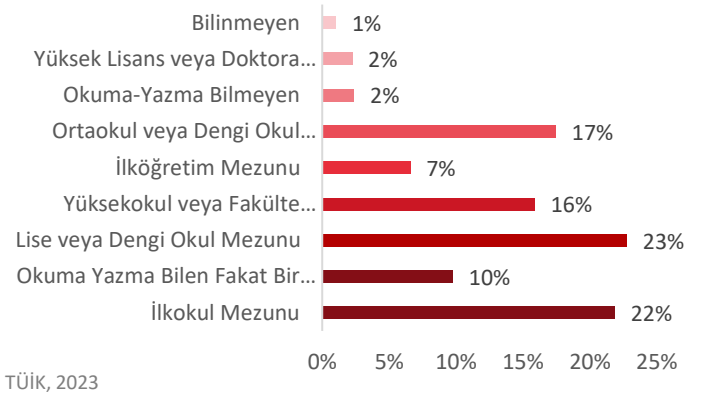
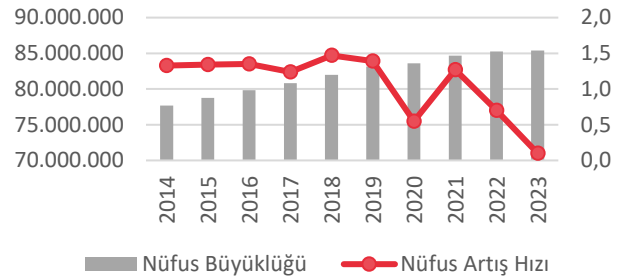
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK, 2023

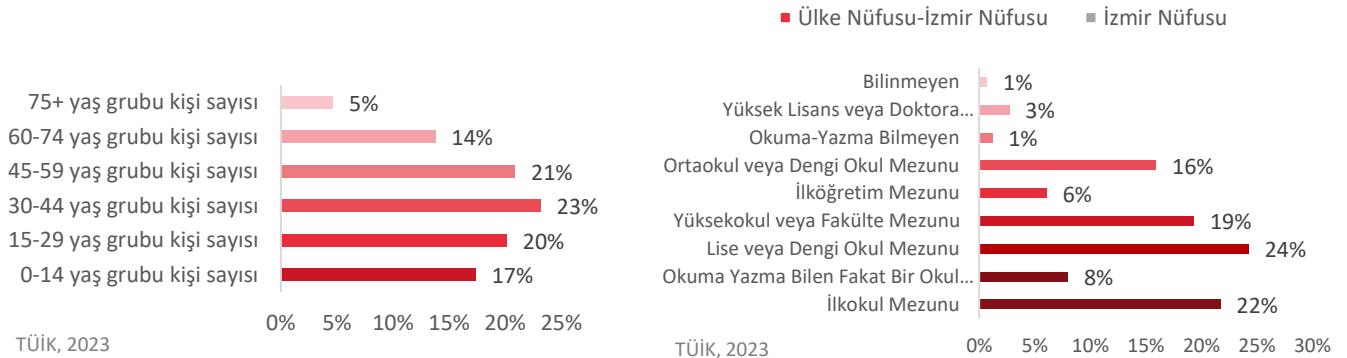
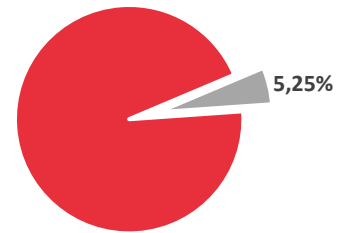
Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı



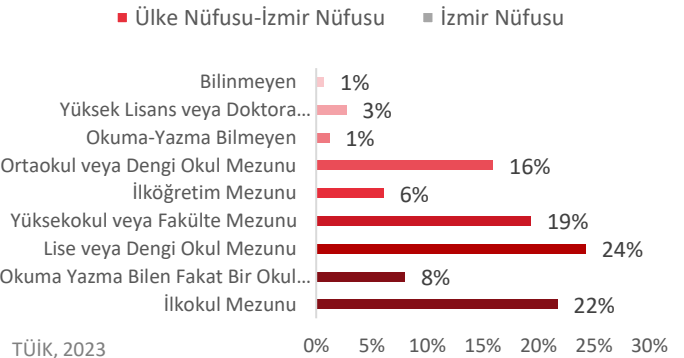
TÜİK, 2023

İzmir

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %5,25’inin ikamet ettiği İzmir, 4.479.525 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,8 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



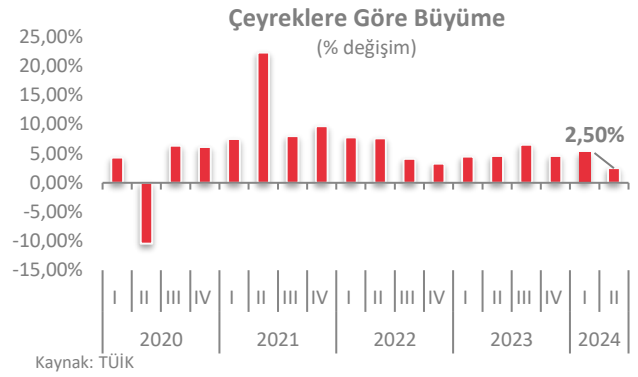
TÜİK, 2023



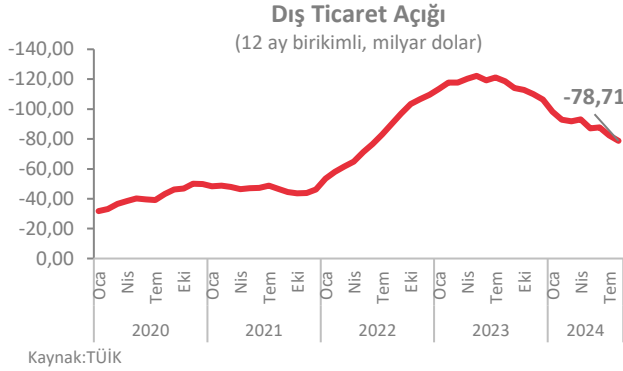
TÜİK, 2023

2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,1 artmıştır. Böylece yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e inmiştir. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı ise %5,3'ten %2,5'e gerilemiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür.



Eylül ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,0 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %52,0'dan %49,4'e inmiştir. Ana eğilim göstergelerindeki yükseliş fiyat baskısındaki hafiflemenin duraksamış olabileceğini ortaya koymuştur. Eylül ayında manşet rakama en yüksek katkı konut ve gıda gruplarından gelmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,4 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %35,8'den %33,1'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık arasındaki makas 16,3 yüzde puan olmuştur.



Ağustos ayında yıllık bazda ihracatta yükseliş yavaşlarken ithalatta daralma sürmüştür. İhracat yıllık bazda %2,3 artarak 22,0 milyar dolar olurken ithalat %10,7 düşerek 27,0 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde Ağustos'ta ihracat aylık bazda %1,8 yükselirken ithalatta %2,7 artış kaydedilmiştir. 2023 Ağustos'ta %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2024'ün aynı ayında %81,5'e çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 8,7 milyar dolardan 5,0 milyar dolara inmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir	
İlçesi	Konak	
Mahallesi	Akdeniz	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	997	
Parsel No	14	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	624,00 m²	
Bağımsız Bölüm Kat	Bodrum Kat + Zemin Kat + Batar Kat + 7. Kat	Bodrum Kat + Zemin Kat + Batar Kat
Bağımsız Bölüm No	1	2
Bağımsız Bölüm Nitelik	Otel	Dükkan
Arsa Pay/Payda	545/624	79/624
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı / Tam	

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 24.12.2024 tarih, saat 11:26 tarihi itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1 no.lu bağımsız bölüm

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceği) Tarih: 01.07.2024 Sayı: 5330597 (01.07.2024 tarih ve 27574 yevmiye no)
- Yönetim planı: 23.02.2022 (14.04.2022 tarih ve 16361 yevmiye no)
- Korunma alanı belirtmesi vardır. (24.12.2019 tarih ve 36717 yevmiye no)

2 no.lu bağımsız bölüm

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine yönelik yazısı vardır.) Tarih: 02.09.2024 Sayı: 5609137 (02.09.2024 tarih ve 36091 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin

anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceği) tarih: 01.07.2024 sayı: 5330597 (01.07.2024 tarih ve 27574 yevmiye no)

- Yönetim planı: 23.02.2022 (14.04.2022 tarih ve 16361 yevmiye no)
- Korunma alanı belirtmesi vardır. (24.12.2019 tarih ve 36717 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, turizm amacı dışında kullanılamayacağına, yönetim planına ve koruma alanında bulunduklarına dair beyan kayıtları bulunmakta olup söz konusu takyidatlar devre ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerine ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2024-11:26



Kayıd Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	120947705	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/ilçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OTEL
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM KAT+ZEMİN KAT +BATARKAT+7.KAT//1
Cilt/Sayfa No:	57/5653	Arsa Pay/Payda:	545/624
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceği) Tarih: -01/07/2024 Sayı: -5330597(Şablon: Diğer)	(SN:8518123) KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE	Konak - 01-07-2024 10:36 - 27574	

1 / 2

		İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150342773		
Beyan	Yönetim Planı : 23/02/2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Konak - 14-04-2022 12:15 - 16361	
Beyan	Koruma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13 - 36717	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
655628823	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 14-04-2022 16361	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GJXvSfxc8N7U kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2024-11:26



Kaydı Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifakı	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	120947706	AT Yüzölçümü(m2):	624.00
İl/ilçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM KAT+ZEMİN KAT +BATARKAT//2
Cilt/Sayfa No:	58/5654	Arsa Pay/Payda:	79/624
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine yönelik yazısı vardır.) Tarih: 02/09/2024 Sayı: 5609137(Şablon: Diğer)	(SN:8051348) KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE	Konak - 02-09-2024 12:17 - 36091	

1 / 3

		İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
Beyan	Diğer (Konusu: Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine yönelik yazısı vardır.) Tarih: 02/09/2024 Sayı: 5609137(Şablon: Diğer)	(SN:8051348) KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Konak - 02-09-2024 12:17 - 36091	
Beyan	Diğer (Konusu: -Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceği) Tarih: -01/07/2024 Sayı: -5330597(Şablon: Diğer)	(SN:8518123) KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150342773	Konak - 01-07-2024 10:36 - 27574	
Beyan	Yönetim Planı : 23/02/2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Konak - 14-04-2022 12:15 - 16361	
Beyan	Koruma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13 - 36717	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	----------------------	-----------------------------

2 / 3

						Yevmiye	
655628824	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 14-04-2022 16361	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TzZtSiG5ztD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 24.12.2024 tarih, saat 11:26 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar 14.04.2022 tarihinde kat irtifakı tesisi işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Söz konusu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgilere ulaşılamamaktadır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, bitişik nizam 5 ve 8 katlı Ticaret Seçenekli konut alanları bulunmaktadır.

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 19.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Alsancak Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 24.01.1985

Lejandi: Ticaret Seçenekli Konut Alanı (TM – Taralı)

Yapılaşma şartları;

Halit Ziya Bulvarı cephesinde;

- 8 Kat
- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam

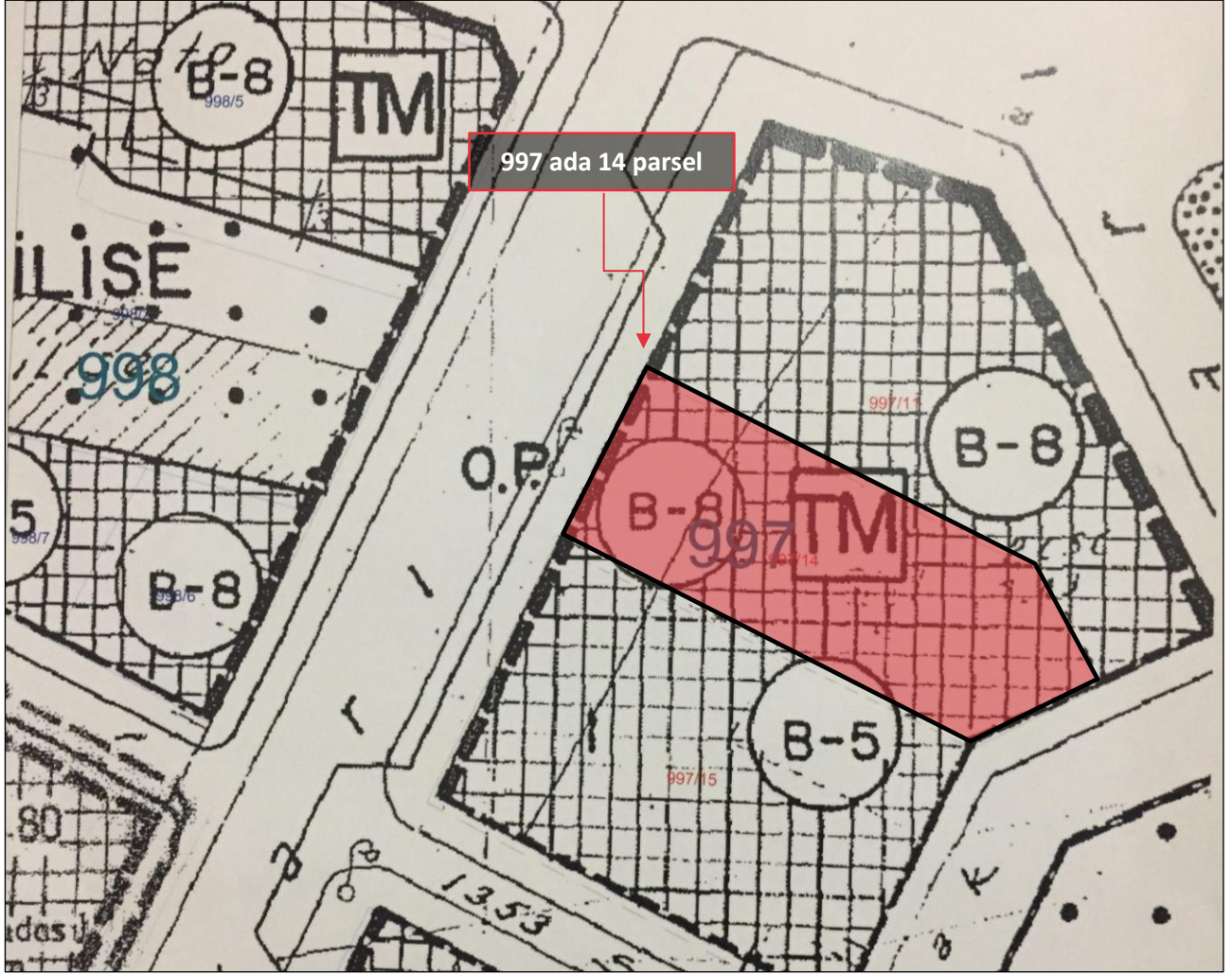
1354 Sokak cephesinde;

- 5 Kat
- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam

Birim yetkilisi ile yapılan görüşmede, ana taşınmazın eski eser karşısında konumlandığı öğrenilmiştir. Parselin eski eser karşısında yer almasından dolayı her türlü işlemten önce İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerektiği şifahen belirtilmiştir.

Plan Notları

- Konut, çarşı, büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı vb. yapılar yapılabilir. Zemin katta konut yapılamaz. Bu alanda yapılacak binaların kitlesi ticaret statüsüne göre tespit edilir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların hukuki durumlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmediği tespit edilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Konak Belediyesi'nde 19.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre ana taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

997 ada 14 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	27.08.1981	-	5.657,00	Yeni Yapı	İşyeri: 5.625,00 m ² Ortak: 32,00 m ²
Onaylı Mimari Proje	21.03.1983	-	5.657,00	Tadilat	İşyeri: 5.625,00 m ² Ortak: 32,00 m ² Otel: 4.260,34 m ²
Onaylı Mimari Proje*	01.06.2020	-	4.759,46	Tadilat	Ofis ve işyeri: 460,28 m ² Ortak alan: 38,84 m ²
Yapı Ruhsatı	27.08.1981	21-334	5.657,00	Yeni Yapı	İşyeri: 5.625,00 m ² Ortak: 32,00 m ²
Yapı Ruhsatı	21.03.1983	24-334	5.657,00	Tadilat	İşyeri: 5.625,00 m ²

					Ortak: 32 m ² Otel: 4.260,34 m ² Ofis ve işyeri: 460,28 m ² Ortak alan: 38,84 m ²
Yapı Ruhsatı*	27.08.2020	334/1981	4.759,46	Tadilat	Otel: 4.260,34 m ² Ofis ve işyeri: 460,28 m ² Ortak alan: 38,84 m ²
Yapı Ruhsatı*	31.12.2020	334/1981	4.759,46	İsim Değişikliği	Otel: 4.260,34 m ² Ofis ve işyeri: 460,28 m ² Ortak alan: 38,84 m ²
Yapı Ruhsatı*	01.04.2021	334/1981	4.759,46	İsim Değişikliği	Otel: 4.260,34 m ² Ofis ve işyeri: 460,28 m ² Ortak alan: 38,84 m ²
Yapı Ruhsatı*	25.08.2021	334/1981	4.759,46	İsim Değişikliği	Otel: 4.260,34 m ² Ofis ve işyeri: 460,28 m ² Ortak alan: 38,84 m ²
Yapı Kullanma İzni	02.10.1985	17-1	5.657,00	Yeni Yapı	İşyeri: 5.625,00 m ² Ortak: 32,00 m ² Otel: 4.260,34 m ²
Yapı Kullanma İzni*	12.04.2023	9	4.759,46	Tadilat	Ofis ve işyeri: 460,28 m ² Ortak alan: 38,84 m ²

*Konak Belediyesinde yapılan incelemelerde, bahse konu mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine göre 4.759,46 m² alandan oluşmaktadır. 01.06.2020 tarihli mimari projesi üzerinden yapılan hesaplamalarda 2 bağımsız bölümün toplam 4.850,00 m² alana sahip olduğu tespit edilmiş olup değerlendirilmesinde söz konusu alanlar dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların ada parsel, blok/giriş, kat ve bağımsız bölüm bazında konum tespiti TKGM Web Tapu Sisteminde bulunan kat mülkiyetine esas mimari projesi üzerinden tespit edilmiştir. Ayrıca Web Tapu sisteminde bulunan mimari proje ile Konak Belediyesinde bulunan onaylı mimari projenin uyumlu olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüme ilişkin olarak 20.06.2023 tarih 21665 sayılı 45 oda 90 yatak için alınmış olan "Turizm İşletme Belgesi" bulunmaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, fenni mesuller tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin alınmış olan yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri "3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler" bölümünde detaylandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara yönelik kat irtifakı kurulmuş olup taşınmazların kat mülkiyetine geçmesi akabinde yasal süreçleri tamamlanacaktır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz için 04.03.2022 tarihinde Türkiye için bina enerji performansı ulusal hesaplama yöntemi (BEP-TR) ile düzenlenmiş M27358BA20A41 belge numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Konu belge 04.03.2032 tarihine kadar geçerli olup ekte yer almaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1 no.lu bağımsız bölüme ilişkin olarak 01.04.2022 tarihinden itibaren 5+5 yıllık kira sözleşmesi bulunduğu öğrenilmiştir.

3.11 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

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Akdeniz Mahallesi, Halit Ziya Bulvarı, No:76 Konak/İzmir (1 no.lu bb)

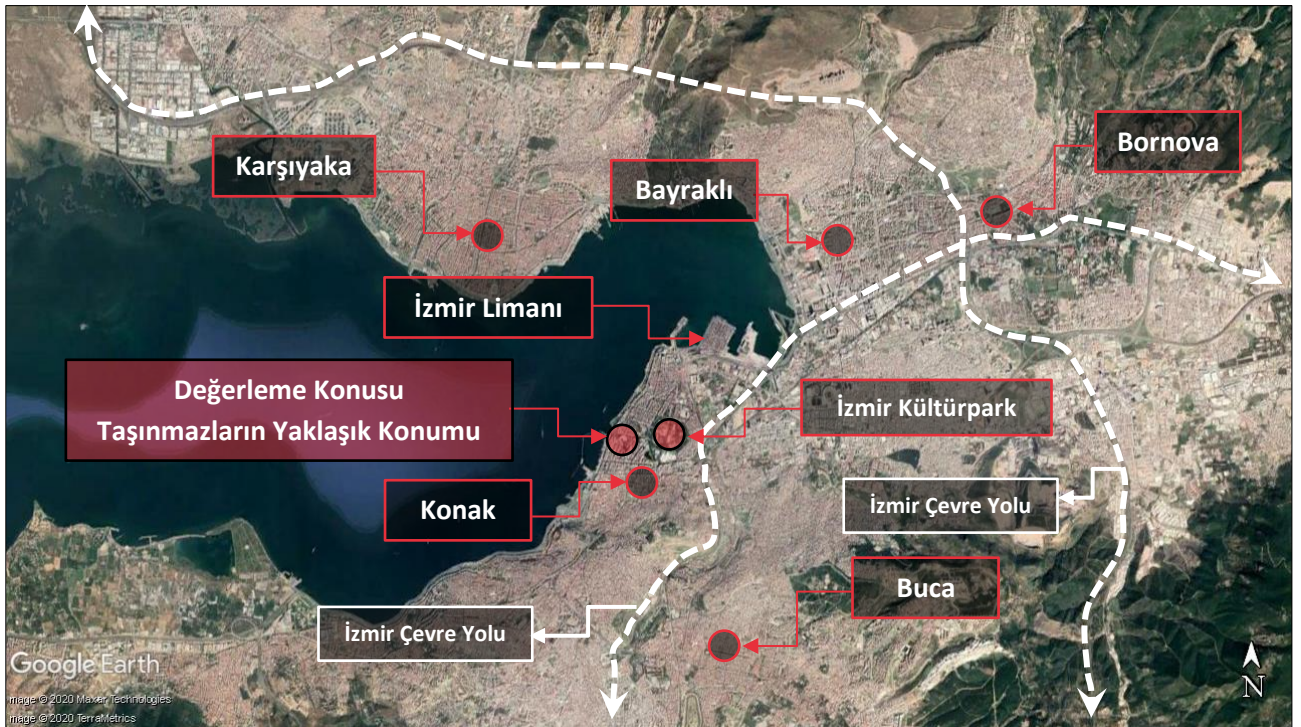
Akdeniz Mahallesi, Halit Ziya Bulvarı, No:76A Konak/İzmir (2 no.lu bb)

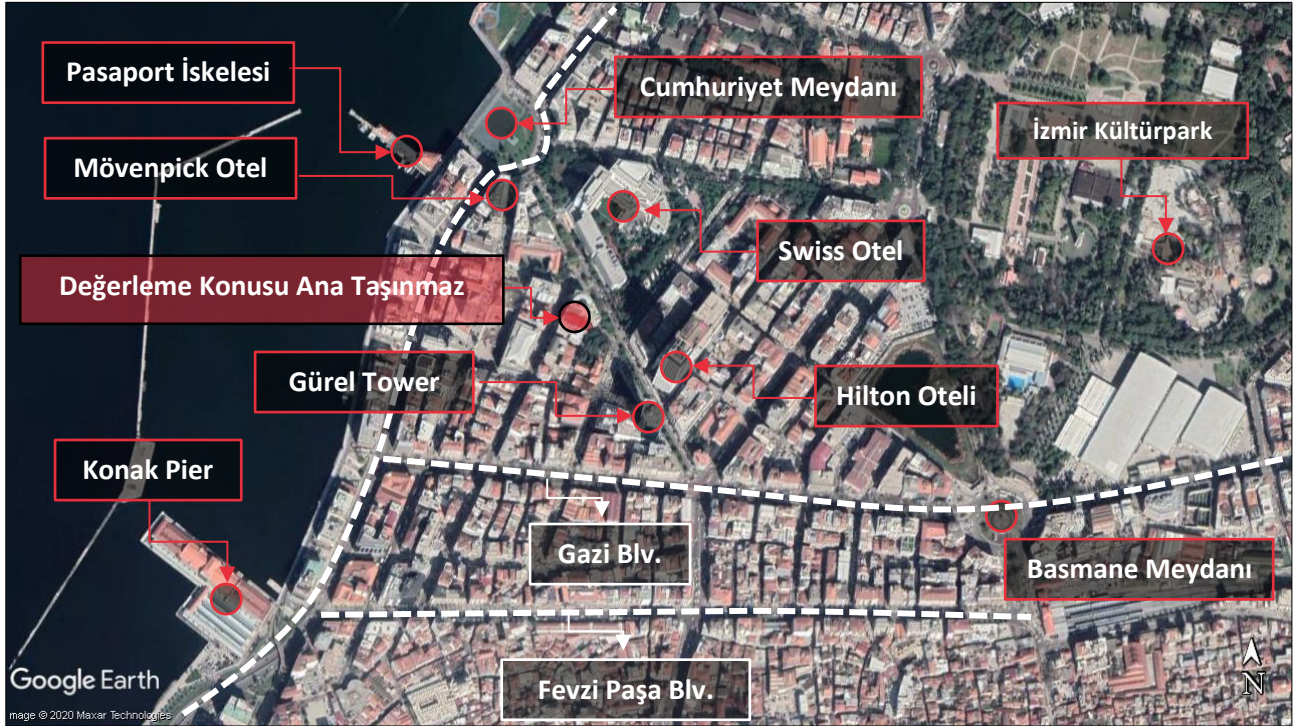
Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir'in merkez ilçelerinden biri olan Konak'ta bulunmaktadır. İlçenin doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova, kuzeyinde Bayraklı ilçeleri bulunmaktadır. Kuzeybatısında ise İzmir Körfezi yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir'in merkez noktalarından birisi olarak bilinen Pasaport Bölgesi'nde bulunmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge, otellerin ve çeşitli sektörlerle ait iş yerlerinin yoğun olarak bulunduğu bir bölgedir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede ulaşım ağı oldukça gelişmiş olup taşınmazlara deniz yolu ve kara yolu ile ulaşmak mümkündür. Taşınmazlar Pasaport Vapur İskelesi'ne ve Çankaya Tramvay Durağı'na yürüme mesafesinde olup en yakın İZBAN ve Metro istasyonlarına tek vasıta ile ulaşılabilir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge İzmir'in iş hayatının merkezi olarak kabul görmekte olup şehir oteli, şirket merkezi ve bölge müdürlüğü kullanımı açısından değeri oldukça yüksek bir bölge olarak kabul görmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar Türksat İl Müdürlüğü ve Renaissance Oteli'ne bitişik nizamda bulunmaktadır. Karşısında Santa Maria Kilisesi yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, İzmir Hilton Oteli, Swiss Otel, Heris Tower, Mövenpick Hotel, Gürel Tower bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Pasaport İskelesi	0,40 km
Çankaya Tramvay Durağı	0,50 km
Konak Pier AVM	0,75 km
İzmir Fuarı	0,75 km
Kıbrıs Şehitleri Caddesi	1,20 km
İzmir Otogarı	8,50 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	16,50 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

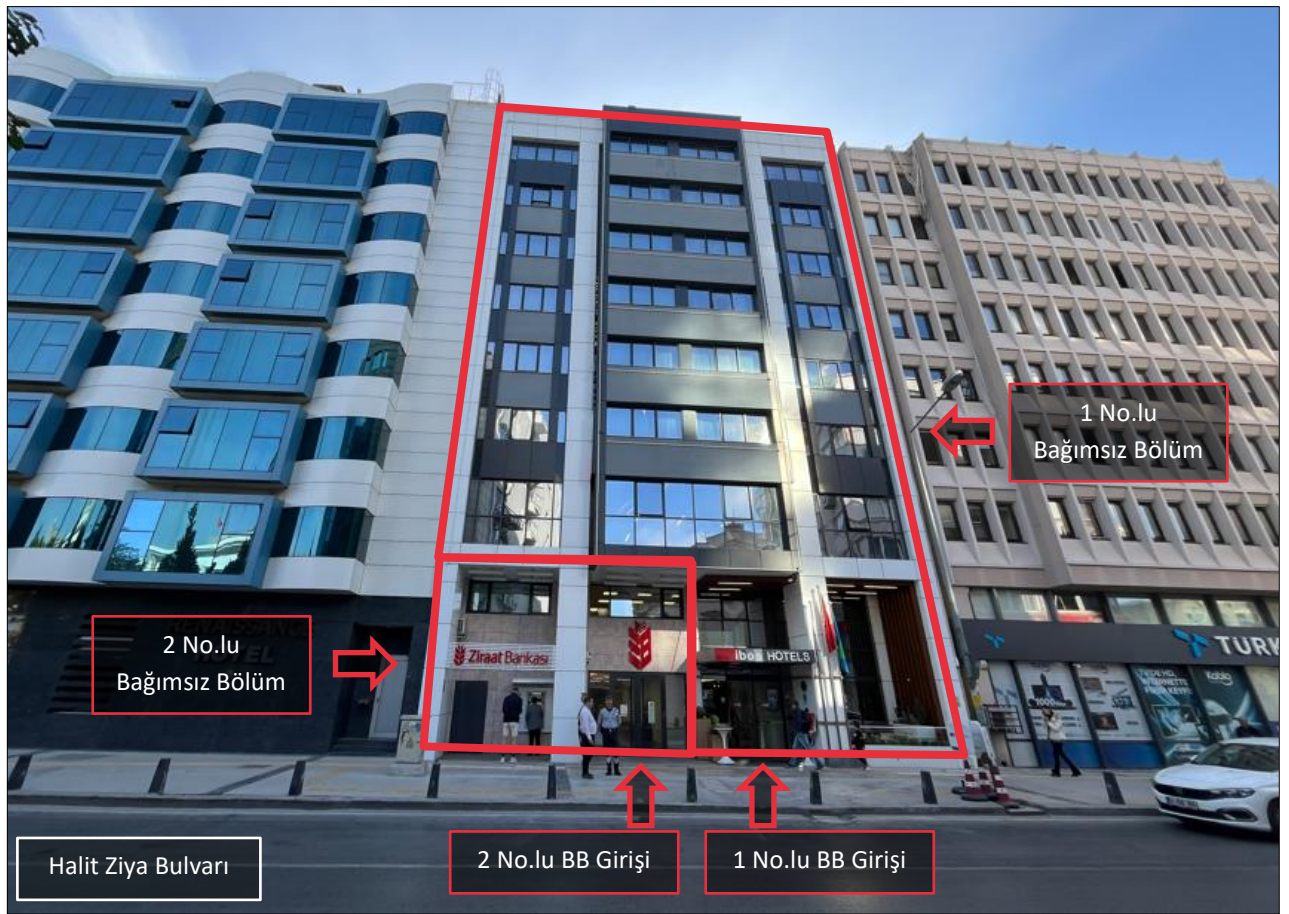
Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

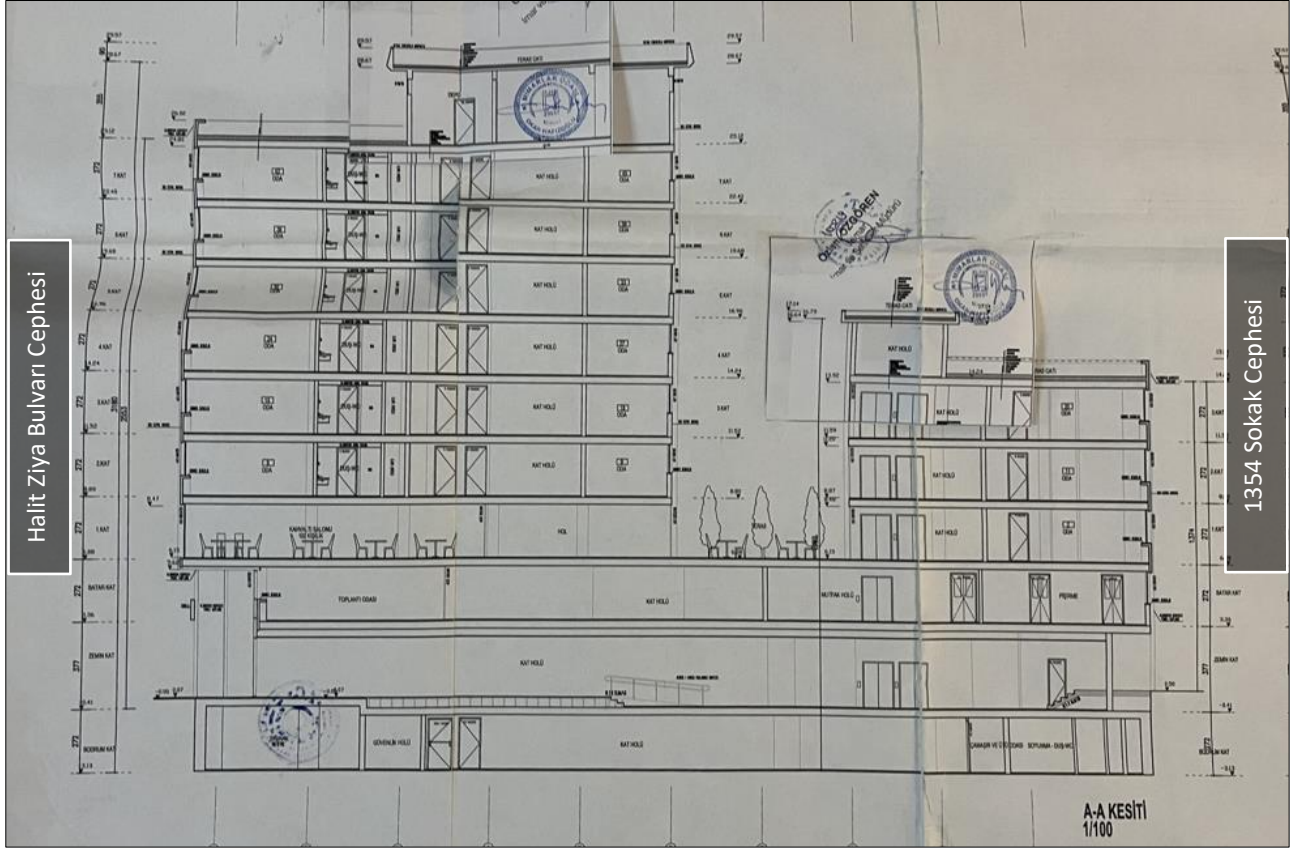
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi'nde konumlu binada yer alan 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazdan 1 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında otel, 2 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında dükkan olarak projelendirilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu yapı 39 yaşında olup betonarme sistemde inşa edilmiştir.



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapı, onaylı mimari projesine göre bodrum kat, zemin kat, asma kat, 7 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır. Bina, bodrum kat, zemin kat, batar katta monoblok özelliği göstermekle birlikte 1. kattan itibaren iki blok halinde yükselmektedir. Halit Ziya Bulvarı cephesinde bulunan kısım; bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 7 normal kat ve çatı katı olmak üzere 11 katlı, 1354 Sokak cephesinde bulunan kısım ise bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 3 normal kat + çatı katı olmak üzere 7 katlıdır.



1 No.lu Bağımsız Bölüm

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre bodrum katında, teknik hacimler, depo alanları ve sığınak bulunmaktadır. Taşınmazın bodrum katı onaylı mimari projesi ile uyumlu durumda olup yasal ve mevcut durumda 532,19 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zeminler seramik kaplama, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boya kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre zemin katında, otel lobisi, resepsiyon, bay-bayan WC, engelli WC, idari ofisler ve bavul odası bulunmaktadır. Taşınmazın zemin katı onaylı mimari projesi ile uyumlu durumda olup yasal ve mevcut durumda 391,47 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zeminler seramik kaplı durumda olup duvarlar kısmen sıva üzeri boya kısmen dekoratif malzemeler ile kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre batır katında, toplantı odası, bay-bayan WC ve mutfak bölümü bulunmaktadır. Taşınmazın batır katı onaylı mimari projesi ile uyumlu durumda olup yasal ve mevcut durumda 391,47 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zeminler seramik kaplı durumda olup duvarlar kısmen sıva üzeri boya kısmen dekoratif malzemeler ile kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre 1. katında, kahvaltı salonu, açık büfe alanı, bay-bayan WC, 3 adet konaklama ünitesi ve teras alanı bulunmaktadır. Mevcut durumda teras alanın sundurma panel ile kapalı alana dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Taşınmazın 1. katı yasal durumda 534,74 m² kapalı alana kullanımına sahipken mevcut durumda 624,74 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Söz konusu kapalı alan basit tadilatla geri dönüştürülebilir niteliktedir. Zeminler seramik kaplı durumda olup duvarlar kısmen sıva üzeri boya kısmen dekoratif malzemeler ile kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 1. normal katında, 3 adet konaklama ünitesi, 2. ve 3. normal katında 9'ar adet konaklama ünitesi, 4., 5., 6., ve 7. normal katında ise 6'şar adet konaklama ünitesi bulunmaktadır. Zeminler seramik kaplı durumda olup duvarlar duvar kağıdı ile kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazın kat bazlı dağılımı aşağıdaki gibidir.

Kat	Brüt Alan (m ²) (Yasal Durum)
Bodrum Kat	532,19
Zemin Kat	391,47
Batar Kat	391,47
1. Kat	534,74
2. Kat	521,74
3. Kat	521,74
4. Kat	376,55
5. Kat	335,24
6. kat	335,24
7. Kat	335,24
Çatı Katı	54,38
Toplam Brüt Alan	4.330,00

2 No.lu Bağımsız Bölüm

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre bodrum katında, teknik hacimler, arşiv odası ve kasa alanları bulunmaktadır. Taşınmazın bodrum katı onaylı mimari projesi ile uyumlu durumda olup yasal ve mevcut durumda 110,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zeminler seramik kaplama, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boya kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre zemin katında, atm alanı, müşteri holü, ofis alanları, banko ve arşiv odası bulunmaktadır. Taşınmazın zemin katı onaylı mimari projesi ile uyumlu durumda olup yasal ve mevcut durumda 205,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zeminler seramik kaplı, duvarlar sıva üzeri boya ve tavanlar asma tavan kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre batar katında, ofis alanları, arşiv odası, bay-bayan WC ve mutfak bölümü bulunmaktadır. Taşınmazın batar katı onaylı mimari projesi ile uyumlu durumda olup yasal ve mevcut durumda 205,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zeminler seramik kaplı, duvarlar sıva üzeri boya ve tavanlar kısmen sıva üzeri boya, kısmen asma tavan kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazın kat bazlı dağılımı aşağıdaki gibidir.

Kat	Brüt Alan (m ²) (Yasal ve Mevcut Durum)
Bodrum Kat	110,00
Zemin Kat	205,00
Batar Kat	205,00
Toplam Brüt Alan	520,00

Değerleme konusu taşınmazların toplam kat bazlı dağılımı aşağıdaki gibidir.

Kat	Brüt Alan (m ²) (Yasal Durum)
Bodrum Kat	642,19
Zemin Kat	596,47
Batar Kat	596,47
1. Kat	534,74
2. Kat	521,74
3. Kat	521,74
4. Kat	376,55
5. Kat	335,24

6. kat	335,24
7. Kat	335,24
Çatı Katı	54,38
Toplam Alan (m²)	4.850,00

Değerleme konusu taşınmazların ada parsel, blok/giriş, kat ve bağımsız bölüm bazında konum tespiti TKGM Web Tapu Sisteminde bulunan kat mülkiyetine esas mimari projesi üzerinden tespit edilmiştir. Ayrıca Web Tapu sisteminde bulunan mimari proje ile Konak Belediyesinde bulunan onaylı mimari projenin uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmaza ait numarataj krokisi ve kat planı görselleri aşağıda belirtilmiştir.



Numarataj Krokisi ve Kat Planı

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 bodrum kat + zemin kat + batar kat + 7 normal kat + çatı kat (Halit Ziya Bulvarı Cephesi) 1 bodrum kat + zemin kat + batar kat + 3 normal kat + çatı kat (1354 Sokak Cephesi)
Bina Toplam İnşaat Alanı	4.850,00 m ²
Yaşı	39
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	4 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut değil

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Otel + Dükkan
Alanı	4.850,00 m ²
Zemin	Seramik, odalarda parke
Duvar	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen dekoratif malzemeler, kısmen duvar kağıdı
Tavan	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen asma tavan
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre 1. katında teras alanı bulunmakta olup mevcut durumda teras alanın sundurma panel ile kapalı alana dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Söz konusu kapalı alan basit tadilatla geri dönüştürülebilir niteliktedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar İzmir'in merkezi olan Alsancak'ta konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar, yaya ve araç yoğunluğu yüksek olan Halit Ziya Bulvarı üzerinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazların reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar, tramvay, iskele, otobüs durağı gibi ulaşım noktalarına yürüyüş mesafesinde olup ulaşılabilirliği oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar denize yürüyüş mesafesindedir.
- Taşınmazlar tam mülkiyete sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazlar üzerinde kat irtifakı kurulu olup kat mülkiyetine geçilmemiştir.
- Alsancak Bölgesi'nin en önemli sorunlarından birisi otopark problemi olup değerlendirme konusu taşınmazların otopark imkanı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar eski eser karşısında yer aldığından, her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan onay alınması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

- İzmir merkezinde yer alan bölgenin gelişmiş ulaşım ağının yatırımcıların bölgeye olan ilgisini canlı tutacağı düşünülmektedir.
- Ticari hareketliliğin oldukça yüksek olduğu bölgede hayata geçirilecek yeni yatırımlara olan ilginin canlı olacağı düşünülmektedir.
- İzmir'de ticari faaliyetlere yönelik farklı bölgeler gelişmekte olsa da, taşınmazların konumlu olduğu bölge genelinde oldukça tercih edilmektedir.

✖ TEHDİTLER

- Bölgede birçok nitelikli ve markalı otelin bulunması rekabet ortamı yaratmaktadır.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün yer aldığı pazarda “Otel” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazın, gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın sektörel araştırmalar doğrultusunda “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere bağımsız bölümün arsa payının değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm için sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 2 no.lu bağımsız bölümün satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Dükkan” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Pazar Verisi	Ünvan Gayrimenkul 535 898 84 66	Pazar Verisi	İzmir Invest 555 485 90 16
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)		38.000.000	70.000.000	95.000.000	98.000.000
Yüz Ölçümü (m²)		400	390	613	435
Birim Fiyatı (TL/m²)		95.000	179.487	154.976	225.287
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	18 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	60%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı (Kat Sayısı)	8,00	7,00	5,00	8,00
		0%	20%	50%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Konum	Çok Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı
		20%	15%	20%	10%
	Yüz Ölçümü	Benzer	Isıtlı Derecede Küçük	Benzer	Benzer
		0%	-5%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		182.400	225.077	237.113	223.034

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda; Alsancak bölgesindeki yapı dokusunun eski olduğu ve boş arsa stokunun değerlendirilmesi konusu taşınmazın konumlu olduğu Akdeniz Mahallesi'nde bulunmadığı öğrenilmiştir. Bölgede genel olarak parsel bazlı kentsel dönüşüm işlemleri yapıldığı ve eski binaların yıkılıp tekrar inşa edilerek yapı dokusunun yenilendiği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, bölgede arsa alım satımlarına yönelik işlemlerin kısıtlı sayıda gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, imar durumu, yüz ölçümü, topoğrafik ve geometrik durumu, Alsancak bölgesinde konumlu olması göz önüne alındığında ortalama 210.000-230.000.-TL/m² aralığında değere sahip olduğuna kanaat getirilmiştir.

Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi	Pazar verisi	Coldwell Banker KAR Gayrimenkul	Potal Gayrimenkul Aş	Akad Gayrimenkul
		535 791 93 29	532 570 92 89	538 482 12 02
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)	10.000.000	17.500.000	15.000.000	20.000.000
Alanı (m ²)	90	130	90	170
Birim Fiyatı (TL/m ²)	111.111	134.615	166.667	117.647
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	11 ay önce satılmış	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	30%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Benzer Nitelikte
		0%	10%	0%
			0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Dezavantajlı	Benzer	Benzer
		10%	0%	5%
	Kullanım Alanı	Daha Küçük	Küçük	Daha Küçük
		-15%	-10%	-15%
	Bina Yaşı	16	40	40
		-3%	14%	14%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		0%	10%	5%
Düzeltilmiş Değer				
133.178				
143.487				
130.000				
139.000				
Tabloda belirtilen emsaller zemin kattan oluşmakta olup karşılaştırma tablosu, dükkan nitelikli taşınmazın zemin katının birim fiyatına (135.000 TL/m²) yönelik hazırlanmıştır. Ayrıca bodrum ve batır kata kat şerefiyesi uygulayarak değer takdir edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu bağımsız bölüme 95.000 TL/m² paçal birim fiyat takdir edilmiştir.				

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, bölgedeki dükkanların satış fiyatınının cadde üzerinde konumuna, bulunduğu caddenin ticaret fonksiyonuna, tadilat ihtiyacı bulunup bulunmamasına, bina yaşına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte söz konusu taşınmazın konumunda inşa edilebilecek dükkan niteliğinde bir bağımsız bölümün birim satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 90.000–100.000.-TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Pazar verisi	Akad Gayrimenkul	Twins Gayrimenkul	Startkey Platin Gayrimenkul	
		538 482 12 02		555 014 19 25	236 250 00 45	
	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Kira Fiyatı (TL/ay)		120.000	50.000	200.000	185.000
	Alanı (m²)		130	170	420	400
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		923	294	476	463
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	7 ay önce kiralanmış	Kiralık	Satılık	Satılık	
	Piyasa Düzeltmesi	15%	0%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	0%	
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	
		0%	0%	0%	0%	
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Acil Satış	
		0%	0%	0%	15%	
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Oldukça Nitelsiz	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	
		0%	30%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Çok Daha Avantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Çok Daha Avantajlı	
		-20%	15%	15%	-20%	
	Kullanım Alanı	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Benzer	Benzer	
		-20%	-20%	0%	0%	
	Bina Yaşı	20	35	2	30	
		0%	11%	-15%	7%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	Çok Daha Avantajlı	Benzer	Benzer	Benzer	
		-20%	0%	0%	0%	
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		425	383	429	463	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazların konumlu olduğu bölgede dükkan kira değerlerinin bağımsız bölüm brüt alanına, cephe uzunluğuna, iç mekan özelliklerinin kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 2 no.lu bağımsız bölümün birim kira değerinin 410-430 TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

1 no.lu bağımsız bölümün arsa payı değeri için;

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
997 ada 14 parsel/1no.lu bağımsız bölüm arsa payı	545,00	220.000	119.900.000
TOPLAM DEĞERİ			119.900.000

2 no.lu bağımsız bölümün değeri için;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
2 No.lu Bağımsız Bölüm	520,00	95.000	49.400.000
TOPLAM DEĞERİ			49.400.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Çeşme	Otel	2024	7.500 m ²	40.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Bayraklı	Otel	2024	10.000 m ²	38.500 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerleme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir. Taşınmaza ilişkin güçlendirme çalışması yapılması dikkate alınarak, taşıyıcı sistemin statik eskimesi dikkate alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
997 ada 14 parsel/1no.lu bağımsız bölüm arsa payı	545,00	220.000	119.900.000
TOPLAM DEĞERİ			119.900.000

YASAL BİNA DEĞERİ				
Bağımsız bölüm no	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
1 no.lu bağımsız bölüm	4.330,00	36.500	10%	142.240.500
TOPLAM DEĞERİ				142.240.500

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	119.900.000 TL
Bina Değeri	142.240.500 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	262.140.500 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	262.140.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlardan 2 no.lu bağımsız bölüm için kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi, 1 no.lu bağımsız bölüm için emsal araştırması verileri ile gelir indirgeme yaklaşım yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi'nde konumlu 90 m² brüt kapalı alana sahip dükkanın 15.000.000 TL'ye satılabileceği ve kira bedelinin 70.000 TL/ay olabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 70.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 15.000.000 \text{ TL} = 0,056$$

- Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi'nde konumlu 170 m² alana sahip dükkanın 55.000.000 TL'den satıldığı ve kiralanabilir fiyatının 250.000 TL/ay olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 250.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 55.000.000 \text{ TL} = 0,054$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre dükkan kira değerlerinin; 410-430 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı 5,50% olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Yaklaşık Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
2 no.lu bağımsız bölüm	520	425	221.000,00	5,50%	48.220.000
TOPLAM DEĞERİ					48.220.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında yapılan sektörel araştırmalar doğrultusunda, 1 no.lu bağımsız bölüme yönelik indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Ziraat GYO tarafından işletilmesi durumunda;

Risksiz faiz oranı: %18,71

Risk primi: %6,29

İndirgeme oranı: %25,00 olarak hesaplanmıştır.

Kiraya verilmesi durumunda;

Risksiz faiz oranı: %18,71

Risk primi: %3,79

İndirgeme oranı: %22,50 olarak hesaplanmıştır.

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

- Otelde 45 oda bulunduğu varsayılmıştır.
- Otelin yıl boyunca toplam 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Nakit akışı TL para birimine göre kurulmuş olup oda fiyatının yasal ve mevcut durumda ilk yıl için 4.850 TL/gece olacağı varsayılmıştır.
- Otelin oda doluluk oranının ilk yıl %70 ile başlayacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Her şey dahil sistemde, ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, alakart restoranlar vs. harcamalar ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelin GOP'sinin ilk yıl %35'den başlayacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Her yıl cironun yaklaşık %1,00'ı oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı Ziraat GYO tarafından işletilmesi durumunda %25,00, kiraya verilmesi durumunda %22,50 varsayılmıştır.
- Fiyat artış oranı ilk yıl için %22,75, 2. yıl %17,00, 3. yıl %14,50, 4. yıl %12,50, 5.-10.yıllar arasında %11,25 ve 10. yıldan sonra %7,50 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümle benzer özellikler gösteren otellerin gecelik fiyatlarına ilişkin emsal tablosu aşağıda belirtilmiştir.

Şehir	Oda	Pansiyon	Döviz	Çift Kişilik Oda Fiyatı (Euro)	Doluluk Oranı
Zeniva Otel	Standart Oda	Oda kahvaltı	TL	4.000	%70-%75
Marriot Otel	Standart Oda	Oda kahvaltı	TL	5.750	%75-%80
Beyond Otel	Standart Oda	Oda kahvaltı	TL	3.750	%70-%75

- Dönem sonu kapitalizasyon oranının otelin işletilmesi durumu için %7, kiralanması durumu için %6 olacağı varsayılmıştır.
- Otel brüt gelirlerinin %24'ünün kira geliri olacağı varsayılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Otelin işletilmesi durumundaki nakit akış tablosu

Otel Fonksiyonu	
Oda Sayısı	45
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	16.425
Oda Fiyatı (TL)	4.850
Diğer Gelir Oranı	15%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	7,00%

Otel Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	24.12.2024	24.12.2025	24.12.2026	24.12.2027	24.12.2028	24.12.2029	24.12.2030	24.12.2031	24.12.2032	24.12.2033	24.12.2034	24.12.2035
Otel Fonksiyonu												
Doluluk Oranı (%)		70%	73%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Toplam Oda Kapasitesi		16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425
Yıllık Satılan Oda Sayısı		11.498	11.990	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319
Oda Satış Fiyatı (TL/oda)		4.850,00	5.953,38	6.965,45	7.975,44	8.972,37	9.981,76	11.104,71	12.353,99	13.743,81	15.289,99	17.010,11
Konaklama Gelirleri (TL)		55.762.875	71.382.455	85.805.622	98.247.437	110.528.367	122.962.808	136.796.124	152.185.688	169.306.577	188.353.567	209.543.344
Diğer Gelir Oranı (%)		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Diğer Gelir (TL)		2.788.144	3.569.123	4.290.281	4.912.372	5.526.418	6.148.140	6.839.806	7.609.284	8.465.329	9.417.678	10.477.167
Toplam Otel Gelirleri		58.551.019	74.951.577	90.095.903	103.159.809	116.054.785	129.110.948	143.635.930	159.794.972	177.771.906	197.771.246	220.020.511
GOP (%)		35%	38%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
GOP (TL)		20.492.857	28.481.599	36.038.361	41.263.924	46.421.914	51.644.379	57.454.372	63.917.989	71.108.763	79.108.498	88.008.204
İşletme Giderleri		38.058.162	46.469.978	54.057.542	61.895.885	69.632.871	77.466.569	86.181.558	95.876.983	106.663.144	118.662.747	132.012.307
Yenileme Maliyeti		585.510	749.516	900.959	1.031.598	1.160.548	1.291.109	1.436.359	1.597.950	1.777.719	1.977.712	2.200.205
Emlak Vergisi Bedeli		240.541	267.903	290.674	311.748	331.232	349.864	369.544	390.331	412.287	435.478	459.974
Bina Sigorta Bedeli		131.489	161.402	188.841	216.223	243.251	270.616	301.061	334.930	372.609	414.528	461.162
Toplam Otel Giderleri		39.015.702	47.648.799	55.438.016	63.455.454	71.367.902	79.378.159	88.288.522	98.200.194	109.225.759	121.490.466	135.133.648
Otel Net Gelirleri		19.535.317	27.302.779	34.657.887	39.704.355	44.686.883	49.732.789	55.347.408	61.594.778	68.546.147	76.280.780	84.886.863
Dönem Sonu Değer											1.212.669.472	
Net Nakit Akışları	0	19.535.317	27.302.779	34.657.887	39.704.355	44.686.883	49.732.789	55.347.408	61.594.778	68.546.147	1.288.950.251	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	18,71%	18,71%	18,71%
Risk Primi	5,79%	6,29%	6,79%
İndirgeme Oranı	24,50%	25,00%	25,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	272.059.182	264.104.154	256.454.865
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	272.050.000	264.100.000	256.450.000

Otelin kiralanması durumundaki nakit akış tablosu

Otel Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	24.12.2024	24.12.2025	24.12.2026	24.12.2027	24.12.2028	24.12.2029	24.12.2030	24.12.2031	24.12.2032	24.12.2033	24.12.2034	24.12.2035
Otel Fonksiyonu												
Doluluk Oranı (%)	70%	73%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Toplam Oda Kapasitesi	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425
Yıllık Satılan Oda Sayısı	11.498	11.990	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319	12.319
Oda Satış Fiyatı (TL/oda)	4.850,00	5.953,38	6.965,45	7.975,44	8.972,37	9.981,76	11.104,71	12.353,99	13.743,81	15.289,99	17.010,11	
Konaklama Gelirleri (TL)	55.762.875	71.382.455	85.805.622	98.247.437	110.528.367	122.962.808	136.796.124	152.185.688	169.306.577	188.353.567	209.543.344	
Diğer Gelir Oranı (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Diğer Gelir (TL)	2.788.144	3.569.123	4.290.281	4.912.372	5.526.418	6.148.140	6.839.806	7.609.284	8.465.329	9.417.678	10.477.167	
Toplam Otel Gelirleri	58.551.019	74.951.577	90.095.903	103.159.809	116.054.785	129.110.948	143.635.930	159.794.972	177.771.906	197.771.246	220.020.511	
Ziraat GYO Kira Oranı	24,00%											
Ziraat GYO Kira Geliri	14.052.245	17.988.379	21.623.017	24.758.354	27.853.148	30.986.628	34.472.623	38.350.793	42.665.258	47.465.099	52.804.923	
Dönem Sonu Değer	6,00%										880.082.044	
	14.052.245	17.988.379	21.623.017	24.758.354	27.853.148	30.986.628	34.472.623	38.350.793	42.665.258	47.465.099	52.804.923	
Emlak Vergisi Bedeli	240.541	267.903	290.674	311.748	331.232	349.864	369.544	390.331	412.287	435.478	459.974	
Ziraat GYO Net Kira Geliri (TL)	0	13.811.704	17.720.476	21.332.342	24.446.606	27.521.916	30.636.763	34.103.079	37.960.462	42.252.970	47.111.665	459.974

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	18,71%	18,71%	18,71%
Risk Primi	3,29%	3,79%	4,29%
İndirgeme Oranı	22,00%	22,50%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	215.499.376	208.775.923	202.321.477
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	215.500.000	208.800.000	202.300.000

Otelin işletilmesi ve kiralınması durumuna göre hesaplanan değerlerin ortalaması

	TL
Ziraat GYO Tarafından İşletilmesi Durumunda Hesaplanan Değer (TL)	264.100.000
Ziraat GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre Hesaplanan Değer (TL)	208.800.000
Ortalama Değer (TL)	236.450.000

1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerin toplam değeri

Bağımsız Bölüm Bazlı Pazar Değer	TL
1 no.lu Bağımsız Bölüm	236.450.000
2 no.lu Bağımsız Bölüm	49.400.000
Toplam Değer (TL)	285.850.000

Kira Değeri

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin aylık kira değeri takdir edilirken, nakit akış tablosunda bulunan 24.12.2025 tarihli kira bedeli %40 oranıyla, 24.12.2024 yılına indirgenmiş olup bu doğrultuda aylık kira bedeli tespit edilmiştir. Kira bedeline ilişkin tablo aşağıda bulunmaktadır.

Yıllar	24.12.2024	24.12.2025
Kira Bedeli	0	13.811.704
İndirgenmiş Yıllık Kira Bedeli	9.865.503	
Aylık Kira Bedeli	822.125	

Bağımsız Bölüm Bazlı Pazar Kirası	TL/ay
1 no.lu Bağımsız Bölüm	822.000
2 no.lu Bağımsız Bölüm	221.000
Toplam Değer (TL/Ay)	1.043.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 1 no.lu bağımsız bölüm için "**Otel**" 2 no.lu bağımsız bölüm için "**Dükkan**" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	10%

01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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

** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, turizm amacı dışında kullanılamayacağına, yönetim planına ve koruma alanında bulunduklarına dair beyan kayıtları bulunmakta olup söz konusu takyidatlar devre ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 24.01.1985 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Alsancak Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Seçenekli Konut Alanı (TM – Taralı)” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Bununla birlikte taşınmazlar kat irtifakı tapusuna sahip olup kat mülkiyetine geçmesi gerekmektedir. Kat mülkiyetine geçişle ilgili sürecin ise devam ettiği müşteriden öğrenilmiştir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “otel” ve “dükkan” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların kat mülkiyetine geçiş sürecinin devam etmesi sebebiyle ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmalarında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 24.12.2024 tarih, saat 11:26 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar 14.04.2022 tarihinde kat irtifakı tesisi işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Söz konusu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgilere ulaşılamamaktadır.

9.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin alınmış olan yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri "3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler" bölümünde detaylandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara yönelik kat irtifakı kurulmuş olup taşınmazların kat mülkiyetine geçmesi akabinde yasal süreçleri tamamlanacaktır.

9.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının taşınmazların değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, turizm amacı dışında kullanılamayacağına, yönetim planına ve koruma alanında bulunduklarına dair beyan kayıtları bulunmakta olup söz konusu takyidatlar devre ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

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

Değerleme konusu an taşınmaz üzerinde faal durumda "otel ve dükkan" olmak üzere 2 bağımsız bölümden oluşan bina bulunmaktadır.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (2 no.lu bb)	49.400.000
Gelir Yaklaşımı (2 no.lu bb)	48.220.000
Gelir Yaklaşımı (1 no.lu bb)	236.450.000

Maliyet Yaklaşımı (1 no.lu bb)**262.140.000**

Bu değerleme çalışmasında, taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün yer aldığı pazarda “Otel” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazın, gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak değerleme konusu taşınmazın sektörel araştırmalar doğrultusunda “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere bağımsız bölümün arsa payının değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm için sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazlardan 2 no.lu bağımsız bölümün satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Dükkan” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 1 no.lu bağımsız bölümün gelir yaklaşımıyla, 2 nolu bağımsız bölümün pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır. Takdir edilen değer, değerleme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	24.12.2024	
Kur Bilgisi (23.12.2024)	Alış: 1 USD = 35,1065 TL	Satış: 1 USD = 35,1697 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	285.850.000.-TL	İkiyüzseksenbeşmilyonsekizyüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	343.020.000.-TL	Üçyüzkırküçmilyonyirmibin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	8.127.735.-USD	Sekizmilyonyüzyirmiyedibinyediyüzotuzbeş.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	1.043.000-TL/ay	Birmilyonkırküçbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	1.251.600-TL/ay	Birmilyonikiyüzellibirbinaltıyüz.-TL/ay
Pazar Kirası (USD)*	29.656.-USD/ay	Yirmidokuzbinaltıyüzellialtı.-USD/ay

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Beril YÜCE

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzmanı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	---

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Enerji Verimlilik Sertifikası
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri