



## 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 değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 624 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda toplam 4.850,00 m<sup>2</sup> 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          | 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.

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)<br>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)<br>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)<br>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 <sup>2</sup>                                    |
| DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ     | 95.000 TL/m <sup>2</sup>                                     |
| OTEL ORTALAMA ODA FİYATI      | 4.850 TL (Nakit akışın ilk yılı için)                        |
| DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER  |                                                              |
| KULLANILAN YAKLAŞIM           | Gelir Yaklaşımı (1 no.lu bb)<br>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 değerlendirilmesi" 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](http://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](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

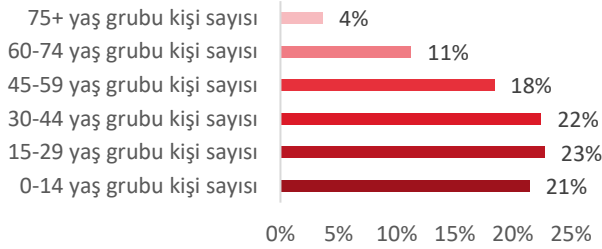
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

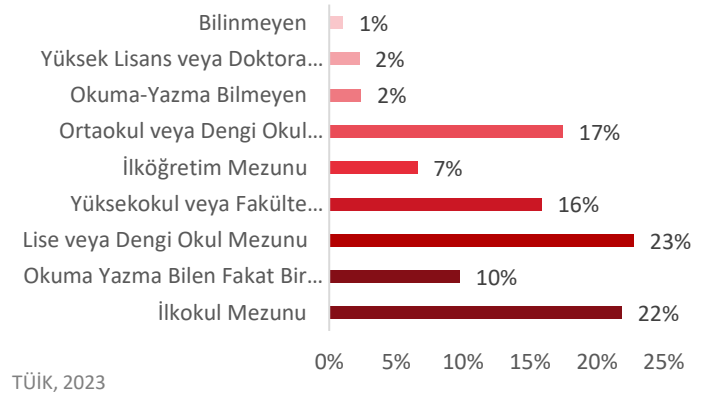
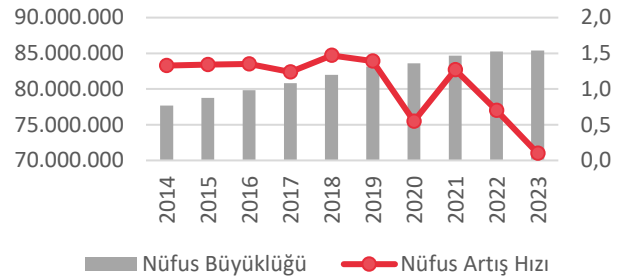
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) 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

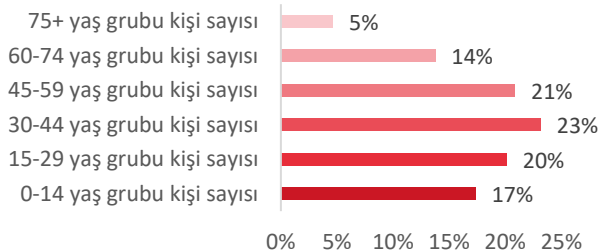
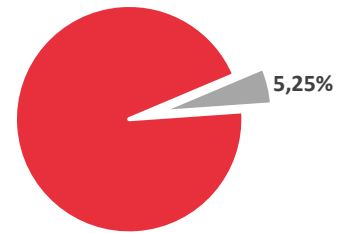
Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı



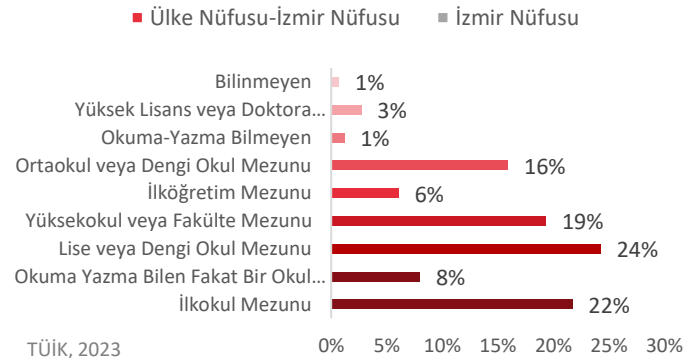
TÜİK, 2023

##### 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.



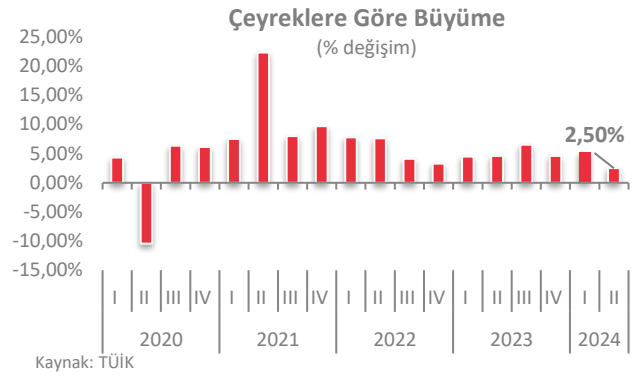
TÜİK, 2023



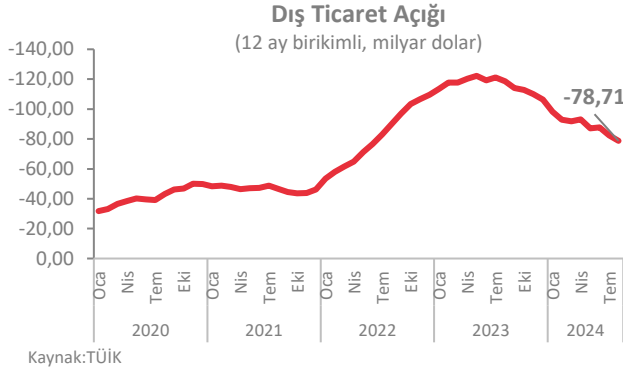
TÜİK, 2023

## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> 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 +<br>Batar Kat + 7. Kat | Bodrum Kat + Zemin Kat +<br>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



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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|
| 655628823         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | -         | -                | Kat İrtifakı<br>Tesis<br>14-04-2022<br>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 Yüzölçüm(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              | 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 edilemeyeceğine yönelik yazısı vardır.)<br>Tarih: 02/09/2024 Sayı: 5609137( Şablon: Diğer) | (SN:8051348)<br>KÜLTÜR VE<br>TURİZM<br>BAKANLIĞI<br>YATIRIM VE | Konak -<br>02-09-2024 12:17 -<br>36091 |                             |

1 / 3



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                      |                                        |  |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--|
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | İŞLETMELER<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>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.)<br>Tarih: 02/09/2024 Sayı: 5609137( Şablon: Diğer) | (SN:8051348)<br>KÜLTÜR VE<br>TURİZM<br>BAKANLIĞI<br>YATIRIM VE<br>İŞLETMELER<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:           | Konak -<br>02-09-2024 12:17 -<br>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)<br>KÜLTÜR VE<br>TURİZM<br>BAKANLIĞI<br>YATIRIM VE<br>İŞLETMELER<br>GENEL<br>MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:8150342773 | Konak -<br>01-07-2024 10:36 -<br>27574 |  |
| Beyan | Yönetim Planı : 23/02/2022( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                      | Konak -<br>14-04-2022 12:15 -<br>16361 |  |
| Beyan | Koruma Alanı Belirtmesi Vardır( Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                      | Konak -<br>24-12-2019 17:13 -<br>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

|           |                                                                    |   |     |   |   |                                                         |   |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|---|-----|---|---|---------------------------------------------------------|---|
| 655628824 | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | - | - | Yevmiye<br>Kat İrtifakı<br>Tesis<br>14-04-2022<br>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

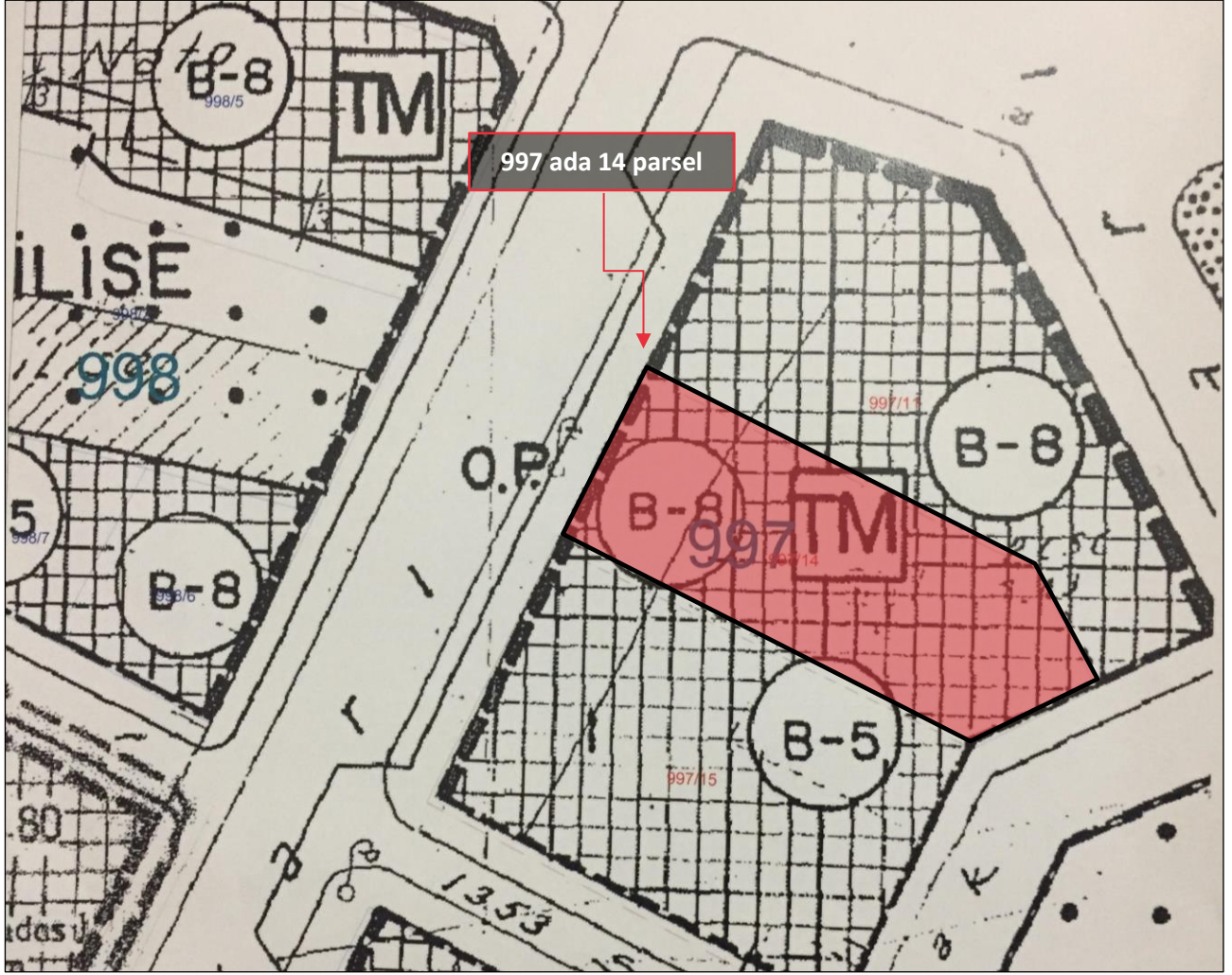
1354 Sokak cephesinde;

- 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 işlemde 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 <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                                                                                        |
|----------------------|------------|--------|------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onaylı Mimari Proje  | 27.08.1981 | -      | 5.657,00               | Yeni Yapı     | İşyeri: 5.625,00 m <sup>2</sup><br>Ortak: 32,00 m <sup>2</sup>                                  |
| Onaylı Mimari Proje  | 21.03.1983 | -      | 5.657,00               | Tadilat       | İşyeri: 5.625,00 m <sup>2</sup><br>Ortak: 32,00 m <sup>2</sup><br>Otel: 4.260,34 m <sup>2</sup> |
| Onaylı Mimari Proje* | 01.06.2020 | -      | 4.759,46               | Tadilat       | Ofis ve işyeri: 460,28 m <sup>2</sup><br>Ortak alan: 38,84 m <sup>2</sup>                       |
| Yapı Ruhsatı         | 27.08.1981 | 21-334 | 5.657,00               | Yeni Yapı     | İşyeri: 5.625,00 m <sup>2</sup><br>Ortak: 32,00 m <sup>2</sup>                                  |
| Yapı Ruhsatı         | 21.03.1983 | 24-334 | 5.657,00               | Tadilat       | İşyeri: 5.625,00 m <sup>2</sup>                                                                 |

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

\*Konak Belediyesinde yapılan incelemelerde, bahse konu mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine göre 4.759,46 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır. 01.06.2020 tarihli mimari projesi üzerinden yapılan hesaplamalarda 2 bağımsız bölümün toplam 4.850,00 m<sup>2</sup> 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)

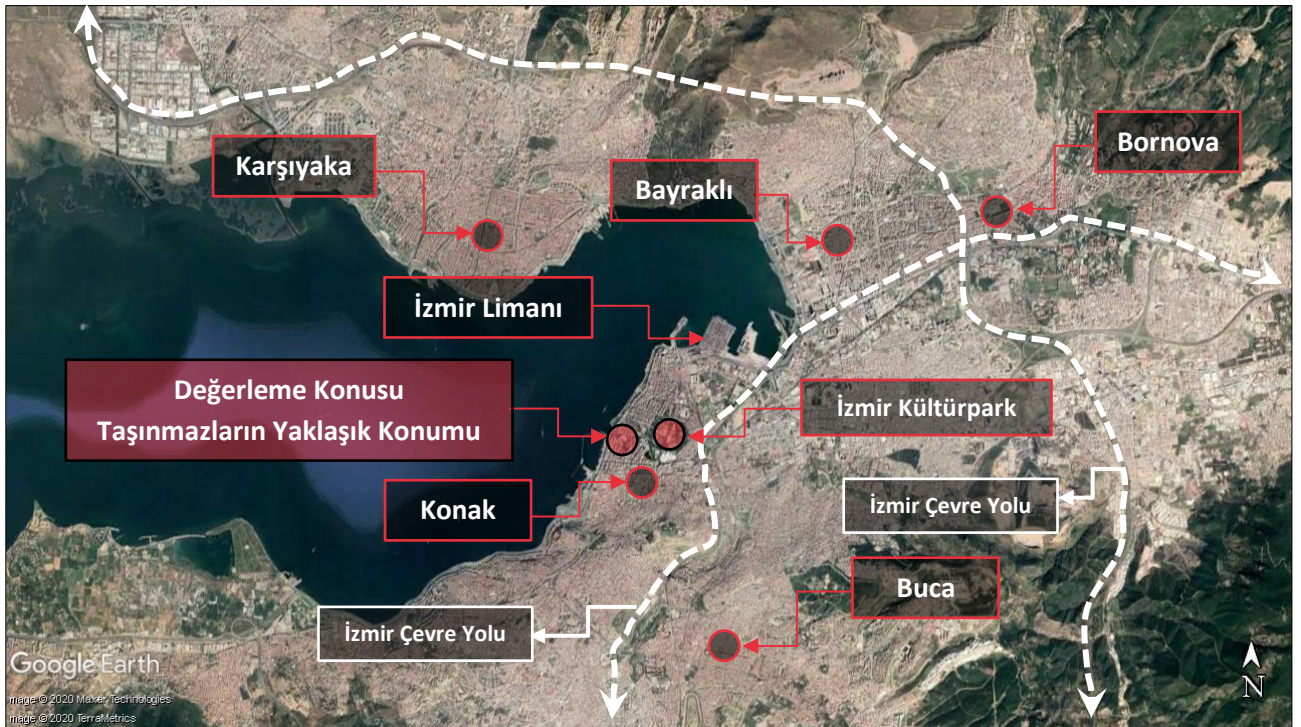
Akdeniz Mahallesi, Halit Ziya Bulvarı, No:76A Konak/İzmir (2 no.lu bb)

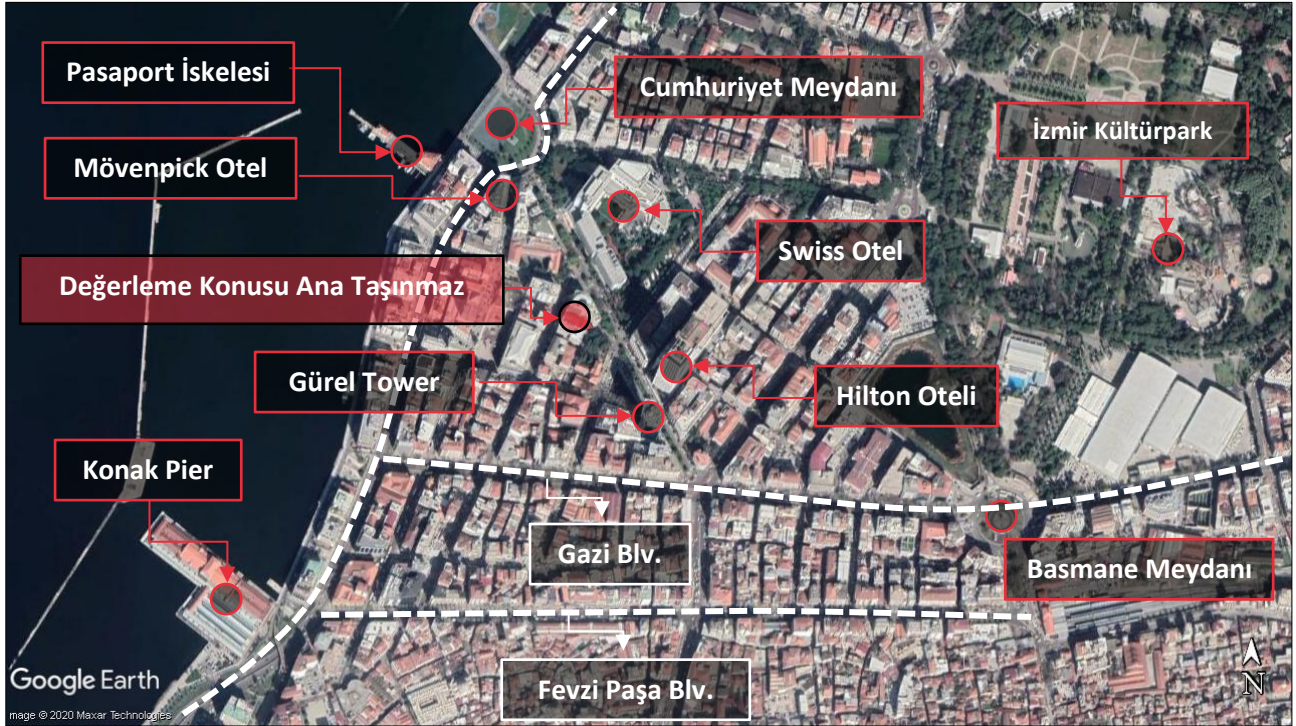
Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir'in merkez ilçelerinden biri olan Konak'ta bulunmaktadır. İlçenin doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova, kuzeyinde Bayraklı ilçeleri bulunmaktadır. Kuzeybatısında ise İzmir Körfezi yer almaktadır.

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

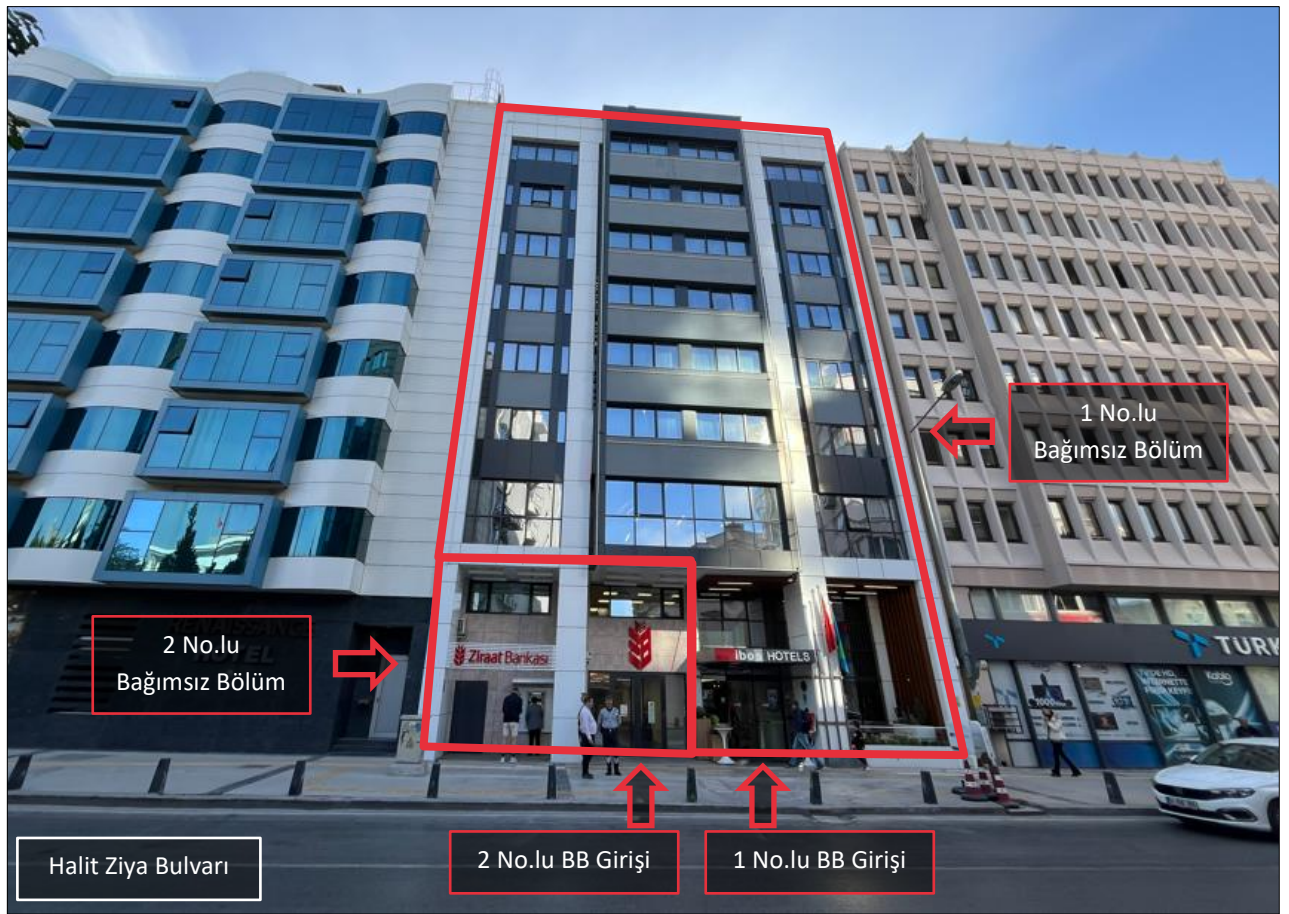
## Bölüm 5

### Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

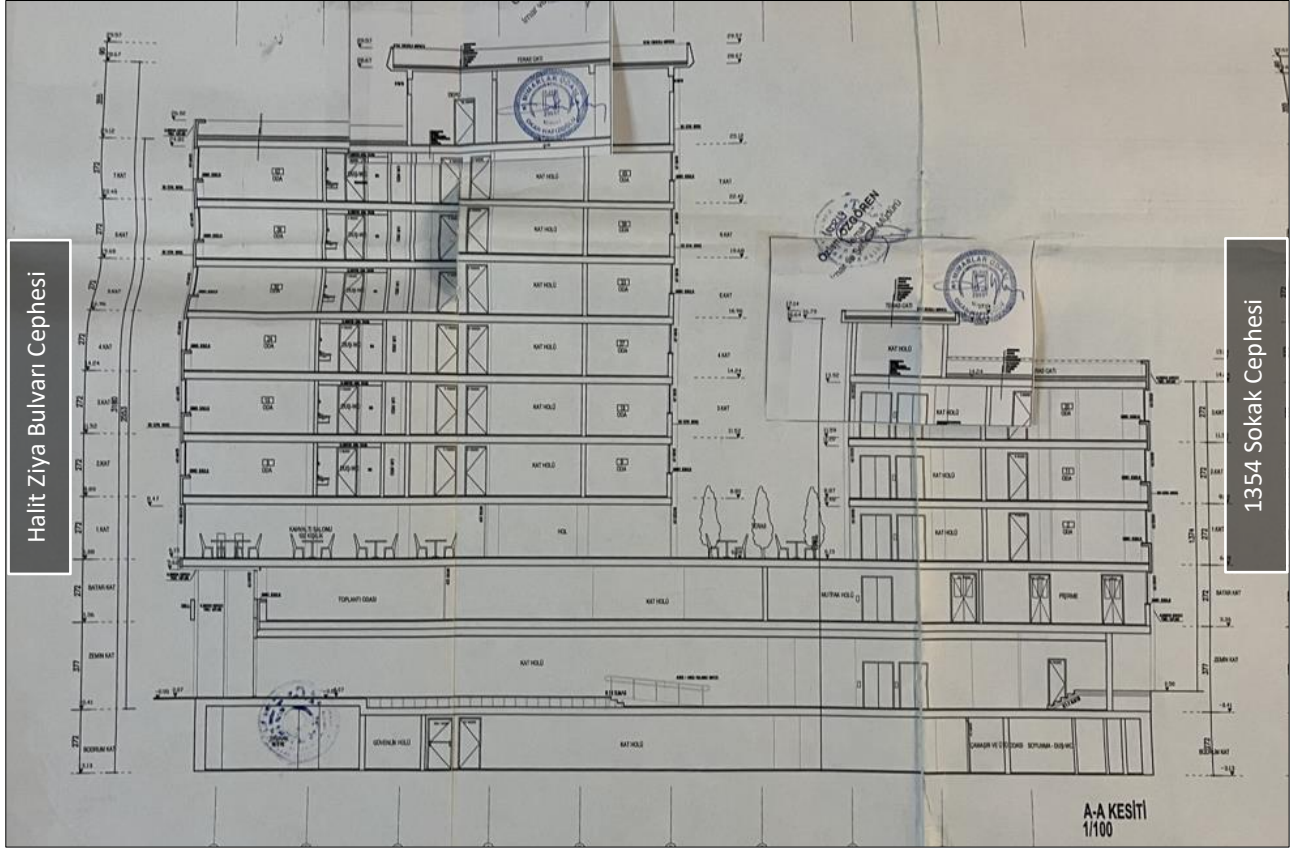
#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı alana kullanımına sahipken mevcut durumda 624,74 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )<br>(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                                        |
| <b>Toplam Brüt Alan</b> | <b>4.330,00</b>                              |

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )<br>(Yasal ve Mevcut Durum) |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| Bodrum Kat              | 110,00                                                 |
| Zemin Kat               | 205,00                                                 |
| Batar Kat               | 205,00                                                 |
| <b>Toplam Brüt Alan</b> | <b>520,00</b>                                          |

Değerleme konusu taşınmazların toplam kat bazlı dağılımı aşağıdaki gibidir.

| Kat        | Brüt Alan (m <sup>2</sup> )<br>(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           |
| <b>Toplam Alan (m<sup>2</sup>)</b> | <b>4.850,00</b> |

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)<br>1 bodrum kat + zemin kat + batar kat + 3 normal kat + çatı kat (1354 Sokak Cephesi) |
| Bina Toplam İnşaat Alanı     | 4.850,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                            |
| 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 <sup>2</sup>                                                  |
| 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 değerlendirme 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<br>535 898 84 66 | Pazar Verisi          | İzmir Invest<br>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<br>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<br>Düzeltilmeler   | 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 <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 90                    | 130                             | 90                   | 170                           |
| Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 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%                   | 0%                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 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/m <sup>2</sup> ) yönelik hazırlanmıştır. Ayrıca bodrum ve batar kata kat şerefiyesi uygulayarak değer takdir edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu bağımsız bölüme 95.000 TL/m <sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup>  | 40.000 TL/m <sup>2</sup> |
| 2  | Yüklenici Firma | Bayraklı | Otel     | 2024      | 10.000 m <sup>2</sup> | 38.500 TL/m <sup>2</sup> |

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 <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | 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        |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>                        | <b>262.140.500 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>               | <b>262.140.000 TL</b> |

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> ) | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /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'ü 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%  |

| <b>Otel Nakit Akışı (TL)</b>    |            |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                      |                    |
|---------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| 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         |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>          |            |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                      |                    |
| 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          |
| <b>Konaklama Gelirleri (TL)</b> |            | <b>55.762.875</b> | <b>71.382.455</b> | <b>85.805.622</b> | <b>98.247.437</b>  | <b>110.528.367</b> | <b>122.962.808</b> | <b>136.796.124</b> | <b>152.185.688</b> | <b>169.306.577</b> | <b>188.353.567</b>   | <b>209.543.344</b> |
| 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         |
| <b>Toplam Otel Gelirleri</b>    |            | <b>58.551.019</b> | <b>74.951.577</b> | <b>90.095.903</b> | <b>103.159.809</b> | <b>116.054.785</b> | <b>129.110.948</b> | <b>143.635.930</b> | <b>159.794.972</b> | <b>177.771.906</b> | <b>197.771.246</b>   | <b>220.020.511</b> |
| 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         |
| <b>İşletme Giderleri</b>        |            | <b>38.058.162</b> | <b>46.469.978</b> | <b>54.057.542</b> | <b>61.895.885</b>  | <b>69.632.871</b>  | <b>77.466.569</b>  | <b>86.181.558</b>  | <b>95.876.983</b>  | <b>106.663.144</b> | <b>118.662.747</b>   | <b>132.012.307</b> |
| 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            |
| <b>Toplam Otel Giderleri</b>    |            | <b>39.015.702</b> | <b>47.648.799</b> | <b>55.438.016</b> | <b>63.455.454</b>  | <b>71.367.902</b>  | <b>79.378.159</b>  | <b>88.288.522</b>  | <b>98.200.194</b>  | <b>109.225.759</b> | <b>121.490.466</b>   | <b>135.133.648</b> |
| <b>Otel Net Gelirleri</b>       |            | <b>19.535.317</b> | <b>27.302.779</b> | <b>34.657.887</b> | <b>39.704.355</b>  | <b>44.686.883</b>  | <b>49.732.789</b>  | <b>55.347.408</b>  | <b>61.594.778</b>  | <b>68.546.147</b>  | <b>76.280.780</b>    | <b>84.886.863</b>  |
| <b>Dönem Sonu Değer</b>         |            |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    | <b>1.212.669.472</b> |                    |
| <b>Net Nakit Akışları</b>       | <b>0</b>   | <b>19.535.317</b> | <b>27.302.779</b> | <b>34.657.887</b> | <b>39.704.355</b>  | <b>44.686.883</b>  | <b>49.732.789</b>  | <b>55.347.408</b>  | <b>61.594.778</b>  | <b>68.546.147</b>  | <b>1.288.950.251</b> |                    |

| <b>Değerleme Tablosu</b>                  |                    |                    |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 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%             |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>          | <b>272.059.182</b> | <b>264.104.154</b> | <b>256.454.865</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b> | <b>272.050.000</b> | <b>264.100.000</b> | <b>256.450.000</b> |



**Otelin kiralanması durumundaki nakit akış tablosu**

| <b>Otel Nakit Akışı (TL)</b>           |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Yıllar</b>                          | <b>24.12.2024</b> | <b>24.12.2025</b> | <b>24.12.2026</b> | <b>24.12.2027</b> | <b>24.12.2028</b>  | <b>24.12.2029</b>  | <b>24.12.2030</b>  | <b>24.12.2031</b>  | <b>24.12.2032</b>  | <b>24.12.2033</b>  | <b>24.12.2034</b>  | <b>24.12.2035</b>  |
| <b>Otel Fonksiyonu</b>                 |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| 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          |
| <b>Konaklama Gelirleri (TL)</b>        |                   | <b>55.762.875</b> | <b>71.382.455</b> | <b>85.805.622</b> | <b>98.247.437</b>  | <b>110.528.367</b> | <b>122.962.808</b> | <b>136.796.124</b> | <b>152.185.688</b> | <b>169.306.577</b> | <b>188.353.567</b> | <b>209.543.344</b> |
| 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         |
| <b>Toplam Otel Gelirleri</b>           |                   | <b>58.551.019</b> | <b>74.951.577</b> | <b>90.095.903</b> | <b>103.159.809</b> | <b>116.054.785</b> | <b>129.110.948</b> | <b>143.635.930</b> | <b>159.794.972</b> | <b>177.771.906</b> | <b>197.771.246</b> | <b>220.020.511</b> |
| 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         |
| <b>Dönem Sonu Değer</b>                | <b>6,00%</b>      |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    | <b>880.082.044</b> |                    |
|                                        |                   | <b>14.052.245</b> | <b>17.988.379</b> | <b>21.623.017</b> | <b>24.758.354</b>  | <b>27.853.148</b>  | <b>30.986.628</b>  | <b>34.472.623</b>  | <b>38.350.793</b>  | <b>42.665.258</b>  | <b>927.547.143</b> |                    |
| 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            |
| <b>Ziraat GYO Net Kira Geliri (TL)</b> | <b>0</b>          | <b>13.811.704</b> | <b>17.720.476</b> | <b>21.332.342</b> | <b>24.446.606</b>  | <b>27.521.916</b>  | <b>30.636.763</b>  | <b>34.103.079</b>  | <b>37.960.462</b>  | <b>42.252.970</b>  | <b>927.111.665</b> | <b>459.974</b>     |

| <b>Değerleme Tablosu</b>                  |                    |                    |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 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%             |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>          | <b>215.499.376</b> | <b>208.775.923</b> | <b>202.321.477</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b> | <b>215.500.000</b> | <b>208.800.000</b> | <b>202.300.000</b> |

**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        |
| <b>Ortalama Değer (TL)</b>                                        | <b>236.450.000</b> |

**1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerin toplam değeri**

| Bağımsız Bölüm Bazlı Pazar Değer | TL                 |
|----------------------------------|--------------------|
| <b>1 no.lu Bağımsız Bölüm</b>    | 236.450.000        |
| <b>2 no.lu Bağımsız Bölüm</b>    | 49.400.000         |
| <b>Toplam Değer (TL)</b>         | <b>285.850.000</b> |

**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      |            |
| <b>Aylık Kira Bedeli</b>       | <b>822.125</b> |            |

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

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

| 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                                                                                         |                       |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                                                                                       |                       | 20% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**                                                                                                                 |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda                                                                                                               |                       | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> 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<br>Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte<br>Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 Gerekliliği 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**

|                                                                |                                                                               |                                                                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Muhammet SÖZEN</b><br>Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 911341 | <b>Mustafa Alperen YÖRÜK</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans no: 404913 | <b>Ozan KOLCUOĞLU, MRICS</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>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 |