



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

6 Adet Bağımsız Bölüm

Karabağlar / İzmir

2024C344 / 20.12.2024

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Karabağlar'da konumlu olan **"6 adet bağımsız bölüm"**ün pazar değerine yönelik **2024C344** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 676,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 2.258,91 m² yasal brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar ve kira 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	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	78.690.000	Yetmişsekizmilyonaltıyüzdoksanbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	94.428.000	Doksandörtmilyondörtüzyirmisekizbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	2.245.000-USD	İkimilyonikiyüzkırkbeşbin.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	338.569.-TL/ay	Üçyüzotuzsekizbinbeşyüzaltmışdokuz.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	406.283.-TL/ay	Dörtüzyüztübinikiyüzseksenüç.-TL/ay
Pazar Değeri (USD)*	9.654-USD/ay	Dokuzbinaltıyüzellidört.-USD/ay

*19.12.2024 tarihli Merkez Bankası verilerine göre 1 USD Alış: 35,0067TL, 1 USD Satış: 35,0698 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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.....	25
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	28
SWOT Analizi.....	36
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	38
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	52
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	54
Ekler	57

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Yıl sonu ekspertiz değer tespiti
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin talebi haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Yunusemre Mahallesi Yeşillik Caddesi No:416 (416A ve 416: 11-21-31 ve 32 numaralı İş Yerleri) Karabağlar/İzmir		
TAPU KAYDI	İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada 5 parsel 1-2-3-4-5 ve 6 no.lu bağımsız bölümler		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	676,00 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı (T1)	Emsal: 2,50	H _{maks} : 21,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	İş Yeri		

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 6	Yapım yılı: 2020
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: 28 araç (Açık ve Kapalı Otopark Toplam Kapasitesi)	Asansör Kapasitesi: 10 kişi
MEVCUT FONKSİYONLAR	İş Yeri	
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	1.255,43 m ² (bağımsız bölümler toplam yasal durum alanı)	

FİNANSAL GÖSTERGELER (DÜKKAN)

KAPİTALİZASYON ORANI	%5,75
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	17,39 Yıl
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	430 TL/m ² /ay
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	96.500 TL/m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER (OFİS)		
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,50	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	18,18 Yıl	
OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ	200-215 TL/m²/ay	
OFİS BİRİM SATIŞ DEĞERİ	47.500 – 52.500 TL/m²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	20.12.2024	
KUR BİLGİSİ (19.12.2024)	Alış: 1 USD = 35,0067 TL	Satış: 1 USD = 35,0698 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	78.690.000.-TL	2.245.000.-USD
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	94.428.000.-TL	
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	338.569.-TL/Ay	9.654.-USD/Ay
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	406.283.-TL/Ay	

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 20.12.2024 tarihinde, 2024C344 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parsel 1-2-3-4-5-6 no.lu bağımsız bölümlerin 20.12.2024 tarihli pazar ve kira 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; yıl sonu ekspertiz değer tespitinin yapılması amacıyla 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), 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 süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 15.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parsel, 1-2-3-4-5-6 no.lu bağımsız bölümlerin 20.12.2024 tarihli pazar ve kira 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 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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta: info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

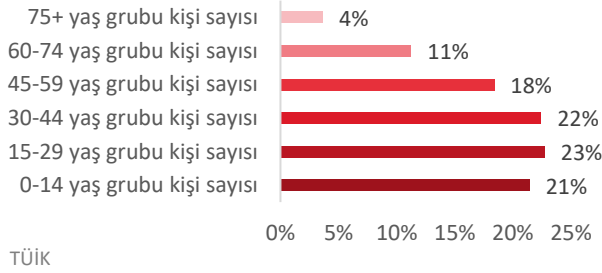
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

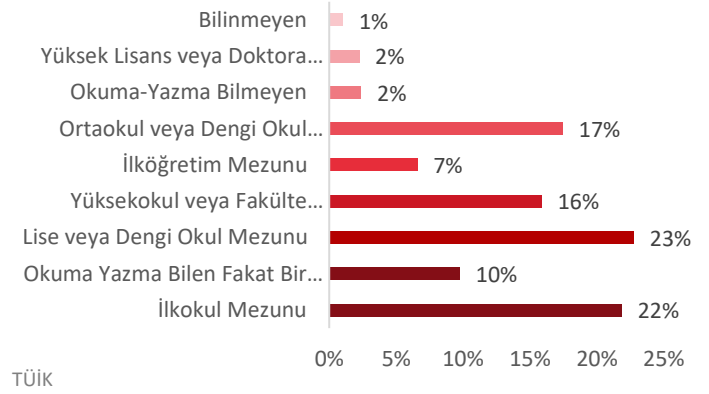
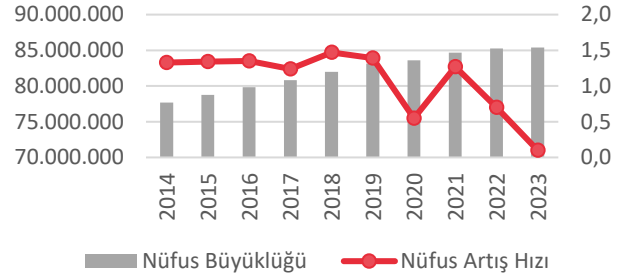
Türkiye

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

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

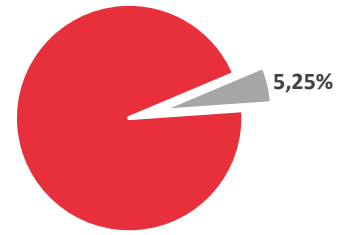


Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

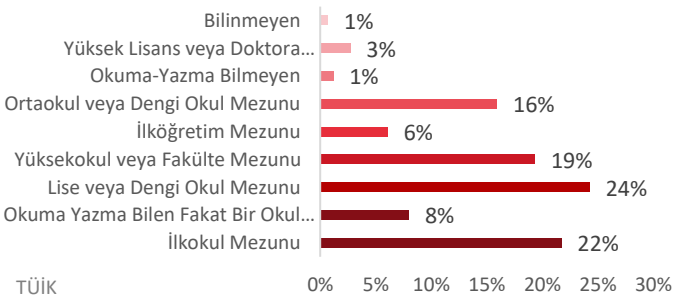
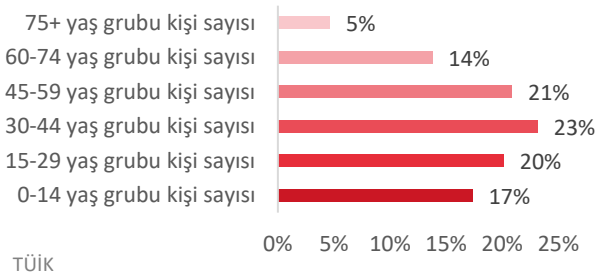


İzmir

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.

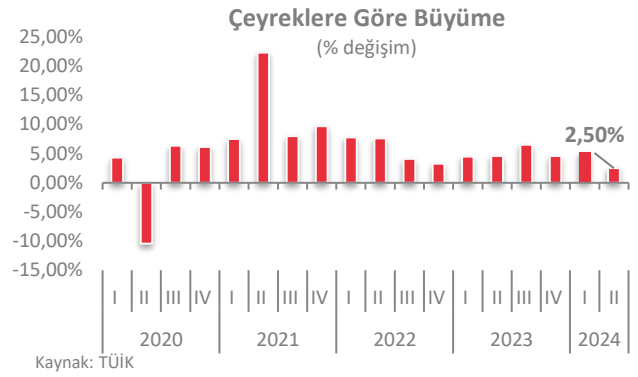


■ Ülke Nüfusu-İzmir Nüfusu ■ İzmir Nüfusu

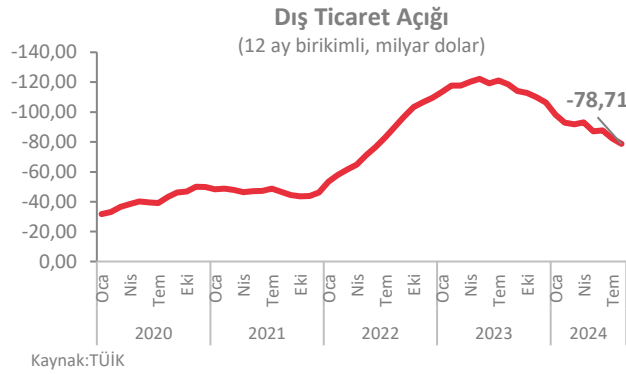


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir	İzmir	İzmir
İlçesi	Karabağlar	Karabağlar	Karabağlar
Mahallesi	Karabağlar	Karabağlar	Karabağlar
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	-	-	-
Ada No	10872	10872	10872
Parsel No	5	5	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	5 Katlı Betonarme Ofis ve İş Yeri	5 Katlı Betonarme Ofis ve İş Yeri	5 Katlı Betonarme Ofis ve İş Yeri
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	676,00 m ²	676,00 m ²	676,00 m ²
Bağımsız Bölüm Katı	Zemin Kat ve Asma Kat	1. Normal Kat	2. Normal Kat
Bağımsız Bölüm Numarası	1	2	3
Arsa Pay/Payda	199/676	163/676	89/676
Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	İş Yeri	İş Yeri
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

İli	İzmir	İzmir	İzmir
İlçesi	Karabağlar	Karabağlar	Karabağlar
Mahallesi	Karabağlar	Karabağlar	Karabağlar
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	-	-	-
Ada No	10872	10872	10872
Parsel No	5	5	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	5 Katlı Betonarme Ofis ve İş Yeri	5 Katlı Betonarme Ofis ve İş Yeri	5 Katlı Betonarme Ofis ve İş Yeri
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	676,00 m ²	676,00 m ²	676,00 m ²
Bağımsız Bölüm Katı	2. Normal Kat	3. Normal Kat	3. Normal Kat
Bağımsız Bölüm Numarası	4	5	6
Arsa Pay/Payda	68/676	89/676	68/676
Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	İş Yeri	İş Yeri
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün 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 13:59 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen onaylı TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- Bu taşınmaz kat mülkiyetine çevrilmiştir. (01.07.2021 tarih ve 17060 yevmiye no)*
- Yönetim planı. (24.02.2021 tarih ve 4996 yevmiye no)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad.No: 416 uavt kodu: 18769425) (10.09.2018 tarih ve 19351 yevmiye no) **

İrtifak Hanesinde;

- Diğer İrtifak Hakkı: Krokisinde A harfi ile gösterilen 20,54 m² trafo yeri B harfi ile gösterilen 48,73 m² kablo geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69,27 m² 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle irtifak hakkı tesis edilmiştir. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (10.01.2020 tarih ve 836 yevmiye no)

*Değerleme konusu taşınmazların takyidat kayıtlarında “Bu taşınmaz kat mülkiyetine çevrilmiştir.” beyanı yer almakta olup söz konusu taşınmazların takbis belgesi üzerinde kat irtifakı kurulu olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yapı kullanma izin belgesi olması ve beyanlar hanesinde kat mülkiyetine geçildiğine dair beyan kaydı bulunmasından dolayı taşınmazlar değerlendirme çalışmasında kat mülkiyetine sahip olduklarına göre değerlendirilmiştir.

6306 Sayılı Kanun – (16.05.2012-28309)

Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

**Karabağlar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu beyan kaydının daha önceden yıkılmış olan yapıya ait olduğu tespit edilmiş olup beyan kaydı değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

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 TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-12-2024-13:59

**Kayıd Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Katlırtıfakı	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz Kimlik No:	113435084	AT Yüzölçümü(m2):	676.00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN KAT VE ASMA KAT//1
Cilt/Sayfa No:	85/8376	Arsa Pay/Payda:	199/676
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Karabağlar - 01-07-2021 16:24 - 17060	
Beyan	Yönetim Planı : 12/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Karabağlar - 24-02-2021 12:17 -	

1 / 2

İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	4996 Karabağlar - 10-01-2021 14:02 - 836	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karabağlar - 10-09-2018 14:10 - 19351	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569901261	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 24-02-2021 4996	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **8t6471RHh2z** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-12-2024-13:59

**Kayıd Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz Kimlik No:	113435085	AT Yüzölçümü(m2):	676,00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//2
Cilt/Sayfa No:	85/8377	Arsa Pay/Payda:	163/676
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Karabağlar - 01-07-2021 16:24 - 17060	
Beyan	Yönetim Planı : 12/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Karabağlar - 24-02-2021 12:17 -	

1 / 2

İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	4996 Karabağlar - 10-01-2020 14:02 - 836	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karabağlar - 10-09-2018 14:10 - 19351	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
569901262	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 24-02-2021 4996	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **tgcmvUGMLT-** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-12-2024-13:59

**Kayıt Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz Kimlik No:	113435086	AT Yüzölçümü(m2):	676.00
İl/ilçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//3
Cilt/Sayfa No:	85/8378	Arsa Pay/Payda:	89/676
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Karabağlar - 01-07-2021 16:24 - 17060	
Beyan	Yönetim Planı : 12/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Karabağlar - 24-02-2021 12:17 -	

1 / 2

İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	4996 Karabağlar - 10-01-2020 14:02 - 836	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karabağlar - 10-09-2018 14:10 - 19351	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
569901263	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 24-02-2021 4996	-

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-12-2024-13:59

**Kayıd Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz Kimlik No:	113435087	AT Yüzölçüm(m2):	676.00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//4
Cilt/Sayfa No:	85/8379	Arsa Pay/Payda:	68/676
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Karabağlar - 01-07-2021 16:24 - 17060	
Beyan	Yönetim Planı : 12/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Karabağlar - 24-02-2021 12:17 -	

1 / 2

İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	4996 Karabağlar - 10-01-2020 14:02 - 836	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karabağlar - 10-09-2018 14:10 - 19351	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
569901264	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 24-02-2021 4996	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) qadXwAUlaQ9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-12-2024-13:59

**Kayıd Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz Kimlik No:	113435088	AT Yüzölçümü(m2):	676.00
İl/ilçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//5
Cilt/Sayfa No:	85/8380	Arsa Pay/Payda:	89/676
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Karabağlar - 01-07-2021 16:24 - 17060	
Beyan	Yönetim Planı : 12/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Karabağlar - 24-02-2021 12:17 -	

1 / 2

İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	4996	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karabağlar - 10-01-2020 14:02 - 836	
			Karabağlar - 10-09-2018 14:10 - 19351	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
569901265	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 24-02-2021 4996	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nT0rpsAN339 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-12-2024-14:00



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz Kimlik No:	113435089	AT Yüzölçümü(m2):	676,00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//6
Cilt/Sayfa No:	85/8381	Arsa Pay/Payda:	68/676
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Karabağlar - 01-07-2021 16:24 - 17060	
Beyan	Yönetim Planı : 12/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Karabağlar - 24-02-2021 12:17 -	

1 / 2

İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	4996 Karabağlar - 10-01-2020 14:02 - 836	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Karabağlar - 10-09-2018 14:10 - 19351	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569901266	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 24-02-2021 4996	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) n6dZ2_yK_IR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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 ve saat 14.00 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgeleri üzerinden yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik 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 bölgede, Yeşillik Caddesi üzerinde genellikle ticaret alanları, sanayi alanları ve konut-ticaret alanları bulunmaktadır.

Karabağlar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 17.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “4. Etap Karabağlar – Günaltay Mahalleleri ve Civari Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 15.12.2023

Lejandi: Ticaret Alanı (T1)

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,50
- H_{maks}: 21,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 5 m

Karabağlar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 10872 ada 5 no.lu parselin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamasına tabi olduğu ve taşınmazdan maksimum %45'e kadar DOP kesintisi yapılabileceği tespit edilmiş olup söz konusu uygulamanın ne zaman yapılacağına henüz belli olmadığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların terklerini gerçekleştirilmeden üzerinde herhangi bir inşai faaliyete izin verilmediği tespit edilmiştir.

Karabağlar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazdan geçmiş dönemlerde yaklaşık olarak %9,50 kesinti yapıldığı öğrenilmiştir.

Karabağlar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde yapılması planlanan imar uygulaması sonunda en küçük parsel alanının 1.000 m² olacağı birim yetkilisinden öğrenilmiş olup uygulama sonrasında değerlendirme konusu ana taşınmazın yapılaşabilmesi için başka bir parselle tevhit olması gerektiği öğrenilmiştir.

Plan Notları

- Ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Bu alanlarda konut kullanımı yer alamaz.
- T1-Ticaret Alanlarında; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar

yapılabilir. Ancak bu alanlarda özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda amaca yönelik değişiklik yapılması gerekmektedir.

- İmar planında Emsal=1,80 ve Emsal=2,00 belirlenmiş olan imar adalarında minimum parsel büyüklüğü 750 m², Emsal=2,00 üzeri olan adalarında minimum parsel büyüklüğü 1.000 m²'dir.



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 bağımsız bölümlerin konumlu olduğu parsel, 19.04.1985 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Karabağlar Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejantında Bitişik Nizam 4 Kat yapılaşma koşullarına sahip iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 15.12.2023 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “4. Etap Karabağlar – Günlaltay Mahalleleri ve Civari Uygulama İmar Planı kapsamında” T1 Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup Emsal: 2,50- H_{maks}: 21,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Karabağlar Belediyesi’nde 17.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	07.01.2019	-	2.258,91	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri:1.255,43 m ² Ortak alan: 1.003,48 m ²
Yapı Ruhsatı	21.03.2019	226	2.258,91	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri:1.255,43 m ² Ortak alan: 1.003,48 m ²
Yapı Kullanma İzni	26.04.2021	47626	2.258,91	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri:1.255,43 m ² Ortak alan: 1.003,48 m ²

Değerleme çalışmasında Webtapu Sistemi üzerinden, değerleme konusu taşınmazlara yönelik 07.01.2019 tarihli onaylı mimari proje incelenmiş olup Karabağlar Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari proje ile Webtapu sisteminde yer alan projenin birbiri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Karabağlar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 26.04.2021 tarihli yapı kullanma izin belgesinin tüm bağımsız bölümler için verildiği tespit edilmiş olup bağımsız bölümlere yönelik alan detayları onaylı mimari projesi üzerinden hesaplanmıştır. Değerleme çalışmasında bağımsız bölümlere onaylı mimari projesi üzerinden hesaplanan alanlarına göre yasal durum değeri takdir edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin belediyede yapılan arşiv incelemelerinde yapı denetimi Ziraat GYO teknik personeline yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için 10.09.2018 tarihli riskli yapı tespiti yapılmıştır. 26.11.2018 tarihli yıkım ruhsatı verilmiş olup söz konusu yapının yıkım işlemi gerçekleşmiştir. Yıkım sonrası 21.03.2019 tarihli yeni yapı ruhsatı verilmiş olup yapılan yeni yapıya ilişkin riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 07.01.2019 tarihli "Mimari Proje" ve 26.04.2021 tarih, 47626 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar tapu kaydına göre kat irtifakına sahip olup beyanlar hanesinde ise taşınmazların kat mülkiyetine geçtiğine dair beyan bulunmaktadır. Bununla birlikte taşınmazların cins tashihi işlemi tamamlanmış olup bu doğrultuda taşınmazların yasal süreci tamamlanmıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait, konu gayrimenkul için 26.06.2020 tarihli B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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 yönelik takyidat kayıtlarında ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Gayrimenkullerin açık adresi: Yunusemre Mahallesi Yeşillik Caddesi No:416 (416A ve 416:11-21-31 ve 32 numaralı İş Yerleri) Karabağlar/İzmir

Değerleme konusu taşınmazlar İzmir il merkezinin güneyinde yer alan ve kuzeyinde Konak, doğusunda Buca güneyinde Gaziemir ilçeleri ile komşu olan Karabağlar ilçesinde konumludur. Taşınmazlar Karabağlar ilçesinin en önemli ulaşım arteri olan Yeşillik Caddesi'ne yaklaşık 20 metre cepheli vaziyettedir.

İzmir'in en önemli ticari akslarından biri Yeşillik Caddesi, İzmir-Aydın Otoyolu yapılmadan önceki süreçte Adnan Menderes Havaalanı ve Aydın'a ulaşımı sağlayan tek karayoludur. Karabağlar İlçesinden başlayıp Gaziemir'e kadar devam eden Yeşillik Caddesi üzerinde mobilya sektörü, banka sektörü ve yan kollarına hitap eden işyerleri ve imalathaneleri bulunmakta olup Karabağlar-Gaziemir arasında başta otomotiv sektörü olmak üzere farklı kapasitelerde sanayi tesisleri ve ticari yapılar ile Ege Serbest Bölgesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlarında üzerinde konumlu olduğu Yeşillik Caddesi farklı iş kollarını barındıran bir ticari aks görmektedir.

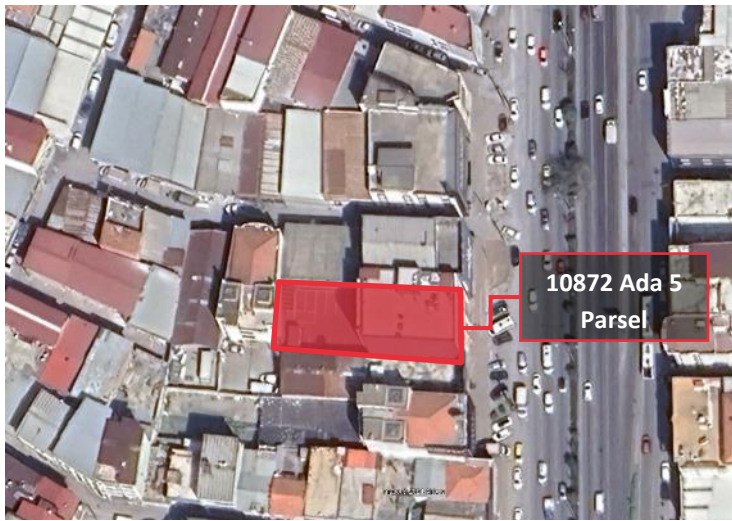
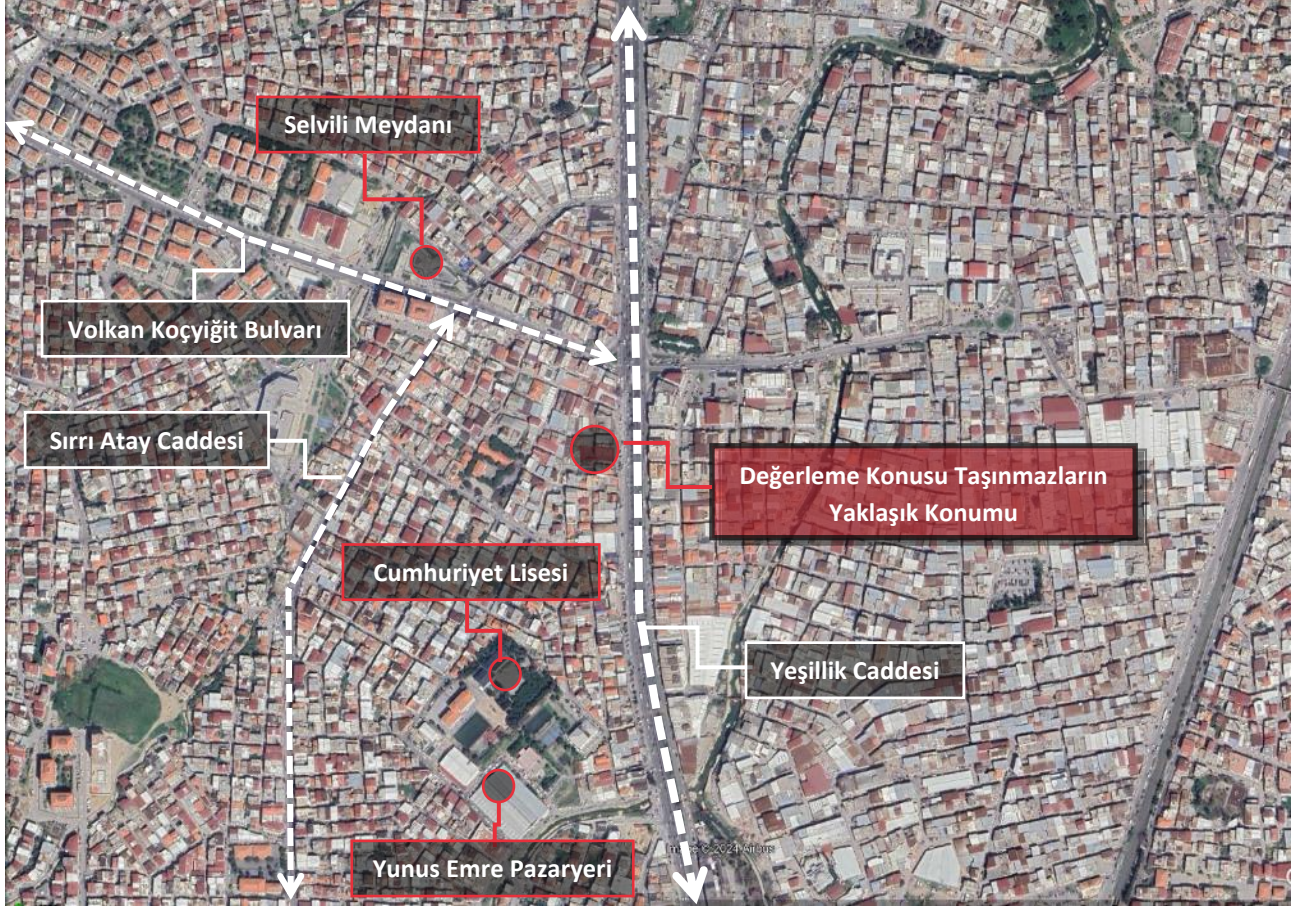
Yeşillik Caddesi üzerinde, özellikle Karabağlar ilçe sınırları içerisinde halen faaliyet gösteren çeşitli sanayi kuruluşlarının imar planında yapılan tadilatlar ile bölgeden tahliye edilmesi, yeni ticari alanların oluşumuna olanak tanımaktadır. Yeşillik Caddesi'nin Karabağlar semtinde kalan kısmı banka, mobilya, dekorasyon ve aydınlatma showroomları tarafından tercih edilmektedir.

Taşınmazların bulunduğu konumun ticari potansiyeli, İzmir Kent Merkezi'ne ve Adnan Menderes Havalimanı'na yakınlığı nedeniyle ulaşım olanakları açısından da oldukça gelişmiş vaziyettedir.



Değerleme konusu taşınmazların güneyinde, Yeşillik Caddesi üzerinde konumlu, değerleme konusu taşınmazlara komşu niteliğinde İş bankası, Vakıf Katılım, Yapı Kredi DenizBank, ŞekerBank, şubeleri yer almaktadır. Taşınmazların kuzeyinde ise Karabağlar Belediyesi bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde taşınmazlara komşu konumda olan Pierre Cardin, İşbir Yatak, Bellona, Divanev, Kelebek Mobilya ve çok sayıda mobilya showroomları yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Karabağlar Belediyesi	1,50 km
Buca İlçe Merkezi	2,50 km
Konak İlçe Merkezi	5,00 km
Gaziemir İlçe Merkezi	6,00 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	9,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

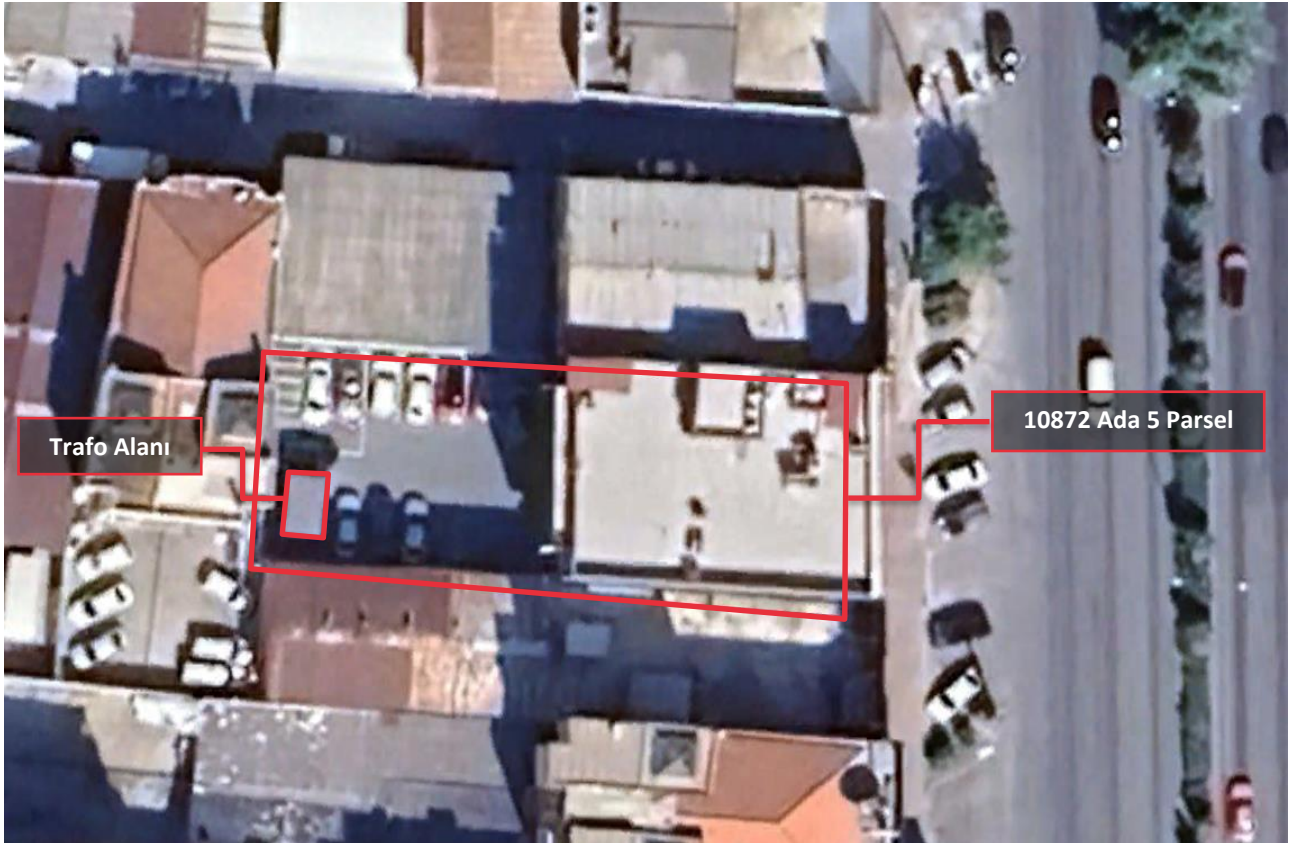
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 no.lu parsel üzerinde yer alan 1-2-3-4-5 ve 6 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında işyeri olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu 10872 ada 5 no.lu parsel Yeşillik Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Parselin doğusu Yeşillik Caddesine yaklaşık 20 metre cepheli olup parselin üzerinde bulunan bağımsız bölümlere ulaşım Yeşillik Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ticari kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir.

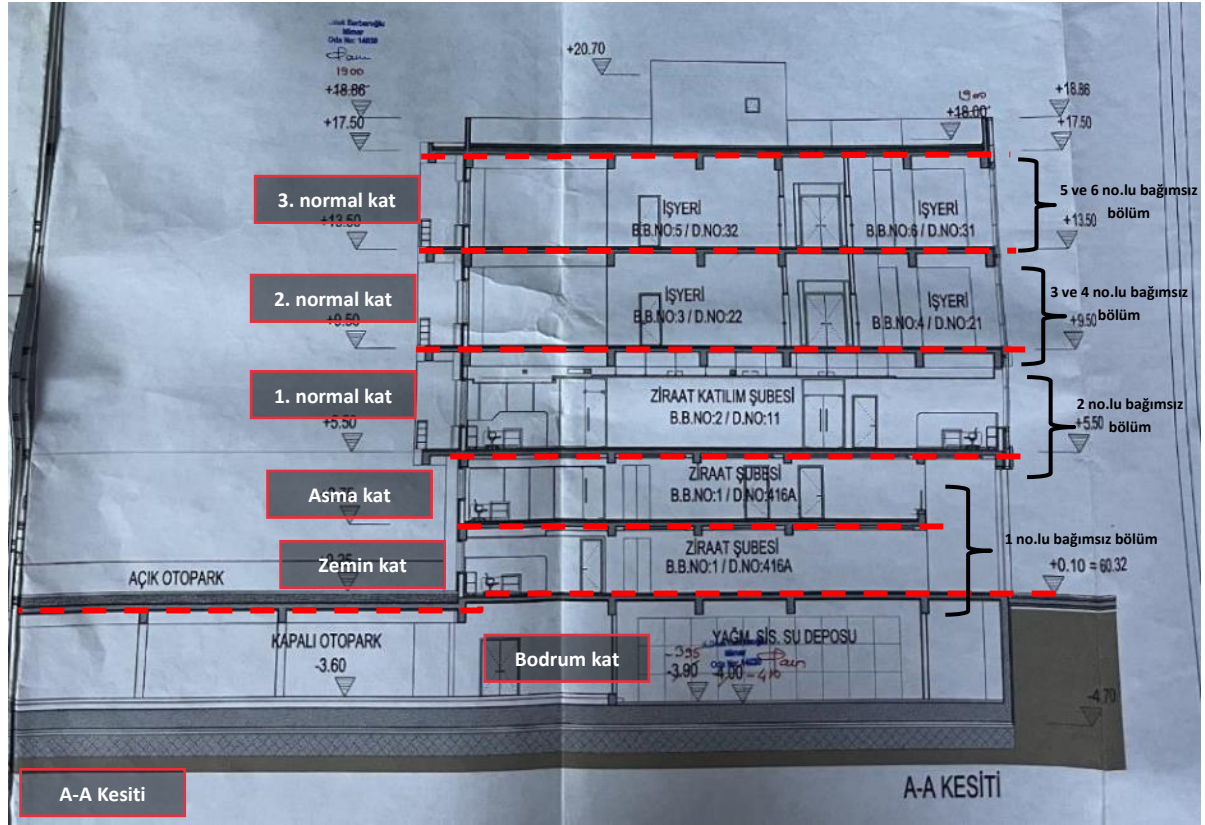
Onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 676,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde 1 adet blok bulunmakta olup blok 1 adet bodrum kat + zemin kat + asma kat + 3 adet normal kat olmak üzere toplam 2.258,91 m² yasal brüt alana sahiptir.

Değerleme konusu 10872 ada 5 no.lu parselin arka cephesinde 11 araç kapasiteli açık otopark alanı ve 20,54 m² yüz ölçümüne sahip Türkiye Elektrik Dağıtım Şirketine ait trafo alanı bulunmaktadır.



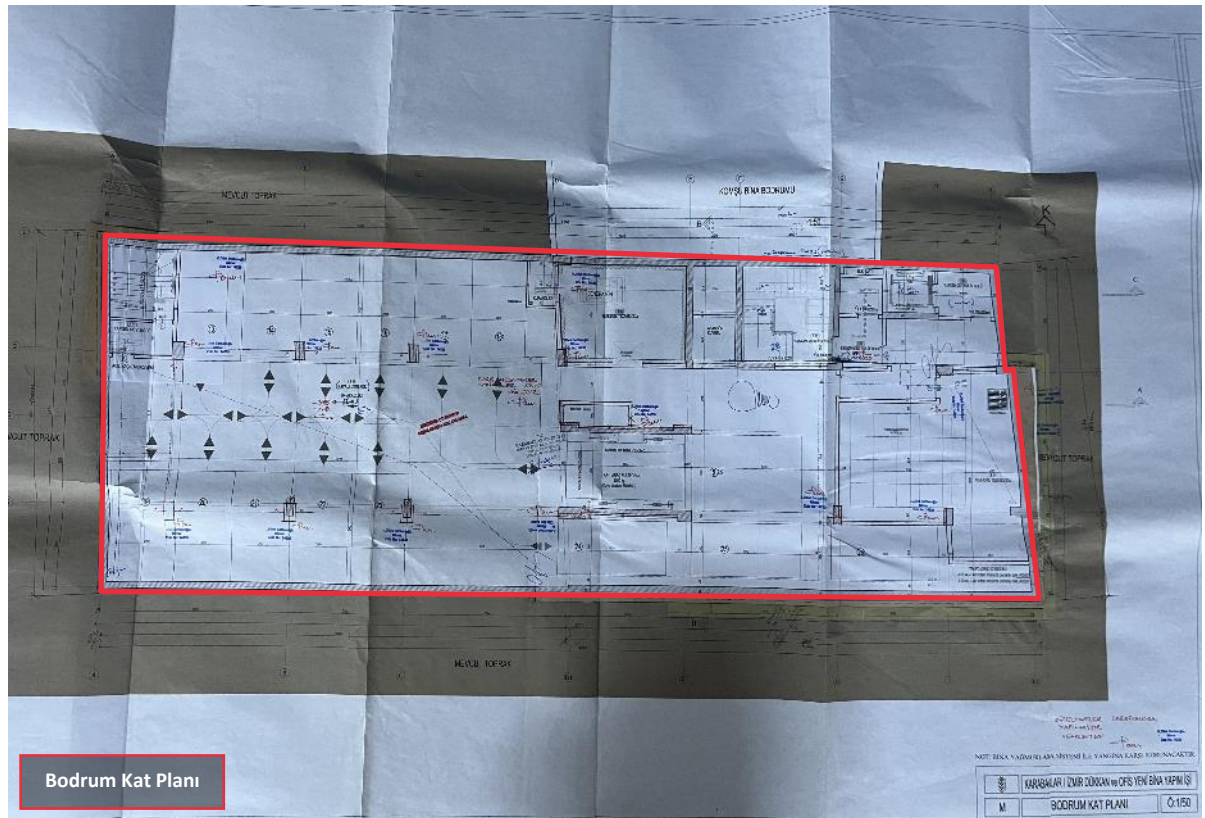


Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda Ziraat Bankası Şube binası olarak kullanılmaktadır. Bu kapsamda ortak açık otopark, bodrum ve çatı alanı yer almaktadır. Ana taşınmazın zemin ve asma katı, 1, 2 ve 3. normal katlar olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup sırayla bağımsız bölümler 416-A, 11-21-22-31-32 no.lu işyeri olarak geçmektedir. Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki bağımsız bölümlere giriş zemin katta bulunan 2 farklı giriş alanından yapılmaktadır. Mevcut durumda 416-A olarak isimlendirilen bağımsız bölüm zemin ve asma kat alanlarında Ziraat Bankası Karabağlar Şubesi olarak hizmet verdiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 1. normal katında bulunan 11 numaralı bağımsız bölümün aktif olarak faaliyete olmadığı gözlemlenmiş olup 2. normal katında bulunan 21 ve 22 numaralı bağımsız bölümlerin mevcut durumda birleştirilerek Ziraat Bankası Ticari Şube olarak hizmet verdiği gözlemlenmiştir. 3. Normal katında bulunan 31 ve 32 numaralı bağımsız bölümlerin mimari proje ile uyumlu olduğu gözlemlenmiş olup aktif olarak kullanılmadığı gözlemlenmiştir. Bina yasal toplam brüt alanı ortak alanlar dahil 2.258,91 m²'dir. Bina toplam ortak alanı (otopark, genel ortak alan) 1.003,48 m² olup toplam iş yeri alanı 1.255,43 m²'dir.

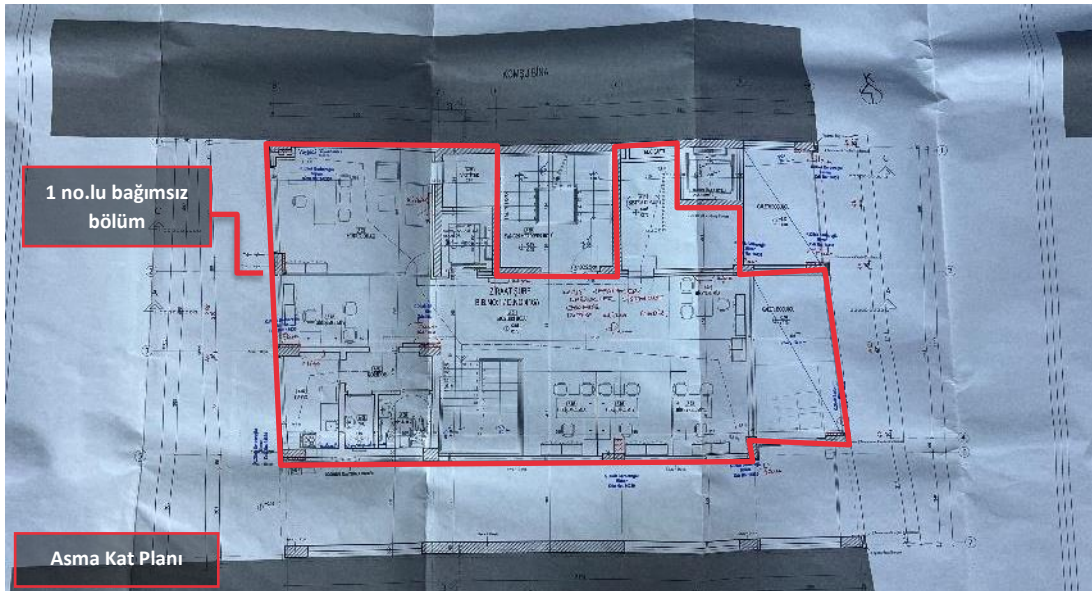
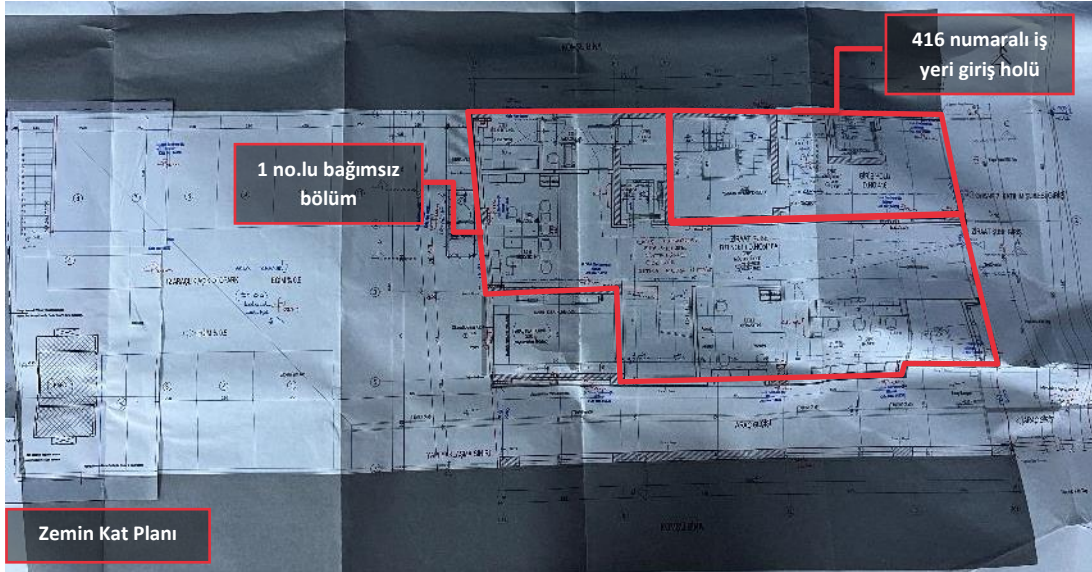


Bodrum kat planı

Değerleme konusu taşınmazın bodrum katı -3,60 kotundadır. Bodrum kat, onaylı mimari projesine göre kapalı otopark alanı, elektrik odası, jenaratör odası ve su deposu kullanımlarından oluşmaktadır

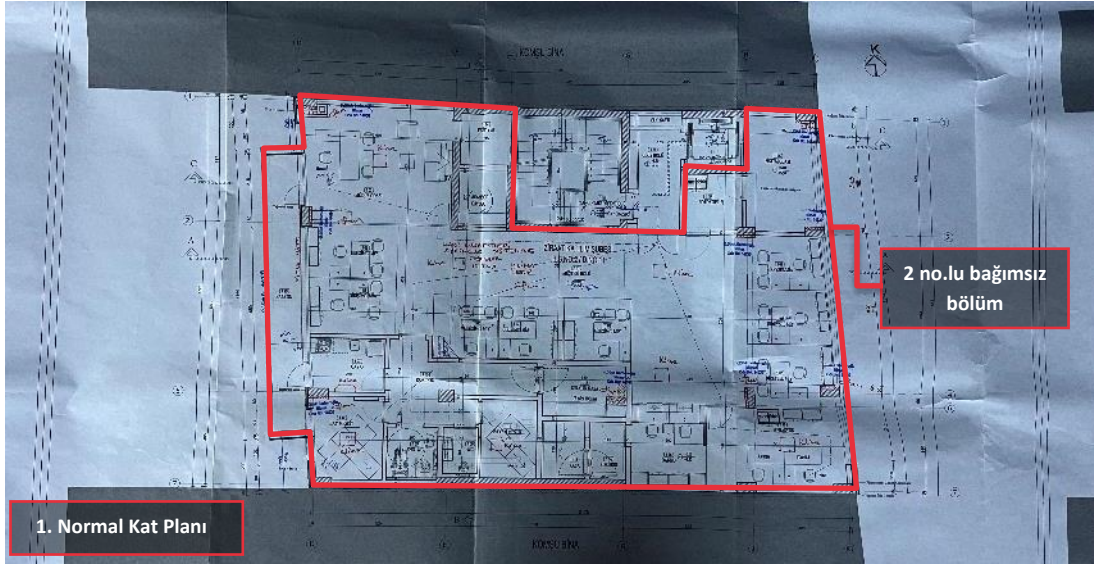


Zemin ve asma kat planı



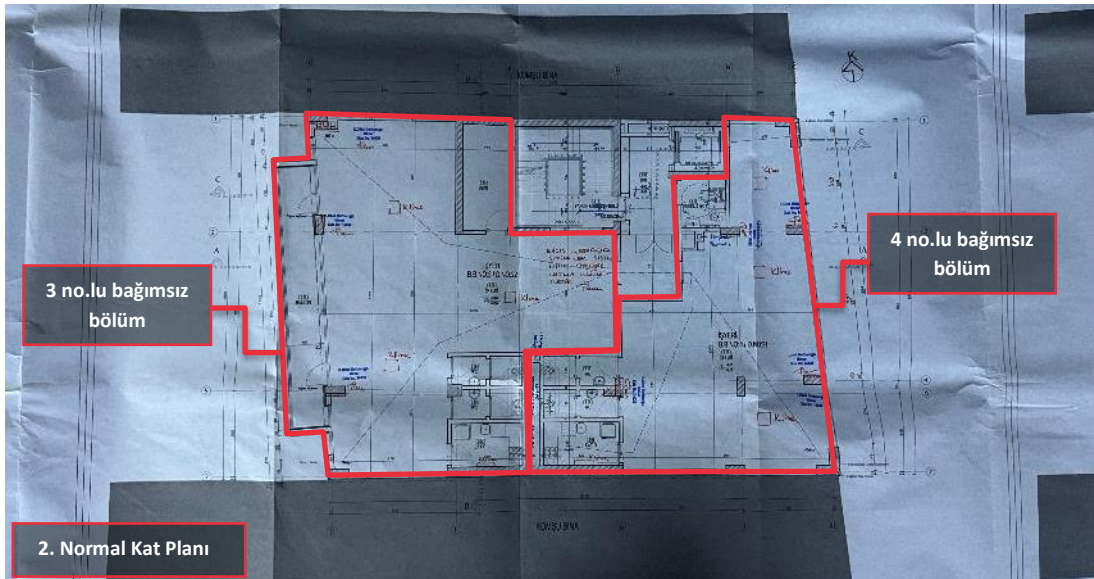
Değerleme konusu 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde Ziraat Bankası Şubesi olarak hizmet veren 456-A numaralı işyeri onaylı mimari projesine göre zemin kat ve asma kat alanları kullanmaktadır. Zemin kat alanı onaylı mimari projesine göre ortak alanlar hariç brüt 168,72 m² olup ortak alanlar dahil zemin kat yasal brüt alanı 311,84 m²'dir. Asma kat alanı onaylı mimari projesine göre ortak alanlar hariç brüt alanı 189,39 m² olup ortak alanlar dahil asma kat yasal brüt alanı 332,51 m²'dir. 1 numaralı bağımsız bölümün onaylı mimari projesinin mevcut durum ile uyumlu olduğu gözlemlenmiş olup bağımsız bölüm üzerinde değişim bulunmamaktadır.

1. normal kat planı



Değerleme konusu taşınmazın 1. normal kat alanında bulunan 2 no.lu bağımsız bölüm işyeri olarak planlanmış olup değerleme konusu bağımsız bölüm mevcut durumda aktif olarak hizmet vermemektedir. 1. normal kat alanı, onaylı mimari projesine göre ortak alanlar hariç brüt 306,56 m² olup ortak alanlar dahil yasal brüt 551,60 m² alana sahiptir. 2 no.lu bağımsız bölümün mahallinde yapılan incelemelerde, değerleme konusu bağımsız bölümün alanının mimari projesiyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Onaylı mimari proje ve mevcut durum fonksiyonlarında değişikliklerin meydana geldiği tespit edilmiş olup bağımsız bölüm üzerinde alan büyümesi yapılmamıştır.

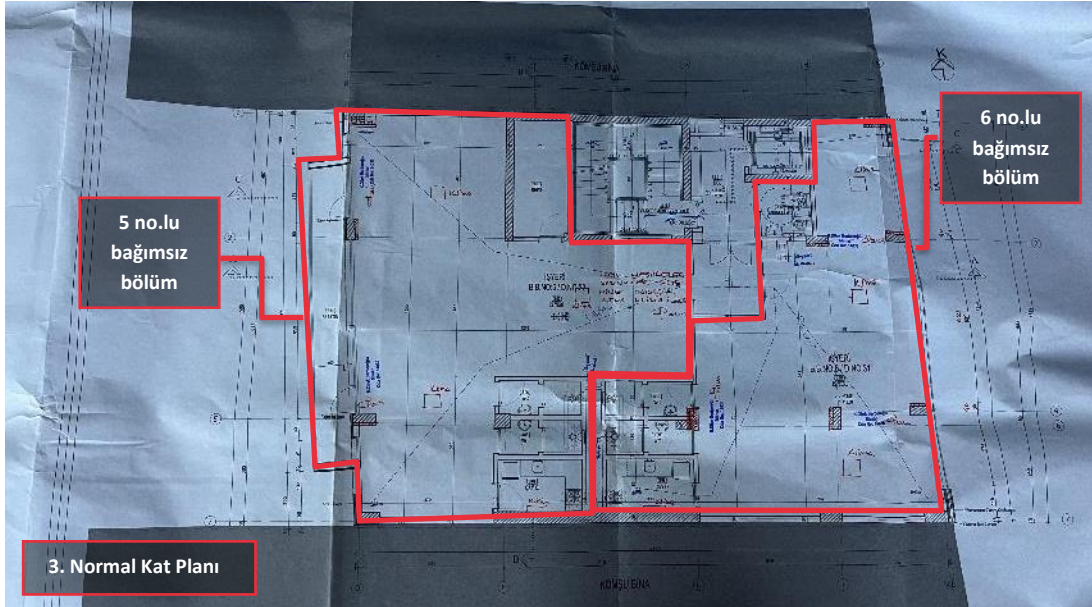
2. normal kat planı



Değerleme konusu taşınmazın 2. normal kat alanında bulunan 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler işyeri olarak planlanmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde, değerleme konusu yapının alanının mimari projesiyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Onaylı mimari proje ve mevcut durum fonksiyonlarında değişikliklerin meydana geldiği tespit edilmiş olup bağımsız bölüm üzerinde alan büyümesi yapılmamıştır. Mevcut durumda 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerin birleştirilerek Ziraat Bankası Ticari Şube olarak hizmet verdiği gözlemlenmiştir. 2. normal kat alanında bulunan 3 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre ortak alanlar hariç brüt 119,49 m² olup ortak alanlar dahil yasal brüt 215,00 m² alana sahiptir. 4 no.lu bağımsız bölüm ortak alanlar hariç brüt 175,89 m² olup ortak alanlar dahil yasal brüt 316,48 m² alana sahiptir. Onaylı mimari projesi

kapsamında 2. normal kat alanı ortak alanlar hariç brüt 295,38 m² olup ortak alanlar dahil yasal brüt 531,48 m² alana sahiptir.

3. normal kat planı



Değerleme konusu taşınmazın 3. normal kat alanında bulunan 5 ve 6 no.lu bağımsız bölümler işyeri olarak planlanmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde, değerleme konusu yapının alanının mimari projesiyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Onaylı mimari proje ve mevcut durum fonksiyonlarında değişikliklerin meydana geldiği tespit edilmiş olup bağımsız bölüm üzerinde alan büyümesi yapılmamıştır. 3 normal kat alanında bulunan 5 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre ortak alanlar hariç brüt 119,49 m² olup ortak alanlar dahil yasal brüt 215,00 m² alana sahiptir. 6 no.lu bağımsız bölüm ortak alanlar hariç brüt 175,89 m² olup ortak alanlar dahil yasal brüt 316,48 m² alana sahiptir. Onaylı mimari projesi kapsamında 3. normal kat alanı ortak alanlar hariç brüt 295,38 m² olup ortak alanlar dahil yasal brüt 531,48 m² alana sahiptir.

Bağımsız Bölüm Numarası	Bağımsız bölüm Brüt Alanı (m ²) (Yasal Durum ve Mevcut Duruma Göre)	Kat Brüt Alanı (m ²) (Yasal Durum ve Mevcut Duruma Göre)
1 Numaralı Bağımsız Bölüm	358,11	644,35
2 Numaralı Bağımsız Bölüm	306,56	551,60
3 Numaralı Bağımsız Bölüm	119,49	215,00
4 Numaralı Bağımsız Bölüm	175,89	316,48
5 Numaralı Bağımsız Bölüm	119,49	215,00
6 Numaralı Bağımsız Bölüm	175,89	316,48
Toplam Brüt Alan	1.255,43	2.258,91

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 adet bodrum kat + zemin kat + asma kat + 3 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.255,43 m ² (bağımsız bölümler toplam yasal durum alanı)
Yaşı	4
Dış Cephe	Cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut

Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Acık Otopark ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

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	Ticari (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.255,43 m ² (bağımsız bölümler toplam yasal durum alanı)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva Üzeri Boya, Islak Hacimlerde Fayans Kaplama
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazların 10872 ada 5 no.lu parsel üzerindeki binaların mimari projesiyle alansal olarak uyumlu olduğu ama iç hacminde değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu 1 no.lu bağımsız bölümün mimari projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiş olup 2 – 3 – 4 – 5 ve 6 no.lu bağımsız bölümlerin mahallinde yapılan incelemelerde iç hacimlerinde ve fonksiyon kullanımlarında mimari projeye göre değişiklik olduğu tespit edilmiş olup bağımsız bölümlerin yasal alanında herhangi bir büyüme yapılmamıştır.

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.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmazların konumu itibari ile Konak-Gaziemir-Buca gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün açık ve kapalı otopark imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu ana taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapı yaşlarının yüksek olması sebebiyle değerlendirme konusu taşınmazın yapı yaşının 4 olması taşınmazı tercih edilebilir kılmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana parsel 3194 sayılı imar kanunun 18. Madde uygulamasına tabidir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazları konumlu olduğu bölgenin ulaşılabilirliğinin yüksek olması tercih edilirliliğini artırmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazları konumlu olduğu bölgede yeni yapılacak olan imar planı kapsamında dönüşüm projelerinin hızlanması ile bölgenin ticari aksının gelişeceği düşünülmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri 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, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Gayrimenkullerin “iş yeri” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar arsa payı olan kat irtifakı tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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.

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Coldwell Banker Lego	May Emlak	Coldwell Banker Lego	Batı Yatırım	
	552 926 26 56	533 818 52 19	552 926 26 56	505 875 88 89	
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	4.000.000	21.750.000	6.500.000	3.750.000
	Alanı (m²)	55	250	48	50
	Birim Fiyatı (TL/m²)	72.727	87.000	135.417	75.000
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	6 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	20%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	-5%
	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	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		10%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Daha Dezavantajlı
		5%	-5%	-5%	15%
	Kullanım Alanı	Daha Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük
		-15%	-5%	-15%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Avantajlı	Benzer	Avantajlı	Dezavantajlı
		-10%	0%	-10%	10%
	Konfor Koşulları	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
		15%	15%	15%	15%
Düzeltilmiş Değer		91.200	86.782	103.594	89.063

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yeşillik Caddesi'nde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde alım-satım işlemlerinin işlemlerinin fazla hızlı olmadığı gözlemlenmiş olup söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu emsal dükkanların yola cephe, yüz ölçümleri, yeşillik caddesi üzerinde bulunması, kapalı alanı, yaşları ve kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın bulunduğu ana binanın birim satış değerinin 92.000-97.000.TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi	Coldwell Banker Pasha	Coldwell Banker Lego	Coldwell Banker Lego	May Emlak
	552 926 26 56	533 080 38 15	533 080 38 15	533 818 52 19
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3
	Kira Fiyatı (TL/ay)	25.000	450.000	600.000
	Alanı (m ²)	48	1.100	1.375
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	521	409	436
	Kiralama Durumu	1 ay önce kiralanmış	3 ay önce kiralanmış	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	5%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-15%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		10%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Avantajlı	Avantajlı
		-5%	-10%	-10%
	Kullanım Alanı	Daha Küçük	Büyük	Daha Büyük
		-15%	10%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Avantajlı	Avantajlı	Benzer
		-10%	-10%	0%
	Konfor Koşulları	Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
Düzeltilmiş Değer				
		487	430	427
				399

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, kiralama işlemlerinin fazla hızlı olmadığı bölgede bulunan dükkanların genellikle kurumsal firmalar tarafından uzun yıllardır kiralandığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki emsal araştırmaları sonucu emsal dükkanların yola cephe, yüz ölçümleri, kapalı alanı, yaşları ve kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın birim kira değerinin 420-440.TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU									
İrtibat Bilgisi		Gökhan Kartop		Öznür Yılmaz		Vivamax Gayrimenkul		Dinamik Grup	
		505 583 12 52		537 250 09 00		553 078 24 29		532 617 71 04	
Karşılaştırılan Etmenler		1		2		3		4	
Satış Fiyatı (TL)		1.200.000		2.250.000		7.600.000		1.365.000	
Alanı (m²)		50		35		140		42	
Birim Fiyatı (TL/m²)		24.000		64.286		54.286		32.500	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	3 ay önce satılmış		Satılık		Satılık		Satılık	
	Piyasa Düzeltmesi	5%		0%		0%		0%	
	Pazarlık Payı	0%		-25%		-10%		-10%	
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet	
		0%		0%		0%		0%	
	Satış Koşulları	Acil Satış		Standart		Standart		Standart	
		10%		0%		0%		0%	
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz		Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte		Niteliksiz	
		10%		0%		0%		10%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Dezavantajlı		Benzer		Benzer		Dezavantajlı	
		10%		0%		0%		10%	
	Kullanım Alanı	Daha Küçük		Çok Daha Küçük		Küçük		Benzer	
		-15%		-20%		-10%		0%	
	Bina Yaşı	31		30		4		30	
		19%		18%		0%		18%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	Dezavantajlı		Benzer		Benzer		Dezavantajlı	
		10%		0%		0%		10%	
	Konfor Koşulları	Daha Dezavantajlı		Dezavantajlı		Benzer		Dezavantajlı	
	15%		10%		0%		10%		
Düzeltilmiş Değer		42.353		52.168		43.971		47.683	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, alım-satım işlemlerinin fazla hızlı olmadığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki emsal araştırmaları sonucu emsal ofislerin ana yola yakınlık, kapalı alanları, yaşları, iç dekorasyonu ve kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu ofislerin birim satış değerinin 47.500.-52.500.TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Öznür Yılmaz 537 250 09 00	Efe Emlak 507 691 04 44	Sertan Emlak 554 744 01 74	Şaban Çalışkan 534 654 19 05
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Kira Fiyatı (TL/ay)		16.000	75.000	15.000	17.500
Alanı (m ²)		100	300	100	75
Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		160	250	150	233
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	6 ay önce kiralanmış	Kiralık	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	20%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Benzer Nitelikte
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler		0%	0%	10%	0%
	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		5%	0%	10%	10%
	Kullanım Alanı	Küçük	Benzer	Küçük	Daha Küçük
		-10%	0%	-10%	-15%
	Bina Yaşı	4	15	20	8
		0%	8%	11%	3%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Dezavantajlı	Benzer
		0%	0%	10%	0%
	Konfor Koşulları	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
Düzeltilmiş Değer		202	218	195	214

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, kiralama işlemlerinin fazla hızlı olmadığı bölgede bulunan binaların genellikle kurumsal firmalar tarafından uzun yıllardır kiralandığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki emsal araştırmaları sonucu emsal ofislerin konumu, kapalı alanları, yaşları, iç dekorasyonu, eşyalı kiralanması ve kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu ofislerin birim kira değerinin 200.-215.TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsal Krokisi (Satış)



Dükkan Emsal Krokisi (Kira)



Ofis Emsal Krokisi (Satış)



Ofis Emsal Krokisi (Kira)



✓ 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 TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
1 no.lu bağımsız bölüm	358,11	96.500	34.560.000
2 no.lu bağımsız bölüm	306,56	48.500	14.870.000
3 no.lu bağımsız bölüm	119,49	52.500	6.275.000
4 no.lu bağımsız bölüm	175,89	47.500	8.355.000
5 no.lu bağımsız bölüm	119,49	52.500	6.275.000
6 no.lu bağımsız bölüm	175,89	47.500	8.355.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			78.690.000

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.

Dükkan Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Yeşillik Caddesinde, zemin + asma katlı brüt 250 m² kullanım alanlı dükkanın satılabilecek bedeli 21.750.000 TL olup mülkün aylık kira getirisinin 100.000 TL olabileceği belirtilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 100.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 21.750.000 \text{ TL} = 0,055$$

- Akçay Caddesinde, tek katlı brüt 1.100 m² kullanım alanlı dükkanın satılabilecek bedeli 90.000.000 TL olup mülkün aylık kira getirisinin 450.000 TL olabileceği belirtilmiştir

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 450.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 90.000.000 \text{ TL} = 0,060$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 420-440 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,75 olarak kabul edilmiştir.

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

Ofis Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Yeşillik Caddesinde, brüt 150 m² kullanım alanlı ofisin satılabilecek bedeli 6.500.000 TL olup mülkün aylık kira getirisinin 30.000 TL olabileceği belirtilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 30.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.500.000 \text{ TL} = 0,055$$

- Yeşillik Caddesinde, brüt 100 m² kullanım alanlı ofisin satılabilecek bedeli 3.500.000 TL olup mülkün aylık kira getirisinin 16.000 TL olabileceği belirtilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 16.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.500.000 \text{ TL} = 0,054$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 200-215 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.

DİREK KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
1 no.lu Bağımsız Bölüm	358,11	430	153.987	5,75%	32.135.000
2 no.lu Bağımsız Bölüm	306,56	205	62.845	5,50%	13.710.000
3 no.lu Bağımsız Bölüm	119,49	215	25.690	5,50%	5.605.000
4 no.lu Bağımsız Bölüm	175,89	200	35.178	5,50%	7.675.000
5 no.lu Bağımsız Bölüm	119,49	215	25.690	5,50%	5.605.000
6 no.lu Bağımsız Bölüm	175,89	200	35.178	5,50%	7.675.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					72.405.000

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, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “İş Yeri” 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 değerlendirme 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 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 bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 15.12.2023 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “4. Etap Karabağlar – Günaltay Mahalleleri ve Civari Uygulama İmar Planı” kapsamında T1 Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup son üç yılda imar planı değişikliği olmuştur. Güncel imar planı öncesinde 19.04.1985 onay tarihli 1/1.000 ölçekli “Karabağlar Uygulama İmar Planı” kapsamında Ticaret Alanı Bitişik Nizam 4 Kat fonksiyonunda kalmaktadır. Güncel imar planı kapsamında taşınmaz 18. Madde uygulamasına tabi olmak taşınmaz üzerinden yasal olarak maksimum %45 oranında DOP kesintisi yapılması gerekmektedir. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Taşınmazlar tapu kaydına göre kat irtifakına sahip olup beyanlar hanesinde ise taşınmazların kat mülkiyetine geçtiğine dair beyan bulunmaktadır. Bununla birlikte taşınmazların cins tashihi işlemi tamamlanmış olup bu doğrultuda taşınmazların yasal süreci tamamlanmıştır.

- **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 “iş yeri” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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 konusu taşınmazlara ilişkin asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen 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 taşınmaza ilişkin; 07.01.2019 tarihli “Mimari Proje” ve 26.04.2021 tarih, 47626 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar tapu kaydına göre kat irtifakına sahip olup beyanlar hanesinde ise taşınmazların kat mülkiyetine geçtiğine dair beyan bulunmaktadır. Bununla birlikte taşınmazların cins tashihi işlemi tamamlanmış olup bu doğrultuda taşınmazların yasal süreci tamamlanmıştır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine 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 gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama 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 tapu kaydına göre “İş Yeri” niteliğinde olup “arsa” veya “arazi” niteliğinde değildir.

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 devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	78.690.000
Gelir Yaklaşımı	72.405.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Gayrimenkulün “İş yeri” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, boş arsa stokunun oldukça az olması ve somut bir arsa alım/satım piyasasına ulaşamaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar ve kira değerleri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır. Takdir edilen değer, değerlendirme 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	20.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	78.690.000	Yetmişsekizmilyonaltıyüzdoksanbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	94.428.000	Doksandörtmilyondörtüzyirmisekizbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	2.245.000-USD	İkimilyonikiyüzkırkbeşbin.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	338.569.-TL/ay	Üçyüzotuzsekizbinbeşyüzaltmışdokuz.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	406.283.-TL/ay	Dörtüzyaltıbinikiyüzseksenüç.-TL/ay
Pazar Değeri (USD)*	9.654-USD/ay	Dokuzbinaltıyüzellidört.-USD/ay

*19.12.2024 tarihli Merkez Bankası verilerine göre 1 USD Alış: 35,0067TL, 1 USD Satış: 35,0698 TL olarak kabul edilmiştir.

*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	Takyidat Belgeleri
2	İmar Durumu
3	Vaziyet Planı
4	Yapı Ruhsatlı
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Onaylı Mimari Projeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri