



MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Ofis

Konak / İzmir

2024C473 / 06.01.2025

MUHAMMET
SÖZEN



Bu belge *****
kimlik numaralı
MUHAMMET
SÖZEN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
e-imza Tarih: 06/01/2025
19:29

MUSTAFA
ALPEREN
YÖRÜK



Bu belge *****
kimlik numaralı
MUSTAFA
ALPEREN YÖRÜK
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
e-imza Tarih: 06/01/2025 19:
26

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
e-imza Tarih: 06/01/2025
19:26

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçerenköy Mah. Umut Sokak No:10-12 Ataşehir- İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Konak'ta konumlu olan **"1 Adet Ofis"**in pazar değerine yönelik **2024C473** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 13.922,01 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlu olan Mistral Tower'da bulunan 186,00 m² yasal brüt kapalı alana sahip 1 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	06.01.2025	
Değer Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	35.340.000 TL	Otuzbeşmilyonüçyüzkırkbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	42.408.000 TL	Kırkikimilyondört yüzsekkizbin-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	1.774.440 TL/yıl	Birmilyonyediyüz yetmişdörtbindört yüz kırk-TL/yıl
Pazar Kirası (KDV Dahil)	2.129.328 TL/yıl	İkimilyonyüz yirmidokuzbinüçyüz yirmisekiz-TL/yıl

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 25.01.2024 tarih, 219 no.lu 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.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

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	GYO portföyünde yer alması			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirilmiştir.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmaza 31.12.2024 tarihli değer takdiri yapılmıştır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi, No: 15, Kat: 21, İç Kapı No: 214 Konak/İzmir			
TAPU KAYDI	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada 7 parsel, 15 no.lu giriş, 159 no.lu bağımsız bölüm			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	13.922,01 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: Merkezi İş Alanı	TAKS: 0,40	KAKS: 3,50	Yençok: 200 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ofis			
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER				
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 264		Yapım yılı: 2017	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 49		Yol kotu altı kat sayısı: 3	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis			
BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN	186,00 m²			
FİNANSAL GÖSTERGELER				
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,25			
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	19,04 Yıl			
İŞ YERİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	190.000 TL/m²			
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı			
DEĞER TARİHİ	31.12.2024			
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	35.340.000.-TL			
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	42.408.000.-TL			
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	1.774.440.-TL/yıl			
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	2.129.328.-TL/yıl			

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 06.01.2025 tarihinde, 2024C473 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan 15 no.lu giriş, 159 bağımsız bölüm no.lu taşınmazın 31.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme çalışması; GYO portföyünde yer alması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.01.2025 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 219 no.lu ve 25.01.2024 tarihli sözleşme hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 219 no.lu, 25.01.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8625 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan 159 bağımsız bölüm no.lu taşınmazın 31.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

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

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde 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

Bu değerleme raporu, İçerenköy Mah. Umut Sokak No:10-12 Ataşehir- İstanbul adresinde faaliyet gösteren MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

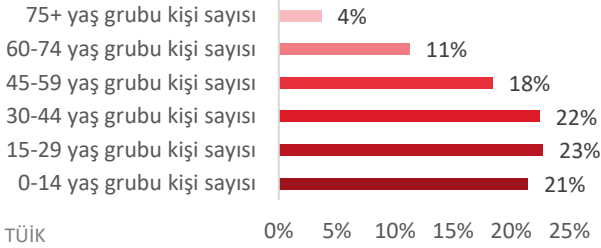
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

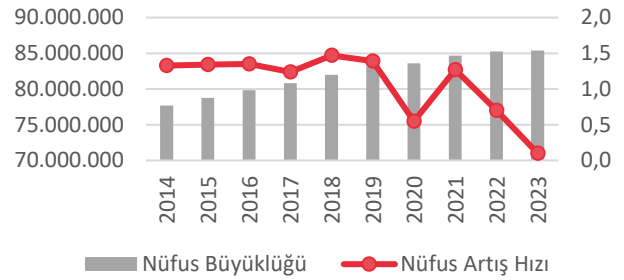
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi)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

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

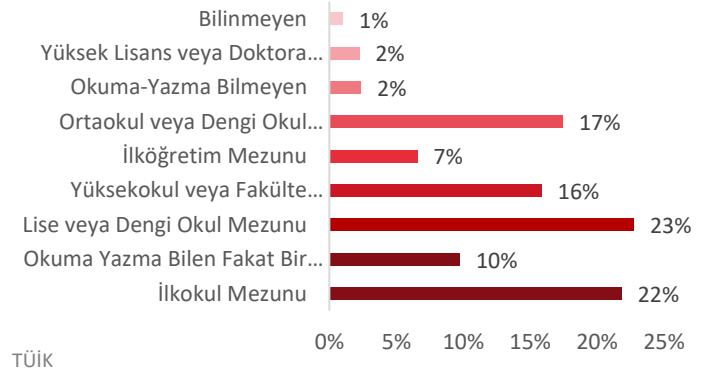


TÜİK

Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı



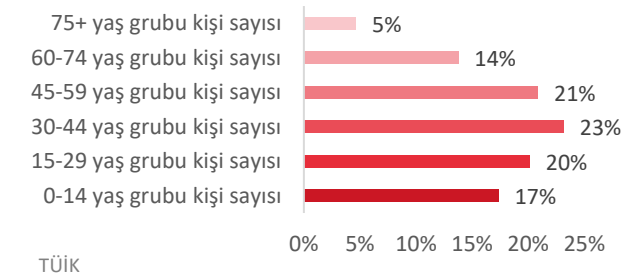
■ Nüfus Büyüklüğü — Nüfus Artış Hızı



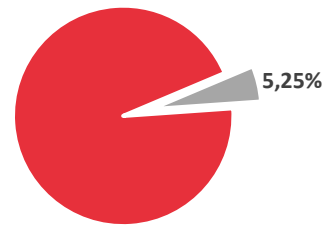
TÜİK

İzmir

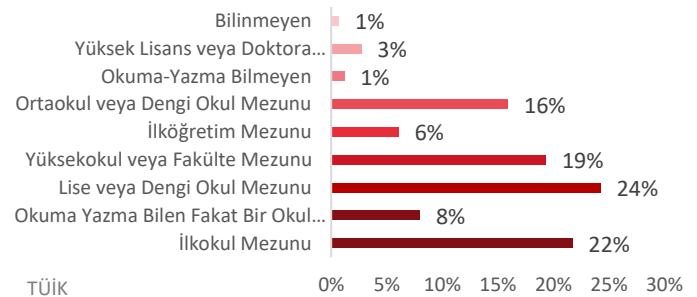
2023 yılında, Türkiye nüfusunun %5,25’inin ikamet ettiği İzmir, 4.479.525 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,8 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK



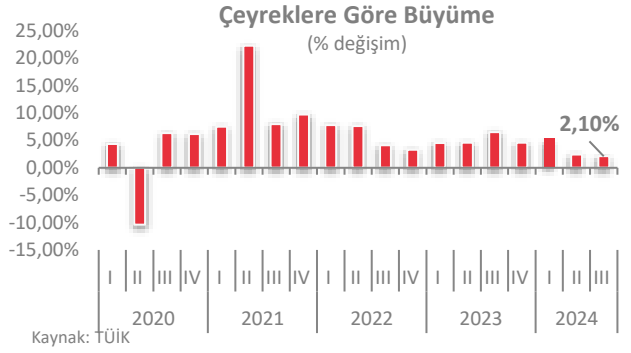
■ Ülke Nüfusu-İzmir Nüfusu ■ İzmir Nüfusu



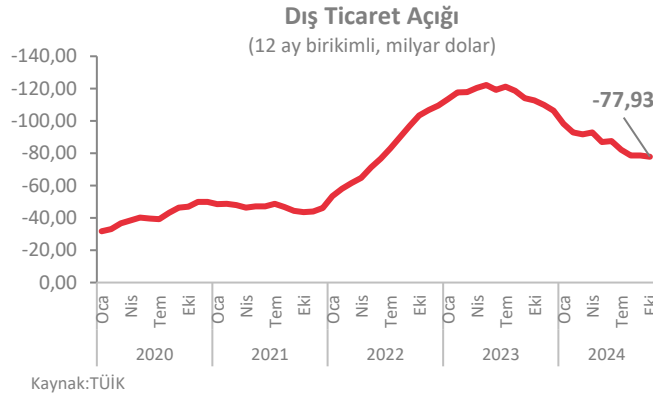
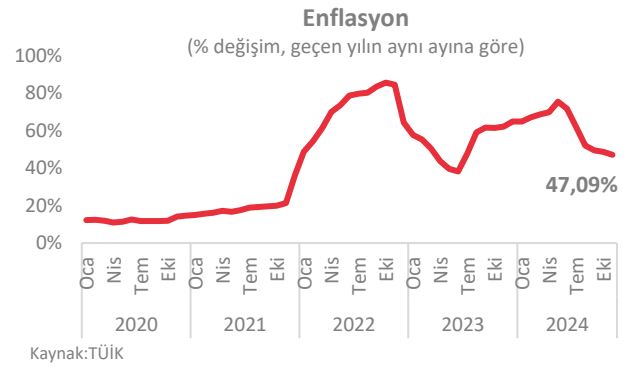
TÜİK

2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,2 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %48,6'dan %47,1'e inmiştir. Hem hizmet hem de mal fiyatları aylık enflasyonunda yavaşlama görülürken çekirdek göstergelerin aylık enflasyonunda hızlı gerileme yaşanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %0,7 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %32,2'den %29,5'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE arasındaki makas 17,6 yüzde puan olarak gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %3,1 yükselerek 23,5 milyar dolar olurken ithalatta değişim görülmemiş, 29,4 milyar dolar olmuştur. 2023 Ekim'de %77,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %79,9'a çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 6,6 milyar dolardan 5,9 milyar dolara gerilemiştir. Veriler, dış ticaret ana pazarlarındaki ayrışmaya karşın ihracatta yükselişe işaret etmiştir. İthalat tarafında ise, çekirdek ithalattaki artışa rağmen enerji ve altın alt kalemlerindeki gerilemenin dengeleyici bir etki yaptığı görülmüştür.

¹ 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	8625
Parsel No	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bir Adet 51 Katlı Ofis ve İşyeri Bir Adet 41 Katlı Konut ve Otel 5 Katlı AVM ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	13.922,01 m ²
Bağımsız Bölüm Blok	-
Bağımsız Bölüm Giriş No	15
Bağımsız Bölüm Kat No	21
Bağımsız Bölüm No	159
Bağımsız Bölüm Niteliği	İş Yeri
Arsa Payı	304/111000
Malik / Hisse	MHR 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 20.12.2024 tarih, saat 20.35 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar hanesinde;

- Yönetim Planı: 01.02.2017 (23.03.2017 tarih ve 7745 yevmiye no)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (13.03.2018 tarih ve 8041 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, kat mülkiyetine geçildiğine ve yönetim planına dair beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-12-2024-20:35



Kayıd Oluşturan: ÖMER CAN GÖRKEN (MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8625/7
Taşınmaz Kimlik No:	95634163	AT Yüzölçüm(m2):	13922.01
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERSİNLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/21/15/159
Cilt/Sayfa No:	43/4213	Arsa Pay/Payda:	304/111000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ADET 51 KATLI OFİS VE İŞYERİ BİR ADET 41 KATLI KONUT VE OTEL 5 KATLI AVM VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 13-03-2018 10:55 - 8041	

1 / 2

Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Konak - 13-03-2018 10:55 - 8041	
Beyan	Yönetim Planı : 01/02/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Konak - 23-03-2017 16:30 - 7745	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
819530276	(SN:8513306) MHR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 20-05-2024 21832	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 00SSelBG6L1 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 20.12.2024 tarih, saat 20.35 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgesine göre taşınmazın satış işlemi sonucunda 20.05.2024 tarih 21832 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın en son malik değişimi 20.05.2024 tarihinde gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

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 hem konut hem de ticaret alanlarının bir arada yer aldığı bir karma kullanım alanı olarak planlanmıştır. Bölgede ve Ankara Asfaltı Caddesi üzerinde genellikle yüksek katlı yapılar bulunmaktadır.

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 26.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 13.05.2011

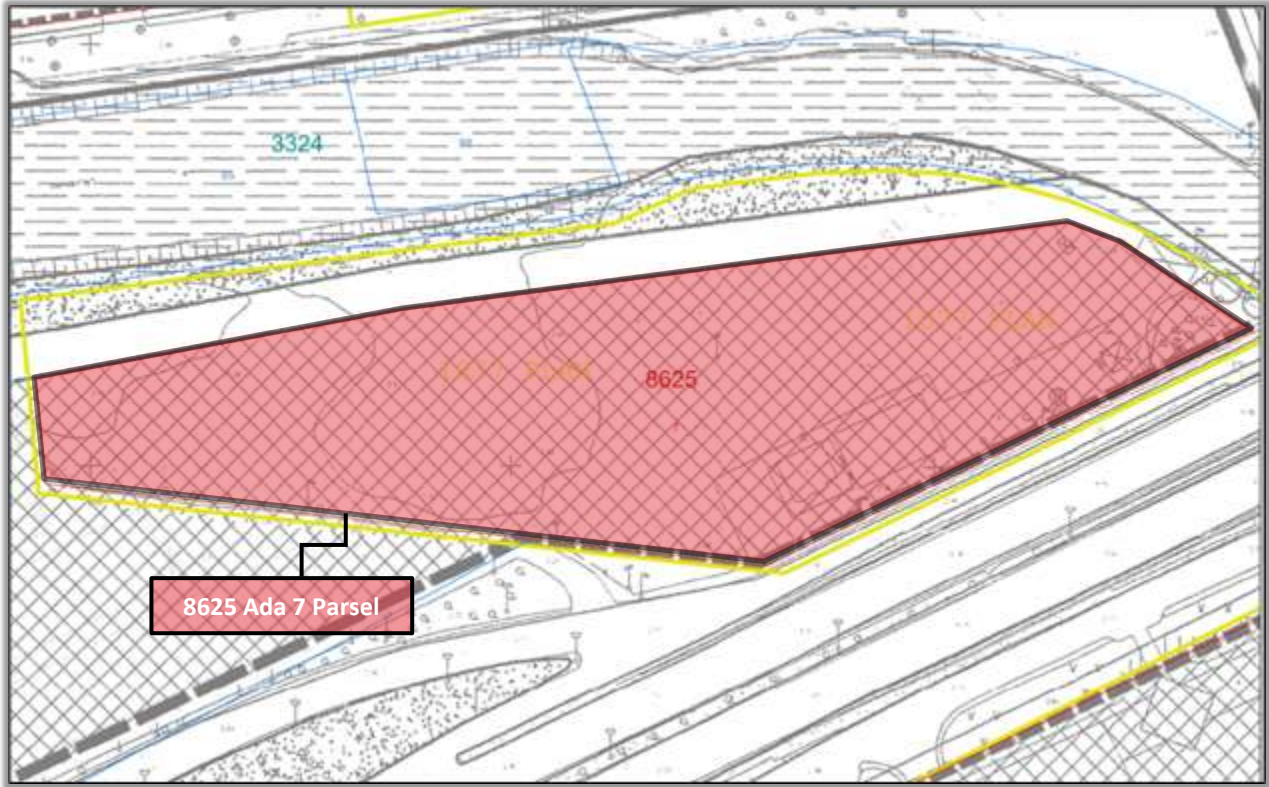
Lejandi: MİA (Merkezi İş Alanı)

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 3,50
- Y_{ençok}: 200 m
- İnşaat Nizamı: Serbest Nizam

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 1/3'ünden fazla olamaz.
- MİA, Turizm-Ticaret ve Turizm+Ticaret+Kültür alanlarında en küçük imar parseli büyüklüğü 5.000,00 m² olacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında; Turizm+Ticaret ve Turizm+Ticaret+Kültür alanlarında Y_{ençok}: 100 m, merkezi iş alanlarında Y_{ençok}: 200 m ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır. Ancak yürürlükteki imar planına göre inşaat ruhsatı almış olan ve bina yüksekliği, belirlenen gabarinin üstünde kalan parsellerde mevcut yapılar yıkılıp yeniden yapılcaya kadar hakları korunacaktır.
- Merkezi iş alanlarında özel hastane, özel eğitim tesisi, çok katlı otopark yer alabilmesi için, ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilebilecek 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aranmaz.



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 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazın konumlu olduğu parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmediği tespit edilmiştir.

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

Konak Belediyesi’nde 26.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje*	10.11.2016	15225	122.161,99	Tadilat	Toplam inşaat alanı: 122.161,99 m ²
Yapı Ruhsatı	13.09.2013	86	46.237	Yeni Yapı	153 Adet Ofis: 25.000 m ² Ortak Alan: 21.237 m ²
Yapı Ruhsatı	15.11.2016	86/2013	46.270	Tadilat	123 Adet Ofis ve İşyeri: 25.033 m ² Ortak Alan: 21.237 m ²
Yapı Kullanma İzni**	18.08.2017	137	46.270	Yapı Kullanma izni	123 Adet Ofis ve İşyeri: 25.033 m ² Ortak Alan: 21.237 m ²

Yukarıdaki tabloda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bloka ilişkin ruhsatlar belirtilmiştir.

*Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv incelemesinde 10.11.2016 tarihli ve 15225 no’lu tadilat amaçlı onaylı mimari projesi kapsamında değerlendirme konusu 159 no’lu bağımsız bölümde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Onaylı mimari projede toplam inşaat alanı 122.161,99 m² olup değerlendirme konusu taşınmazın brüt alanı mimari projesindeki kat planından hesaplanmıştır.

**Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv incelemesinde tespit edilen, 18.08.2017 tarihli ve 137 no.lu yapı kullanma izin belgesi, değerlendirme konusu taşınmazın da içinde bulunduğu toplam 123

adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. Toplam 25.033,00 m² “ofis ve işyeri” ve 21.237,00 m² “ortak alan” olmak üzere toplam 46.270,00 m² alan için verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın ada parsel, blok/giriş, kat ve bağımsız bölüm bazında konum tespiti TKGM Web Tapu Sisteminde bulunan kat mülkiyetine esas mimari projesi üzerinden tespit edilmiştir. Ayrıca Web Tapu sisteminde bulunan mimari proje ile Konak Belediyesinde bulunan onaylı mimari projenin uyumlu olduğu görülmüştür.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Şehitler caddesi No:18 Kat:2 Alsancak / İzmir adresinde faaliyet gösteren Mat Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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; “Mimari Proje”, “Yapı Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır. Taşınmazın mimari projesine göre iç hacimlerinde basit tadilatlarla geri dönüştürülebilecek nitelikte aykırılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu ofis bloku için düzenlenmiş “B” enerji sınıfına ait “S3477C3427CC6” belge no.lu enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu projeye US Green Building Council (USGBC) tarafından “Gold Leed” sertifikası verilmiştir.

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 tapu ve arşiv dosyalarında, gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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 bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

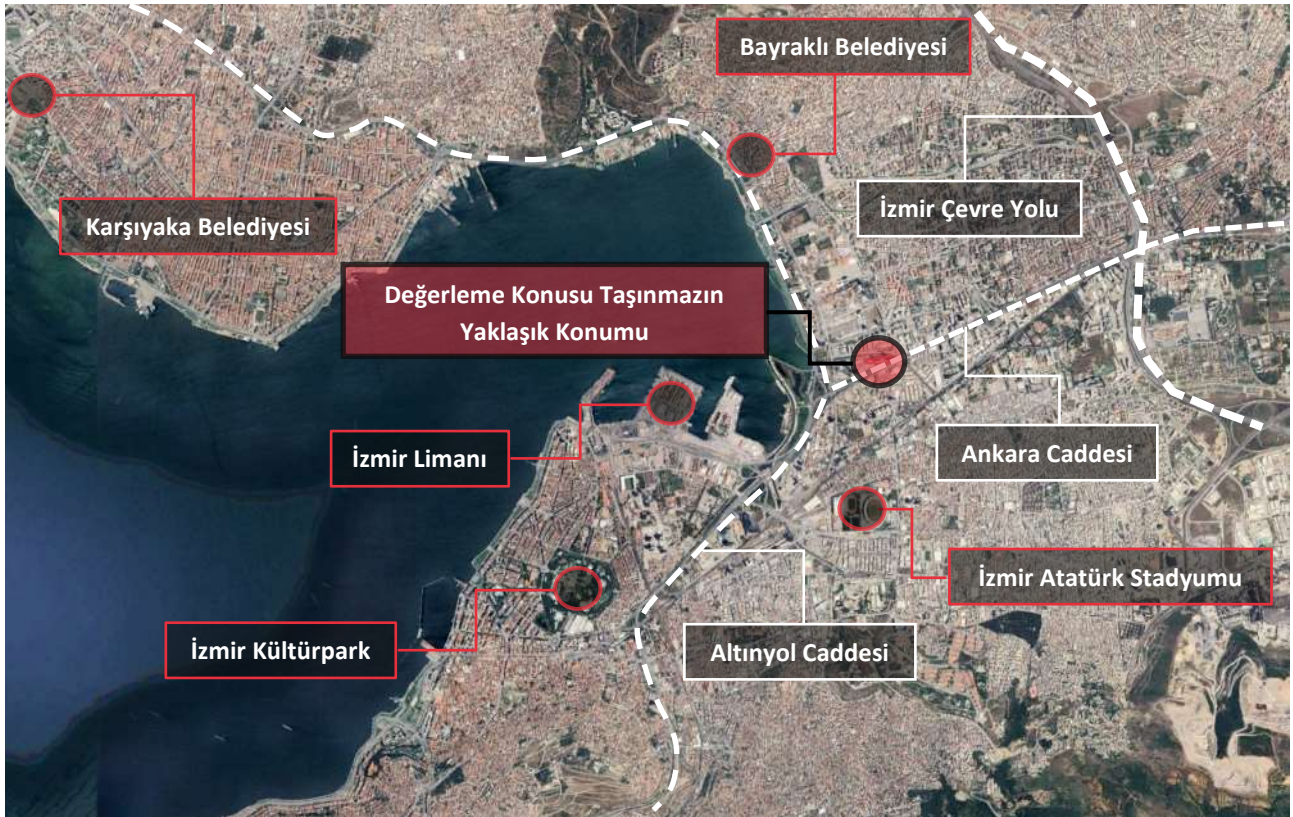
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İzmir ili, Konak ilçesi, Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi, No: 15, Kat: 21, İç Kapı No: 214, Konak/İzmir

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir'in merkezi ilçelerinden biri olan Konak'ta yer almaktadır. Konak ilçesi, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova, kuzeyinde Bayraklı ilçeleri ile çevrilidir ve kuzeybatısında İzmir Körfezi'ne kıyısı bulunmaktadır. İlçe, İzmir'in kültürel, toplumsal, sanatsal, idari ve ticari hayatının merkezi olma özelliği taşıyan, ulaşım ağlarına son derece yakın bir konumda bulunması nedeniyle erişimi en kolay ilçelerden biridir.

Taşınmaz, Konak ilçesinin Mersinli Mahallesi'nde, Ankara Asfaltı Caddesi üzerinde konumlanmış olup, Ankara Caddesi'ne doğrudan bağlantılıdır. Doğusunda İzmir Çevre Yolu'na, batısında ise Altinyol Caddesi'ne bağlantıları bulunmaktadır. Taşınmazın il merkezine olan uzaklığı yaklaşık 7,40 km, Konak ilçe merkezine olan uzaklığı ise yaklaşık 6 km'dir.

Taşınmazın bulunduğu bölge, İzmir'in merkezi iş alanlarından biri olarak iş ve ticaret kullanımlarının yoğun olarak yer aldığı bir alanda bulunmaktadır. Bu özellik, bölgenin ekonomik canlılığını ve prestijini artıran önemli bir faktördür. Taşınmazın çevresinde, Ege Perla, Novus Tower, Ventus Tower, Martı Tower, Folkart Towers ve İzkaport gibi bilinirliği yüksek ve prestijli yapılar yer almakta olup bu yapılar bölgenin ticari ve sosyal cazibesini pekiştiren unsurlar arasında yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
İzmir Limanı	4,00 km
Konak İlçe Merkezi	6,00 km
İzmir İl Merkezi	7,40 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	22,00 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'nde konumlu Mistral İzmir Projesi'nde yer alan 15 no.lu giriş, 159 no.lu bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında iş yeri olarak projelendirilmiştir.

159 no.lu bağımsız bölümün konumlandığı binanın bulunduğu arsa, 13.922,01 m² yüz ölçümüne sahiptir. Proje, açık bir çarşı, bir konut ve bir ofis kulesinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu ofis kulesi 3 bodrum kat + zemin kat + 47 normal kat + 1 çatı katından oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu kulede toplamda 123 adet ofis bulunmaktadır.

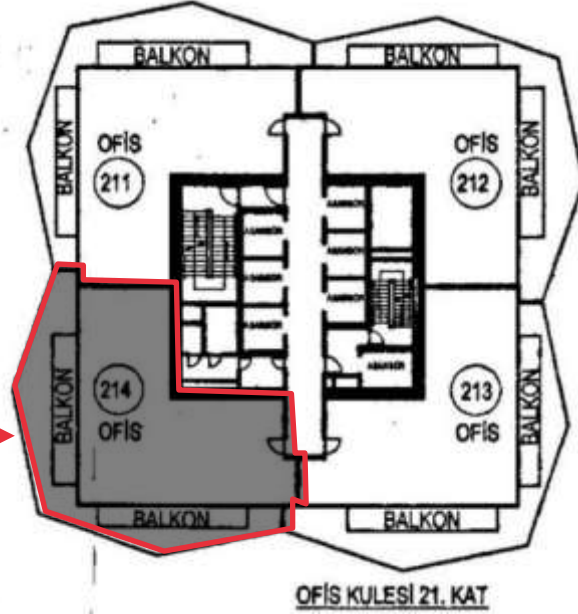
Gayrimenkulün bulunduğu proje kapsamında ortak sosyal tesis alanı, cafe/bar gibi sosyal donatı alanları ve bunun yanında otopark ve güvenlik hizmetleri yer almaktadır.



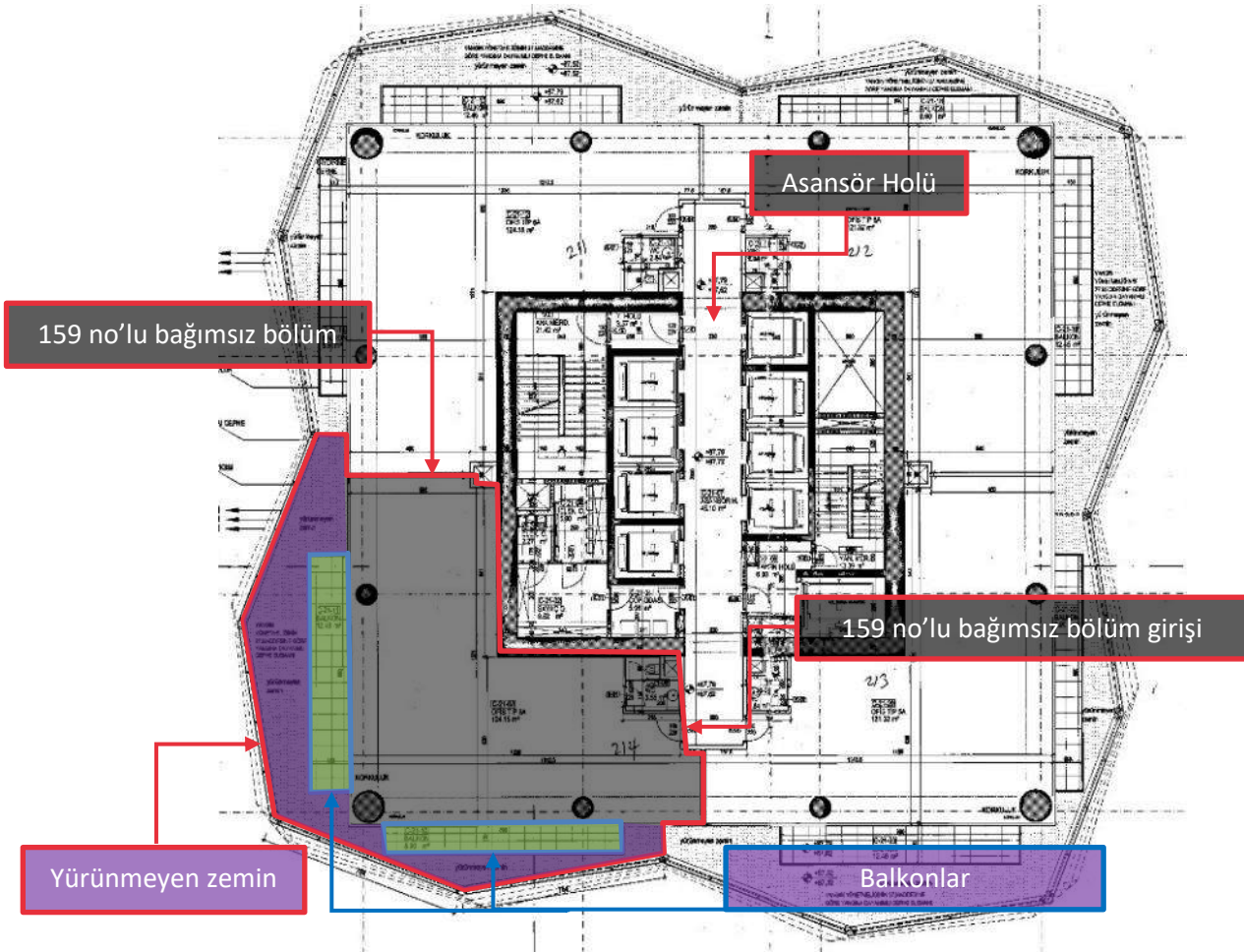
Onaylı mimari projesine göre söz konusu taşınmazın toplam brüt alanı 149 m²'dir. Taşınmaz, 2 cepheli olup geniş deniz ve şehir manzarasına sahiptir. Onaylı mimari projesinde yer alan yaklaşık 37,00 m² "yürünmeyen zemin" alanları mevcut durumda "balkon" alanları ile birlikte ofis alanına dahil edilmiştir. Projede yer alan yürünemeyen alanların ana gayrimenkulün dış cephe kaplamasından dolayı oluşması, tüm katlarda söz konusu alanın yer alıyor olması, taşınmaza fayda sağlaması ve bu alanın başka bağımsız bölümler tarafından kullanılamaması sebebiyle söz konusu alan değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır. Söz konusu alanın eklenmesi sonucunda iş yeri vasfında olan değerlendirme konusu taşınmaz 2 adet oda, 1 adet mutfak, 2 adet wc, toplantı ve çalışma alanlarından oluşmakta olup toplam yaklaşık 186,00 m² brüt alana sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz 21. katta bulunmakta olup bağımsız bölüm numarası 159 olarak belirtilmiştir. Konu taşınmazın mahalinde yapılan incelemelerde ve onaylı mimari projesinde iç kapı numarasının 214 olduğu görülmüştür.

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



Numarataj Krokisi



Ofis Kulesi 21. Kat Planı



Ofis Planı Görseli

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat + 47 normal kat + çatı katı
Bağımsız Bölüm İnşaat Alanı	186,00 m ² (Yasal durum)
Yaşı	7
Dış Cephe	Cam giydirme ve kompozit panel
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	8 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi

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	İş yeri (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	186,00 m ² (Yasal durum brüt alanı)
Zemin	Karo halı-PVC kaplama, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva üzeri boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Sıva üzeri boya, kısmen asma tavan
Aydınlatma	Led 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, onaylı mimari projesinden farklı olarak “yürünmeyen zemin” ve “balkon” alanlarının “ofis” alanına dahil edildiği tespit edilmiştir. Projede yer alan yürünemeyen alanların ana gayrimenkulün dış cephe kaplamasından dolayı oluştuğu, tüm katlarda söz konusu alanın yer aldığı, taşınmaza fayda sağladığı ve bu alanın başka bağımsız bölümler tarafından kullanılamadığı tespit edilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu gayrimenkulün alternatifli ulaşım imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel konumu itibari ile Altınyol Caddesi, Ankara Caddesi ve İzmir Çevre Yolu çevresinde olduğundan yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın geniş deniz manzarası bulunmaktadır.
- Söz konusu gayrimenkulün otopark, güvenlik, sosyal donatılar gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Günün belirli saatlerinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede trafik yoğunluğu oluşabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazın yer aldığı proje Gold Leed sertifikasına sahiptir. Kullanıcılarının bina seçim süreçlerinde sürdürülebilirlik ve çevre politikaları konularına önem vermeleri nedeniyle, önümüzdeki yıllarda LEED ve BREEAM gibi yeşil bina sertifikalarına sahip binalarının daha çok tercih edilmesi beklenmektedir.

✖ TEHDİTLER

- Bölgedeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, 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.

Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyeti 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

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

Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Redstone Spica	On Türkiye-Tepekule Gayrimenkul	Office Gayrimenkul Yatırım	Pazar Verisi
		0533 590 60 01	0506 315 87 20	0530 265 58 73	-
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)		16.432.500	14.000.000	30.650.000	38.000.000
Alanı (m²)		150	97	160	160
Birim Fiyatı (TL/m²)		109.550	144.330	191.563	237.500
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	7 ay önce satılmış	5 ay önce satılmış	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	20%	15%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Acil Satış	Standart	Standart	Standart
		15%	0%	0%	0%
	Yenileme/İnşaat Masrafları	Shell&Core	Anahtar Teslim	Shell&Core	Anahtar Teslim
		10%	0%	10%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Daha Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		15%	0%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
		-5%	-10%	-5%	-5%
	Bina Yaşı	1	7	1	1
		-4%	0%	-4%	-4%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		10%	20%	5%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		192.572	182.577	191.333	193.586

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, taşınmazın konumlu olduğu bölgede birim satış değerinin bina kapalı alanına, deniz manzarasına, bina yaş ve inşaat kalitesine göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın birim satış değerinin 185.000-195.000.-TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir. Birim fiyatlar belirlenirken, bağımsız bölümün duvar kalınlıkları dahil brüt alanı dikkate alınmıştır.

Ofis Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		FCTU	Mistral Tower Satış Ofisi	FCTU	Ege Perla Satış Ofisi	
		0536 676 10 62	0536 676 10 62	0536 676 10 62	0530 031 00 15	
	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Kira Fiyatı (TL/ay)	280.000	220.000	75.000	80.000	
	Alanı (m²)	550	250	110	95	
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	509	880	682	842	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	1 yıl önce kiralanmış	Kiralık	Satılık	Satılık	
	Piyasa Düzeltmesi	25%	0%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-5%	-5%	
	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/İnşaat Masrafları	Shell&Core	Shell&Core	Shell&Core	Anahtar Teslim	
		10%	10%	10%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	
		-5%	0%	-5%	0%	
	Kullanım Alanı	Daha Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük	
		15%	5%	-5%	-10%	
	Bina Yaşı	1	7	1	7	
		-4%	0%	-4%	0%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı	
		5%	10%	15%	10%	
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		776	891	718	800	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda, bölgede birim kira değerinin bina kapalı alanına, deniz manzarasına, bina yaş ve inşaat kalitesine, konumlu olduğu kata göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın birim kira değerinin 790-800.-TL/m²/ay aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Birim fiyatlar belirlenirken, bağımsız bölümün duvar kalınlıkları dahil brüt alanı dikkate alınmıştır.

Emsal Krokisi / Satış



Emsal Krokisi / Kira



✓ 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.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
159	186,00	190.000	35.340.000
TOPLAM DEĞER			35.340.000

Onaylı mimari projesine göre söz konusu taşınmazın toplam brüt alanı 149 m²'dir. Taşınmaz, 2 cepheli olup geniş deniz ve şehir manzarasına sahiptir. Onaylı mimari projesinde yer alan yaklaşık 37,00 m² "yürünmeyen zemin" alanları mevcut durumda "balkon" alanları ile birlikte ofis alanına dahil edilmiştir. Projede yer alan yürünemeyen alanların ana gayrimenkulün dış cephe kaplamasından dolayı oluşması, tüm katlarda söz konusu alanın yer alıyor olması, taşınmaza fayda sağlaması ve bu alanın başka bağımsız bölümler tarafından kullanılamaması sebebiyle söz konusu alan değerlendirilmesinde dikkate alınmıştır. Bağımsız bölüm söz konusu alanlar dikkate alındığında 186 m² brüt alana sahip olmaktadır.

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

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede İzka Line projesinde konumlu 110,00 m² büyüklüğünde ofisin kiralanabilir fiyatının aylık 75.000 TL bedelle kiralık olduğu ve satılabilir değerinin 17.000.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 75.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 17.000.000 \text{ TL} = 0,053$$

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede İzka Line projesinde konumlu 160,00 m² büyüklüğünde ofisin kiralanabilir fiyatının aylık 120.000 TL ve satılabilir değerinin 27.500.000 TL bedel olabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 120.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 27.500.000 \text{ TL} = 0,052$$

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre ofis kira değerinin 790-800.-TL/m²/ay aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,25 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
159	186,00	795,00	147.870,00	5,25%	33.800.000
TOPLAM DEĞER					33.800.000

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

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

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, kat mülkiyetine geçildiğine ve yönetim planına dair beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 13.05.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Merkezi İş Alanı (MİA)” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup bağımsız bölümün mahalinde yapılan incelemelerde onaylı mimari projesine göre değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu değişikliklerin basit tadilatla mimari projesine uygun hale getirilebilecek nitelikte olduğu görülmüştür.

- **Gayrimenkulün 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 “iş yeri” 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 “Ofis” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.12.2024 tarih, saat 20.35 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgesine göre taşınmazın satış işlemi sonucunda 20.05.2024 tarih 21832 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın en son malik değişimi 20.05.2024 tarihinde gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

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; “Mimari Proje”, “Yapı Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır. Taşınmazın mimari projesine göre iç hacimlerinde basit tadilatlarla geri dönüştürülebilecek nitelikte aykırılıklar yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin 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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, kat mülkiyetine geçildiğine ve yönetim planına dair beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz tapu niteliği ile uyumlu olacak şekilde “iş yeri” olarak kullanılmakta 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	Taşınmaz Değeri (TL)
Pazar Yaklaşımı	35.340.000
Gelir Yaklaşımı	33.800.000

Bu değerleme çalışmasında, değerleme 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.

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

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmaz ile 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 değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	06.01.2025	
Değer Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	35.340.000 TL	Otuzbeşmilyonüçyüzkırkbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	42.408.000 TL	Kırkikimilyondörtüyzsekizbin-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	1.774.440 TL/yıl	Birmilyonyediyüzyetmişdörtbindörtüyzkırk-TL/yıl
Pazar Kirası (KDV Dahil)	2.129.328 TL/yıl	İkimilyonyüzyirmidokuzbinüçyüzyirmisekiz-TL/yıl

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	Onaylı Mimari Proje
5	Vaziyet Planı
6	Yapı Ruhsatları
7	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
8	Enerji Kimlik Belgesi
9	Fotoğraflar
10	Özgeçmişler
11	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri