Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu	**2 Adet Bağımsız Bölüm** **Konak / İzmir** **2024C342 / 20.12.2024**

MUHAMMET SÖZEN
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMET SÖZEN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 20/12/2024 18:39

MUSTAFA ALPEREN YÖRÜK
Bu belge ********** kimlik numarali MUSTAFA ALPEREN YÖRÜK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 20/12/2024 18:34

OZAN KOLCUOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 20/12/2024 18:31

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 **2024C341** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 395,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumunda toplam 2.668,56 m² brüt kapalı alandan oluşan 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerdir. 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	20.12.2024	
Kur Bilgisi (19.12.2024)	Alış: 1 USD = 35,0067 TL	Satış: 1 USD = 35,0698 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	243.315.000.-TL	İkiyüzkırküçmilyonüçyüzonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	291.978.000.-TL	İkiyüzdoksanbirmilyondokuzyüzyetmişsekizbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	6.950.000-USD	Altımilyondokuzyüzellibin.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	873.500-TL/ay	Sekizyüzyetmişüçbinbeşyüz.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	1.048.200-TL/ay	Birmilyonkırksekizbinikiyüz.-TL/ay
Pazar Kirası (USD)*	25.000.-USD/ay	Yirmibeşbin.-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 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	**Mustafa Alperen YÖRÜK**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Lisans no: 911341	**Lisans no: 404913**	**Lisans no: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 **20**

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri **23**

SWOT Analizi **31**

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi **33**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme **51**

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç **53**

Ekler **56**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 olmadığının 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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	Kültür Mahallesi, Talatpaşa Bulvarı, No:19 (2 no.lu bağımsız bölüm), No:19B (1 no.lu bağımsız bölüm) Konak/İzmir		
TAPU KAYDI	İzmir ili, Konak ilçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada 14 parsel, 1 no.lu bağımsız bölüm ve 2 no.lu bağımsız bölüm		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	395,00 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Seçenekli Konut Alanı	Ayrık Nizam	8 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	1 no.lu bağımsız bölüm: İş Yeri 2 no.lu bağımsız bölüm: Otel		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 2	Yapım yılı: 2021	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 8	Yol kotu altı kat sayısı: 2	
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 2 şahıs asansörü	
MEVCUT FONKSİYONLAR	1 no.lu bağımsız bölüm: Banka Şubesi 2 no.lu bağımsız bölüm: Misafirhane		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
İNDİRGEME ORANI	%25,00 (Otelin işletilmesi durumu) - %22,50 (Otelin kiralanması durumu)		
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)		
İŞ YERİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	160.000.-TL/m²		
İŞ YERİ BİRİM KİRA DEĞERİ	650.-TL/m²/ay		

ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	280.000.-TL/m²
OTEL ORTALAMA ODA FİYATI	5.000 TL/Gece
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı (1 no.lu bağımsız bölüm / iş yeri) Gelir Yaklaşımı (2 no.lu bağımsız bölüm / misafirhane)
DEĞER TARİHİ	20.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	243.315.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	291.978.000.-TL
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME	
OTEL TOPLAM DEĞERİ	194.650.000.-TL
İŞ YERİ TOPLAM DEĞERİ	48.665.000.-TL

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 20.12.2024 tarihinde, 2024C341 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Konak ilçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada 14 parsel, 1-2 no.lu bağımsız bölümlerin 20.12.2024 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 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 17.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.12.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede 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, Kültür Mahallesi, 7614 ada 14 parsel, 1-2 no.lu bağımsız bölümlerin 20.12.2024 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. Ayrıca değerleme çalışması kapsamında getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme 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 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 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 getiriyi 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

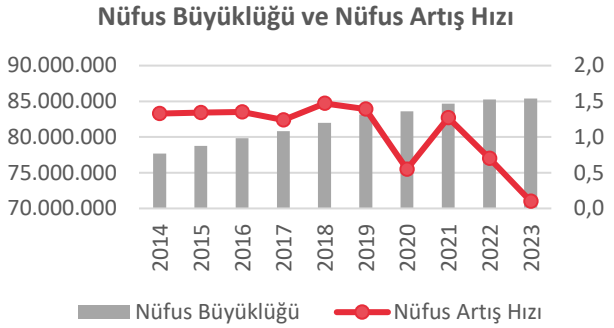
Demografik ve Ekonomik Veriler

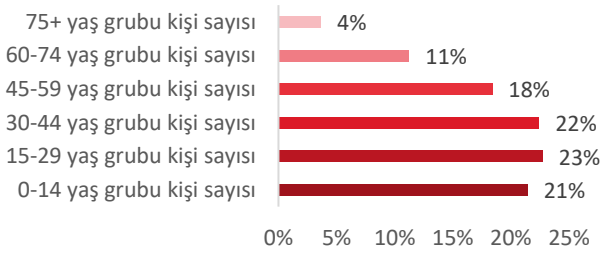
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

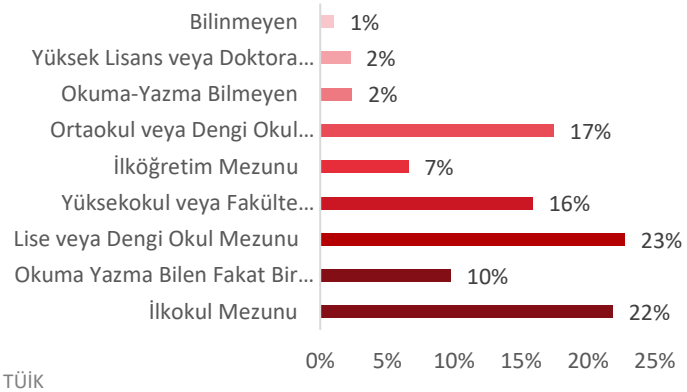
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1'ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9'unu (42.638.306 kişi)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





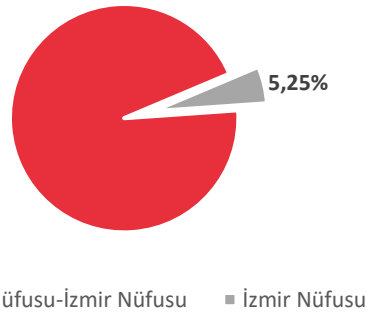
TÜİK

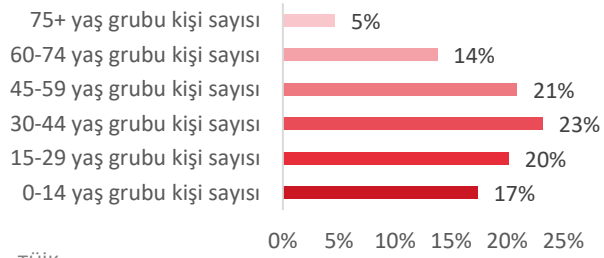


TÜİK

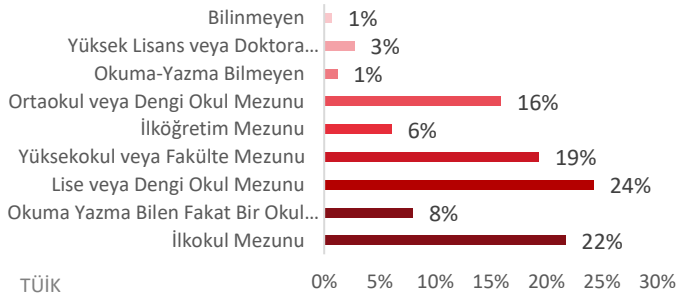
İzmir

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

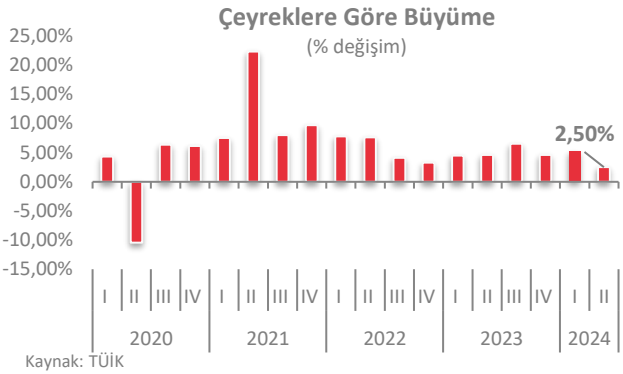


TÜİK

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

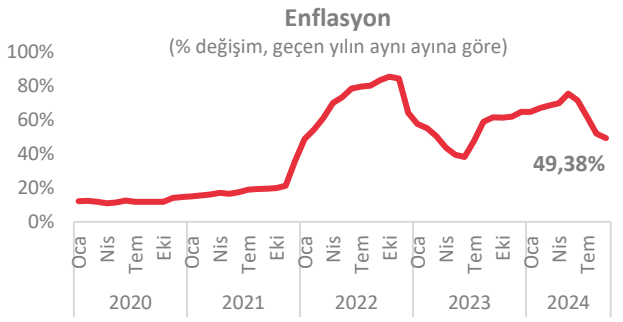
2.2 Ekonomik Veriler[1]

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.

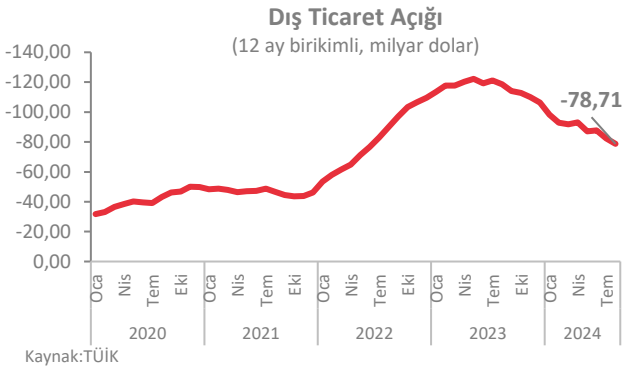


Kaynak: TÜİK

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.



Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

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

[1] *TSKB A.Ş.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir	
İlçesi	Konak	
Mahallesi	Kültür	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	7614	
Parsel No	14	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	10 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası	
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	395,00 m²	
Bağımsız Bölüm Kat	1. Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kat	2. Bodrum Kat + 1. Bodrum Kat + Zemin Kat + 2-3-4-5-6-7 Normal Kat
Bağımsız Bölüm No	1	2
Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	Otel Binası
Arsa Pay/Payda	288/2400	1696/2400
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / 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 20.12.2024 tarih, saat 13.56 tarihi itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1-2 no.lu bağımsız bölümler

Beyanlar Hanesinde;

- Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir. (28.02.2022 tarih ve 8366 yevmiye no)
- Yönetim planı: 16.04.2021 (26.05.2021 tarih ve 15920 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 20-12-2024-13:56

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	114727190
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK
Kurum Adı:	Konak
Mahalle/Köy Adı:	KÜLTÜR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	91/8901
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	7614/14
AT Yüzölçüm(m2):	395.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM, ZEMİN, 1//1
Arsa Pay/Payda:	288/2400
Ana Taşınmaz Nitelik:	10 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 28-02-2022 15:00 - 8366	

Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 28-02-2022 15:00 - 8366	
Beyan	Yönetim Planı : 16/04/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Konak - 26-05-2021 11:54 - 15920	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
584403221	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 26-05-2021 15920	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **zcQaqwRNX0r** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	114727191
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK
Kurum Adı:	Konak
Mahalle/Köy Adı:	KÜLTÜR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	91/8902
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	7614/14
AT Yüzölçüm(m2):	395.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	OTEL BİNASI
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2 BODRUM, 1. BODRUM, ZEMİN, 2 , 3, 4, 5,6,7,//2
Arsa Pay/Payda:	1696/2400
Ana Taşınmaz Nitelik:	10 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 28-02-2022 15:00 - 8366	
Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 28-02-2022 15:00 - 8366	
Beyan	Yönetim Planı : 16/04/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Konak - 26-05-2021 11:54 - 15920	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
584403223	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 26-05-2021 15920	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **2d5Naa7oPo_** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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 20.12.2024 tarih, saat 13.56 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

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

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 17.11.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Alsancak Uygulama İmar Planı"

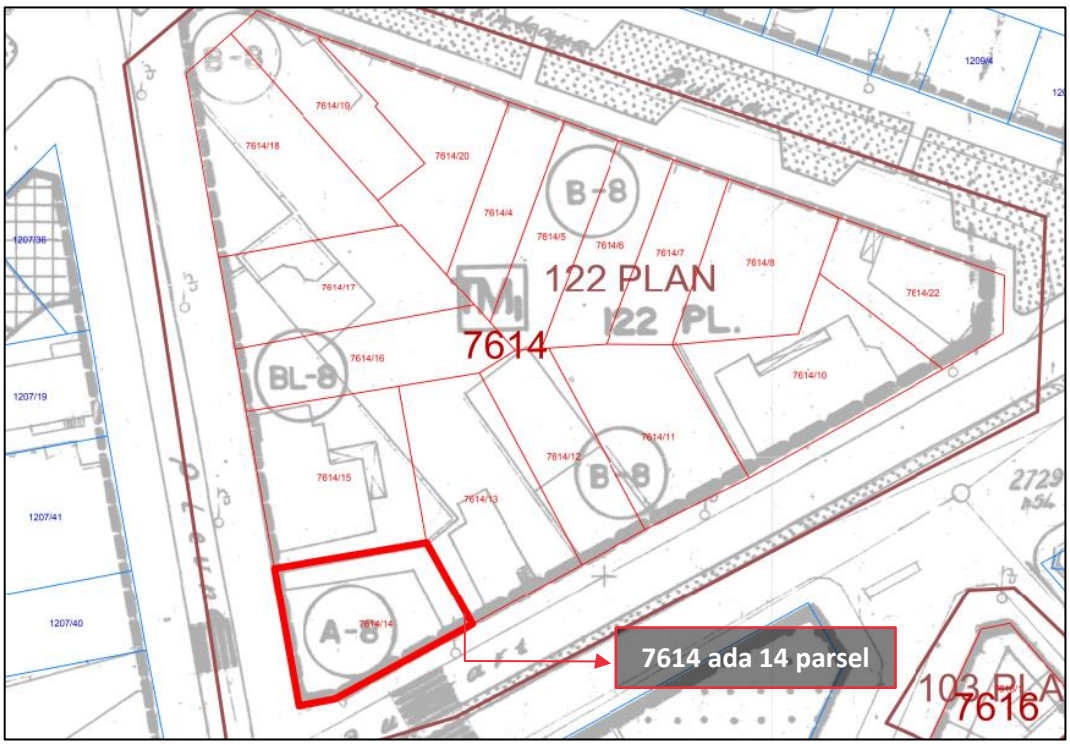
Plan Onay Tarihi: 24.01.1985

Lejandı: Ticaret Seçenekli Konut Alanı (TM1)

Yapılaşma şartları;

- 8 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü birim yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 7614 ada 14 no.lu parselin "Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K)" sınırı içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Söz konusu parselin eski eser karşısında konumlu olduğundan her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerektiği şifahen belirtilmiştir.



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 17.11.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m^2)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	04.01.2019	-	3.071,77	Yeni Yapı	Tüm yapı için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje	01.03.2019	-	1.608,39	İksa	İksa-1-2-3-4-5 için hazırlanmıştır.
Onaylı Mimari Proje*	19.03.2019	-	3.036,44	Tadilat	Tüm yapı için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	19.03.2019	3	-	İksa	İksa-1-2-3-4-5 için hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı*	25.03.2019	8	3.036,44	Yeni Yapı	Otel: 2.301,28 m^2 İş yerleri: 610,10 m^2 Ortak alanlar: 125,06 m^2
Yapı Ruhsatı	23.10.2019	8/2019	3.036,44	İsim Değişiliği	Otel: 2.301,28 m^2 İş yerleri: 610,10 m^2 Ortak alanlar: 125,06 m^2
Yapı Ruhsatı	05.11.2019	8/2019	3.013,86	Tadilat	Otel: 2.287,12 m^2 İş yerleri: 602,24 m^2 Ortak alanlar: 124,50 m^2
Yapı Ruhsatı	22.04.2020	8/2019	3.013,86	İsim Değişiliği	Otel: 2.287,12 m^2 İş yerleri: 602,24 m^2 Ortak alanlar: 124,50 m^2
Yapı Kullanma İzni	07.12.2021	106	1.608,39	İksa	İksa-1-2-3-4-5 için hazırlanmıştır.
Yapı Kullanma İzni	30.12.2021	106	3.013,86	Yeni Yapı	Otel: 2.287,12 m^2 İş yerleri: 602,24 m^2 Ortak alanlar: 124,50 m^2

Söz konusu yasal belgeler 1, 2 no.lu bağımsız bölümler (no: 19B, 19) için toplu hazırlanmıştır.

TKGM Web Tapu sistemi üzerinden kat mülkiyetine esas onaylı mimari projeye yönelik inceleme gerçekleştirilmiş olup TKGM Web Tapu sisteminde yer alan onaylı mimari proje ile Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yer alan onaylı mimari projenin uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

*04.01.2019 tarihli onaylı mimari proje alanı 3.071,77 m^2 olup 19.03.2019 tarihli onaylı mimari proje alanı 3.036,44 m^2'dir. Söz konusu alanlardaki küçülme bodrum katlardaki mekansal daralmadan dolayı kaynaklanmakta olup ilgili proje tadilat amaçlı hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında ana taşınmaz içerisinde yer alan Ziraat Bankası Misafirhanesi (no:19) / 2 no.lu bağımsız bölüm ve Ziraat Bankası Alsancak Şubesi (no:19/B) / 1 no.lu bağımsız bölüm değerlemeye konudur. Taşınmazlara yönelik alınmış olan 30.12.2021 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre misafirhane alanı, banka şubesi alanının alan kırılımları belirtilmiş olup söz konusu alanlar yasal değerde değerleme çalışmasına dahil edilmiştir. Değerlemeye konu söz konusu alanlar yasal durumda brüt toplam 2.668,56 m^2 alana sahiptir.

Değerlemeye tabi Ziraat Bankası Misafirhanesi (no:19) / 2 no.lu bağımsız bölümün 2. normal katından itibaren kat bazlı brüt kullanım alanı misafirhaneye ait olduğundan söz konusu kat alanlarında yer alan ortak kullanım alanları ve şaft alanları misafirhane brüt kullanım alanına dahil edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 taşınmazlar kat mülkiyeti tapusuna sahip olup mevzuat uyarınca taşınmazlara yönelik alınması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz için 01.05.2021 tarihinde Türkiye için bina enerji performansı ulusal hesaplama yöntemi (BEP-TR) ile düzenlenmiş Y2735C3EE2641 belge numaralı C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Konu belge 01.05.2031 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 gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında değildir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

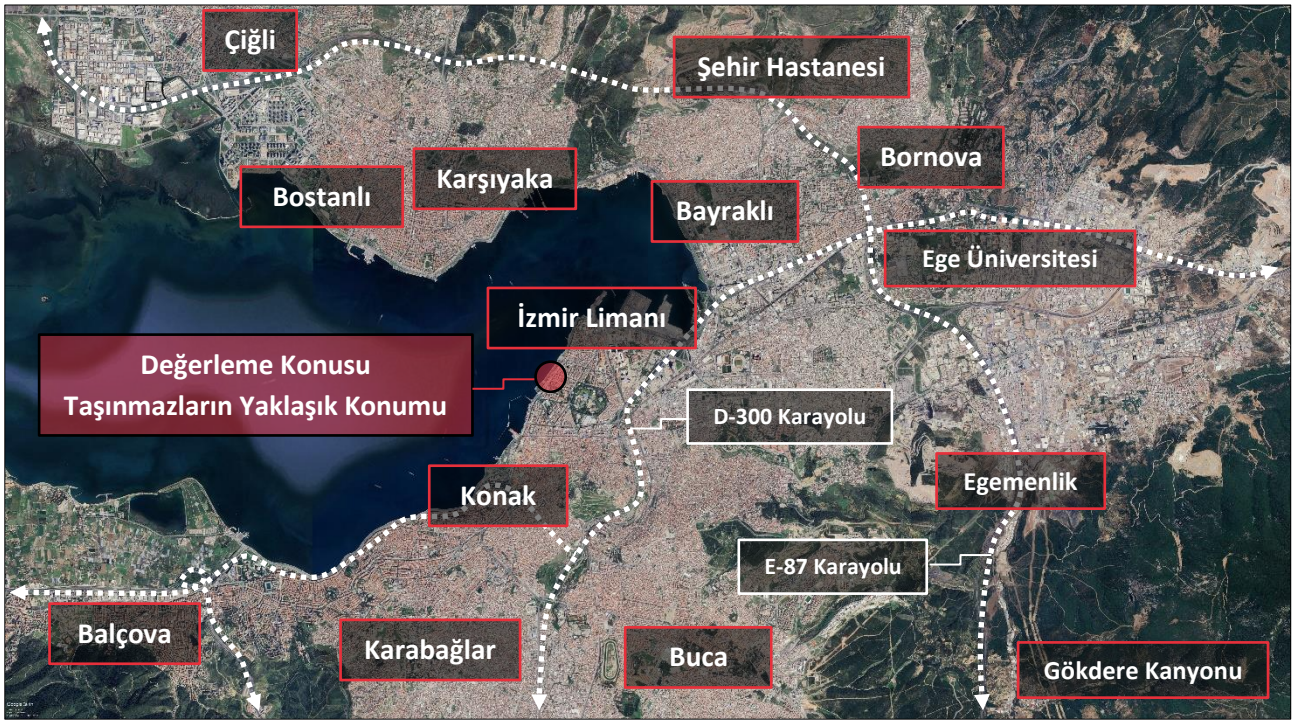
Gayrimenkullerin açık adresi: Kültür Mahallesi, Talatpaşa Bulvarı, No:19 (2 no.lu bağımsız bölüm), No:19B (1 no.lu bağımsız bölüm) Konak/İzmir

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.

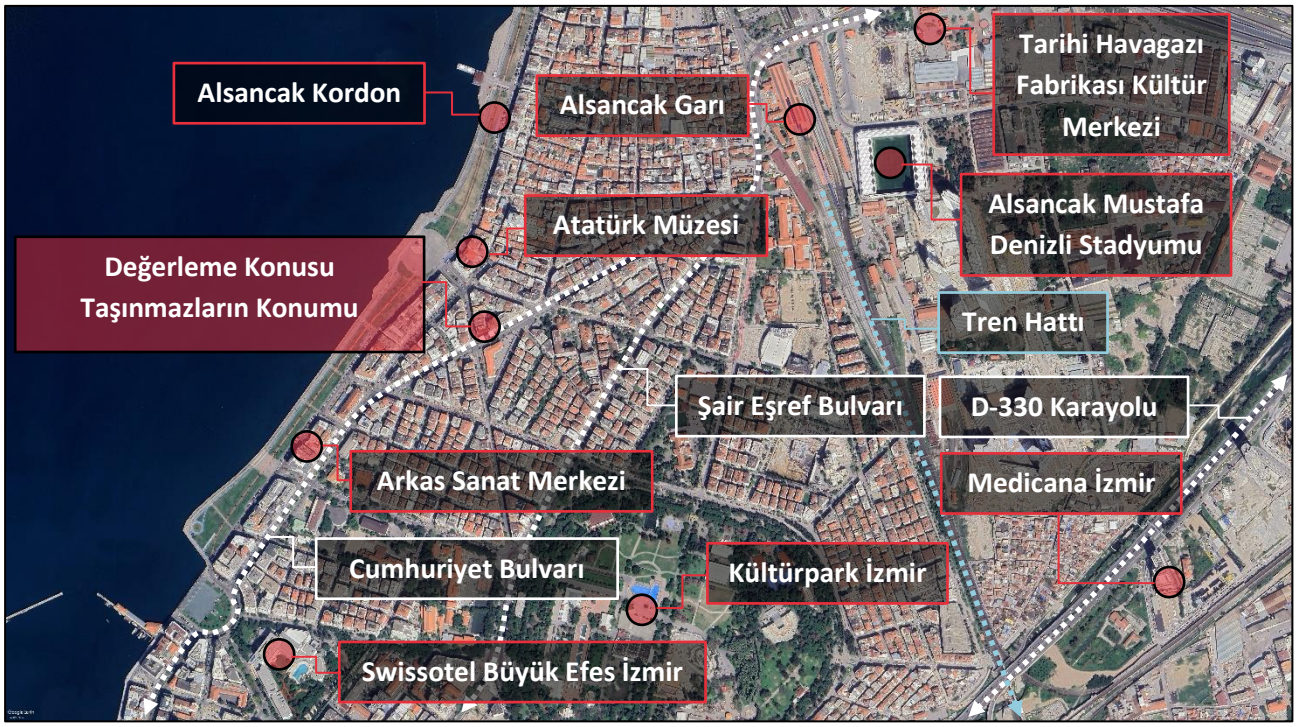
Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir'in merkez noktalarından birisi olarak bilinen Alsancak Bölgesi'nde bulunmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge, otellerin ve çeşitli sektörlere ait iş yerlerinin yoğun olarak bulunduğu bir bölgedir.

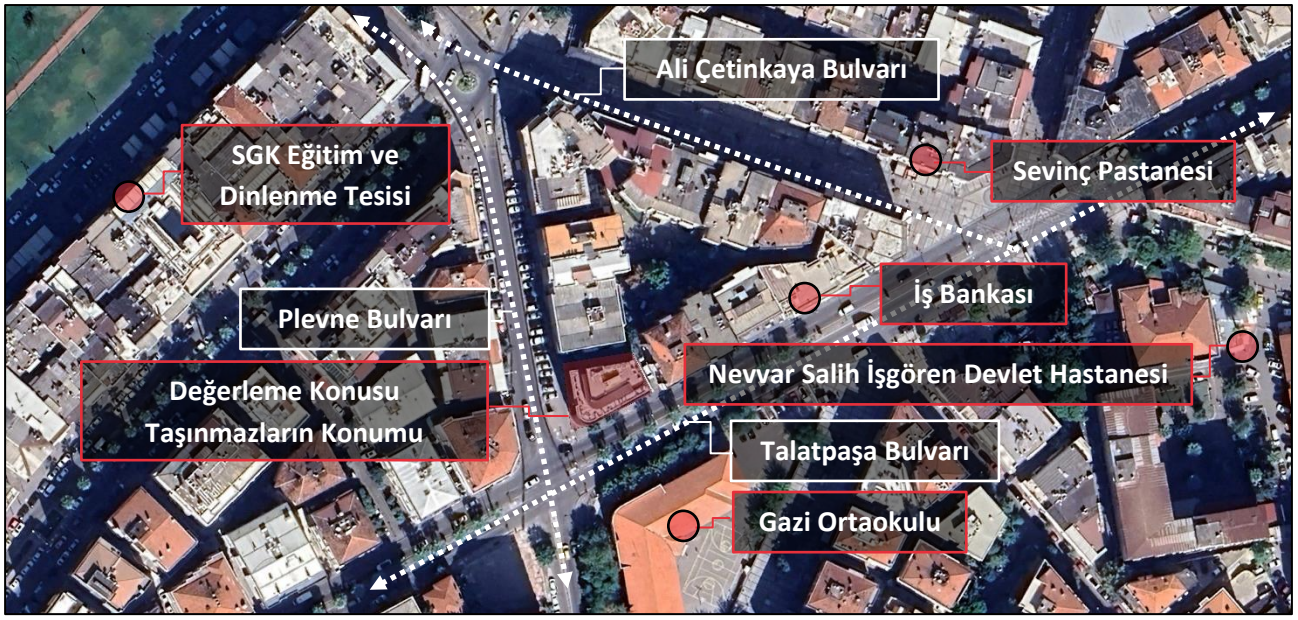
Taşınmazların bulunduğu bölgede ulaşım ağı oldukça gelişmiş olup taşınmazlara kara yolu ile kolaylıkla ulaşmak mümkündür. Taşınmazlar Hocazade Cami Tramvay Durağı'na yürüme mesafesinde olup en yakın İZBAN ve Metro istasyonlarına tek vasıta ile ulaşılabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu 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 taşınmazların yakın çevresinde Nevvar Salih İşgören Devlet Hastanesi, Gazi Ortaokulu, SGK Eğitim ve Dinlenme Tesisi bulunmaktadır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Çankaya Tramvay Durağı	0,40 km
Kıbrıs Şehitleri Caddesi	0,60 km
Kültürpark İzmir	0,85 km
Pasaport İskelesi	1,20 km
Konak Pier AVM	5,10 km
İzmir Otogarı	7,50 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	18,60 km

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

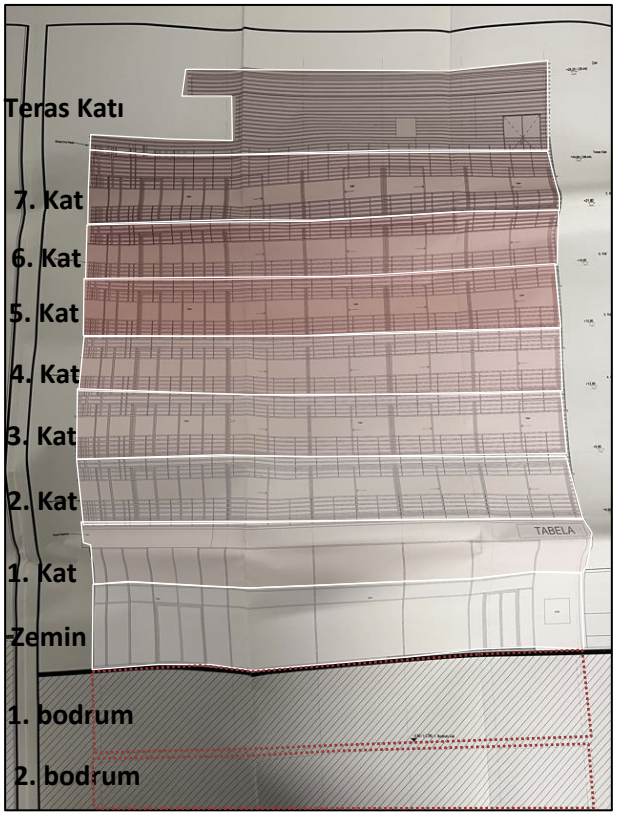
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

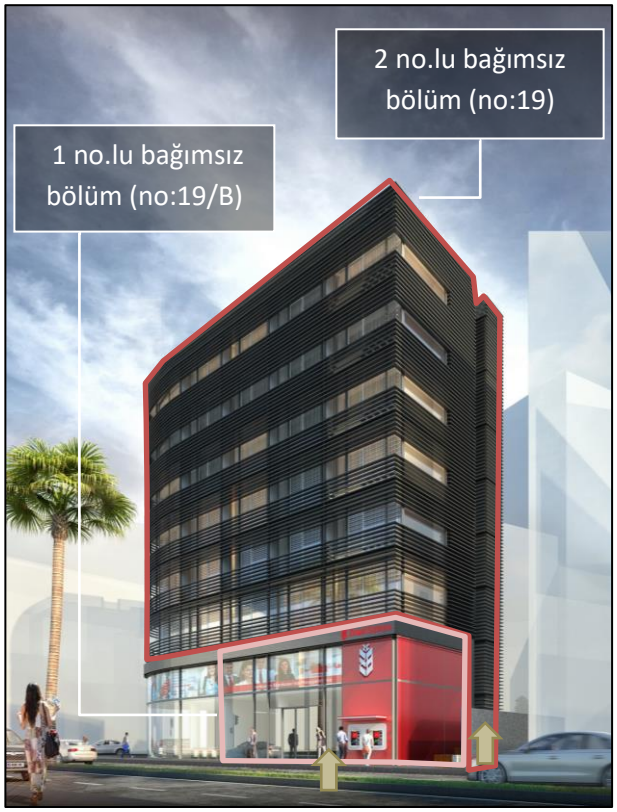
Bölüm 5

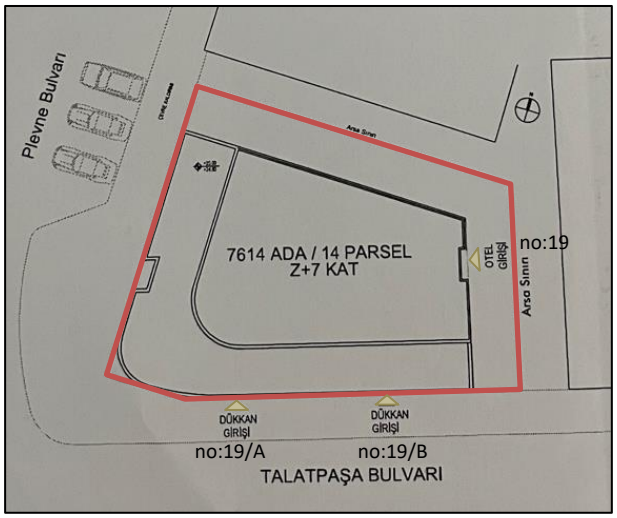
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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, Kültür Mahallesi'nde 7614 ada 14 no.lu parsel üzerinde konumlu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerdir. Söz konusu parsel üzerinde mevcut durumda Ziraat Bankası Misafirhanesi (no:19), Ziraat Bankası Alsancak Şubesi (no:19/B) ve Brandeyes Optik (no:19/A) yer almaktadır. Değerleme çalışması kapsamında söz konusu parsel üzerine yer alan Ziraat Bankası Misafirhanesi (no:19) ve Ziraat Bankası Alsancak Şubesi (no:19/B) değerlemeye dahil edilmiştir.



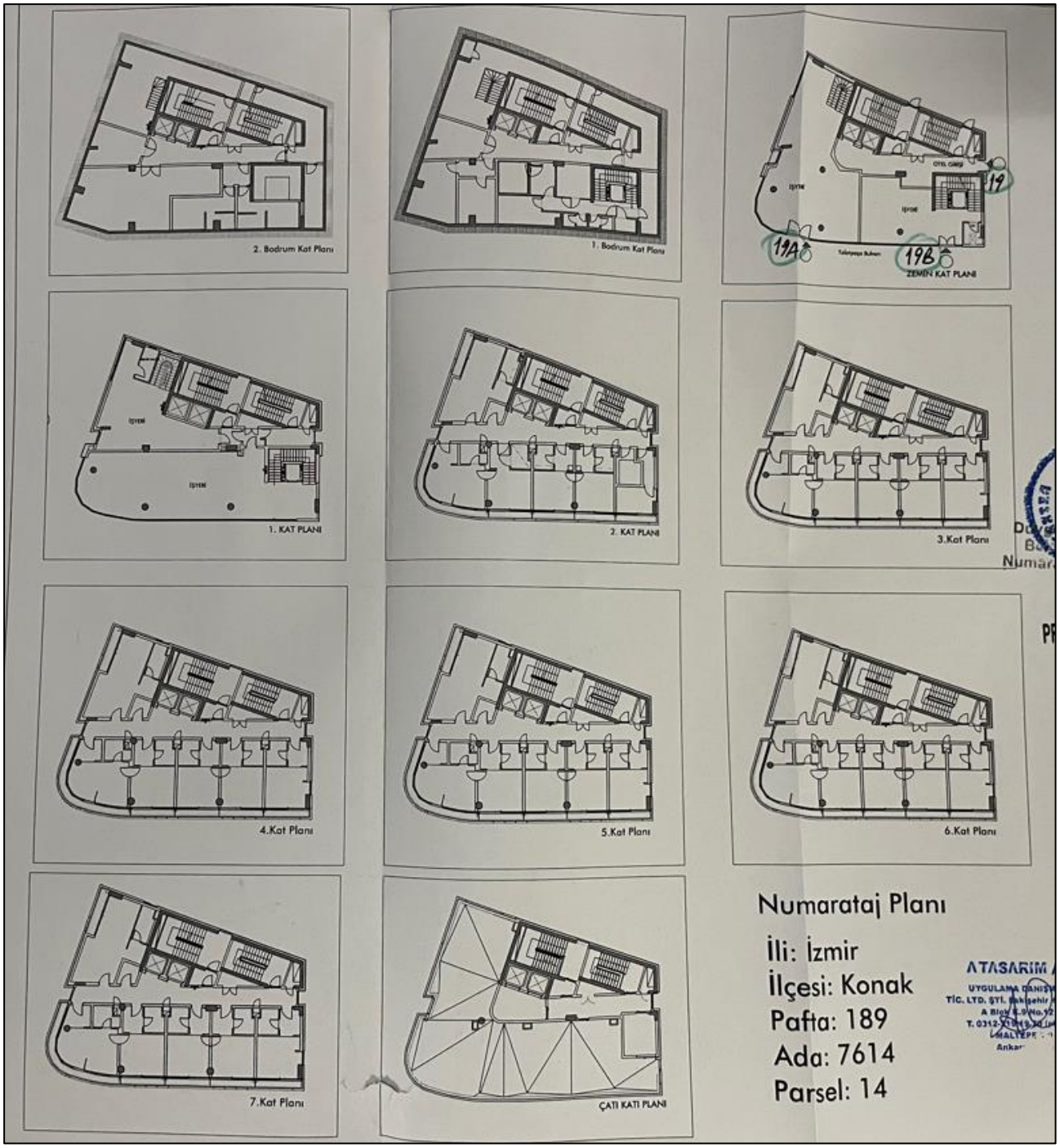




Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin hazırlanan 30.12.2021 tarihli 106 no.lu yapı kullanma izin belgesi referans alınmış olup söz konusu taşınmazların inşa yılı 2021, yapı yaşının 3 olduğu tespit edilmiştir. Yapılar betonarme sistemden inşa edilmiştir.

Ziraat Bankası Misafirhanesi'ne (no:19) giriş Ziraat Bankası Alsancak Şubesi'nin (no:19/B) doğu bölümünde yer alan giriş kapısından sağlanmakta olup Ziraat Bankası Alsancak Şubesi'nin (no:19/B) girişi Talatpaşa Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların ada parsel, blok/giriş, kat ve bağımsız bölüm bazında konum tespiti TKGM Web Tapu Sisteminde bulunan 19.03.2019 onay tarihli 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.



Değerleme çalışması kapsamında 30.12.2021 tarihli yapı kullanma izin belgesi toplam 3.013,86 m^2 olup söz konusu alan toplamına şaft alanlarının dahil edilmediği tespit edilmiştir. Söz konusu şaft alanları yapının alanına sahil edildiğinde bina brüt alanı (misafirhane, banka şubesi ve optik şubesi) toplam yaklaşık 3.117,78 m^2 alana sahip olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar şaft alanları ve teras katta meydana gelen toplam yaklaşık 35,00 $m^{2'}$lik alan büyümesi haricinde 30.12.2021 tarihli yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Değerleme konusu ana taşınmaz -2,-1. bodrum kat, zemin kat, 1-2-3-4-5-6-7. normal kat ve teras katından oluşmakta olup söz konusu ana taşınmazın 2. normal katından itibaren kat bazlı brüt kullanım alanı değerleme konusu taşınmazlardan Ziraat Bankası Misafirhanesi (no:19) / 2 no.lu bağımsız bölüm kullanımına aittir. Kat bazlı alan dağılımı yapılırken bu özellik dikkate alınmış olup yapının 2. normal katından itibaren mevcut olan ortak kullanım alanları misafirhane brüt alanına dahil edilmiştir.

Ana taşınmazın -2,-1 bodrum kat, zemin kat ve 1. normal katında yer alan ortak alanlar herhangi bir bağımsız bölümün brüt kullanım alanına dahil edilmemiş olup değerleme çalışması kapsamında ele alınmamıştır. Aşağıdaki yer alan tabloda söz konusu ana taşınmaz içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin ve ortak alanların kat bazlı alan dağılımları gösterilmektedir. Söz konusu değerler yasal durum değeridir.

	Misafirhane*	İş Yeri (Banka)*
2. bodrum kat	249,30	-
1. bodrum kat	153,99	85,27
Zemin kat	60,12	75,28
1. normal kat	19,54	143,62
2. normal kat	295,61	-
3. normal kat	295,61	-
4. normal kat	295,61	-
5. normal kat	295,61	-
6. normal kat	295,61	-
7. normal kat	295,61	-
Teras Katı	107,79	-
	2.364,39	**304,17**

*Değerleme çalışması kapsamında ana taşınmaz içerisinde yer alan Ziraat Bankası Misafirhanesi (no:19) / 2 no.lu bağımsız bölüm ve Ziraat Bankası Alsancak Şubesi (no:19/B) / 1 no.lu bağımsız bölüm değerlemeye konudur. Taşınmazlara yönelik alınmış olan 30.12.2021 tarihli yapı kullanma izin belgesine göre misafirhane alanı, banka şubesi alanının alan kırılımları belirtilmiş olup söz konusu alanlar yasal değerde değerleme çalışmasına dahil edilmiştir. Değerlemeye konu söz konusu alanlar yasal durumda brüt toplam 2.668,56 m^2 alana sahiptir.

*Değerlemeye tabi Ziraat Bankası Misafirhanesi (no:19) / 2 no.lu bağımsız bölümün 2. normal katından itibaren kat bazlı brüt kullanım alanı misafirhaneye ait olduğundan söz konusu kat alanlarında yer alan ortak kullanım alanları ve şaft alanları misafirhane brüt kullanım alanına dahil edilmiştir.

Ziraat Bankası Misafirhanesi (no:19) / 2 no.lu bağımsız bölüm

Değerleme konusu misafirhane onaylı mimari projesi ve mevcut durumuna göre 2 adet bodrum kat, zemin kat, 7 adet normal kat ve teras katından oluşmaktadır. Misafirhane 365 gün boyunca hizmet vermektedir. Misafirhanede toplam 36 adet oda bulunmakta olup söz konusu odalardan 1 tanesi ofis odası, 35 tanesi misafirhane odası olarak kullanılmaktadır. Söz konusu misafirhanede satışlar kişi bazlı yapılmakta olup Ziraat Bankası çalışanları ve birinci derece akrabalarına konaklama ücreti değerleme çalışması itibarıyla 400 TL, Ziraat Bankası çalışlanlarının ikinci derece akrabalarına ise değerleme çalışması itibarıyla 800 TL olduğu bilgisi misafirhane yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir. Ayrıca konaklama ücretlerinin içerisinde kahvaltı dahildir.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre -2 bodrum katında, su depoları, elektrik şaftı, soyunma odaları ve WC alanları yer almaktadır. Taşınmazın -2 bodrum katı onaylı mimari projesi ile uyumlu durumda olup yasal ve mevcut durumda 249,30 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zeminler seramik kaplama, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boya kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre -1 bodrum katında, su depoları, personel dinlenme alanı yer alırken, mevcut durumuna göre çamaşırhane ve personel dinlenme alanı yer almaktadır. Taşınmazın -1 bodrum katı onaylı mimari projesi alanları ile uyumlu olup mevcut durumda fonksiyon değişikliği yapılmıştır. Kat alanı yasal ve mevcut durumda 153,99 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, güvenlik ofisi ve resepsiyon yer almaktadır. Taşınmazın zemin katı onaylı mimari projesi ile uyumlu durumda olup yasal ve mevcut durumda 60,12 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 1. normal katına banka bölümünden geçiş bulunmakta olup söz konusu kat ara kat özelliği göstermektedir. Kat alanında elektirk şaftı, merdiven alanı ve mekanik şaftı yer almakta olup yasal ve mevcut durumda 19,54 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zeminler seramik kaplama, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boya kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre 2. normal katında bir adet konaklama ünitesi ofis odasına çevrilmiş olup 3-4-5-6-7. normal katlarda ise onaylı mimari projesinde yer alan kat ofisleri oda alanlarına dahil edilmiştir. Yapının 2-3-4-5-6-7. normal katlarındaki kat planları birbiri ile aynı olup brüt kullanım alanları onaylı mimari projesi ve mevcut durum ile uyumlu olup fonksiyon farklılıkları meydana gelmiştir. Katların kat bazlı alan dağılımları 295,61 m^2 olup brüt toplam 1.773,66 m^2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Konaklama ünitelerinde zeminler halıflex kaplama, ortak alanlarda ve WC alanlarnda zeminler seramik kaplama, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boya kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre teras katı 107,79 m^2, mevcut durumuna göre 142,79 m^2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde teras alanı misafirhane alanının kullanımına ait olup onaylı mimari projesinden farklı olarak bir kısmında sundurma panel ile kahvatı alanı oluşturulmuştur.

Kat	Brüt Alan (m^2) (Yasal Durum)
-2 Bodrum Kat	249,30
-1 Bodrum Kat	153,99
Zemin Kat	60,12
1. Kat (Ara Kat)	19,54
2. Kat	295,61
3. Kat	295,61
4. Kat	295,61
5. Kat	295,61
6. kat	295,61
7. Kat	295,61
Teras Katı	107,79
Ortak Alanlar Hariç Toplam Alan	**2.364,39**

Değerleme çalışmasında misafirhane alanının 2. normal katı ve sonraki katlarında yer alan ortak kullanım alanları katta tek bağımsız bölüm olmasından dolayı misafirhane alanına dahil edilmiştir.

Batı cephesine bakan Plevne Bulvarı manzaralı oda örneği

Güney cephesine bakan Talatpaşa Bulvarı manzaralı oda örneği

*Söz konusu oda tipi 6 adet bulunmakta olup misafirhanenin en ferah oda özelliğini göstermektedir.

Standart oda örneği

Engelli bireylere yönelik oda örneği

*Söz konusu oda tipi 1 adet bulunmakta olup misafirhanenin 2. normal katında 103 no.lu oda da yer almaktadır.

Ziraat Bankası Alsancak Şubesi (no:19/B) / 1 no.lu bağımsız bölüm

Değerleme konusu banka şubesi onaylı mimari projesi ve mevcut durumuna göre 1 adet bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu bölümün içerisinde 1 adet asansör alanı bulunmaktadır.

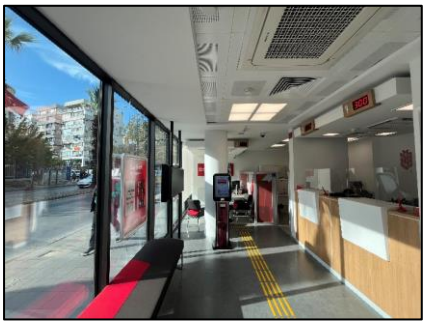
Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesi ve mevcut durumuna göre -1 bodrum katında, depo odaları, sistem odası, WC alanları ve arşiv yer almaktadır. Kat alanı yasal ve mevcut durumda 85,27 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zeminler seramik kaplama, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boya kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre zemin katında, ATM alanı ve çalışma alanları bulunmaktadır. Söz konusu kat yasal ve mevcut durumda 75,28 m² brüt kapalı kullanım alanına sahiptir. Brüt kullanım alanına şube kullanımına ait olan merdiven ve asansör alanı dahil edilmiştir. Zeminler seramik kaplama, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boya kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre 1. normal katından misafirhane bölümüne geçiş bulunmaktadır. Kat alanında çalışma alanları ve mutfak alanları yer almakta olup

yasal ve mevcut durumda 143,62 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zeminler seramik kaplama, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boya kaplıdır.

Kat	Brüt Alan (m²) (Yasal/Mevcut Durum)
-1 Bodrum Kat	85,27
Zemin Kat	75,28
1. Kat	143,62
Toplam Alan	**304,17**



Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m²) (Yasal Durum)
Ziraat Bankası Misafirhanesi (no:19) / 2 no.lu bağımsız bölüm	2.364,39
Ziraat Bankası Alsancak Şubesi (no:19/B) / 1 no.lu bağımsız bölüm	304,17
Toplam Alan	**2.668,56**

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Misafirhane: -2,-1 bodrum kat + zemin kat + 1-2-3-4-5-6-7 normal kat + teras kat Banka Şubesi: -1 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	Yasal ve mevcut Durum: 2.364,39 m² (Misafirhane) – 304,17 m² (Banka Şubesi)
Yaşı	3
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Otel: 2 adet mevcut İş yeri: 1 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
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	Misafirhane + Banka Şubesi
Alanı	Yasal ve mevcut Durum: 2.364,39 m² (Misafirhane) – 304,17 m² (Banka Şubesi)
Zemin	Kısmen halıflex, kısmen seramik
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma, spot aydınlatma

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde teras alanı misafirhane alanının kullanımına ait olup onaylı mimari projesinden farklı olarak sundurma panel ile kahvatı alanı oluşturulmuştur.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar İzmir'in merkezi olan Alsancak'ta konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar, yaya ve araç yoğunluğu yüksek olan Talatpaşa ve Plevne 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.

- ZAYIF YANLAR

- 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 taşınmazın 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 değerin, değerleme 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 esası 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 değerin, 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, değerin 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 belirlemesinde 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 yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazlardan 1 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 değerleme çalışmasında, taşınmazlardan 2 no.lu bağımsız bölüm için yer aldığı pazarda "Otel" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazın, gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak değerleme konusu taşınmaza sektörel araştırmalar doğrultusunda "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2 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 arsa değerinin tespit edilmesinde kullanılmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazlardan 2 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.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Irtibat Bilgisi	**Pazar Verisi**	**ünya Gayrimenkul 535 898 84 66**	**Pazar Verisi**	**İzmir Invest 555 485 90 16**	**Pazar Verisi**
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
	Satış Fiyatı (TL)	**38.000.000**	**70.000.000**	**95.000.000**	**98.000.000**	**30.000.000**
	Yüz Ölçümü (m²)	**400**	**390**	**613**	**435**	**120**
	Birim Fiyatı (TL/m²)	**95.000**	**179.487**	**154.976**	**225.287**	**250.000**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Satış Durumu**	18 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	60%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-15%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Yapılaşma Hakkı (Kat Sayısı)**	8	7	5	8	5
		0%	20%	50%	0%	50%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Cephesi İtibarıyla Dezavantajlı	Cephesi İtibarıyla Dezavantajlı	Cephesi İtibarıyla Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Benzer
		40%	35%	40%	20%	0%
	Yüz Ölçümü	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Küçük
		0%	0%	5%	5%	-10%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Benzer
		10%	5%	5%	10%	0%
	Düzeltilmiş Değer	**228.000**	**286.462**	**296.391**	**273.724**	**303.750**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda; Alsancak bölgesindeki yapı dokusunun eski olduğu ve boş arsa stokunun değerleme konusu parselin konumlu olduğu Kültür 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 parselin konumu, imar durumu, yüz ölçümü, topoğrafik ve geometrik durumu göz önüne alındığında ortalama 275.000 - 285.000.-TL/m² aralığında değere sahip olduğuna kanaat getirilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İş Yeri Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Irtibat Bilgisi	**Piyasa Verisi**	**Coldwell Banker Teok** **532 467 83 35**	**Alsancak/Talatpaşa Turyap** **530 333 71 33**	**For a Gayrimenkul** **535 288 13 31**
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**
	Satış Fiyatı (TL)	**10.000.000**	**8.950.000**	**15.750.000**	**7.000.000**
	Alanı (m²)	**90**	**55**	**125**	**30**
	Birim Fiyatı (TL/m²)	**111.111**	**162.727**	**126.000**	**233.333**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Satış Durumu**	11 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	30%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-20%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Hisseli	Tam Mülkiyet
		0%	0%	10%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Benzer Nitelikte
		0%	0%	10%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		15%	20%	15%	5%
	Kullanım Alanı	Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Küçük	Çok Daha Küçük
		-15%	-20%	-10%	-20%
	Bina Yaşı	16	38	35	30
		9%	25%	22%	19%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı
		-15%	-15%	-15%	-15%
Düzeltilmiş Değer		**135.922**	**169.277**	**162.797**	**165.947**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, bölgedeki dükkanların satış fiyatının cadde üzerinde konumuna, bulunduğu caddenin ticaret fonksiyonuna, tadilat ihtiyacı bulunup bulunmamasına, bina yaşına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün (no:19/B) konumunda inşa edilebilecek iş yeri niteliğinde bir bağımsız bölümün birim satış değerinin değerleme tarihi itibarıyla 155.000 – 165.000.-TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi

İş Yeri Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Irtibat Bilgisi	**Piyasa Verisi**	**Invekst Gayrimenkul Danışmanlık 541 430 3535**	**Piyasa Verisi**
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**
	Kira Fiyatı (TL/ay)	**120.000**	**149.000**	**120.000**
	Alanı (m²)	**130**	**180**	**130**
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	**923**	**828**	**923**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Kiralama Durumu**	7 ay önce kiralanmış	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	15%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-25%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		-15%	-15%	5%
	Kullanım Alanı	Daha Küçük	Küçük	Daha Küçük
		-15%	-10%	-15%
	Bina Yaşı	20	35	30
		12%	22%	19%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Avantajlı	Avantajlı	Daha Avantajlı
		-10%	-10%	-15%
	Konfor Koşulları	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		-5%	-5%	5%
Düzeltilmiş Değer		**710**	**614**	**685**

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, bodrum kat bulunma durumuna, konumlu olduğu kata bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün (no:19/B) birim kira değerinin değer tarihi itibarıyla 640,00-660,00 TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	**Brüt Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)**
1 No.lu Bağımsız Bölüm (Ziraat Bankası Alsancak Şubesi, (No:19/B)	304,17	160.000	48.665.000
		TOPLAM DEĞERİ	**48.665.000**

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	Çeşme	Otel	2024	7.500 m²	40.000 TL/m²
2	Yüklenici Firma	Bayraklı	Otel	2024	10.000 m²	38.500 TL/m²

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 (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Arsa Değeri (TL)**
7614 ada 14 parsel	279,13	280.000	78.155.000
		TOPLAM DEĞERİ	**78.155.000**

BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ				
Bağımsız bölüm no.	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Yıpranma Payı (%)**	**Bina Değeri (TL)**
2 No.lu Bağımsız Bölüm (Misafirhane (no:19))	2.364,39	45.000	3%	**103.205.711**
			TOPLAM DEĞERİ	**103.205.711**

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	78.155.000 TL
Bina Değeri	103.205.711 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	**181.360.711 TL**
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	**181.360.000 TL**

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon 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^2 brüt kapalı alana sahip dükkanın 15.000.000 TL'ye satılabileceği ve kira bedelinin 70.000 TL/ay olabileceği öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 70.000 TL / Ay / 15.000.000 TL = 0,056

- Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi'nde konumlu 170 m^2 alana sahip dükkanın 55.000.000 TL'den satıldığı ve kiralanabilir fiyatının 250.000 TL/ay olduğu öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 250.000 TL / Ay / 55.000.000 TL = 0,054

Söz konusu gayrimenkullerden 1 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre iş yeri kira değerinin 640-660 TL/m^2/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak kapitalizasyon oranı %5,25 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN 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)**
1 No.lu Bağımsız Bölüm (Ziraat Bankası Alsancak Şubesi, (No:19/B)	304,17	650	197.707,25	5,25%	**45.190.000**
				TOPLAM DEĞERİ	**45.190.000**

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır. Aşağıda yer alan varsayımların herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

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 indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması 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: %19,47

Risk primi: %5,53

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 36 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 5.000 TL/gece olacağı varsayılmıştır.
- Otelin oda doluluk oranının ilk yıl %70 ile başlayacağı, ikinci yıl %73 oranında, üçüncü yıl %75 oranında olacağı 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 ikinciyıl %38 oranında, üçüncü yıl %40 oranında olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Her yıl cironun yaklaşık %1,00'ı oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı Ziraat GYO tarafından işletilmesi durumunda %25,00, kiraya verilmesi durumunda %22,50 varsayılmıştır.
- Fiyat artış oranı ilk yıl için %22,75, 2. yıl %17,00, 3. yıl %14,50, 4. yıl %12,50, 5.-10.yıllar arasında %11,25 ve 10. yıldan sonra %7,50 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan misafirhane ile 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.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Otelin işletilmesi durumundaki nakit akış tablosu

Otel Fonksiyonu	
Oda Sayısı	36
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	13.140
Oda Fiyatı (TL)	5.000
Diğer Gelir Oranı	5%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	7,00%
Kiralanması Durumundaki Dönem Sonu Değer Oranı	6,00%

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Proje Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2026**	**31.12.2027**	**31.12.2028**	**31.12.2029**	**31.12.2030**	**31.12.2031**	**31.12.2032**	**31.12.2033**	**31.12.2034**	**31.12.2035**
Otel Fonksiyonu												
Doluluk Oranı (%)		70%	73%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Toplam Oda Kapasitesi		13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140
Yıllık Satılan Oda Sayısı		9.198	9.592	9.855	9.855	9.855	9.855	9.855	9.855	9.855	9.855	9.855
Oda Satış Fiyatı (TL/oda)		5.000,00	6.137,50	7.180,88	8.222,10	9.249,86	10.290,47	11.448,15	12.736,07	14.168,88	15.762,88	17.536,20
Konaklama Gelirleri (TL)		**45.990.000**	**58.872.128**	**70.767.523**	**81.028.814**	**91.157.416**	**101.412.625**	**112.821.545**	**125.513.969**	**139.634.291**	**155.343.148**	**172.819.253**
Diğer Gelir Oranı (%)		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Diğer Gelir (TL)		2.299.500	2.943.606	3.538.376	4.051.441	4.557.871	5.070.631	5.641.077	6.275.698	6.981.715	7.767.157	8.640.963
Toplam Otel Gelirleri		**48.289.500**	**61.815.734**	**74.305.899**	**85.080.255**	**95.715.287**	**106.483.256**	**118.462.623**	**131.789.668**	**146.616.005**	**163.110.306**	**181.460.215**
GOP (%)		35%	38%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
GOP (TL)		16.901.325	23.489.979	29.722.360	34.032.102	38.286.115	42.593.302	47.385.049	52.715.867	58.646.402	65.244.122	72.584.086
İşletme Giderleri		**31.388.175**	**38.325.755**	**44.583.540**	**51.048.153**	**57.429.172**	**63.889.954**	**71.077.574**	**79.073.801**	**87.969.603**	**97.866.183**	**108.876.129**
Yenileme Maliyeti		482.895	618.157	743.059	850.803	957.153	1.064.833	1.184.626	1.317.897	1.466.160	1.631.103	1.814.602
Emlak Vergisi Bedeli		236.015	262.862	285.205	305.882	325.000	343.281	362.591	382.987	404.530	427.284	451.319
Bina Sigorta Bedeli		131.489	161.402	188.841	216.223	243.251	270.616	301.061	334.930	372.609	414.528	461.162
Toplam Otel Giderleri		**32.238.574**	**39.368.176**	**45.800.644**	**52.421.060**	**58.954.575**	**65.568.684**	**72.925.851**	**81.109.614**	**90.212.902**	**100.339.099**	**111.603.213**
Otel Net Gelirleri		**16.050.926**	**22.447.557**	**28.505.255**	**32.659.194**	**36.760.711**	**40.914.572**	**45.536.771**	**50.680.054**	**56.403.103**	**62.771.207**	**69.857.002**
Dönem Sonu Değer											**997.957.177**	
Net Nakit Akışları	**0**	**16.050.926**	**22.447.557**	**28.505.255**	**32.659.194**	**36.760.711**	**40.914.572**	**45.536.771**	**50.680.054**	**56.403.103**	**1.060.728.384**	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	19,47%	19,47%	19,47%
Risk Primi	5,53%	5,53%	7,53%
İndirgeme Oranı	25,00%	25,00%	27,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**217.281.184**	**217.281.184**	**193.505.496**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**217.300.000**	**217.300.000**	**193.500.000**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Otelin kiralanması durumundaki nakit akış tablosu

Proje Nakit Akışı (TL)												
Yıllar	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2026**	**31.12.2027**	**31.12.2028**	**31.12.2029**	**31.12.2030**	**31.12.2031**	**31.12.2032**	**31.12.2033**	**31.12.2034**	**31.12.2035**
Otel Fonksiyonu												
Doluluk Oranı (%)	0%	70%	73%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Toplam Oda Kapasitesi	0	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140	13.140
Yıllık Satılan Oda Sayısı	-	9.198	9.592	9.855	9.855	9.855	9.855	9.855	9.855	9.855	9.855	9.855
Oda Satış Fiyatı (TL/oda)	0,00	5.000,00	6.137,50	7.180,88	8.222,10	9.249,86	10.290,47	11.448,15	12.736,07	14.168,88	15.762,88	17.536,20
Konaklama Gelirleri (TL)	**0**	**45.990.000**	**58.872.128**	**70.767.523**	**81.028.814**	**91.157.416**	**101.412.625**	**112.821.545**	**125.513.969**	**139.634.291**	**155.343.148**	**172.819.253**
Diğer Gelir Oranı (%)	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Diğer Gelir (TL)	**0**	2.299.500	2.943.606	3.538.376	4.051.441	4.557.871	5.070.631	5.641.077	6.275.698	6.981.715	7.767.157	8.640.963
Toplam Otel Gelirleri	**0**	**48.289.500**	**61.815.734**	**74.305.899**	**85.080.255**	**95.715.287**	**106.483.256**	**118.462.623**	**131.789.668**	**146.616.005**	**163.110.306**	**181.460.215**
Ziraat GYO Kira Oranı	24,00%											
Ziraat GYO Kira Geliri		11.589.480	14.835.776	17.833.416	20.419.261	22.971.669	25.555.981	28.431.029	31.629.520	35.187.841	39.146.473	43.550.452
Dönem Sonu Değer	**6,00%**										**725.840.861**	
		11.589.480	**14.835.776**	**17.833.416**	**20.419.261**	**22.971.669**	**25.555.981**	**28.431.029**	**31.629.520**	**35.187.841**	**764.987.334**	
Emlak Vergisi Bedeli		236.015	262.862	285.205	305.882	325.000	343.281	362.591	382.987	404.530	427.284	
Ziraat GYO Net Kira Geliri (TL)	**0**	**11.353.465**	**14.572.914**	**17.548.211**	**20.113.379**	**22.646.669**	**25.212.700**	**28.068.439**	**31.246.534**	**34.783.312**	**764.560.050**	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	18,71%	18,71%	18,71%
Risk Primi	3,29%	3,79%	4,29%
İndirgeme Oranı	22,00%	22,50%	23,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**177.542.773**	**172.001.034**	**166.681.060**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**177.550.000**	**172.000.000**	**166.700.000**

Otelin işletilmesi ve kiralanması durumuna göre hesaplanan değerlerin ortalaması

	TL
Ziraat GYO Tarafından İşletilmesi Durumunda Hesaplanan Değer (TL)	217.300.000
Ziraat GYO'nun Kira Sözleşmesine Göre Hesaplanan Değer (TL)	172.000.000
Ortalama Değer (TL)	**194.650.000**

1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerin toplam değeri

Bağımsız Bölüm Bazlı Pazar Değer	TL
1 no.lu Bağımsız Bölüm	48.665.000
2 no.lu Bağımsız Bölüm	194.650.000
Toplam Değer (TL)	**243.315.000**

Kira Değeri

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin aylık kira değeri takdir edilirken, nakit akış tablosunda bulunan 31.12.2025 tarihli kira bedeli %40 oranıyla, 31.12.2024 yılına indirgenmiş olup bu doğrultuda aylık kira bedeli tespit edilmiştir. Kira bedeline ilişkin tablo aşağıda bulunmaktadır.

Yıllar	31.12.2024	31.12.2025
Kira Bedeli	0	11.353.465
İndirgenmiş Yıllık Kira Bedeli	8.109.618	
Aylık Kira Bedeli	**675.801**	

Bağımsız Bölüm Bazlı Pazar Kirası	TL/ay
1 no.lu Bağımsız Bölüm	197.500
2 no.lu Bağımsız Bölüm	676.000
Toplam Değer (TL/Ay)	**873.500**

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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 1 no.lu bağımsız bölüm için **"Dükkan"** 2 no.lu bağımsız bölüm için **"Otel"** 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 m^2 ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m^2'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m^2'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m^2'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m^2 ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m^2'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m^2 Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m^2 Rayiç Değeri	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^2'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.***

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, 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 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

  Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkullerin 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 (TM1)" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

- **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 **"İş Yeri"** ve **"Otel Binası"** olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

  Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **"İş Yeri"** ve **"Otel Binası"** olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde 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 taşınmazlar kat mülkiyeti tapusuna sahip olup mevzuat uyarınca taşınmazlara yönelik alınması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yönetim planı ve kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilme beyanı bulunmakta olup söz konusu beyanların taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin 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, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 taşınmazlar “10 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası” niteliğinde olup faal durumda değerleme konusu “otel ve dükkan” olmak üzere 2 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana taşınmaz üzerinde toplamda 3 adet bağımsız bölüm 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 taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelir yaklaşımı yönetimi olan nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (1 no.lu bağımsız bölüm, iş yeri)	**48.665.000**
Maliyet Yaklaşımı (2 no.lu bağımsız bölüm, otel)	**181.360.000**
Gelir Yaklaşımı (1 no.lu bağımsız bölüm, iş yeri)	**45.190.000**
Gelir Yaklaşımı (2 no.lu bağımsız bölüm, otel)	**194.650.000**

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazlardan 1 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 değerleme çalışmasında, taşınmazlardan 2 no.lu bağımsız bölüm için yer aldığı pazarda "Otel" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazın, gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak değerleme konusu taşınmaza sektörel araştırmalar doğrultusunda "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2 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 arsa değerinin tespit edilmesinde kullanılmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazlardan 2 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 doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 1 no.lu bağımsız bölüm olan iş yeri için pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri, 2 no.lu bağımsız bölüm olan otel için gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	20.12.2024	
Kur Bilgisi (19.12.2024)	Alış: 1 USD = 35,0067 TL	Satış: 1 USD = 35,0698 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	243.315.000.-TL	İkiyüzkırküçmilyonüçyüzonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	291.978.000.-TL	İkiyüzdoksanbirmilyondokuzyüzyetmişsekizbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	6.950.000-USD	Altımilyondokuzyüzellibin.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	873.500-TL/ay	Sekizyüzyetmişüçbinbeşyüz.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	1.048.200-TL/ay	Birmilyonkırksekizbinikiyüz.-TL/ay
Pazar Kirası (USD)*	25.000.-USD/ay	Yirmibeşbin.-USD/ay

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 10

EKLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 10

Ekler

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