



## Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**  
**Değerleme**  
**Raporu**

1 Adet Bina

Konak / İzmir

2025REVC435 / 12.12.2025

**Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, B Blok, No:44/B, İç Kapı No:12 Ümraniye/İstanbul

**Sayın İlgili,**

Talebiniz doğrultusunda Konak'ta konumlu olan **"1 Adet Bina"**nın pazar değerine yönelik **2025REVC435** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 2.575,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 8.109,00 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |                                |                                          |
|--------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|
| Değer Tarihi             | 12.12.2025                     |                                          |
| Kur Bilgisi (08.12.2025) | 1 USD Efektif Alış: 42,4438 TL | 1 USD Efektif Satış: 42,6139 TL          |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 383.960.000.-TL                | Üçyüzseksenüçmilyondokuzyüzaltmışbin.-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 460.752.000.-TL                | Dörtüyzaltmışmilyonyediyüzelliikibin.-TL |
| Pazar Kirası (KDV Hariç) | 1.622.000.-TL                  | Birmilyonaltıyüzirmiikibin.-TL           |
| Pazar Kirası (KDV Dahil) | 1.946.400.-TL                  | Birmilyondokuzyüzkırkaltıbindörtüz.-TL   |

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 10.10.2025 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen 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 |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....                 | 13 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi.....                                     | 19 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....                               | 22 |
| SWOT Analizi.....                                                    | 26 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....                   | 28 |
| Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme ..... | 39 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....                  | 41 |
| Ekler .....                                                          | 44 |

**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.

## Yönetici Özeti

### DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| RAPOR TÜRÜ         | Standart                                                                    |
| MÜLKİYET DURUMU    | Tam mülkiyet                                                                |
| DEĞERLEMENİN AMACI | İlgili gayrimenkulün yıl sonu ekspertiz değerinin tespiti                   |
| ÖZEL VARSAYIMLAR   | Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır. |
| KISITLAMALAR       | Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.     |
| MÜŞTERİ TALEBİ     | İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.         |

### ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

|                               |                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ADRES                         | Çınarlı Mahallesi, Anadolu Caddesi, No:24 Konak/İzmir          |
| TAPU KAYDI                    | İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 1508 ada 7 parsel |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ               | 2.575,00 m <sup>2</sup>                                        |
| İMAR DURUMU                   | Lejant: MİA TAKS: 0,40 KAKS: 3,50 Yençok: 9 Kat                |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM | Merkezi İş Alanı                                               |

### YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

|                     |                                  |                                      |
|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| ANA TAŞINMAZ        | Bina sayısı: 1                   | Yapım yılı: 1977                     |
|                     | Yol kotu üstü kat sayısı: 10     | Yol kotu altı kat sayısı: -          |
|                     | Otopark Kapasitesi: Açık Otopark | Asansör Kapasitesi: 1 şahıs asansörü |
| MEVCUT FONKSİYONLAR | Merkezi İş Alanı                 |                                      |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 8.109,00 m <sup>2</sup>          |                                      |

### FİNANSAL GÖSTERGELER

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| KAPİTALİZASYON ORANI    | %5,50                    |
| GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ       | 18,18 Yıl                |
| ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 94.000 TL/m <sup>2</sup> |

| DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER |                   |
|------------------------------|-------------------|
| KULLANILAN YAKLAŞIM          | Maliyet Yaklaşımı |
| DEĞER TARİHİ                 | 12.12.2025        |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)     | 383.960.000.-TL   |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)     | 460.752.000.-TL   |

# BÖLÜM 1

## RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 12.12.2025 tarihinde, 2025REVC435 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 1508 ada 7 parsel no.lu gayrimenkulün 12.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 08.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 12.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu 10.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 1508 ada 7 parsel no.lu gayrimenkulün 12.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



### 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

| Rapor          | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar                                         | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|----------------|--------------|----------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 22.07.2025   | 2025C310       | Muhammet SÖZEN<br>Mustafa Alperen<br>YÖRÜK<br>Ozan KOLCUOĞLU | 1.367.000*                   |

\*Değerleme konusu taşınmazın pazar kirasının tespiti gerçekleştirilmiştir.

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskgd.com.tr](http://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 İç Kapı No: 12 Ümraniye/İstanbul

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

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 590 15 40

e-posta: [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

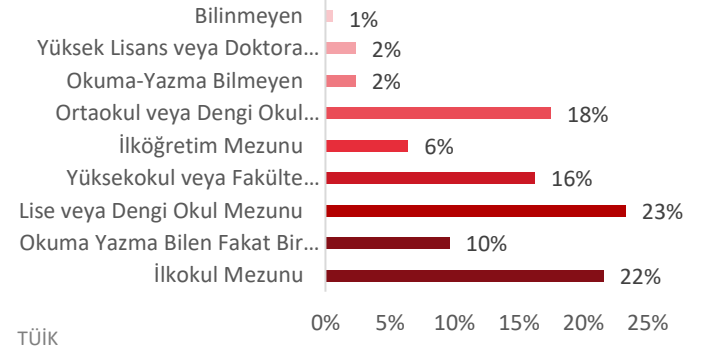
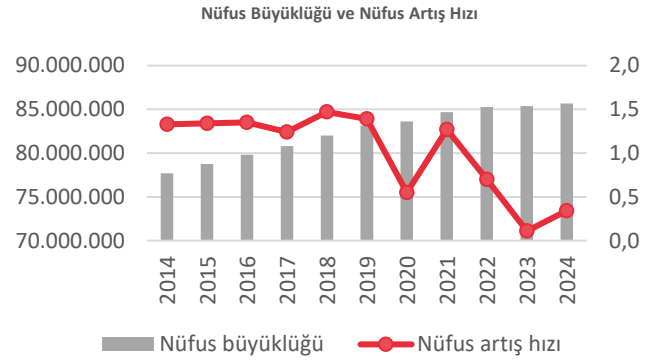
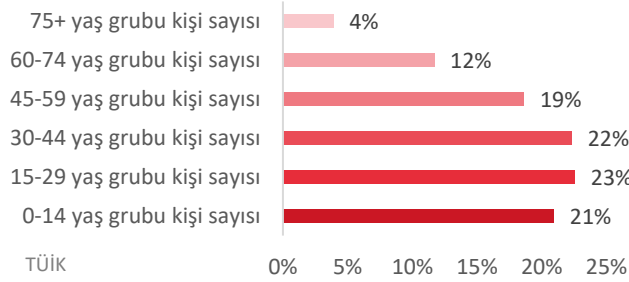
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

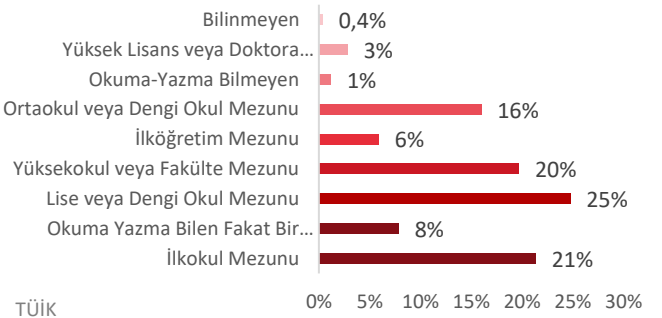
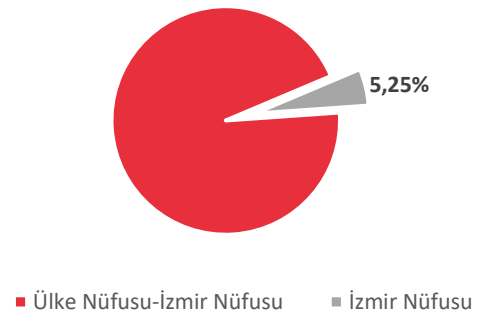
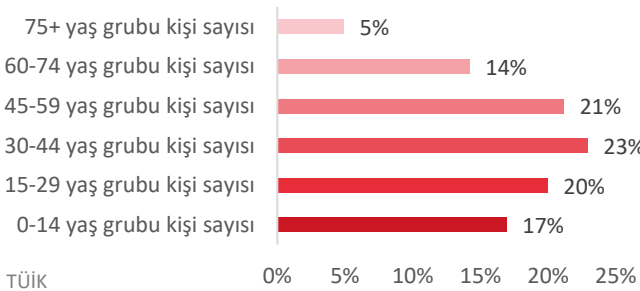
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (0,0034 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



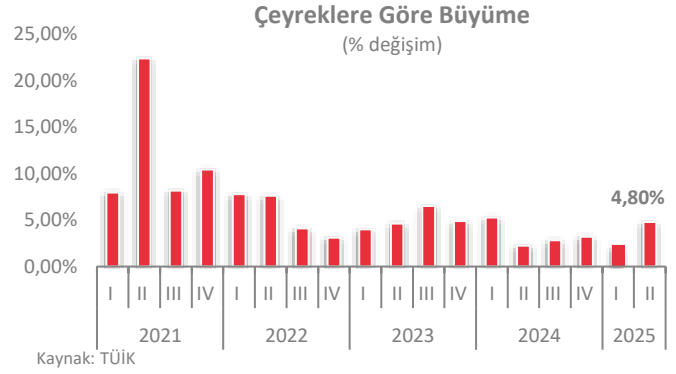
##### İzmir

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %5,25’inin ikamet ettiği İzmir, 4.493.242 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2024 yılında yaklaşık binde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,8 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

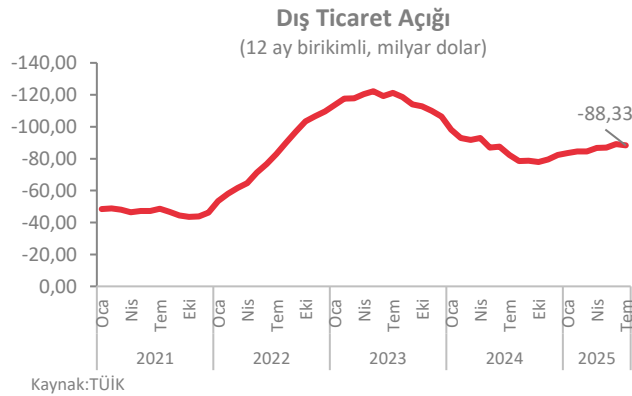
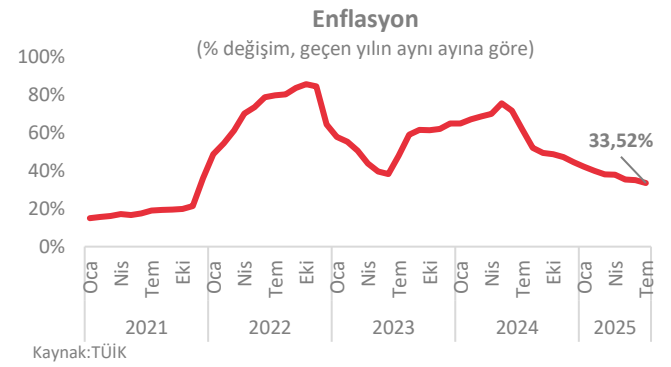


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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



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



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

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

|                              |                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------|
| İli                          | İzmir                                            |
| İlçesi                       | Konak                                            |
| Mahallesi                    | Mersinli                                         |
| Köyü                         | -                                                |
| Sokağı                       | -                                                |
| Mevki                        | -                                                |
| Ada No                       | 1508                                             |
| Parsel No                    | 7                                                |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Dokuz katlı kargir depo                          |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 2.575,00 m <sup>2</sup>                          |
| Malik / Hisse                | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. A.Ş. / Tam |

#### 3.2 Gayrimenkulün 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 09.10.2025 tarih, saat 12.09 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### Beyanlar Hanesinde;

- M. Şekilde sarı boya ile gösterilen 31 m<sup>2</sup>'lik kısımdan bu parsel aleyhine ve İzmir Belediyesi lehine daimi irtifak hakkı (01.07.1975 tarih ve 3411 yevmiye no)\*

\*Taşınmaza yönelik takyidat kaydı kapsamında parsel içerisinde elektrik trafosu bulunmaktadır.

##### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında daimi irtifak hakkı bulunmakta olup söz konusu kayıt taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

##### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında daimi irtifak hakkı bulunmakta olup taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-10-2025-12:09



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

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |               |                                |                         |
|---------------------|---------------|--------------------------------|-------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz   | Ada/Parsel:                    | 1508/7                  |
| Taşınmaz Kimlik No: | 18176181      | AT Yüzölçümü(m2):              | 2575.00                 |
| İl/İlçe:            | İZMİR/KONAK   | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                         |
| Kurum Adı:          | Konak         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                         |
| Mahalle/Köy Adı:    | MERSİNLİ Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                         |
| Mevkii:             | -             | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                         |
| Cilt/Sayfa No:      | 32/3094       | Arsa Pay/Payda:                |                         |
| Kayıt Durum:        | Aktif         | Ana Taşınmaz Nitelik:          | DOKUZ KATLI KARGIR DEPO |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                              | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                                  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 528582691         | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 2575.00   | 2575.00          | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 13-07-2020 16267 | -                           |

1 / 2

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ   | Açıklama                                                                                                                  | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad                          | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| İrtifak | M. ŞEKİLDE SARİ BOYA İLE GÖSTERİLEN 31 M² LİK KISIMDAN BU PARSEL ALEYHİNE VE İZMİR BELEDİYESİ LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI. | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN |              | Konak 1.Bölge(Kapatıldı) - 01-07-1975 00:00 - 3411 |                             |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **s42ZUblZXf-** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 09.10.2025 tarih, saat 12.09 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün 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 taşınmazın bulunduğu bölge, ara sokaklarda genellikle ayırık nizam 9 katlı MİA alanları olarak planlanmıştır.

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 04.11.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli “Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölge Uygulama İmar Planı”

**Plan Onay Tarihi:** 13.05.2011

**Plan Tadilat Onay Tarihi:** 11.10.2021

**Lejandi:** Kısmen merkezi iş alanı, kısmen park alanı, kısmen yol alanı

**Yapılaşma şartları;**

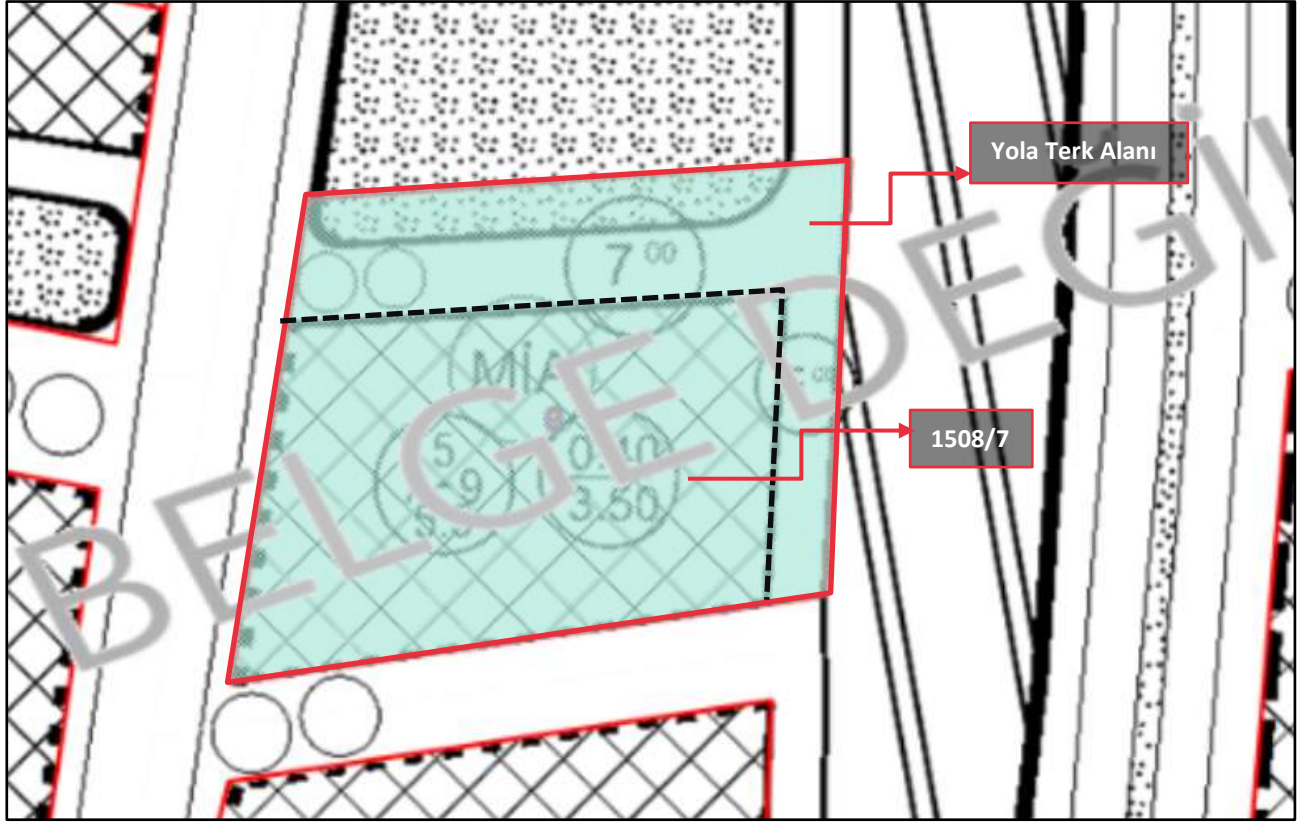
- TAKS: 0,40
- KAKS: 3,50
- Y<sub>ençok</sub>: 9 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön, arka ve yan bahçe mesafesi: 5 m

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan görüşmelerde değerlendirme konusu taşınmazın yaklaşık 843,00 m<sup>2</sup> parka ve yola terki olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın parka ve yola terkinin gerçekleştirilmesi sonucunda yapılabileceği öğrenilmiştir. Yola terk miktarı yaklaşık olarak belirtilmiş olup nihai terk miktarının öğrenilebilmesi için ilgili belediyeye resmi başvuru yapılması gerekmektedir.

**Plan Notları**

- Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/Emsal alanının) 1/3’ünden fazla olamaz.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında, yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3.000 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda, TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı serbest ve Y<sub>ençok</sub>: 150 metre olacaktır. Ancak yürürlükteki imar planına göre inşaat ruhsatı almış olan ve bina yüksekliği belirlenen gabari’nin üstünde kalan parsellerde mevcut yapılar yıkılıp yeniden yapıncaya kadar hakları korunacaktır.





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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 13.05.2011 plan onay tarihli ve 11.10.2021 tadilat onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan görüşmelerde değerlendirme konusu taşınmazın yaklaşık 843,00 m<sup>2</sup> parka ve yola terki olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın parka ve yola terkini gerçekleştirmesi sonucunda yapılabileceği öğrenilmiştir. Yola terk miktarı yaklaşık olarak belirtilmiş olup nihai terk miktarının öğrenilebilmesi için ilgili belediyeye resmi başvuru yapılması gerekmektedir. Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın parka ve yola terki mevcut olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15-16 uygulamaları ile terklerini gerçekleştirilmesi gerektiği 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 04.11.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

| Yasal Belge         | Tarih      | No       | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                                            |
|---------------------|------------|----------|------------------------|---------------|-----------------------------------------------------|
| Onaylı Mimari Proje | 04.08.1975 | 5401     | -                      | İlave         | Depo ve Arşiv Binası                                |
| Yapı Ruhsatı        | 04.07.1975 | 494      | 5.709                  | Yeni Yapı     | Depo ve Arşiv Binası: 5.709,00 m <sup>2</sup>       |
| Yapı Ruhsatı        | 08.08.1975 | 919      | 2.400                  | İlave         | İlave Depo ve Arşiv Binası: 2.400,00 m <sup>2</sup> |
| Yapı Kullanma İzni  | 19.07.1977 | 414/1977 | 8.109                  | Yeni Yapı     | Depo ve Arşiv Binası: 8.109,00 m <sup>2</sup>       |

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerinde yeni yapı inşa edilmesi durumunda söz konusu kanuna tabi olacaktır.

### **3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu gayrimenkul 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 taşınmaza ilişkin; 04.08.1975 tarihli “Mimari Proje” ve 04.07.1975 tarih, 494 no.lu ve 08.08.1975 tarih, 919 no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 19.07.1977 tarih, 414/1977 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkul için 04.12.2020 tarihli D sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidat kayıtlarında ve ilgili belediyesinde bulunan arşiv dosyasında düzenlenmiş olan 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 taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir.

## BÖLÜM 4

### GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Çınarlı Mahallesi, Anadolu Caddesi, No:24 Konak/İzmir

Değerleme konusu taşınmaz, 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 taşınmaz İzmir Yeni Kent Merkezi'nde konumludur. İzmir Yeni Kent Merkezi, Konak ve Bayraklı ilçe sınırları içerisinde Alsancak Limanı arkası ve Turan Mahallesi arasında 471 hektarlık alanı kapsayan alanda konumludur. Yeni Kent Merkezi, rezidans, ofis, alışveriş merkezleri, eğitim, eğlence ve kültür merkezleri gibi birçok fonksiyonu içerisinde barındırmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede ulaşım ağı oldukça gelişmiş olup taşınmazlara kara yolu ile kolaylıkla ulaşmak mümkündür. Değerleme konusu taşınmaz Anadolu Caddesi'ne cephelidir. 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 taşınmazın yakın çevresinde Özel Çınarlı Hastanesi, T.C. İzmir Bölge Adliyesi Mahkemesi, Bayraklı 1923 projesi bulunmaktadır.







#### Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

| Yer                       | Mesafe (~) |
|---------------------------|------------|
| İzmir il Merkezi          | 4,40 km    |
| Konak ilçe Merkezi        | 5,30 km    |
| Adnan Menderes Havalimanı | 19,80 km   |

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 1508 ada 7 parsel içerisinde konumlu binadır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Ziraat GYO A.Ş. binası yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 1508 ada 7 parsel geometrik olarak yaklaşık düzgün dörtgen şeklindedir. Değerleme konusu taşınmaz Anadolu Caddesi'ne yaklaşık 50 m cephelidir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin vaziyet planı aşağıda gösterilmiştir.



Değerleme konusu taşınmaz zemin kat, 8 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Taşınmazın iç mekanda tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. Söz konusu yapı 48 yaşında olup yapımından itibaren iç mekan değişiklikleri yapılmış olup bunun yanı sıra herhangi bir tadilat görmediği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza yönelik zemin kat alanı yasal ve mevcut durumda 2.501,00 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelere göre kat içerisinde, projesine aykırı olarak iç mekan değişiklikleri gerçekleştirildiği ve söz konusu değişikliklerin basit tadilat ile giderilebileceği tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre içerisinde idari ofisler, kalorifer dairesi, arşiv alanları ve tuvalet alanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza yönelik 1. normal kat alanı yasal ve mevcut durumda 2.501,00 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelere göre kat içerisinde, projesine aykırı olarak iç mekan değişiklikleri gerçekleştirildiği ve söz konusu değişikliklerin basit tadilat ile giderilebileceği tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre içerisinde idari ofisler, arşiv alanları ve tuvalet alanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza yönelik 2-3-4-5-6-7-8 no.lu normal kat alanları yasal ve mevcut durumda 432,00'şer m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelere göre kat içerisinde arşiv alanları ve asansör holü bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmaza yönelik çatı katı alanı yasal ve mevcut durumda 83,00 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelere göre kat içerisinde su deposu ve asansör makine dairesi bulunmaktadır.

| Yapı                | Yasal ve Mevcut Alan (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|----------------------------------------|
| Zemin Kat Alanı     | 2.501,00                               |
| 1. Normal Kat Alanı | 2.501,00                               |
| 2. Normal Kat Alanı | 432,00                                 |
| 3. Normal Kat Alanı | 432,00                                 |
| 4. Normal Kat Alanı | 432,00                                 |
| 5. Normal Kat Alanı | 432,00                                 |
| 6. Normal Kat Alanı | 432,00                                 |
| 7. Normal Kat Alanı | 432,00                                 |
| 8. Normal Kat Alanı | 432,00                                 |
| Çatı Katı Alanı     | 83,00                                  |
| <b>Toplam Alan</b>  | <b>8.109,00</b>                        |

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

|                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| İnşaat Tarzı                 | Betonarme                            |
| İnşaat Nizamı                | Ayrık nizam                          |
| Ana Gayrimenkulün Kat Adedi  | Zemin kat + 8 normal kat + çatı katı |
| Bina Toplam İnşaat Alanı     | 8.109,00 m <sup>2</sup>              |
| Yaşı                         | 48                                   |
| Dış Cephe                    | Sıva üzeri boya                      |
| Elektrik / Su / Kanalizasyon | Şebeke                               |
| Isıtma Sistemi               | Klima                                |
| Havalandırma Sistemi         | Mevcut                               |
| Asansör                      | 1 Adet Mevcut                        |
| Jeneratör                    | Mevcut                               |
| Yangın Merdiveni             | Mevcut                               |
| Park Yeri                    | Açık Otopark                         |
| Diğer                        | Yangın Algılama                      |

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

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

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| Kullanım Amacı | Depo (Mevcut duruma göre)                |
| Alanı          | 8.109,00 m <sup>2</sup>                  |
| Zemin          | Doğal taş, ıslak hacimlerde fayans       |
| Duvar          | Sıva üzeri boya, ıslak hacimlerde fayans |
| Tavan          | Boya                                     |
| Aydınlatma     | Spot aydınlatma                          |

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeye uyumsuz olarak zemin kat ve 1. normal kat içerisinde iç mekan aykırılıkları yapıldığı tespit edilmiş olup söz konusu aykırılıklar basit tadilatla projesine uyumlu hale getirilebilecek niteliktedir.



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

Değerleme konusu gayrimenkulün zemin kat ve 1. normal katındaki iç mekan aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir husus bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6

### SWOT ANALİZİ

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmaz, bilinirliği yüksek olan bir bölgede konumludur.
- Taşınmaz, yeni kent merkezinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz sosyal donatı alanlarına yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, alternatifli ulaşım imkanlarına sahiptir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın ruhsata esas onaylı mimari projesine aykırı iç mekan değişiklikleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu binanın, yola ve parka terki bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz 48 yaşındadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın yakın çevresindeki markalı projelerin hayata geçmesiyle bölgenin prestijinin artacağı düşünülmektedir.
- Ticaret ve turizm kullanımı açısından gelişim potansiyeli yüksek bir bölgede konumludur.

#### ✗ TEHDİTLER

- Uygulama imar planı kapsamında yer alan parsellerin yapılaşma koşulları sebebi ile bölgenin tamamen yapılaşması halinde, ihtiyaçtan fazla yapı stoku oluşacağı öngörülmektedir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Taşınmazın yaklaşık 50 yaşında olması tercih edilirliliğini kısıtlamaktadır.

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

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

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

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

### **Pazar Değeri**

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

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikteki gayrimenkullerin sıklıkla alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin somut bir alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yalnızca taşınmazın arsa değerinin belirlenmesi amacıyla 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**

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.



## Arsa Emsalleri/Satılık

| SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU       |                           |                     |                        |                        |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| İrtibat Bilgisi                   |                           | Pazar Verisi        | Pazar Verisi           | Raion Gayrimenkul      |
|                                   |                           | -                   | -                      | 532 776 76 02          |
|                                   |                           |                     |                        | Hayy Gayrimenkul       |
|                                   |                           |                     |                        | 507 216 53 38          |
| Karşılaştırılan Etmenler          |                           | 1                   | 2                      | 3                      |
| Satış Fiyatı (TL)                 |                           | 1.232.000.000       | 558.400.000            | 750.000.000            |
| Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )      |                           | 15.400              | 4.000                  | 5.025                  |
| Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |                           | 80.000              | 139.600                | 149.254                |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler    | Satış Durumu              | 17 ay önce satılmış | 12 ay önce satılmış    | Satılık                |
|                                   | Piyasa Düzeltmesi         | 50%                 | 25%                    | 0%                     |
|                                   | Pazarlık Payı             | 0%                  | 0%                     | -5%                    |
|                                   | Mülkiyet Durumu           | Tam Mülkiyet        | Tam Mülkiyet           | Hisseli                |
|                                   |                           | 0%                  | 0%                     | 10%                    |
|                                   | Satış Koşulları           | Acil Satış          | Standart               | Standart               |
|                                   |                           | 15%                 | 0%                     | 0%                     |
|                                   | Ruhsata Sahip Olma Durumu | Hayır               | Hayır                  | Hayır                  |
|                                   |                           | 0%                  | 0%                     | 0%                     |
|                                   |                           |                     |                        |                        |
| Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler      | Yapılaşma Hakkı           | 3,50                | 3,50                   | 3,50                   |
|                                   |                           | 0%                  | 0%                     | 15%                    |
|                                   | Net/Brüt Arsa Düzeltmesi  | -35%                | -35%                   | -35%                   |
|                                   | Konum                     | Daha Avantajlı      | Daha Avantajlı         | Benzer                 |
|                                   |                           | -15%                | -15%                   | 0%                     |
|                                   | Yüz Ölçümü                | Daha Büyük          | Kısıtlı Derecede Büyük | Kısıtlı Derecede Büyük |
|                                   |                           | 15%                 | 5%                     | 5%                     |
|                                   | Yasal Özellikleri         | Standart            | Standart               | Standart               |
|                                   |                           | 0%                  | 0%                     | 0%                     |
|                                   | Fiziksel Özellikleri      | Benzer              | Benzer                 | Dezavantajlı           |
|                                   |                           | 0%                  | 0%                     | 10%                    |
| Düzeltilmiş Değer                 |                           | 89.700              | 102.083                | 106.450                |
|                                   |                           |                     |                        | 90.194                 |

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, arsa satış değerlerinin yüz ölçümüne, kısıtlılık etkenleri, yapılaşma koşullarına, tapu durumuna, Yeni Kent Merkezi içerisindeki konumuna, deniz manzarasına sahip olup olmamasına, yola cephesinin olup olmamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgiye göre mevcut durumda piyasa hareketliliğinin durgun olduğu ve benzer imar lejandına sahip satılık arsa stokunun azalmaya başlaması, alım/satımlarda talep edilen bedellerin gerçekleşen bedellere göre yükselme kaydettiği, talep edilen bedeller üzerinde pazarlık payı bulunduğu öğrenilmiştir. Bu etkenler doğrultusunda arsa birim satış fiyatının, taşınmazın gerçekleşmesi gereken terk miktarı da göz önüne alındığında 92.000-96.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

**Bina Emsalleri/Kiralık**

| KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU          |                          |                                  |                                   |                                     |                                 |                  |
|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| İrtibat Bilgisi                     |                          | Coldwell Banker<br>555 647 11 99 | Acun Forum Emlak<br>532 716 19 99 | Arslan Gayrimenkul<br>538 504 31 61 | Startkey Model<br>532 168 56 89 |                  |
|                                     | Karşılaştırılan Etmenler |                                  | 1                                 | 2                                   | 3                               | 4                |
|                                     | Kira Fiyatı (TL/ay)      |                                  | 1.000.000                         | 800.000                             | 1.950.000                       | 450.000          |
|                                     | Alanı (m²)               |                                  | 2.800                             | 4.000                               | 4.000                           | 1.150            |
|                                     | Birim Fiyatı (TL/m²/ay)  |                                  | 357                               | 200                                 | 488                             | 391              |
|                                     |                          |                                  |                                   |                                     |                                 |                  |
| Alım-Satım Yönelik<br>Düzeltilmeler | Kiralama Durumu          |                                  | Kiralık                           | Kiralık                             | Teklif Almış (1 ay önce)        | Kiralık          |
|                                     | Piyasa Düzeltmesi        |                                  | 0%                                | 0%                                  | 0%                              | 0%               |
|                                     | Pazarlık Payı            |                                  | -10%                              | -5%                                 | -5%                             | 0%               |
|                                     | 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                  | Nitelikli                           | Benzer Nitelikte                | Benzer Nitelikte |
|                                     |                          |                                  | 0%                                | -10%                                | 0%                              | 0%               |
| Taşınmaza Yönelik<br>Düzeltilmeler  | Konum                    |                                  | Çok Daha Avantajlı                | Daha Dezavantajlı                   | Kısıtlı Derecede Avantajlı      | Benzer           |
|                                     |                          |                                  | -20%                              | 15%                                 | -5%                             | 0%               |
|                                     | Kullanım Alanı           |                                  | Daha Küçük                        | Küçük                               | Küçük                           | Daha Küçük       |
|                                     |                          |                                  | -15%                              | -10%                                | -10%                            | -15%             |
|                                     | Bina Yaşı                |                                  | 50                                | 50                                  | 2                               | 5                |
|                                     |                          |                                  | 1%                                | 1%                                  | -32%                            | -30%             |
|                                     | Bulunduğu Kat/Manzara    |                                  | Benzer                            | Dezavantajlı                        | Benzer                          | Benzer           |
|                                     |                          |                                  | 0%                                | 10%                                 | 0%                              | 0%               |
|                                     | Konfor Koşulları         |                                  | Benzer                            | Dezavantajlı                        | Avantajlı                       | Avantajlı        |
|                                     |                          | 0%                               | 10%                               | -10%                                | -10%                            |                  |
| Düzeltilmiş Değer                   |                          | 213                              | 216                               | 198                                 | 176                             |                  |

**Değerlendirme:**

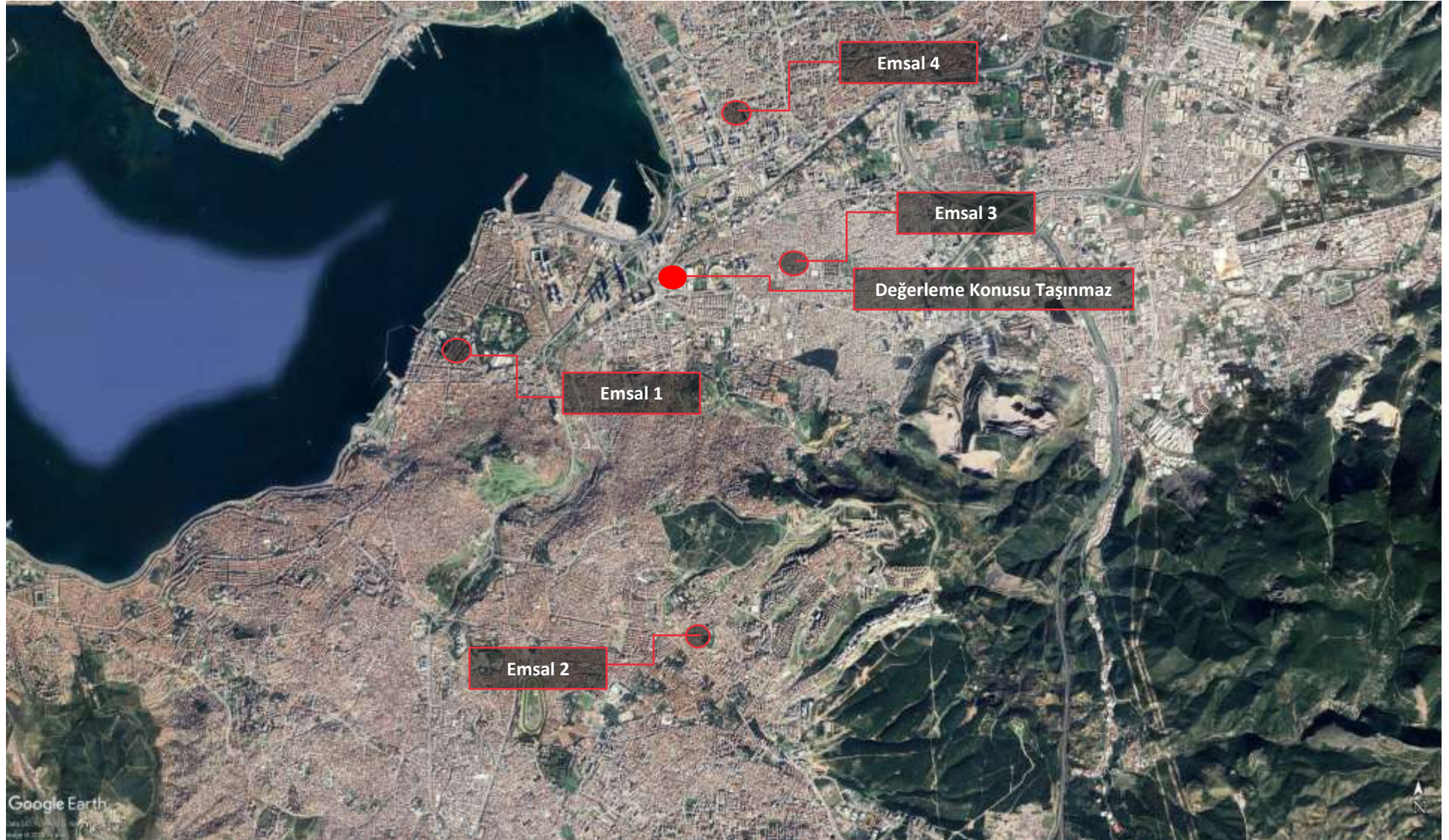
- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki bina kira değerlerinin bina alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumlarına ve yaşına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim satış değerinin yasal duruma göre 195-205 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Arsa/Satılık Emsal Krokisi





## Bina/Kiralık Emsal Krokisi



### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

| ARSA DEĞERİ       |                              |                                  |                  |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) |
| 1508 ada 7 parsel | 2.575,00                     | 94.000                           | 242.050.000      |
| TOPLAM DEĞERİ     |                              |                                  | 242.050.000      |

### Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

| No | Bilgi Kaynağı   | Konum   | Niteliği | İnşa Yılı | İnşaat Alanı          | Birim Maliyet            |
|----|-----------------|---------|----------|-----------|-----------------------|--------------------------|
| 1  | Yüklenici Firma | İzmir   | Bina     | 2025      | 12.500 m <sup>2</sup> | 33.500 TL/m <sup>2</sup> |
| 2  | Yüklenici Firma | Antalya | Bina     | 2025      | 7.500 m <sup>2</sup>  | 35.000 TL/m <sup>2</sup> |

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

| ARSA DEĞERİ       |                              |                                  |                  |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) |
| 1508 ada 7 parsel | 2.575,00                     | 94.000                           | 242.050.000      |
| TOPLAM DEĞERİ     |                              |                                  | 242.050.000      |

| BİNA DEĞERİ    |                              |                                    |                   |                  |
|----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Binalar        | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL) |
| Çınarlı Binası | 8.109,00                     | 35.000                             | 50%               | 141.907.500      |
| TOPLAM DEĞERİ  |                              |                                    |                   | 141.907.500      |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| Arsa Değeri                                | 242.050.000 TL        |
| Bina Değeri                                | 141.907.500 TL        |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>            | <b>383.957.500 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>   | <b>383.960.000 TL</b> |



## 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, Mimar Kemalettin Caddesi’nde konumlu 2.800 m<sup>2</sup> alanlı komple binanın 900.000 TL/Ay bedel ile kiralanabileceği, 200.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 900.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 200.000.000 \text{ TL} = 0,054$$

- Konak ilçesi, Mimar Kemalettin Caddesi’nde konumlu 1.000 m<sup>2</sup> alanlı komple binanın 360.000 TL/Ay bedel ile kiralanabileceği, 77.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 360.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 77.000.000 \text{ TL} = 0,056$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin, 200-220 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,50 olarak kabul edilmiştir. Kapitalizasyon oranı belirlenirken emsallerin yapılaşma haklarını kullanma durumları dikkate alınmıştır.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

| DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT DEĞERİ |                             |                                      |                     |                |                                 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------------------|
| Ada/Parsel                                                             | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay) | Kira Değeri (TL/ay) | Kap. Oranı (%) | Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL) |
| Bina                                                                   | 8.109,00                    | 200                                  | 1.622.000           | 5,50%          | 353.890.000                     |
| TOPLAM DEĞERİ                                                          |                             |                                      |                     |                | 353.890.000                     |

### 7.6 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 “**Merkezi İş Alanı**” amaçlı kullanımıdır.



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

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

\*\* lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

## BÖLÜM 8

### GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında daimi irtifak hakkı bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydı taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 22.09.1975 tarihli “Mimari Proje” ve 07.07.1975 tarih, 494 no.lu ve 08.08.1975 tarih, 919 no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 08.09.1975 tarih, 414 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır.

- **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 gayrimenkulün tapudaki vasfı “**Dokuz Katlı Kargir Depo**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**Bina**” olarak bulunmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

## BÖLÜM 9

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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 taşınmaza ilişkin; 04.08.1975 tarihli “Mimari Proje” ve 04.07.1975 tarih, 494 no.lu ve 08.08.1975 tarih, 919 no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 19.07.1977 tarih, 414/1977 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır.

#### 9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında daimi irtifak hakkı bulunmakta olup 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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında daimi irtifak hakkı bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydı taşınmazın devredilebilmesine ilişkin sınırlama oluşturmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Dokuz katlı kargir depo” niteliğinde olup yapı cins tashihiye uygun tasarruf edilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım          | TL (KDV HARIÇ) |
|-------------------|----------------|
| Maliyet Yaklaşımı | 383.960.000    |
| Gelir Yaklaşımı   | 353.890.000    |

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmaza benzer nitelikteki gayrimenkullerin sıklıkla alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak değerleme konusu taşınmaz için “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin somut bir alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerleme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yalnızca taşınmazın arsa değerinin belirlenmesi amacıyla kullanılmıştır.

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

#### 9.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ  |                                |                                          |
|--------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|
| Değer Tarihi             | 12.12.2025                     |                                          |
| Kur Bilgisi (08.12.2025) | 1 USD Efektif Alış: 42,4438 TL | 1 USD Efektif Satış: 42,6139 TL          |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 383.960.000.-TL                | Üçyüzseksenüçmilyondokuzyüzaltmışbin.-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 460.752.000.-TL                | Dörtüzyüztmilyonyediyüzelliikibin.-TL    |
| Pazar Kirası (KDV Hariç) | 1.622.000.-TL                  | Birmilyonaltıyüzyirmiikibin.-TL          |
| Pazar Kirası (KDV Dahil) | 1.946.400.-TL                  | Birmilyondokuzyüzkırkaltıbindörtü.-TL    |

Muhammet SÖZEN  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no:911341

Mustafa Alperen YÖRÜK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293



## BÖLÜM 10

### EKLER

## Bölüm 10

### Ekler

|   |                                             |
|---|---------------------------------------------|
| 1 | Tapu Belgesi                                |
| 2 | Takyidat Belgesi                            |
| 3 | İmar Durumu                                 |
| 4 | Kat Bazlı Kira Değeri                       |
| 5 | Yapı Ruhsatları                             |
| 6 | Yapı Kullanma İzin Belgesi                  |
| 7 | Fotoğraflar                                 |
| 8 | Özgeçmişler                                 |
| 9 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |