



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

3 Adet Arsa

Bayraklı / İzmir

2025REVC436/ 19.12.2025

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 Bayraklı'da konumlu olan **"3 Adet Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2025REVC436** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 55.845,97 m² yüz ölçümüne sahip 3 adet arsadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	19.12.2025		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.786.260.000.-TL	Sekizmilyaryediyüzseksenaltımilyonikiyüzaltmışbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.664.886.000.-TL	Dokuzmilyaraltıyüzaltmışdörtmilyonsekiyüzseksenaltıbin.-TL	

*Söz konusu değer taşınmazların tam mülkiyet değerini belirtmekte olup parsellerin **"Ziraat GYO A.Ş."** hissesine düşen değeri 40015 ada 1 parsel için 13.869.000 TL, 40021 ada 1 parsel için 140.896.616 TL ve 40022 ada 3 parsel için 3.239.352.500 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların **"Ziraat GYO A.Ş."** hissesine düşen toplam değeri 3.394.118.116 TL'dir.

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 10.10.2025 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	24
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	52
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	54
Ekler	57

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki 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	Hisseli mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	Yıl sonu ekspertiz değerinin tespiti			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında 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	Adalet Mahallesi, 1643/9 Sokak, No:3 40015 ada 1 parsel Bayraklı/İzmir Adalet Mahallesi, Ozan Abay Caddesi, 40021 ada 1 parsel Bayraklı/İzmir Adalet Mahallesi, 1601 Sokak, No:3/1 40022 ada 3 parsel Bayraklı/İzmir			
TAPU KAYDI	İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 40015 ada 1 parsel, 40021 ada 1 parsel, 40022 ada 3 parsel			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	5.000,00 m² (40015 ada 1 parsel) 8.776,46 m² (40021 ada 1 parsel) 42.069,51 m² (40022 ada 3 parsel)			
İMAR DURUMU	Lejant: MİA	TAKS: 0,40	KAKS: 3,50	Yençok: 200 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Merkezi İş Alanı			
FİNANSAL GÖSTERGELER				
İNDİRGEME ORANI	%31,50			
HOME OFİS BİRİM SATIŞ DEĞERİ	167.500.-TL/m²			
TİCARET BİRİM SATIŞ DEĞERİ	235.000.-TL/m²			
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	170.000.-TL/m²			
SOSYAL ALAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	220.000.-TL/m²			
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40015 ada 1 parsel: 167.500 TL/m² 40021 ada 1 parsel: 167.500 TL/m² 40022 ada 3 parsel: 154.000 TL/m²			

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	19.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.786.260.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	9.664.886.000.-TL

*Söz konusu değer taşınmazların tam mülkiyet değerini belirtmekte olup parsellerin "Ziraat GYO A.Ş." hissesine düşen değeri 40015 ada 1 parsel için 13.869.000 TL, 40021 ada 1 parsel için 140.896.616 TL ve 40022 ada 3 parsel için 3.239.352.500 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların "Ziraat GYO A.Ş." hissesine düşen toplam değeri 3.394.118.116 TL'dir.

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 19.12.2025 tarihinde, 2025REVC436 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 40015 ada 1 parsel, 40021 ada 1 parsel, 40022 ada 3 parsel no.lu gayrimenkullerin 19.12.2025 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; yıl sonu ekspertiz değerinin tespiti nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 16.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 19.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz 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, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 40015 ada 1 parsel, 40021 ada 1 parsel, 40022 ada 3 parsel no.lu gayrimenkullerin 19.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	25.12.2024	2024REVC343	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	6.643.820.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

1.11 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 590 15 40

e-posta: info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

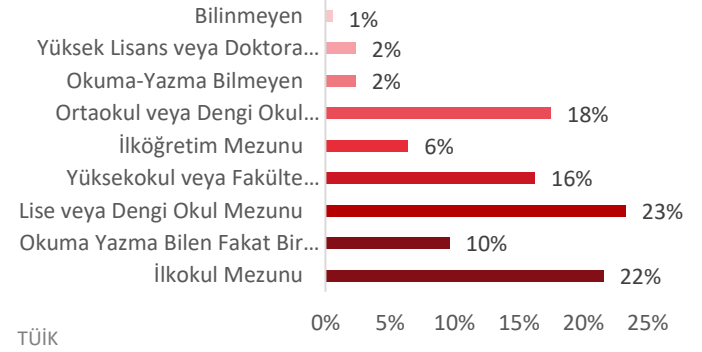
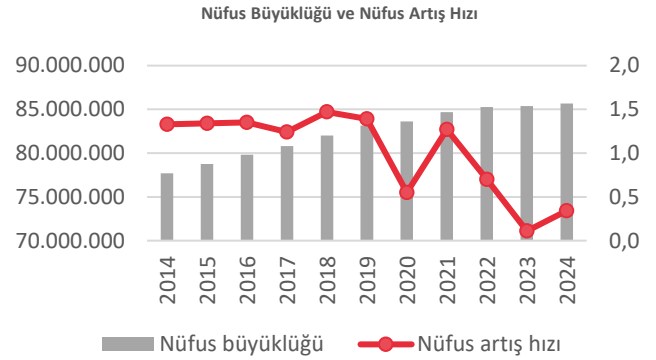
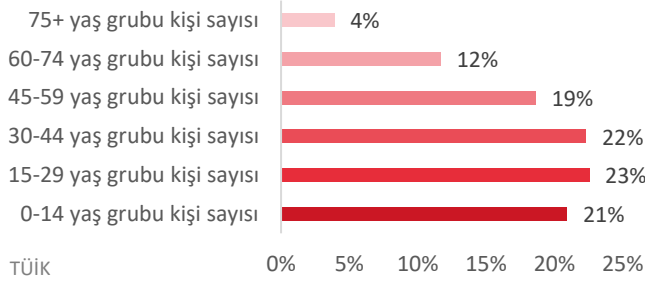
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

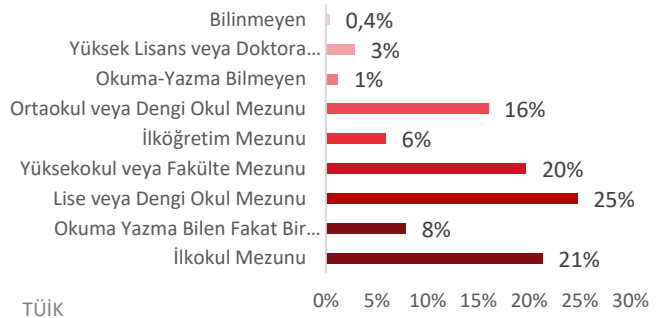
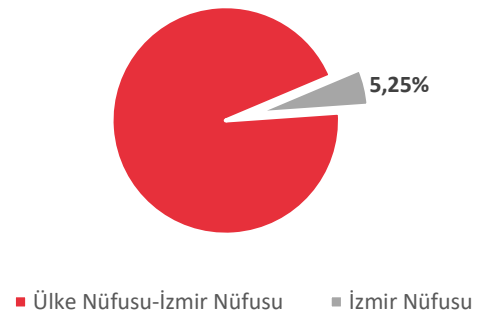
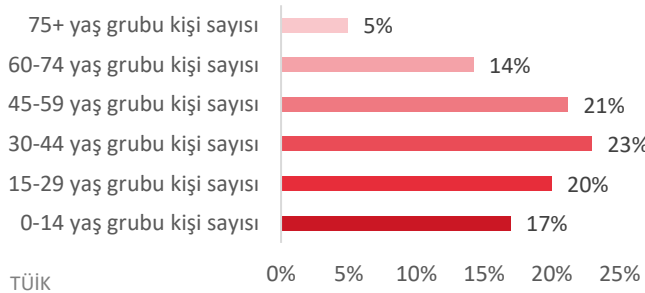
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (0,0034 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 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.



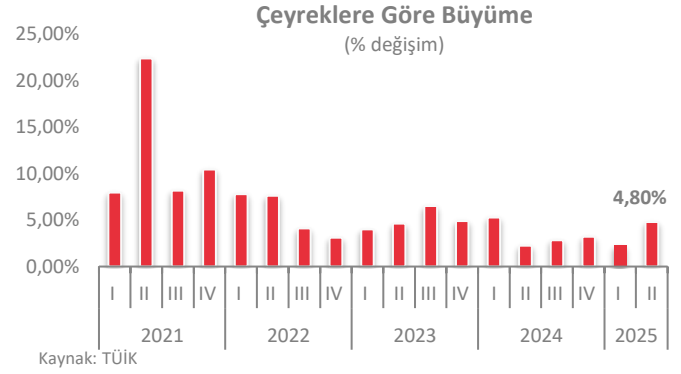
İzmir

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.

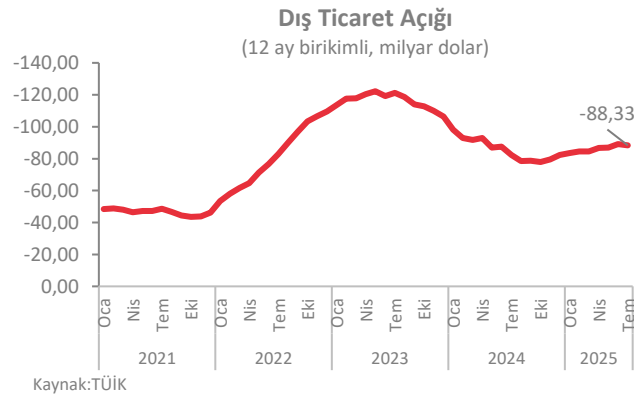
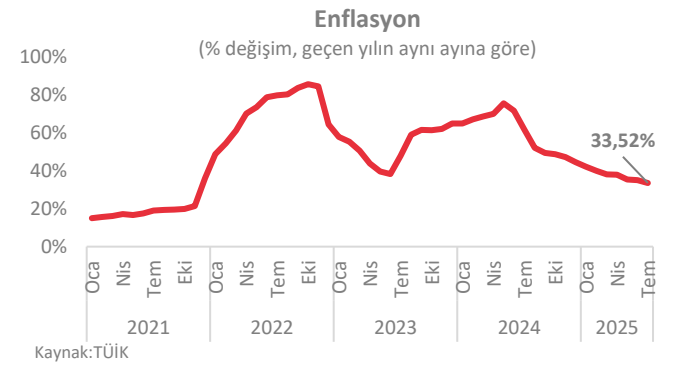


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir		
İlçesi	Bayraklı		
Mahallesi	Salhane		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	40015	40021	40022
Parsel No	1	1	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.000,00 m ²	8.776,46	42.069,51
Malik / Hisse	Türk Telekomünikasyon A.Ş. – 483440/500000 Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 207/12500 T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı - 207/12500 Süttaş Bursa Havalisi Pastörize Süt ve Süt Mamülleri Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.- 103958/438823 Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 501495/877646 Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 168235/1755292 T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı - 168235/1755292 Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1/2 T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı 1/2		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 09.10.2025 tarih, saat 12.10 itibarıyla müşteri tarafından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır. 40022 ada 3 parsel üzerinde ise herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

40015 Ada 1 Parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Krokisinde B4 ve B5 ile gösterilen binalar 1141 ada 12 parsel malikine aittir. B4 ile gösterilen binanın 685,28 m²'si parkta, 371,53 m²'si imar yolunda, 483,21 m²'si bu imar parselinde, 918,80 m²'si 40015 ada 2 no.lu imar parselinde kalmaktadır. B5 ile gösterilen binanın 1.484,18 m²'si bu imar parselinde, 928,69 m²'si 40015 ada 2 no.lu imar parselinde kalmaktadır. (Şablon: Diğer) (10.03.2023 tarih ve 5484 yevmiye no)*

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- TMK 627 maddesi hükmü gereğince bu sözleşme tarihten itibaren 10 yıl süre ile gerek şüyuun izalesi için satış sureti ile bu gayrimenkulün taksimi isteyecektir. (İmar öncesi eski 1134 ada 72 parselden gelmektedir.) (Şablon: Diğer irtifak hakkı) (bila tarih, bila yevmiye no)**

*Takyidat kaydında belirtilen binaların bölgenin imar lejantıyla uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca söz konusu yapıların Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olmadığı müşteriden öğrenilmiştir. Bölgenin yapı dokusu dikkate alındığında yapıların ilerleyen süreçte yıkılabileceği düşünülmekte olup söz konusu yapının yasal evrakının da bulunmamasından dolayı değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

**Türk Medeni Kanunu 627. maddesi gereğince: *"Mirasçılardan her biri, tanınan süre içinde mirası reddettiğini veya resmî tasfiye istediğini ya da deftere göre veya kayıtsız şartsız kabul ettiğini beyan edebilir. Süresi içinde herhangi bir b eyanda bulunmayan mirasçı, mirası tutulan deftere göre kabul etmiş sayılır."*

Söz konusu beyan kaydının Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için olmadığı tespit edilmiş olup değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

40021 Ada 1 Parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Krokide B37, B38, B47, B48 ile gösterilen binalar 1140 ada 8 parselde ait olup B37 nolu bina 40021 ada 1 parselde kalmaktadır. B38 nolu binanın 1.823,76 m²'si 40021 ada 1 parselde, 828,75 m² parkta, 1.778,08 m²'si imar yolunda, 601,49 m²'si ise 40022 ada 1 nolu imar parselinde kalmaktadır. B48 nolu binanın 374,42 m²'si 40021 ada 1 parselde 2.135,87 m²'si 40021 ada 2 nolu parselde kalmaktadır. B47 nolu binanın 1.461,09 m²'si bu imar parselinde, 818,54 m²'si imar yolunda, 1.132,17 m²'si parkta, 1.399,49 m²'si 40021 ada 1 parselde, 982,56 m²'si 40021 ada 2 parselde kalmaktadır.(Şablon: Diğer) (10.03.2023 tarih ve 5484 yevmiye no)*
- Diğer (Konusu: "7269 sayılı umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamındadır.") İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.01.2021 tarih 111660 sayılı yazısına istinaden orta hasarlı binadır.) Tarih:- Sayı:- (Şablon: Diğer) (24.03.2021 tarih ve 5957 yevmiye no)*

*Takyidat kaydındaki beyanlara yönelik belirtilen binaların mahallinde yapılan incelemelerde tespit edilememiş olup yıkıldığı düşünülmektedir.

40021 ada 1 parselin takyidat belgesinde, diğer maliklere yönelik beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıtlar aşağıda ve raporun ekler bölümünde belirtilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki takyidat kayıtlarının taşınmazların devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama oluşturmadığı tespit edilmiştir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-10-2025-12:10

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	40015/1
Taşınmaz Kimlik No:	127840742	AT Yüzölçümü(m2):	5000.00
İl/İlçe:	İZMİR/BAYRAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bayraklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SALHANE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	41/4218	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	TMK 627 MADDESİ HÜKMÜ GEREĞİNCE BU SÖZLEŞME TARİHTEN İTİBAREN 10 YIL SÜRE İLE GEREK ŞUYUUN İZALESİ İÇİN SATIŞ SURETİ İLE BU GAYRİMENKULÜN TAKSİMİ İSTEYECEKTİR (İMAR ÖNCESİ ESKİ 1134 ADA 72 PARSELDEN GELMEKTEDİR.)(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)			
Beyan	Krokisinde B4 ve B5 ile gösterilen binalar 1141 ada 12 parsel malikine		Bayraklı -	

1 / 3

	aittir.B4 ile gösterilen binanın 685.28 m2 si parkta 371.53 m2 si imar yolunda ,483.21 m2 si bu imar parselinde 918.80 m2 si 40015 ada 2 nolu imar parselinde kalmaktadır.B5 ile gösterilen binanın 1484.18 m2 si bu imar parselinde ,928.69 m2 si 40015 ada 2 nolu imar parselinde kalmaktadır.(Şablon: Diğer)		10-03-2023 09:56 - 5484	
--	--	--	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
735780727	(SN:3048881) TÜRK TELEKOMÜNİKASYON ANONİM ŞİRKETİ V	-	483440/50 0000	4834.40	5000.00	İmar (TSM) 10-03-2023 5484	-
749136227	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	207/12500	82.80	5000.00	Satış 29-05-2023 12406	-
749136228	(SN:6632003) T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.VE T. HALK BANKASI A.Ş. MENSUPLARI EMEKLİ VE YARDIM SANDIĞI VAKFI V	-	207/12500	82.80	5000.00	Satış 29-05-2023 12406	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Xlw9o4Pgl4P** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-10-2025-12:10



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	40021/1
Taşınmaz Kimlik No:	127840725	AT Yüzölçüm(m2):	8776.46
İl/İlçe:	İZMİR/BAYRAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bayraklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SALHANE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	41/4230	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Krokide B37, B38,B47,B48 ile gösterilen binalar 1140 ada 8 parselde ait olup,B37 nolu bina 40021 ada 1 parselde kalmaktadır.B38 nolu binanın 1823.76 m2 si 40021 ada 1 parsel de 828.75 m2 parkta 1778.08 m2 si imar yolunda , 601.49 m2 si ise 40022 ada 1 nolu imar parselinde kalmaktadır.B48 nolu binanın 374.42 m2 si 40021 ada 1 parselde 2135.87 m2 si 40021 ada 2 nolu parselde kalmaktadır.B47 nolu binanın		Bayraklı - 10-03-2023 09:56 - 5484	

1 / 3

	1461.09 m2 si bu imar parselinde ,818.54 m2 si imar yolunda , 1132.17 m2 si parkta ,1399.49 m2 si 40021 ada 1 parselde ,982.56 m2 si 40021 ada 2 parselde kalmaktadır.(Şablon: Diğer)			
Beyan	Diğer (Konusu: "7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN KAPSAMINDADIR")İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü nün 19/01/2021 tarih 111660 sayılı yazısına istinaden orta hasarlı binadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Bayraklı - 24-03-2021 09:56 - 5957	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
735780546	(SN:6082525) SÜTAŞ BURSA HAVALİSİ PASTÖRİZE SÜT VE SÜT MAMÜLLERİ GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	103958/43 8823	2079.16	8776.46	İmar (TSM) 10-03-2023 5484	-
735780548	(SN:5169184) VİLTUR VİLLA SARAY TURİZM İNŞAAT VE TİCARET A.Ş V	-	501495/87 7646	5014.95	8776.46	İmar (TSM) 10-03-2023 5484	-
749136229	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	168235/17 55292	841.17	8776.46	Satış 29-05-2023 12406	-
749136230	(SN:6632003) T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.VE T. HALK BANKASI A.Ş. MENSUPLARI EMEKLİ VE YARDIM SANDIĞI VAKFI V	-	168235/17 55292	841.17	8776.46	Satış 29-05-2023 12406	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	---------------	--------------	--------------------	--------

2 / 3

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7.MADDESİ UYARINCA ŞERH 22/01/1986 Y.263 K.YAKA BEL.EMLAK VE İSTİMLAK MD. 22/01/1986 143 S.Y	VİLTUR VİLLA SARAY TURİZM İNŞAAT VE TİCARET A.Ş VKN	(SN:2859102) KARŞIYAKA BELEDİYESİ - (İZMİR) VKN:5250020047	Bayraklı 1.Bölge (Kapatıldı) - 20-01-1986 00:00 - 263	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) teUihwbk1c8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-10-2025-12:10



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	40022/3
Taşınmaz Kimlik No:	129171662	AT Yüzölçüm(m2):	42069.51
İl/İlçe:	İZMİR/BAYRAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bayraklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SALHANE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	42/4255	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
755879438	(SN:6632003) T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.VE T. HALK BANKASI A.Ş. MENSUPLARI EMEKLİ VE YARDIM SANDIĞI VAKFI V	-	1/2	21034.76	42069.51	Tevhit İşlemi (TSM) 12-07-2023 15460	-
755879440	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	-	1/2	21034.76	42069.51	Tevhit İşlemi (TSM)	-

1 / 2

	V					12-07-2023 15460	
--	---	--	--	--	--	------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Kqs6lwtn-lz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel için 09.10.2025 tarih, saat 12.10 itibarıyla alınan takbis belgelerine göre 29.05.2023 tarihli 12406 yevmiye no.lu satış işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup ilgili tarihten önceki tarihlerde taşınmazların üç yıllık dönemde gerçekleşen işlemlerinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 40022 ada 3 parsel için 09.10.2025 tarih, saat 12.10 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre, değerlendirme konusu taşınmaz 12.07.2023 tarihli 15460 yevmiye no.lu tevhit işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup ilgili tarihten önceki tarihlerde taşınmazın üç yıllık dönemde gerçekleşen işlemlerinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle TAKS=0,40 ve E=3,50 merkezi iş alanları bulunmaktadır.

İzmir Bayraklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 16.12.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İzmir Yeni Kent Merkezi Bayraklı Salhane-Turan Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 18.02.2011

Lejandi: Merkezi İş Alanı

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,40
- Emsal: 3,50
- Y_{ençok}: 200 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

Plan Notları

MİA (Merkezi İş Alanı) ya da Metropolitan Aktivite Merkezi

- Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları konut ve çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim (okul) 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.
- Özel hastane kullanımının ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur. Bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.
- Bu alanlarda Y_{ençok}= 200 metre olacaktır.

Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

- MİA (Merkezi iş alanı) alanlarında en küçük imar parseli büyüklüğü 5.000 m² olacaktır.

Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve/veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m²'den az olamaz.

İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m² olarak bölünmesinden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilir.

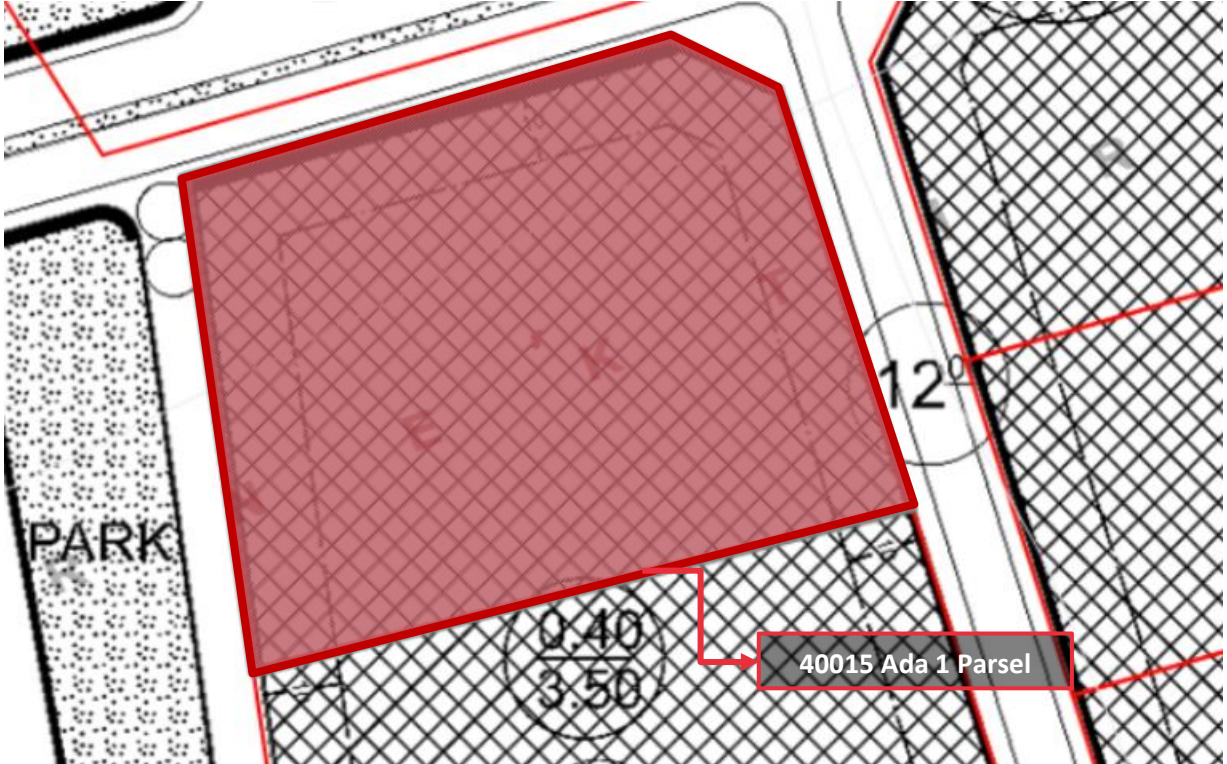
Genel kural olarak yapıların komşu parsel ve imar hattına yaklaşma mesafesi plan üzerinde belirlenmemiş ise, 10 metreden az olmayacaktır.

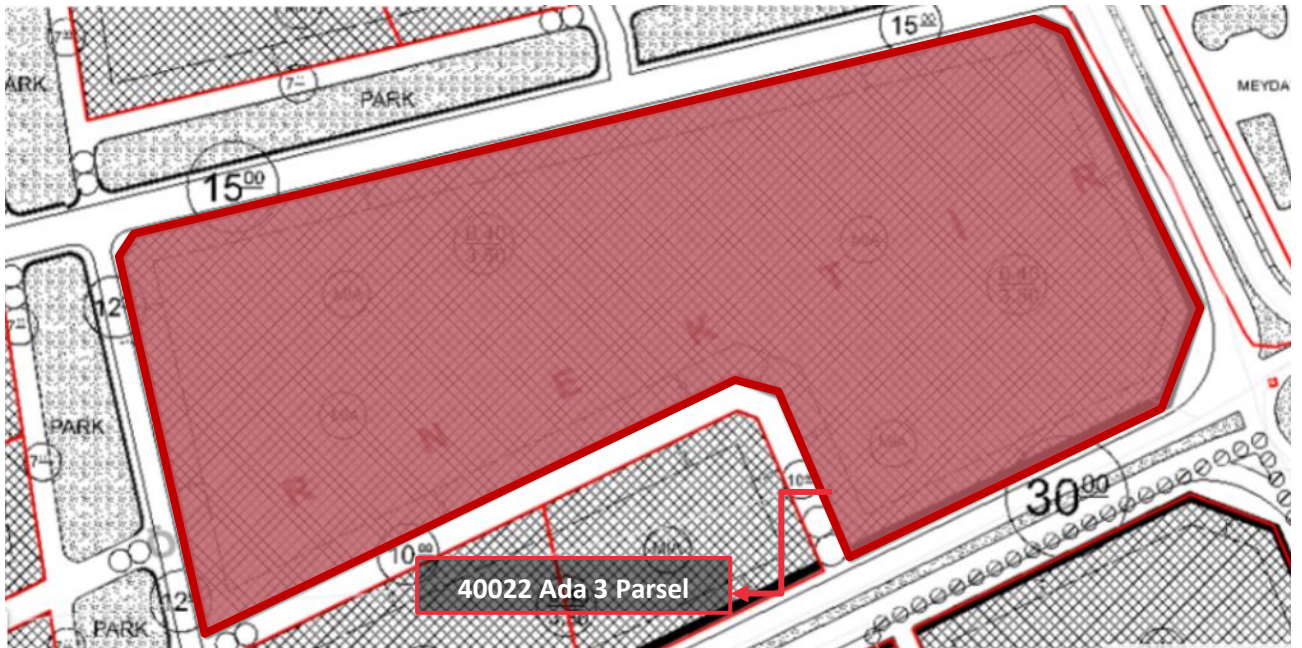
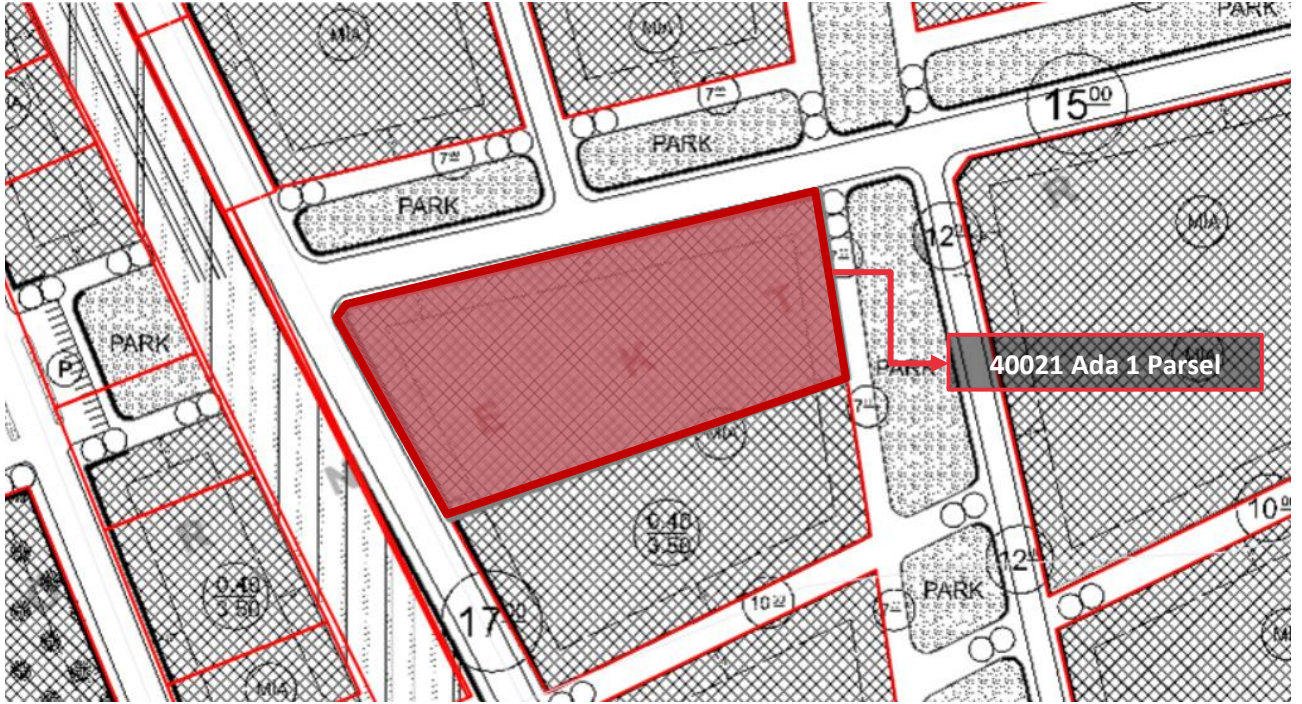
Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kütleler yapılması halinde, yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 metre olup yüksek kütle esas alınarak, yükselen her 5 metre için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgâr akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden izin alınacaktır.

- Planlama alanının tamamında otopark gereksinimi doğrudan kullanımların bu gereksinimi açık ve/veya kapalı olarak istinasız kendi parselinde karşılanacaktır. Ancak açık otoparklar parsel alanının %20'sinden fazla olamaz. (+,-) 0,00 kotunun altında yapılacak otoparklarda, yola 5 metreden fazla yaklaşamaz.

İhtiyaçtan fazla yapımı istenen otoparklar +0,00 kotunun altında yapılacak ve yapı inşaat alanına dahil edilmeyecektir.

- Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (yol, yeşil, BHA, BOP, vb.) kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.





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 taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel, 1134 ada 72 parsel ve 1140 ada 8 parselin 10.03.2023 tarihli imar uygulaması ile 0,4496985 oranında DOP kesintisine tabi tutularak tescil edilmiştir. Uygulama öncesinde 1140 ada 8 parsel için yapılan ilk DOP kesintisi 0,00182000 oranında gerçekleşmiştir. 10.03.2023 tarih ve 5484 yevmiye numaralı imar uygulaması kapsamında toplam 18.991,30 m² alan üzerinden 0,4496985 oranında DOP kesintisi yapılmış olup kesinti sonrası 40015 ada 1 parsel numaralı taşınmaz oluşmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 40021 ada 1 parsel, 1141 ada 9 parselin 10.03.2023 tarihli imar uygulaması sonucu bu parsel numarasını almıştır. 1141 ada 9 parselin uygulama öncesindeki parsel numaraları olan 1134 ada 13 parsel, 1140 ada 8 parsel ve 1141 ada 9 parsellere ilişkin ilk DOP kesintisi 0,00182000 oranında yapılmıştır. 10.03.2023 tarih ve 5484 yevmiye numaralı imar uygulamasıyla

taşınmazlardan 0,4496985 oranında toplam 29.626,67 m² DOP kesintisi yapılmış olup kesinti sonrası 40021 ada 1 parsel numaralı taşınmaz oluşturulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 40022 ada 3 parsel, 12.07.2023 tarih ve 15460 yevmiye numaralı işlem ile 40022 ada 1 ve 40022 ada 2 parsellerinin tevhit edilmesi sonucu oluşmuştur. 40022 ada 1 ve 40022 ada 2 parsellerinin ise 1140 ada 4 parsel ve 1140 ada 8 parselin 10.03.2023 tarihli imar uygulaması ile meydana geldiği tespit edilmiştir. Bu taşınmazlarda ilk DOP kesintisi 0,00182000 oranında gerçekleşmiş, sonrasında 10.03.2023 tarihli imar uygulaması kapsamında 40022 ada 1 ve 40022 ada 2 parsellerinden 0,4496985 oranında toplam 35.888,72 m² DOP kesintisi yapılmıştır. Bu kesinti sonucu oluşan parsellerin tevhit edilmesiyle 40022 ada 3 parsel numaralı taşınmaz meydana gelmiştir.

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

Bayraklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 16.12.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin alınmış herhangi bir yasal belge bulunmamakta olup değerleme konusu 40022 ada 3 parsel ile ilişkin Bayraklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazın ön onay aşamasında projesinin bulunduğu öğrenilmiş olup değerleme tarihi itibarıyla taşınmaza ilişkin onaylı mimari proje ve ruhsatın bulunmadığı öğrenilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların, üzerinde yasal evrakı bulunan herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazlar üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasfında olup ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel üzerindeki yapıların, imar planları ile uyumsuz olduğu, Ziraat GYO A.Ş. mülkiyetine ait olmadığı ve yıkılacağı öngörülmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak belediye arşiv dosyasında ve tapu kayıtlarında herhangi bir sözleşme bilgisi 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 taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Adalet Mahallesi, 1643/9 Sokak, No:3 40015 ada 1 parsel, Adalet Mahallesi, Ozan Abay Caddesi, 40021 ada 1 parsel, Adalet Mahallesi, 1601 Sokak, No: 3 40022 ada 3 parsel Bayraklı/İzmir

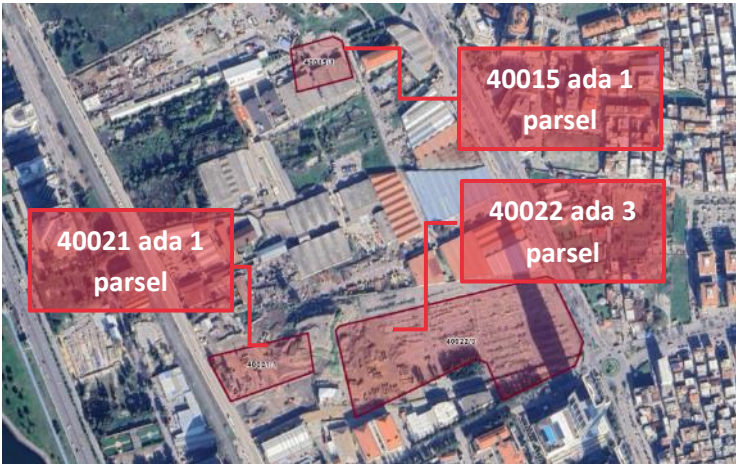
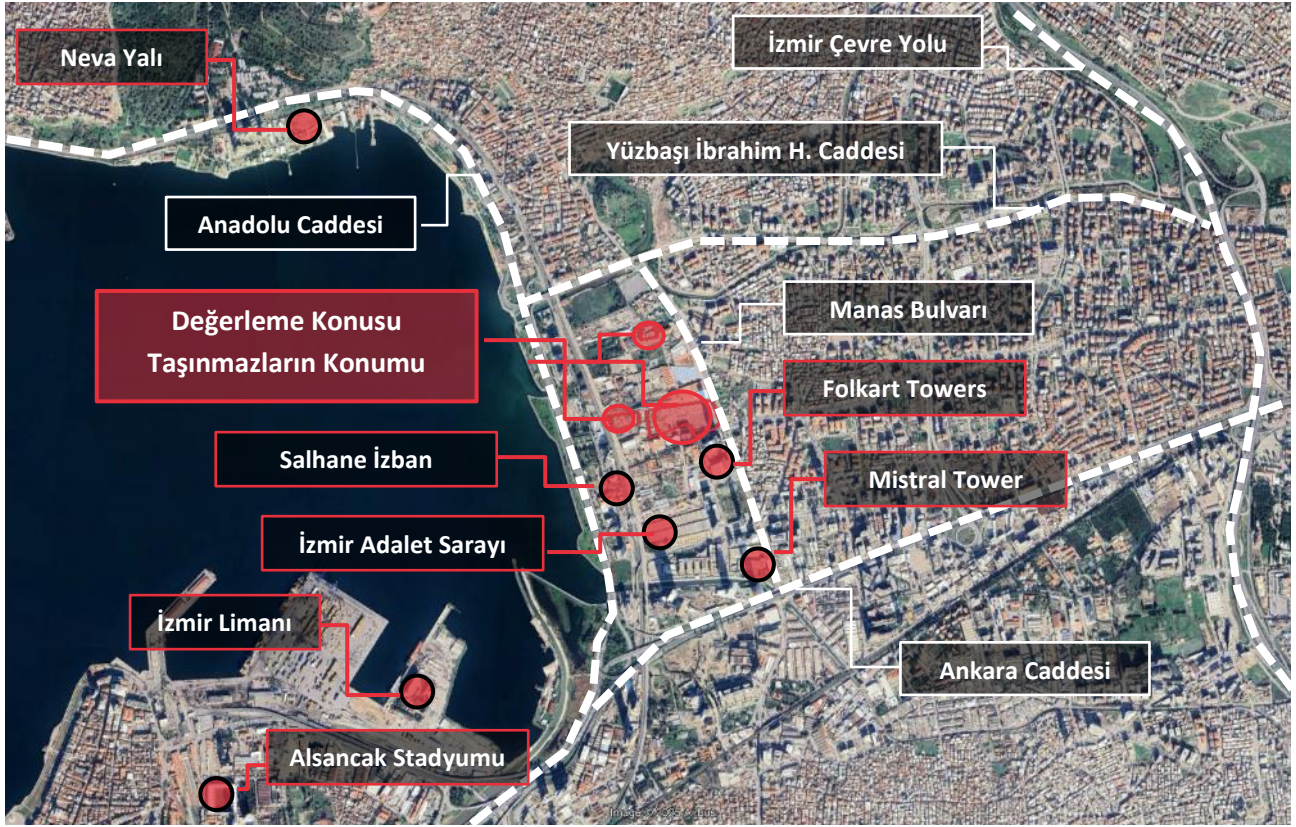
Bayraklı ilçesi, İzmir ilinin batısında yer almaktadır. Coğrafi olarak, ilçe, İzmir'in merkezine yaklaşık 7 km mesafede konumlanmıştır. İzmir Körfezi'nin kuzeydoğu kıyısında yer alan Bayraklı, deniz kenarındaki konumuyla dikkat çekerken, aynı zamanda kentsel ve ticari bir merkez olarak önem taşımaktadır. İlçenin coğrafi konumu hem deniz ticareti hem de turizm açısından stratejik bir avantaj sunmaktadır.

Bayraklı ilçesi, yaşam standartlarının yüksek olduğu ve modern altyapı olanaklarına sahip bir ilçedir. Eğitim, sağlık, kültür ve spor gibi alanlarda çeşitli imkanlara sahiptir. Ayrıca, iş olanaklarının ve ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir bölgedir. Değerleme konusu taşınmazlar İzmir'in prestijli projelerinin ön planda olduğu ve Yeni Kent Merkezi olarak planlanmış olan ofis ve ticaret bölgesi içinde yer almaktadır.

Taşınmazlar, Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi olarak belirlenen Salhane –Turan bölgesinin içerisinde konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu mevki, son yıllarda hızlı bir gelişim göstermekte olup konut ve ticaret konusunda ön plana çıkmaktadır. Bölge, rezidansların, ofis ve ticaret binalarının, otellerin, eğitim, eğlence ve kültür merkezlerinin odak noktası haline gelmektedir. Ayrıca kamu binaları bu alanda yeniden yapılanmaktadır. Bu dönüşüm sürecinde yeni kent merkezinin karakterini yansıtan birçok prestijli yeni proje inşa edilmektedir.

Söz konusu taşınmazlar, İzmir Adalet Sarayı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Salhane İzban durağı ve Smyrna Meydanı'na yürüme mesafesindedir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Folkart Towers, Mistral Towers, Ege Perla gibi birçok prestijli yapı bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bayraklı Belediyesi	1,90 km
İzmir İl Merkezi	7,40 km
Adnan Menderes Havalimanı	22,00 km

*Mesafe ölçümlerinde 40022 ada 3 parsel referans alınmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar Bayraklı İlçesi sınırları içerisinde, yeni kent merkezi olarak bilinen Salhane bölgesinde yer almaktadır.

40015 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu 40015 ada 1 parsel 5.000,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz yaklaşık yamuk geometrik şekle sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel çevresinde imar yolu bulunmamakta olup değerlendirme konusu taşınmaza tecavüzlü yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın içerisinde mevcut durumda yol geçmektedir. Söz konusu taşınmazın çevresinde genellikle imalathane tesisleri ve üzeri boş arsalar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde Ziraat GYO A.Ş. mülkiyetine ait olmayan tecavüzlü yapıların çevresinde tel çit malzemeden parsel sınırlayıcı eleman bulunmaktadır. Söz konusu yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup çalışma kapsamına dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu 40015 ada 1 parsel ile ilişkin mahallinde çekilen fotoğraflara aşağıda yer verilmiştir.



40021 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu 40021 ada 1 parsel 8.776,46 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz yaklaşık yamuk geometrik şekle sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmaz Ozan Aybay Caddesi'ne cephelidir. Söz konusu taşınmazın çevresinde genellikle imalathane tesisleri ve üzeri boş arsalar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın çevresinde duvar üstü tel çit formunda sınırlayıcı eleman bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde Ziraat GYO A.Ş. mülkiyetine ait olmayan taşınmaza tecavüzlü yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu 40021 ada 1 parsel ile ilişkin mahallinde çekilen fotoğraflara aşağıda yer verilmiştir



40022 Ada 3 Parsel

Değerleme konusu 40022 ada 3 parsel 42.069,51 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen şeklinde olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz doğusunda Manas Bulvarı'na ve güneyinde Haydar Aliyev Caddesi'ne cephelidir. Değerleme konusu

taşınmazın çevresinde duvar üstü tel çit formunda sınırlayıcı eleman bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde yasal ve mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

Bayraklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza yönelik proje geliştirildiği ve söz konusu projenin ön onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir. Taşınmaza yönelik olarak onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı Bayraklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde tespit edilememiştir.

Değerleme konusu 4022 ada 3 parseli yönelik ön onay aşamasında olan projeye ilişkin müşteri tarafından tarafımıza iletilen veriler doğrultusunda taşınmaz üzerinde A1-A2-A3-A4-B1-B2-B3-B4-C-D-E ve F blok olmak üzere toplam 299.090,06 m² brüt inşaat alanına sahip dükkan-ofis-konut karma projesi geliştirildiği öğrenilmiştir. Söz konusu brüt inşaat alanı, müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda hesaplanmıştır.

Değerleme konusu 40022 ada 3 parseli ilişkin mahallinde çekilen fotoğraflara aşağıda yer verilmiştir



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar düzgün çokgen forma sahip olup topoğrafik olarak eğimsiz arazi üzerinde konumludur.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı bölgenin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların alternatifli ulaşım imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar merkezi iş alanı bölgesinde konumlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait yapılaşma hakkı avantajlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 40021 ada 1 parsel Ozan Abay Caddesi'ne cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 40022 ada 3 parsel doğusunda Manas Bulvarı'na ve güneyinde Haydar Aliyev Caddesi'ne cephelidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar hisseli mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel üzerinde tecavüzlü yapılar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ağırlıklı olarak eski imalathane dokuları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parselin imar yolu henüz açılmamıştır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge karma proje yatırımları açısından gelişime açıktır.
- Yeni konut üretimindeki mevcut daralma, inşa edilecek konutlara talebi olumlu yönde etkileyebilecektir.
- İzmir merkezinde yer alan bölgenin gelişmiş ulaşım ağının yatırımcıların bölgeye olan ilgisini canlı tutacağı düşünülmektedir.
- Holding binalarının, bölge müdürlüklerinin bulunduğu bölgede, kurumsal kiracılı ve uzun süreli sözleşme yapılması imkanı bulunmaktadır.
- Bölgenin ticari fonksiyonları gelişmiş olduğundan, bölgedeki parsellerin farklı alternatiflerle kullanılması mümkündür.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde çok katlı yapı inşa edilmesi durumunda deniz manzarasına sahip olacaktır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 40022 ada 3 parselle yönelik proje geliştirilmekte olup söz konusu proje belediye ön onay aşamasındadır.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve 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 taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal evrakı bulunan herhangi bir yapı bulunmamasından dolayı “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Gayrimenkullerin imar planlarının taşınmaz üzerinde proje geliştirilebilmesine olanak sağlaması ve bölgede satılık ofis/konut/iş yeri emsallerine ulaşılabilmesinden dolayı, taşınmazlardan 40022 ada 3 parsel için müşteriden temin edilen proje alanları dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Söz konusu proje alanlarının, taşınmazın imar planında belirtilen yapılaşma şartları ile uyumlu olduğu görülmüştür.

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, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	İrtibat Bilgisi		Pazar Verisi	Atabir Gayrimenkul	Turpa Enerji	Exen Gayrimenkul
			-	543 319 35 19	552 269 42 46	532 636 13 77
	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)		75.000.000	85.000.000	6.980.000	32.000.000
	Alanı (m²)		350	440	35	181
	Birim Fiyatı (TL/m²)		214.286	193.182	199.429	176.796
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu		3 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi		5%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı		0%	-5%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
			0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		Standart	Standart	Standart	Standart
			0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
			0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum		Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
			-5%	-5%	5%	5%
Kullanım Alanı			Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı			1	7	7	7
			1%	5%	5%	5%
Bulunduğu Kat/Manzara			Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları			Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
			0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		215.325	183.339	208.213	194.298	

*Değerleme konusu taşınmazlardan 40021 ada 1 parsel referans alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevrede yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip satılık arsa stoku oldukça kısıtlıdır. Arsa stokunun azalmaya başlamasıyla, alım/satımlarda talep edilen bedellerin gerçekleşen bedellere göre yükselme kaydettiği, talep edilen

bedeller üzerinde pazarlık payı bulunduğu öğrenilmiştir. İnşaat sektöründeki durgunluğun da etkisiyle, bölgede son dönemlerde gerçekleşen alım – satım işlemlerinin geçmiş yıllara kıyasla daha az sayıda gerçekleştiği görülmüştür.

- Değerleme konusu taşınmazların yakın bölgesinde yapılan son satışlar ve benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, reklam kabiliyetleri, kısıtlılık etkenleri gibi durumlar dikkate alınarak söz konusu 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel no.lu taşınmazların arsa birim satış değerinin 165.000.-170.000.-TL/m² aralığında, 40022 ada 3 parsel no.lu taşınmazın ise 150.000.-158.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Rezidans Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
İrtibat Bilgisi		Coldwell Banker 360		Pazar Verisi	Coldwell Banker Life	Proje Gayrimenkul	Ege Perla	All Gayrimenkul
		532 317 65 91		-	530 865 11 11	506 222 80 22	530 031 00 15	506 987 37 35
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5	6	
Satış Fiyatı (TL)		11.000.000	12.000.000	7.500.000	11.000.000	18.000.000	24.500.000	
Alanı (m²)		65	85	60	85	130	150	
Birim Fiyatı (TL/m²)		169.231	141.176	125.000	129.412	138.462	163.333	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	3 ay önce satılmış	2 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
	Piyasa Düzeltmesi	5%	5%	0%	0%	0%	0%	
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	Standart	Acil Satış	Standart	Standart	Standart	Standart	
		0%	15%	0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		-15%	-15%	0%	0%	0%	0%	
Kullanım Alanı		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Bina Yaşı		2	2	10	10	7	7	
		1%	1%	7%	7%	5%	5%	
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Konfor Koşulları		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		153.526	147.287	133.750	138.471	145.246	154.203	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazların konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'ndeki konut satış değerlerinin bağımsız bölüm brüt alanına, deniz manzarasına sahip olup olmamasına, iç mekan özelliklerinin kalitesine bağlı olarak değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan şifahi bilgiye göre mevcut durumda piyasa hareketliliğinin durgun olduğu ancak bu durumun piyasadaki satış fiyatı artışını etkilemediği öğrenilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda taşınmaz üzerinde inşa edilecek rezidansların paçal birim fiyatının nakit akışın ilk yılı için 170.000 TL/m² olabileceği değerlendirilmiştir.

Home Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Pazar Verisi	Portinn Gayrimenkul	Ravista Gayrimenkul	Remax Nokta	Turyap Buca
		-	532 426 69 28	533 345 68 88	544 240 80 42	552 738 55 67
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)		6.000.000	7.950.000	10.500.000	27.500.000	19.150.000
Alanı (m²)		45	61	74	189	132
Birim Fiyatı (TL/m²)		133.333	130.328	141.892	145.503	145.076
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılmış 3 ay önce	Satılmış 1 ay önce	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	5%	2%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Acil Satış	Standart	Standart	Standart	Standart
		15%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Daha Avantajlı	Benzer	Benzer	Benzer	Avantajlı
		-15%	0%	0%	0%	-10%
	Kullanım Alanı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı	2	10	10	10	8
		1%	7%	7%	7%	6%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		139.104	142.240	144.233	147.903	138.692

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazların konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'ndeki ofis satış değerlerinin brüt alanına, deniz manzarasına sahip olup olmamasına, iç mekan özelliklerinin kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan şifahi bilgiye göre mevcut durumda piyasa hareketliliğinin durgun olduğu ancak bu durumun piyasadaki satış fiyatı artışını etkilemediği öğrenilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda taşınmazlar üzerinde inşa edilecek home ofislerin paçal birim fiyatının nakit akışın ilk yılı için 167.500 TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
İrtibat Bilgisi		Pazar Verisi	Atabir Gayrimenkul	Turpa Enerji	Exen Gayrimenkul		
		-	543 319 35 19	552 269 42 46	532 636 13 77		
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	
	Satış Fiyatı (TL)		75.000.000	85.000.000	6.980.000	32.000.000	
	Alanı (m²)		350	440	35	181	
	Birim Fiyatı (TL/m²)		214.286	193.182	199.429	176.796	
	Satış Durumu		3 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık	
	Piyasa Düzeltmesi		5%	0%	0%	0%	
	Pazarlık Payı		0%	-5%	-5%	0%	
	Mülkiyet Durumu		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	
			0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları		Standart	Standart	Standart	Standart	
			0%	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları		Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	
			0%	0%	0%	0%	
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum		Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
				-5%	-5%	5%	5%
		Kullanım Alanı		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
				0%	0%	0%	0%
		Bina Yaşı		1	7	7	7
				1%	5%	5%	5%
Bulunduğu Kat/Manzara			Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
			0%	0%	0%	0%	
Konfor Koşulları			Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
		0%	0%	0%	0%		
Düzeltilmiş Değer		215.325	183.339	208.213	194.298		

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazların konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'ndeki mağaza&dükkan satış değerlerinin brüt alanına, deniz manzarasına sahip olup olmamasına, iç mekan özelliklerinin kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan şifahi bilgiye göre mevcut durumda piyasa hareketliliğinin durgun olduğu ancak bu durumun piyasadaki satış fiyatı artışını etkilemediği öğrenilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda taşınmazların üzerinde inşa edilecek dükkanların nakit akışın ilk yılında 235.000 TL/m² olabileceği değerlendirilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazların konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'ndeki sosyal tesis alanlarının satış değerlerinin brüt alanına, iç mekan özelliklerinin kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Buna ek olarak yapılan araştırmalarda sosyal tesis alanlarının mağaza&dükkan alanlarına göre daha düşük bedellerle satışlarının gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgiye göre mevcut durumda piyasa hareketliliğinin durgun olduğu ancak bu durumun piyasadaki satış fiyatı artışını etkilemediği öğrenilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda taşınmazların üzerinde inşa edilecek sosyal tesis alanlarının nakit akışın ilk yılında 220.000 TL/m² olabileceği değerlendirilmiştir.

Arsa Emsal Krokisi



Rezidans Emsal Krokisi



Home Ofis Emsal Krokisi



Mağaza&Dükkan Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Hisse Oranı	Ziraat GYO A.Ş. Hisse Değeri
40015 ada 1 parsel	5.000,00	167.500	837.500.000	1,66%	13.869.000
40021 ada 1 parsel	8.776,46	167.500	1.470.055.000	9,58%	140.896.616
40022 ada 3 parsel	42.069,51	154.000	6.478.705.000	50,00%	3.239.352.500
TOPLAM DEĞERİ			8.786.260.000		3.394.118.116

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlardan 40022 ada 3 parselin emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması

dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkullerin yer aldığı piyasa ve gayrimenkullerin riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %25,51

Risk primi: %5,99

İndirgeme oranı: %31,50 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- 15.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibinin %40 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

- 5.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibinin %42 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

Söz konusu emsallerin konumu daha avantajlı olup ayrıca parsellerin daha küçük yüz ölçümüne sahip olmasından dolayı %40-%45 arasında değişen paylarla anlaşmaların sağlandığı öğrenilmiştir. Yapılan piyasa araştırmaları doğrultusunda, konu taşınmazın yüz ölçümünün oldukça büyük olması sebebiyle %35-%40 arasında değişen oranların arsa sahibine ait olabileceği öğrenilmiştir. Bu doğrultuda arsa sahibi oranının %38 olabileceği değerlendirilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- ✓ Müşteri tarafından iletilen veriler üzerinden gerçekleştirilen hesaplamalar dikkate alınarak proje alanı oluşturulmuştur. İletilen alanların imar planında belirtilen yapılaşma şartları ile uyumlu olduğu görülmüştür.
- ✓ Gelir yaklaşımı yalnızca 40022 ada 3 parsel için uygulanmıştır.
- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- ✓ Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- ✓ Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- ✓ Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- ✓ Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, istinat duvarı, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- ✓ Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- ✓ Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- ✓ İnşaat çalışmalarının 2031 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- ✓ Müşteri tarafından beyan edilen verilere göre satılabilir konut alanının 65.947,41 m², satılabilir sosyal alanının 2.455,51 m², satılabilir ticaret alanının 12.386,08 m², satılabilir home ofis alanının 117.977,83 m² olacağı varsayılmıştır.

- ✓ Proje kapsamında konut ünitelerinin birim satış bedelinin ilk yıl için 170.000 TL/m² olacağı ve piyasa katılımcıları anketi doğrultusunda belirlenen enflasyon oranlarında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında home ofis ünitelerinin birim satış bedelinin ilk yıl için 167.500 TL/m² olacağı ve piyasa katılımcıları anketi doğrultusunda belirlenen enflasyon oranlarında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında dükkan ünitelerinin birim satış bedelinin ilk yıl için 235.000 TL/m² olacağı ve piyasa katılımcıları anketi doğrultusunda belirlenen enflasyon oranlarında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında sosyal alan ünitelerinin birim satış bedelinin ilk yıl için 220.000 TL/m² olacağı ve piyasa katılımcıları anketi doğrultusunda belirlenen enflasyon oranlarında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında, konut ve ticari üniteler için %3,0 oranında pazarlama gideri öngörülmüştür.
- ✓ Enflasyon oranı ilk yıl %20,50, 2.yıl %16,75, 3. yıl %14,50, 4. yıl %12,50 5. ve 10. yıllar arasında %11,25, 10. yıl sonrası için %9,00 olarak alınmıştır.
- ✓ Konut ve home ofis alanlarının birlikte değerlendirilerek pazarlanacağı varsayılarak çalışma gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Proje kapsamında inşaat maliyetinin 10.089.184.440 TL olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında taşınmazın altyapı maliyetinin 2.017.836.888 TL olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında taşınmazın çevre tanzimi ve peyzaj maliyetinin 201.783.689 TL olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında proje genel giderleri maliyetinin 1.846.320.753 TL olacağı varsayılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	Maliyet (TL)
Konut	65.947,41	40.500	2.670.870.105
Home-Ofis	117.977,83	40.500	4.778.102.115
Ticaret	12.386,08	34.250	424.223.240
Sosyal Alanlar	2.455,51	34.250	84.101.218
Otopark ve Ortak Alanlar	100.324,13	21.250	2.131.887.763
Toplam	299.090,96		10.089.184.440

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
10.089.184.440,00	20%	2.017.836.888	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
10.089.184.440,00	2,00%	201.783.689	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	10.089.184.440,00
Altyapı Maliyeti	2.017.836.888,00
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	201.783.688,80
Toplam (TL)	12.308.805.016,80

Proje Genel Giderleri						
Toplam Maliyet (TL)			Oran		Maliyet (TL)	
12.308.805.016,80			15%		1.846.320.753	
Toplam Maliyet (TL)						
İnşaat Maliyeti			10.089.184.440,00			
Altyapı Maliyeti			2.017.836.888,00			
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti			201.783.688,80			
Proje Genel Giderleri			1.846.320.752,52			
Toplam (TL)			14.155.125.769,32			
Maliyetin Yıllara Dağılımı (%)						
19/12/2025	19/12/2026	19/12/2027	19/12/2028	19/12/2029	19/12/2030	19/12/2031
0%	15%	20%	20%	20%	20%	5%
0	2.123.268.865	3.411.385.310	3.982.792.350	4.560.297.241	5.130.334.396	1.426.874.254
Home Ofis Fonksiyonu						
Birim Satış Değeri (TL/m²)				167.500,00		
Ticaret Fonksiyonu						
Birim Satış Değeri (TL/m²)				235.000,00		
Sosyal Alan Fonksiyonu						
Birim Satış Değeri (TL/m²)				220.000,00		
Konut Fonksiyonu						
Birim Satış Değeri (TL/m²)				170.000,00		
Diğer Oranlar						
Pazarlama Gideri Oranı				3,0%		
Enflasyon						
1.yıl				20,50%		
2.yıl				16,75%		
3.yıl				14,50%		
4.yıl				12,50%		
5.yıl				11,25%		
6.yıl				11,25%		
7.yıl				11,25%		
8.yıl				11,25%		
9.yıl				11,25%		
10.yıl/Artık değer hesapları				11,25%		
10.yıldan sonraki artışlarda				9,00%		

Proje Nakit Akışı (TL)									
Yıllar	19.12.2025	19.12.2026	19.12.2027	19.12.2028	19.12.2029	19.12.2030	19.12.2031	19.12.2032	19.12.2033
Konut Fonksiyonu									
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	65.947,41	65.947,41	65.947,41	65.947,41	65.947,41	65.947,41	65.947,41	65.947,41	65.947,41
Satış Oranı (%)	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	3.297,37	6.594,74	9.892,11	9.892,11	9.892,11	9.892,11	9.892,11	6.594,74
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		170.000,00	204.850,00	239.162,38	273.840,92	308.071,03	342.729,03	381.286,04	424.180,72
Toplam Konut Gelirleri	0	560.552.985	1.350.932.694	2.365.820.880	2.708.864.908	3.047.473.021	3.390.313.736	3.771.724.031	2.797.361.990
Ticaret Fonksiyonu									
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	12.386,08	12.386,08	12.386,08	12.386,08	12.386,08	12.386,08	12.386,08		
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%		
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	0,00	1.238,61	2.477,22	3.715,82	4.954,43		
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		235.000,00	283.175,00	330.606,81	378.544,80	425.862,90	473.772,48		
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	0	409.492.243	937.737.236	1.582.431.586	2.347.273.519		
Sosyal Alan Fonksiyonu									
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	2.455,51	2.455,51	2.455,51	2.455,51	2.455,51	2.455,51	2.455,51		
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%		
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.455,51		
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		220.000,00	265.100,00	309.504,25	354.382,37	398.680,16	398.680,16		
Toplam Sosyal Alan Gelirleri	0	0	0	0	0	0	978.963.125		
Home Ofis Fonksiyonu									
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	117.977,83	117.977,83	117.977,83	117.977,83	117.977,83	117.977,83	117.977,83	117.977,83	117.977,83
Satış Oranı (%)	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	5.898,89	11.797,78	17.696,67	17.696,67	17.696,67	17.696,67	17.696,67	11.797,78
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		167.500,00	201.837,50	235.645,28	269.813,85	303.540,58	337.688,89	375.678,89	417.942,77
Toplam Home Ofis Ünite Gelirleri	0	988.064.326	2.381.235.026	4.170.137.840	4.774.807.827	5.371.658.805	5.975.970.420	6.648.267.093	4.930.798.094
Proje Toplam Gelirleri	0	1.548.617.311	3.732.167.720	6.945.450.963	8.421.409.970	10.001.563.412	12.692.520.800	10.419.991.124	7.728.160.084
İnşaat Maliyeti	0	2.123.268.865	3.411.385.310	3.982.792.350	4.560.297.241	5.130.334.396	1.426.874.254	0	0
Pazarlama Gideri	0	46.458.519	111.965.032	208.363.529	252.642.299	300.046.902	380.775.624	312.599.734	231.844.803
Net Nakit Akışları	0	-621.110.073	208.817.378	2.754.295.084	3.608.470.431	4.571.182.114	10.884.870.922	10.107.391.390	7.496.315.281
Arsa Sahibi Gelirleri	0	570.820.341	1.375.677.022	2.560.093.225	3.104.131.715	3.686.576.274	4.678.463.167	3.840.808.728	2.848.599.807
Müteahhit Gelirleri	0	-1.191.930.414	-1.166.859.644	194.201.859	504.338.715	884.605.840	6.206.407.755	6.266.582.662	4.647.715.474

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	25,51%	25,51%	25,51%
Risk Primi	4,99%	5,99%	6,99%
İndirgeme Oranı	30,50%	31,50%	32,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.993.000.886	7.651.147.105	7.326.959.433
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	7.993.000.000	7.651.150.000	7.326.960.000

Arsa Sahibi	38%
Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	6.115.030.000

*Çalışma kapsamında gelir yaklaşımı 40022 ada 3 parsel için uygulanmıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **“Merkezi İş Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlar hisseli mülkiyete sahip olup taşınmazların hisse hissesine düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

40015 ada 1 parsel – Ziraat GYO A.Ş. – 207/12500 – 13.869.000.-TL

40021 ada 1 parsel - Ziraat GYO A.Ş – 168235/1755292 – 140.896.616.-TL

40022 ada 3 parsel - Ziraat GYO A.Ş – 1/2 – 3.239.352.500.-TL

7.6 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %10 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 Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasfında olup ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel üzerindeki yapıların Ziraat GYO A.Ş. mülkiyetine ait olmadığı, imar planları ile uyumsuz olduğu ve yıkılacağı öngörülmektedir.

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

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

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “**arsa**” olarak bulunmasında herhangi bir engelin bulunmayacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel için 09.10.2025 tarih, saat 12.10 itibarıyla alınan takbis belgelerine göre 29.05.2023 tarihli 12406 yevmiye no.lu satış işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup ilgili tarihten önceki tarihlerde taşınmazların üç yıllık dönemde gerçekleşen işlemlerinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 40022 ada 3 parsel için 09.10.2025 tarih, saat 12.10 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre, değerlendirme konusu taşınmaz 12.07.2023 tarihli 15460 yevmiye no.lu tevhit işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup ilgili tarihten önceki tarihlerde taşınmazın üç yıllık dönemde gerçekleşen işlemlerinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

9.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasfında olup ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel üzerindeki yapıların, imar planları ile uyumsuz olduğu, Ziraat GYO A.Ş. mülkiyetine ait olmadığı ve yıkılacağı öngörülmektedir.

9.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “arsa” niteliğinde olup parsellerin alımından itibaren 5 yıllık süre geçmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve 40022 ada 3 parsel no.lu taşınmaza yönelik gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (Tüm Parseller)	8.786.260.000
Gelir Yaklaşımı (40022 Ada 3 Parsel)	7.651.150.000
Gelir Yaklaşımı Yaklaşık Arsa Değeri (40022 Ada 3 Parsel)	6.115.030.000

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal evrakı bulunan herhangi bir yapı bulunmamasından dolayı “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Gayrimenkullerin imar planlarının taşınmaz üzerinde proje geliştirilebilmesine olanak sağlaması ve bölgede satılık ofis/konut/iş yeri emsallerine ulaşılabilmesinden dolayı, taşınmazlardan 40022 ada 3 parsel için müşteriden temin edilen proje alanları dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Söz konusu proje alanlarının, taşınmazın imar planında belirtilen yapılaşma şartları ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Yapılan incelemelerde taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan arsaların, gelir yaklaşımıyla değerlendirilmekten ziyade pazar yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır. Takdir edilen değer, değerlendirme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	19.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.786.260.000.-TL	Sekizmilyaryediyüzseksenaltımilyonikiyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	9.664.886.000.-TL	Dokuzmilyaraltıyüzaltmışdörtmilyonsekiyüzseksenaltıbin.-TL

*Söz konusu değer taşınmazların tam mülkiyet değerini belirtmekte olup parsellerin “Ziraat GYO A.Ş.” hissesine düşen değeri 40015 ada 1 parsel için 13.869.000 TL, 40021 ada 1 parsel için 140.896.616 TL ve 40022 ada 3 parsel için 3.239.352.500 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların “Ziraat GYO A.Ş.” hissesine düşen toplam değeri 3.394.118.116 TL’dir.

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

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri