



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

2 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Konak / İzmir

Raporu

2025REVC434 / 17.12.2025



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B, İç Kapı No:12 Ümraniye/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Konak'ta konumlu olan **"2 Adet Bağımsız Bölüm"**ün pazar değerine yönelik **2025REVC434** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 624,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda toplam 4.850,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	17.12.2025	
Kur Bilgisi (16.12.2025)	Alış: 1 USD = 42,6317 TL	Satış: 1 USD = 42,7085 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	380.500.000.-TL	Üçyüzseksenmilyonbeşyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	456.600.000.-TL	Dört yüzellialtmilyonaltıyüzbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	8.925.000.-USD	Sekizmilyondokuzyüz yirmibeşbin.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	1.529.000.-TL/ay	Birmilyonbeşyüz yirmidokuzbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	1.834.800.-TL/ay	Birmilyonsekiyüzotuzdörtbinsekizyüz.-TL/ay
Pazar Kirası (USD)*	35.850.-USD/ay	Otuzbeşbinsekizyüzelli.-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 10.10.2025 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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.

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.....	21
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	51
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	53
Ekler	56

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 herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	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)		
TAPU KAYDI	İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada 14 parsel, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	624,00 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Seçenekli Konut Alanı (TM – Taralı)	Bitişik Nizam	8 Kat (Halit Ziya Bulvarı Cephesi) 5 Kat (1354 Sokak Cephesi)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret Seçenekli Konut Alanı (TM – Taralı)		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 2		Yapım yılı: 1985
	Yol kotu üstü kat sayısı: 6 (1354 Sokak Cephesi) 10 (Halit Ziya Bulvarı Cephesi)		Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: -		Asansör Kapasitesi: 4 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan ve Otel		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
İNDİRGEME ORANI	%27,50 (Otelin işletilmesi durumu) - %25,00 (Otelin kiralanması durumu)		
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%7,50 (Otelin işletilmesi durumu) - %5,50 (Otelin kiralanması durumu)		
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	13,33 Yıl (Otelin işletilmesi durumu) – 18,18 Yıl (Otelin kiralanması durumu)		

ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	280.000 TL/m ²
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	125.000 TL/m ²
OTEL ORTALAMA ODA FİYATI	6.950 TL (Nakit akışın ilk yılı için)
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı (1 no.lu bb) Pazar Yaklaşımı (2 no.lu bb)
DEĞER TARİHİ	17.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	380.500.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	456.600.000.-TL
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME	
OTEL TOPLAM DEĞERİ	315.500.000.-TL
DÜKKAN TOPLAM DEĞERİ	65.000.000.-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 17.12.2025 tarihinde, 2025REVC434 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 17.12.2025 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.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 17.12.2025 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 10.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 10.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parsel, 1-2 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 17.12.2025 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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	24.12.2024	2024C342	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	285.850.000

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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.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, İç Kapı No: 12 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: +90 216 590 15 40

e-posta: info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

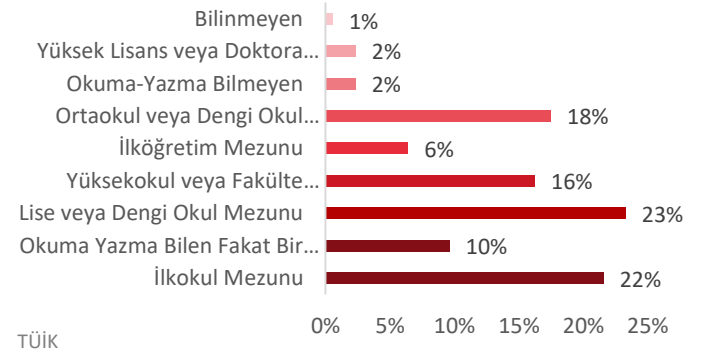
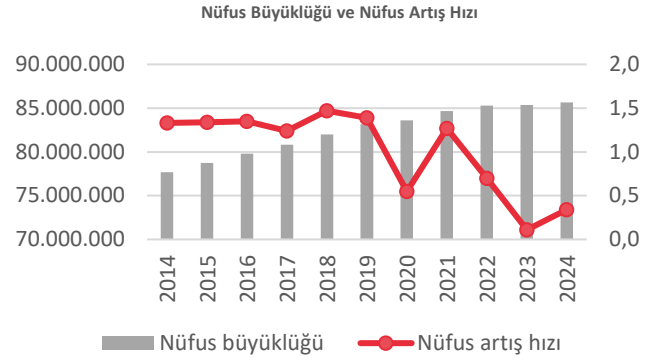
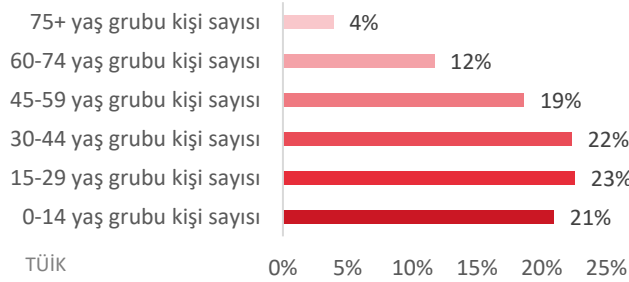
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

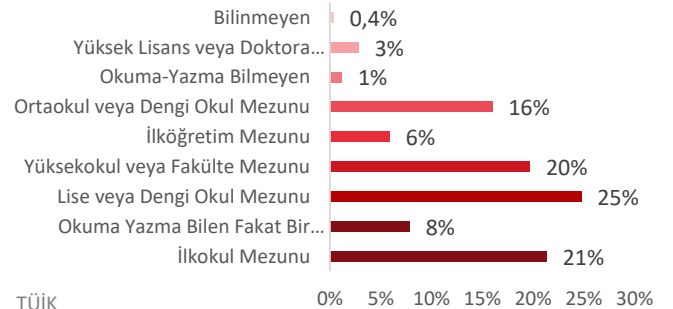
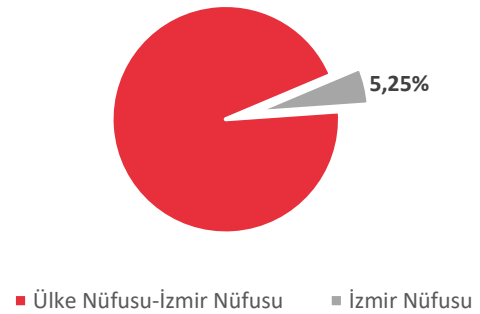
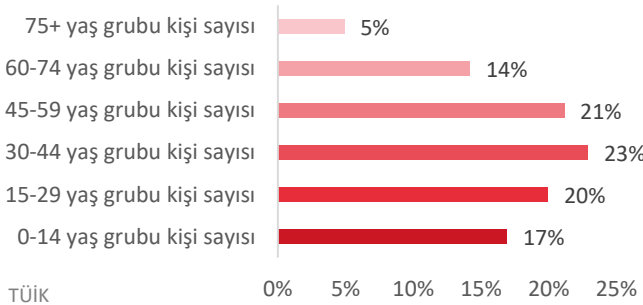
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 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.



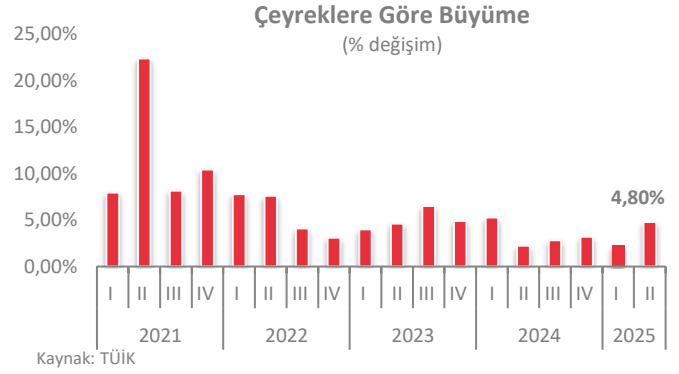
İzmir

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %5,25’inin ikamet ettiği İzmir, 4.493.242 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2024 yılında yaklaşık binde 3 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.

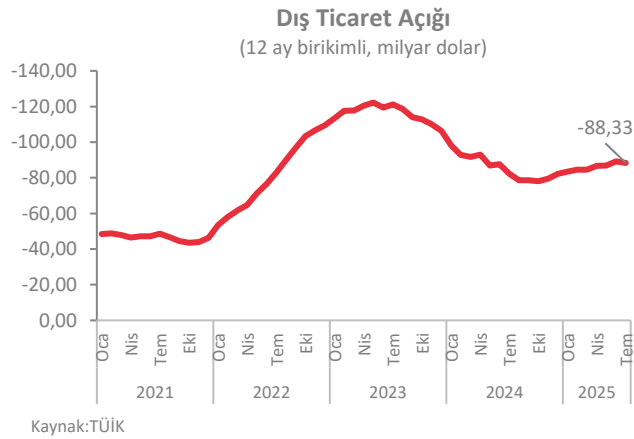
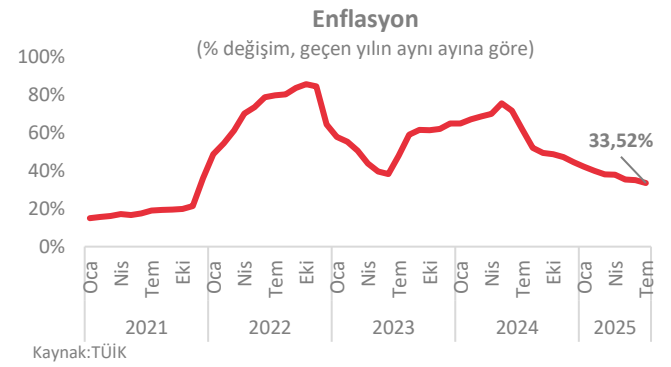


2.2 Ekonomik Veriler¹

2025 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,6 genişlerken, ilk çeyrek büyümesi %1,0'dan %0,7'ye revize edilmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,9'dan %4,6'ya, arındırılmamış seride de %2,3'ten %4,8'e yükselmiştir. Harcamalar tarafında yıllık büyümeye özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken, net dış talep ikinci çeyrekte büyümeye negatif katkı yapmayı sürdürmüştür.



Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,06 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %35,05'ten %33,52'ye inmiştir. Manşet enflasyona en yüksek katkı yine konut grubundan gelirken giyim harcamaları grubu aylık enflasyonu aşağı çekmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,7 artarken, yıllık enflasyon Haziran'daki %24,5'ten %24,2'ye inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 9,3 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Haziran ayında ihracat yıllık bazda %7,9 genişleyerek 20,5 milyar dolar olurken ithalat %15,2 yükselişle 28,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %76,4 seviyesinden %71,5'e gerilemiştir. Haziran ayı verilerinin detayları, AB ülkelerinin öncülüğünde gelişmiş ekonomilere yapılan ihracatta yükselişin sürdüğünü ve gelişmekte olan ekonomilere yapılan ihracattaki toparlanmayı ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise enerji ithalatındaki yatay seyre rağmen çekirdek ve altın ithalatındaki yükselişin toplamı yukarı çektiği görülmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

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

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 03.12.2025 tarih, saat 18:40 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)
- Koruma 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)
- Koruma 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 gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-12-2025-18:40



Kayıd Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-12-2025-18:40



Kayıd Oluşturan: EMRE KAAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katirtifaki	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	120947706	AT Yüzölçümü(m2):	624,00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	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/l	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.) Tarih: 02/09/2024 Sayı: 5609137(Şablon: Diğer)	(SN:8051348) KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE	Konak - 02-09-2024 12:17 - 36091	

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

2 / 3

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -q9lwe4y6bR 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 03.12.2025 tarih, saat 18:40 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgelerine göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

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 bölge, bitişik nizam 5 ve 8 katlı Ticaret Seçenekli konut alanları olarak planlanmıştır.

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 03.11.2025 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;

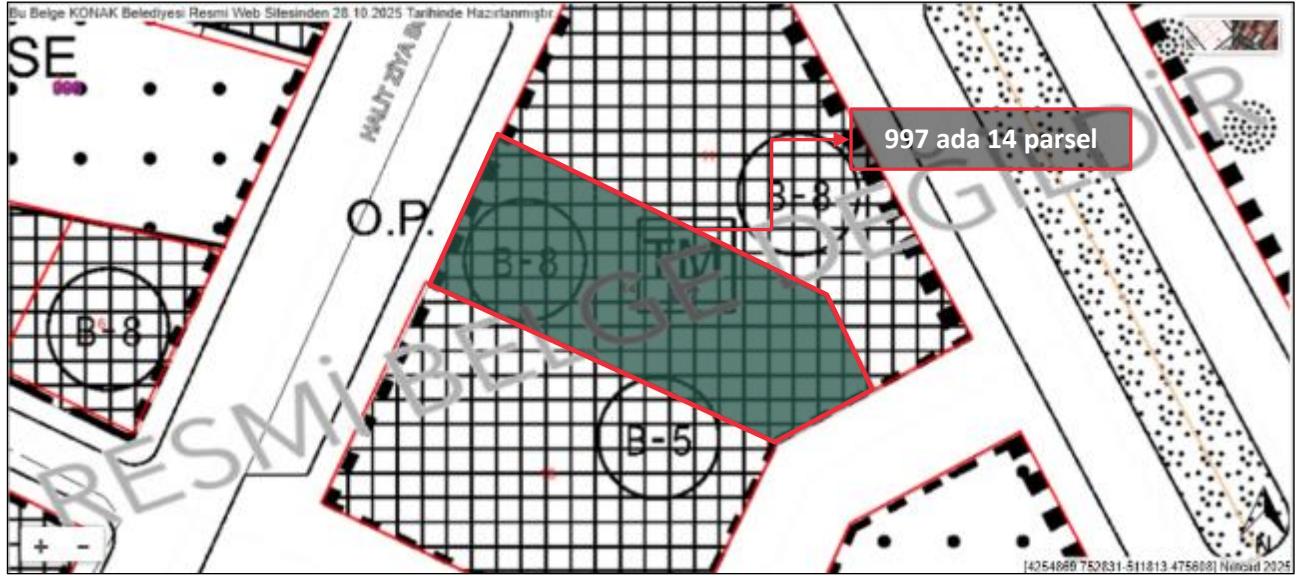
- 5 Kat
- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam

*Konak Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü ile yapılan görüşmede değerlemeye konu parselin imar durumunda yer alan (K) sınırı ile ilgili olarak edinilen bilgiye göre sınır parsel bazlı olmayıp bölgesel olarak alınmıştır. Mevcut imar planındaki yapılaşma koşullarına uymadan yapılaşılacak ve ruhsatlandırılan yapılar için yeniden ruhsat alınması durumunda (K) sınırı kararları sebebiyle ilgili belediyenin kitle-etüt çalışması yapıldıktan sonra onay verilmesi durumunda yeniden yapılaşılabilceği bilgisi öğrenilmiştir.

Ayrıca birim yetkilisi ile yapılan görüşmede, ana taşınmazın eski eser karşısında konumlandığı öğrenilmiştir. Parselin eski eser karşısında yer almasından dolayı her türlü işlem öncesi İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerektiği şifahi 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 İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 03.11.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre ana taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

997 ada 14 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	27.08.1981	-	5.657,00	Yeni Yapı	İşyeri: 5.625,00 m ² Ortak: 32,00 m ²
Onaylı Mimari Proje	21.03.1983	-	5.657,00	Tadilat	İşyeri: 5.625,00 m ² Ortak: 32,00 m ² Otel: 4.260,34 m ²
Onaylı Mimari Proje*	01.06.2020	-	4.759,46	Tadilat	Ofis ve işyeri: 460,28 m ² Ortak alan: 38,84 m ² Otel: 4.260,34 m ²
Yapı Ruhsatı	27.08.1981	21-334	5.657,00	Yeni Yapı	İşyeri: 5.625,00 m ² Ortak: 32,00 m ²
Yapı Ruhsatı	21.03.1983	24-334	5.657,00	Tadilat	İşyeri: 5.625,00 m ² Ortak: 32 m ² Otel: 4.260,34 m ²
Yapı Ruhsatı*	27.08.2020	334/1981	4.759,46	Tadilat	Ofis ve işyeri: 460,28 m ² Ortak alan: 38,84 m ² Otel: 4.260,34 m ²
Yapı Ruhsatı*	31.12.2020	334/1981	4.759,46	İsim Değişikliği	Ofis ve işyeri: 460,28 m ² Ortak alan: 38,84 m ² Otel: 4.260,34 m ²
Yapı Ruhsatı*	01.04.2021	334/1981	4.759,46	İsim Değişikliği	Ofis ve işyeri: 460,28 m ² Ortak alan: 38,84 m ² Otel: 4.260,34 m ²
Yapı Ruhsatı*	25.08.2021	334/1981	4.759,46	İsim Değişikliği	Ofis ve işyeri: 460,28 m ² Ortak alan: 38,84 m ² Otel: 4.260,34 m ²
Yapı Kullanma İzni	02.10.1985	17-1	5.657,00	Yeni Yapı	İşyeri: 5.625,00 m ²

Yapı Kullanma İzni*	12.04.2023	9	4.759,46	Tadilat	Ortak: 32,00 m ² Otel: 4.260,34 m ² Ofis ve işyeri: 460,28 m ² Ortak alan: 38,84 m ²
----------------------------	------------	---	----------	---------	---

*Konak Belediyesinde yapılan incelemelerde, bahse konu mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine göre 4.759,46 m² alandan oluşmaktadır. 01.06.2020 tarihli mimari projesi üzerinden yapılan hesaplamalarda 2 bağımsız bölümün toplam 4.850,00 m² alana sahip olduğu tespit edilmiş olup değerlendirme çalışmasında 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 taşınmazlar, 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 raporun ekler bölümünde 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)

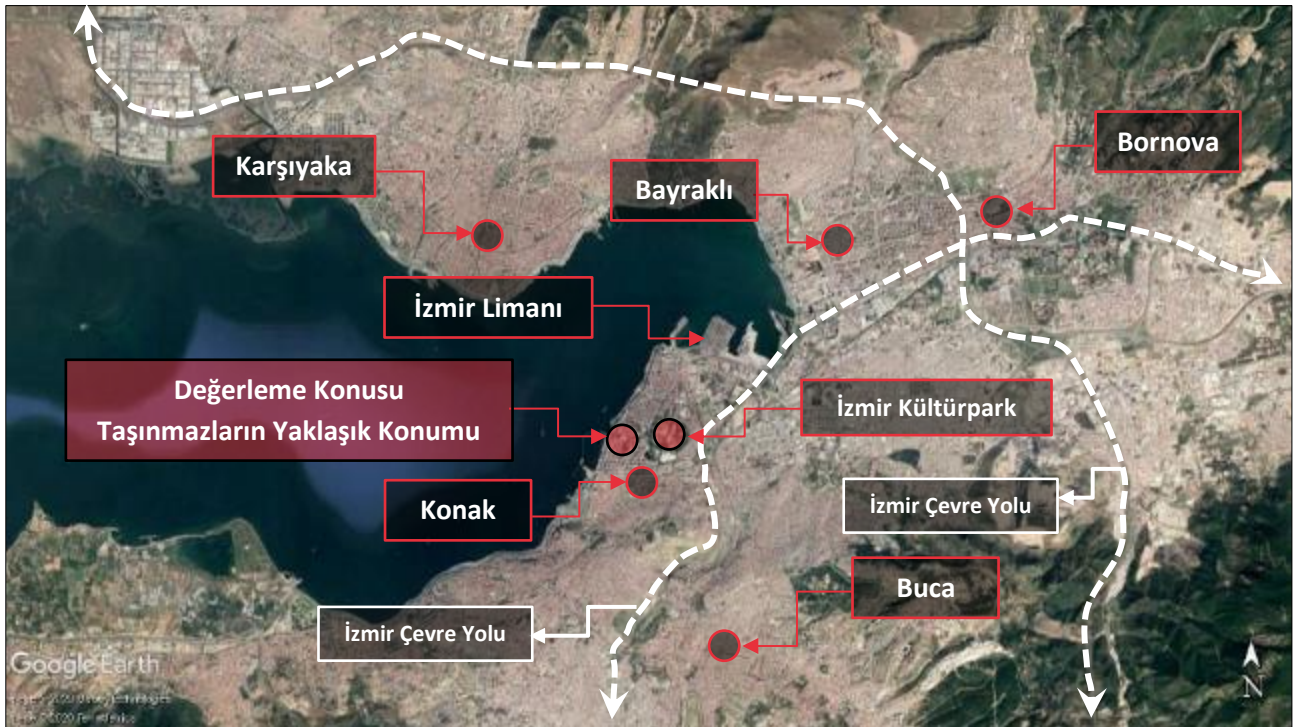
Akdeniz Mahallesi, Halit Ziya Bulvarı, No:76A Konak/İzmir (2 no.lu bb)

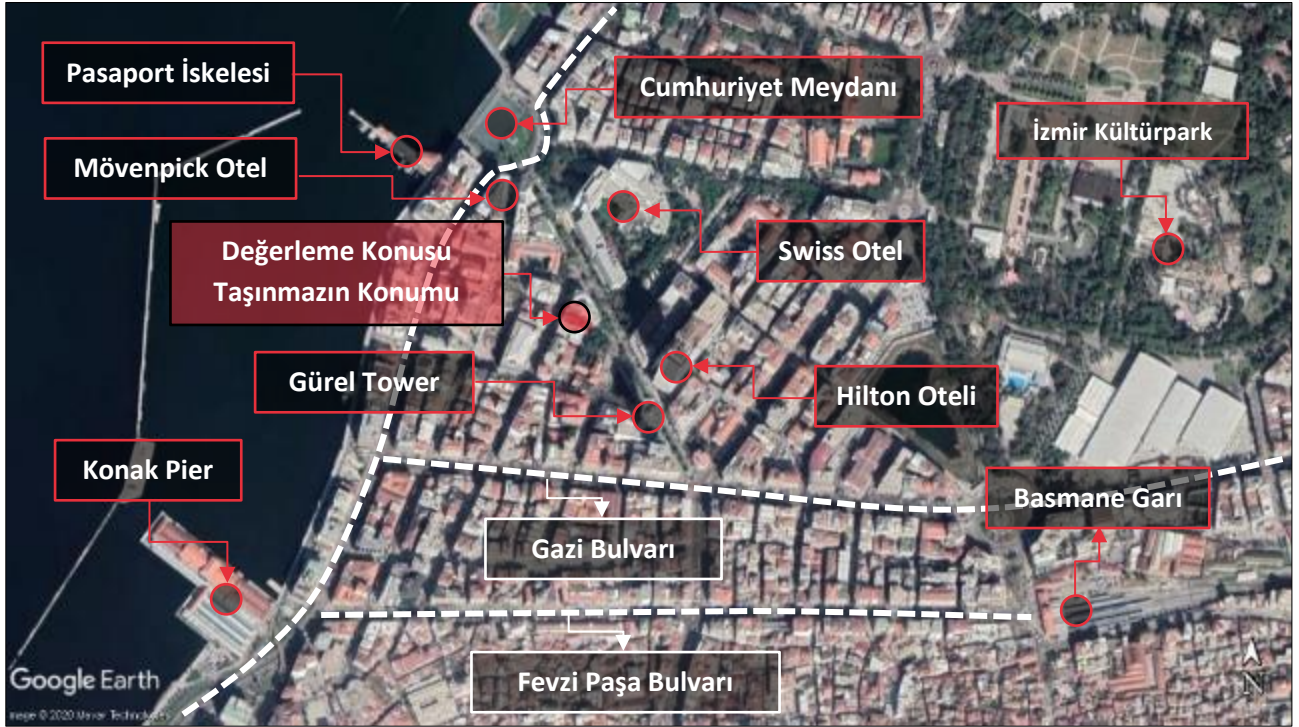
Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir'in merkez ilçelerinden biri olan Konak'ta bulunmaktadır. İlçenin doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova, kuzeyinde Bayraklı ilçeleri bulunmaktadır. Kuzeybatısında ise İzmir Körfezi yer almaktadır.

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

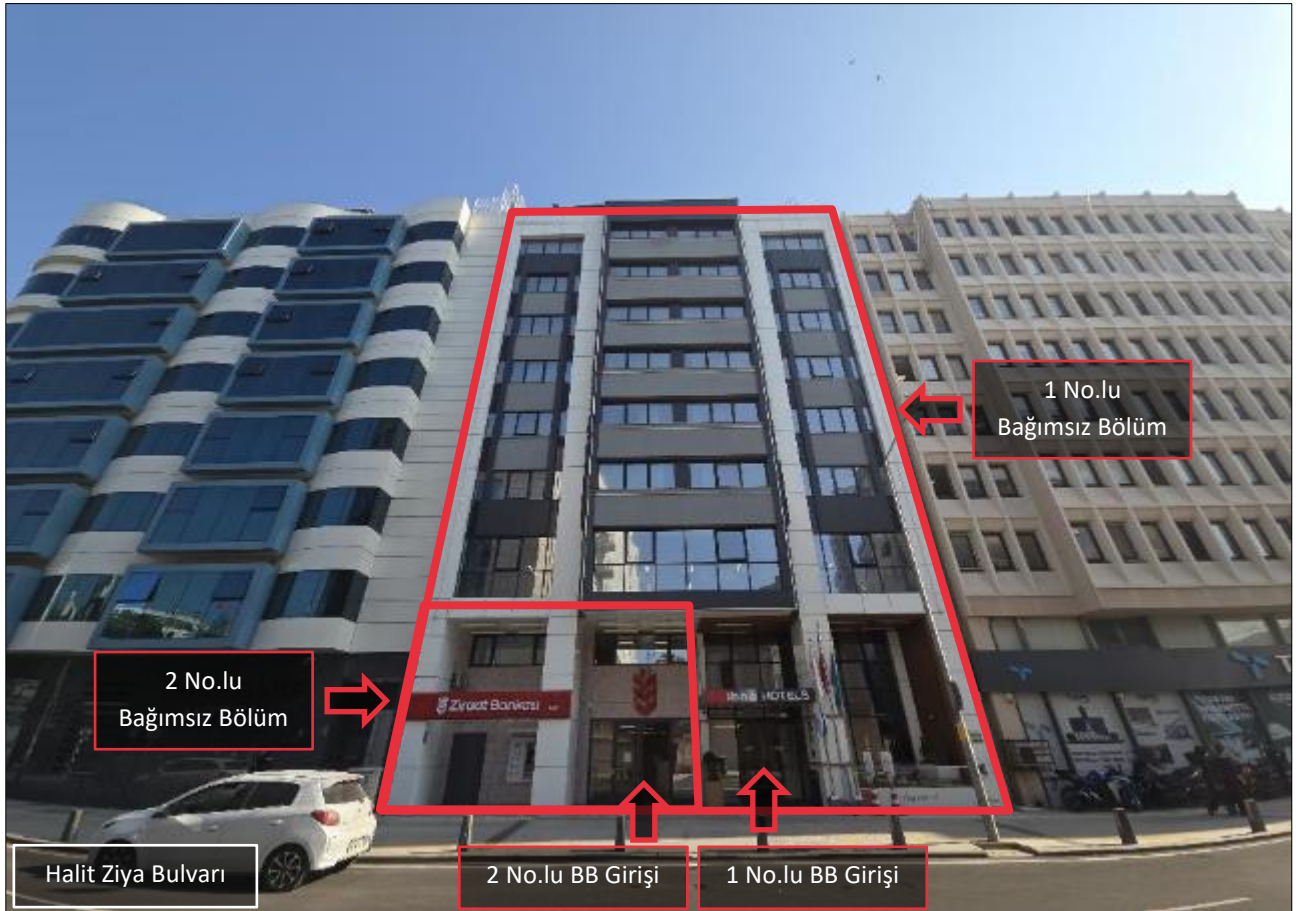
Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

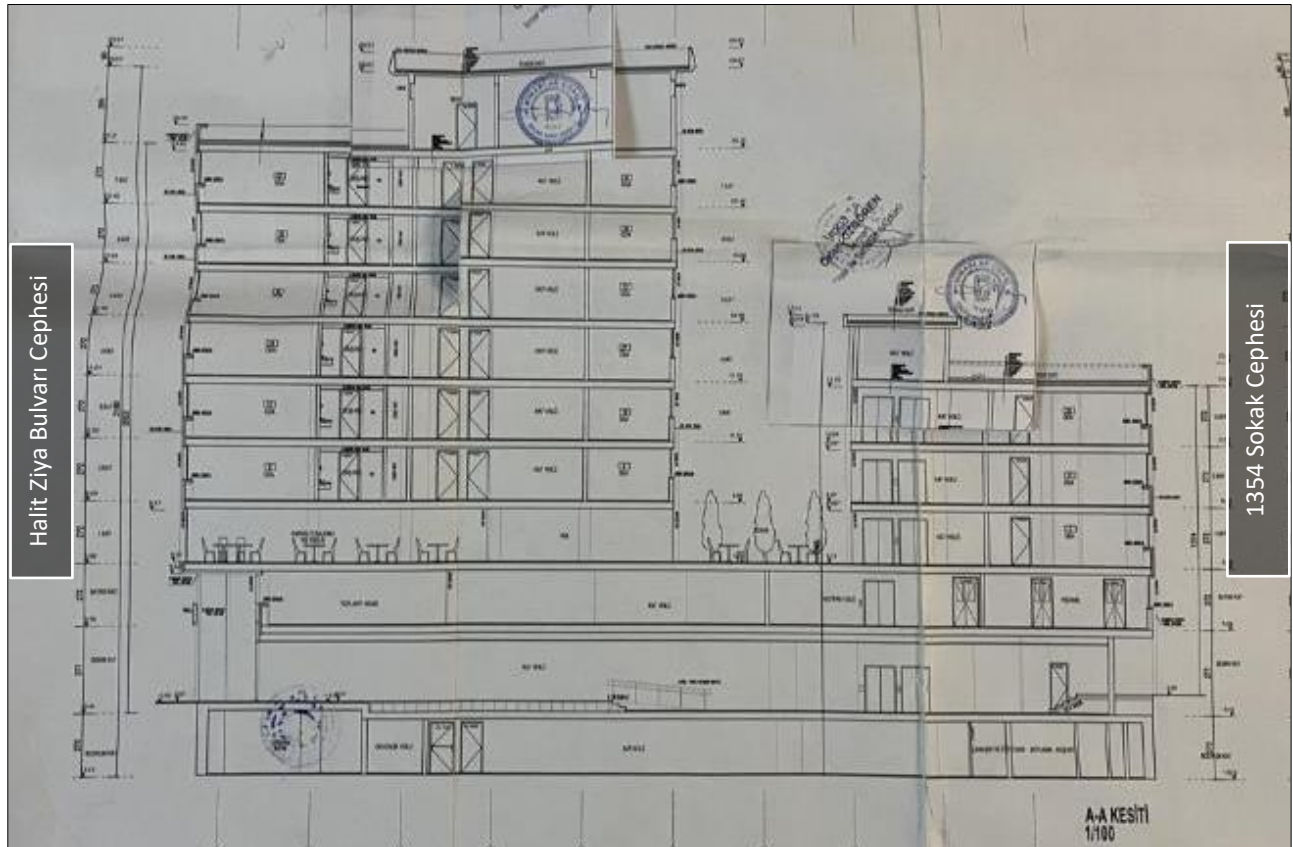
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

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 40 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, batar kat ve 7 normal kat ve çatı katı olmak üzere 11 katlı, 1354 Sokak cephesinde bulunan kısım ise bodrum kat, zemin kat, batar kat ve 3 normal kat + çatı katı olmak üzere 7 katlıdır.



1 No.lu Bağımsız Bölüm

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın kat bazlı dağılımı aşağıdaki gibidir.

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

2 No.lu Bağımsız Bölüm

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın kat bazlı dağılımı aşağıdaki gibidir.

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

Değerleme konusu taşınmazların toplam kat bazlı dağılımı aşağıdaki gibidir.

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

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

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



Numarataj Krokisi ve Kat Planı

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 bodrum kat + zemin kat + batar kat + 7 normal kat + çatı katı (Halit Ziya Bulvarı Cephesi) 1 bodrum kat + zemin kat + batar kat + 3 normal kat + çatı katı (1354 Sokak Cephesi)
Bina Toplam İnşaat Alanı	4.850,00 m ²
Yaşı	40
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	4 adet şahıs asansörü
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut
Otopark	Mevcut değil

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

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

Kullanım Amacı	Otel + Dükkan
Alanı	4.850,00 m ²
Zemin	Seramik, odalarda parke, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen dekoratif malzemeler, kısmen duvar kağıdı, ıslak hacimlerde fayans
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 değerleme konusu taşınmazların otopark imkanı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar eski eser karşısında yer aldığından, her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan onay alınması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere bağımsız bölümün arsa payı 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		Coldwell Banker Lego Gayrimenkul		İş Emlak		Burak Emlak Gayrimenkul Danışmanlığı		Turyap Alsancak Temsilciliği		
		533 957 42 02		532 748 50 98		535 967 92 93		532 463 63 63		
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler		1		2		3		4	
	Satış Fiyatı (TL)		60.000.000		99.500.000		142.000.000		45.000.000	
	Yüz Ölçümü (m²)		235		613		550		180	
	Birim Fiyatı (TL/m²)		255.319		162.316		258.182		250.000	
	Satış Durumu		Teklif Almış (6 ay önce)		Satılık		Satılık		Satılık	
	Piyasa Düzeltmesi		15%		0%		0%		0%	
	Pazarlık Payı		0%		-10%		-10%		-20%	
	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%	
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı (Kat Sayısı)		5,00		5,00		8,00		5,00
		50%		50%		0%		50%		
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi		0%		0%		0%		0%		
Konum		Çok Daha Avantajlı		Çok Daha Dezavantajlı		Dezavantajlı		Daha Dezavantajlı		
		-20%		20%		10%		15%		
Yüz Ölçümü		Küçük		Benzer		Benzer		Daha Küçük		
		-10%		0%		0%		-15%		
Yasal Özellikleri		Standart		Standart		Standart		Standart		
		0%		0%		0%		0%		
Fiziksel Özellikleri		Benzer		Benzer		Benzer		Benzer		
		0%		0%		0%		0%		
Düzeltilmiş Değer			308.298		262.953		255.600		300.000	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda; Alsancak bölgesindeki yapı dokusunun eski olduğu ve boş arsa stokunun değerlendirme 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 277.500-282.500.-TL/m² aralığında değere sahip olduğuna kanaat getirilmiştir.

Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Coldwell Banker Yön	Coldwell Banker KAR	Coldwell Banker Teok	Coldwell Banker KAR	
		Gayrimenkul	Gayrimenkul	Gayrimenkul	Gayrimenkul	
		535 832 22 49	535 791 93 29	232 343 83 83	535 791 93 29	
Alım-Satım Yönelik	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	
	Satış Fiyatı (TL)	19.000.000	27.000.000	19.500.000	22.000.000	
	Alanı (m²)	90	120	135	100	
	Birim Fiyatı (TL/m²)	211.111	225.000	144.444	220.000	
	Satış Durumu	Satış Aşamasında	Satılık	Satılık	Satılık	
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-10%	-15%	
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	
		0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	
		0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz	
		0%	10%	10%	10%	
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Daha Avantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Avantajlı
			0%	-15%	15%	-15%
Kullanım Alanı		Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük	
		-15%	-15%	-15%	-15%	
Bina Yaşı		8	40	40	40	
		-8%	14%	14%	14%	
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	
Konfor Koşulları		Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Benzer	
	0%	5%	10%	0%		
Düzeltilmiş Değer		161.711	176.220	177.320	172.788	
Karşılaştırma tablosu, değerlendirme konusu taşınmazın zemin katının birim fiyatına (175.000 TL/m2) yönelik hazırlanmıştır. Ayrıca bodrum ve batarkata kat şerefiyesi uygulayarak değer takdir edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu bağımsız bölüme 122.500 TL/m2 paçal birim fiyat takdir edilmiştir.						

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, bölgedeki dükkanların satış fiyatınının cadde üzerinde konumuna, bulunduğu caddenin ticaret fonksiyonuna, tadilat ihtiyacı bulunup bulunmamasına, bina yaşına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte söz konusu taşınmazın konumunda inşa edilebilecek dükkan niteliğinde bir bağımsız bölümün birim satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 122.500–127.500.-TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Pazar verisi	Pazar verisi	Startkey Tarih Gayrimenkul 232 441 60 30
				Sahibinden 532 343 90 03
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3
Kira Fiyatı (TL/ay)		120.000	280.000	320.000
Alanı (m²)		130	490	460
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		923	571	696
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	17 ay önce kiralanmış	16 ay önce kiralanmış	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	50%	50%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Nitelikli	Benzer Nitelikte
		0%	-10%	0%
				0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Çok Daha Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		-20%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı	Çok Daha Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
		-20%	-5%	-5%
	Bina Yaşı	20	1	30
		0%	-13%	7%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Çok Daha Avantajlı	Benzer	Avantajlı
		-20%	0%	-10%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		0%	0%	5%
Düzeltilmiş Değer		554	592	608
				539

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 555-565 TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün arsa payı için ve taşınmazlardan 2 no.lu bağımsız bölüm için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

1 no.lu bağımsız bölümün arsa payı değeri için;

1. NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ARSA PAYI DEĞERİ			
Ada/Parsel/Bağımsız Bölüm No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
997 ada 14 parsel / 1 No.lu Bağımsız Bölüm	545,00	280.000	152.600.000
TOPLAM DEĞERİ			152.600.000

2 no.lu bağımsız bölümün değeri için;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
2 No.lu Bağımsız Bölüm	520,00	125.000	65.000.000
TOPLAM DEĞERİ			65.000.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değerinin yanı sıra 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	İzmir	5 yıldızlı otel	2025	15.000 m ²	45.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Antalya	3 yıldızlı otel	2025	24.000 m ²	43.000 TL/m ²

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

1. NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ARSA PAYI DEĞERİ			
Ada/Parsel/Bağımsız Bölüm No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
997 ada 14 parsel / 1 No.lu Bağımsız Bölüm	545,00	280.000	152.600.000
TOPLAM DEĞERİ			152.600.000

YASAL BİNA DEĞERİ				
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	4.330,00	50.000	11%	192.685.000
TOPLAM DEĞERİ				192.685.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	152.600.000 TL
Bina Değeri	192.685.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	345.285.000 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	345.285.000 TL

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin 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 460 m² brüt alana sahip dükkanın 60.000.000 TL'ye satılabileceği ve kira bedelinin 290.000 TL/ay olabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 290.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 60.000.000 \text{ TL} = 0,058$$

-Konak ilçesi, İsmetkaptan Mahallesi'nde konumlu 420 m² brüt alana sahip dükkanın 62.500.000 TL'den satılabileceği ve kiralanabilir fiyatının 280.000 TL/ay olduğu öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 280.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 62.500.000 \text{ TL} = 0,054$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre dükkan kira değerlerinin; 555-565 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı 5,50% olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Yaklaşık Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
2 No.lu Bağımsız Bölüm	520	560	291.200,00	5,50%	63.535.000
TOPLAM DEĞERİ					63.535.000

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: %22,51

Risk primi: %4,99

İndirgeme oranı: %27,50 olarak hesaplanmıştır.

Kiraya verilmesi durumunda;

Risksiz faiz oranı: %22,51

Risk primi: %2,49

İndirgeme oranı: %25,00 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 6.950 TL/gece olacağı varsayılmıştır.
- Otelin doluluk oranının ilk yıl %75 ile başlayacağı, ikinci yıl %78 oranına, üçüncü yıl %80 oranına yükseleceği 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 %38'den başlayacağı, ikinci yıl %40 oranına, üçüncü yıl %42 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Her yıl cironun yaklaşık %1,00'ı oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı Ziraat GYO tarafından işletilmesi durumunda %27,50, kiraya verilmesi durumunda %25,00 olarak varsayılmıştır.
- Fiyat artış oranı ilk yıl için %20,50, 2. yıl %16,75, 3. yıl %14,50, 4. yıl %12,50, 5.-10. yıllar arasında %11,25 ve 10. yıldan sonra %9,00 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara IVS (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.

Otel	Konum	Yıldız	Oda	Pansiyon	Çift Kişilik Oda Fiyatı (TL)
Emen's Otel	İzmir/Konak	4 yıldızlı	Standart	Oda Kahvaltı	6.650
Marriot Otel	İzmir/Bayraklı	5 yıldızlı	Standart	Oda Kahvaltı	6.400
Zeniva Otel	İzmir/Konak	4 yıldızlı	Standart	Oda Kahvaltı	6.400

- Dönem sonu kapitalizasyon oranının otelin işletilmesi durumu için %7,50, kiralınması durumu için %5,50 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)	6.950
Diğer Gelir Oranı	5%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	7,50%

Otel Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	17.12.2025	17.12.2026	17.12.2027	17.12.2028	17.12.2029	17.12.2030	17.12.2031	17.12.2032	17.12.2033	17.12.2034	17.12.2035	17.12.2036
Otel Fonksiyonu												
Doluluk Oranı (%)	75%	78%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Toplam Oda Kapasitesi	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425	16.425
Yıllık Satılan Oda Sayısı	12.319	12.812	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140
Oda Satış Fiyatı (TL/oda)	6.950,00	8.374,75	9.777,52	11.195,26	12.594,67	14.011,57	15.587,87	17.341,51	19.292,43	21.462,82	23.877,39	
Konaklama Gelirleri (TL)	85.615.313	107.293.110	128.476.621	147.105.731	165.493.947	184.112.017	204.824.618	227.867.388	253.502.469	282.021.497	313.748.915	
Diğer Gelir Oranı (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Diğer Gelir (TL)	4.280.766	5.364.655	6.423.831	7.355.287	8.274.697	9.205.601	10.241.231	11.393.369	12.675.123	14.101.075	15.687.446	
Toplam Otel Gelirleri	89.896.078	112.657.765	134.900.452	154.461.018	173.768.645	193.317.617	215.065.849	239.260.757	266.177.593	296.122.572	329.436.361	
GOP (%)	38%	40%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
GOP (TL)	34.160.510	45.063.106	56.658.190	64.873.627	72.982.831	81.193.399	90.327.657	100.489.518	111.794.589	124.371.480	138.363.272	
İşletme Giderleri	55.735.568	67.594.659	78.242.262	89.587.390	100.785.814	112.124.218	124.738.193	138.771.239	154.383.004	171.751.092	191.073.089	
Yenileme Maliyeti	898.961	1.126.578	1.349.005	1.544.610	1.737.686	1.933.176	2.150.658	2.392.608	2.661.776	2.961.226	3.294.364	
Emlak Vergisi Bedeli	405.042	446.559	483.958	519.045	551.486	582.507	615.273	649.882	686.438	725.050	765.834	
Bina Sigorta Bedeli	249.703	300.892	351.292	402.229	452.508	503.415	560.049	623.055	693.149	771.128	857.880	
Toplam Otel Giderleri	57.289.275	69.468.688	80.426.517	92.053.275	103.527.494	115.143.316	128.064.173	142.436.784	158.424.366	176.208.495	195.991.166	
Otel Net Gelirleri	32.606.803	43.189.077	54.473.935	62.407.743	70.241.151	78.174.301	87.001.676	96.823.974	107.753.227	119.914.077	133.445.195	
Dönem Sonu Değer											1.779.269.261	
Net Nakit Akışları	0	32.606.803	43.189.077	54.473.935	62.407.743	70.241.151	78.174.301	87.001.676	96.823.974	107.753.227	1.899.183.338	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	22,51%	22,51%	22,51%
Risk Primi	4,49%	4,99%	5,49%
İndirgeme Oranı	27,00%	27,50%	28,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	359.746.669	349.883.611	340.386.047
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	359.750.000	349.900.000	340.400.000

Otelin kiralanması durumundaki nakit akış tablosu

Otel Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	17.12.2025	17.12.2026	17.12.2027	17.12.2028	17.12.2029	17.12.2030	17.12.2031	17.12.2032	17.12.2033	17.12.2034	17.12.2035	17.12.2036
Otel Fonksiyonu												
Doluluk Oranı (%)		75%	78%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
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		12.319	12.812	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140
Oda Satış Fiyatı (TL/oda)		6.950,00	8.374,75	9.777,52	11.195,26	12.594,67	14.011,57	15.587,87	17.341,51	19.292,43	21.462,82	23.877,39
Konaklama Gelirleri (TL)		85.615.313	107.293.110	128.476.621	147.105.731	165.493.947	184.112.017	204.824.618	227.867.388	253.502.469	282.021.497	313.748.915
Diğer Gelir Oranı (%)		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Diğer Gelir (TL)		4.280.766	5.364.655	6.423.831	7.355.287	8.274.697	9.205.601	10.241.231	11.393.369	12.675.123	14.101.075	15.687.446
Toplam Otel Gelirleri		89.896.078	112.657.765	134.900.452	154.461.018	173.768.645	193.317.617	215.065.849	239.260.757	266.177.593	296.122.572	329.436.361
Ziraat GYO Kira Oranı	24,00%											
Ziraat GYO Kira Geliri		21.575.059	27.037.864	32.376.108	37.070.644	41.704.475	46.396.228	51.615.804	57.422.582	63.882.622	71.069.417	79.064.727
Dönem Sonu Değer	5,50%										1.437.540.485	
		21.575.059	27.037.864	32.376.108	37.070.644	41.704.475	46.396.228	51.615.804	57.422.582	63.882.622	1.508.609.902	
Emlak Vergisi Bedeli		405.042	446.559	483.958	519.045	551.486	582.507	615.273	649.882	686.438	725.050	765.834
Ziraat GYO Net Kira Geliri (TL)	0	21.170.017	26.591.305	31.892.150	36.551.599	41.152.989	45.813.721	51.000.531	56.772.700	63.196.185	1.507.884.852	-765.834

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	22,51%	22,51%	22,51%
Risk Primi	1,99%	2,49%	2,99%
İndirgeme Oranı	24,50%	25,00%	25,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	289.844.587	281.092.355	272.682.525
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	289.850.000	281.100.000	272.700.000

Otelin işletilmesi ve kiralanması durumuna göre hesaplanan değerlerin ortalaması

	TL
Ziraat GYO Tarafından İşletilmesi Durumunda Hesaplanan Değer (TL)	349.900.000
Ziraat GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre Hesaplanan Değer (TL)	281.100.000
Ortalama Değer (TL)	315.500.000

1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerin toplam değeri

Bağımsız Bölüm Bazlı Pazar Değer	TL
1 no.lu Bağımsız Bölüm	315.500.000
2 no.lu Bağımsız Bölüm	65.000.000
Toplam Değer (TL)	380.500.000

Kira Değeri

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin aylık kira değeri takdir edilirken, nakit akış tablosunda bulunan 17.12.2026 tarihli kira bedeli %42,50 oranıyla, 17.12.2025 yılına indirgenmiş olup bu doğrultuda aylık kira bedeli tespit edilmiştir. Kira bedeline ilişkin tablo aşağıda bulunmaktadır.

Yıllar	17.12.2025	17.12.2026
Kira Bedeli	0	21.170.017
İndirgenmiş Yıllık Kira Bedeli	14.856.152	
Aylık Kira Bedeli	1.238.013	

Bağımsız Bölüm Bazlı Pazar Kirası (KDV Hariç)	TL/ay
1 no.lu Bağımsız Bölüm	1.238.000
2 no.lu Bağımsız Bölüm	291.000
Toplam Değer (TL/Ay)	1.529.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 KDV Konusu

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

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

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

Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

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

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

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

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların kat mülkiyetine geçiş sürecinin devam etmesi sebebiyle ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında 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

Değerleme raporunda yer verilmeyen asgari husus ya da bilgi bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin 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)	65.000.000
Gelir Yaklaşımı (2 no.lu bb)	63.535.000
Gelir Yaklaşımı (1 no.lu bb)	315.500.000
Maliyet Yaklaşımı (1 no.lu bb)	345.285.000

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	17.12.2025	
Kur Bilgisi (16.12.2025)	Alış: 1 USD = 42,6317 TL	Satış: 1 USD = 42,7085 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	380.500.000.-TL	Üçyüzseksenmilyonbeşyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	456.600.000.-TL	Dörtüzyellialtılmilyonaltıyüzbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	8.925.000.-USD	Sekizmilyondokuzyüzyirmibeşbin.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	1.529.000-TL/ay	Birmilyonbeşyüzyirmidokuzbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	1.834.800-TL/ay	Birmilyonsekizyüzotuzdörtbinsekizyüz.-TL/ay
Pazar Kirası (USD)*	35.850.-USD/ay	Otuzbeşbinsekizyüzelli.-USD/ay

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

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

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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