



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

2 Dükkan ve 3 Ofis

Dulkadiroğlu / Kahramanmaraş

2024REVB496 / 20.12.2024

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Dulkadiroğlu'nda konumlu olan **"2 Dükkan ve 3 Ofis"**in toplam pazar değerine ve pazar kirasına yönelik **2024REVB496** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar 699,67 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 1.234 m² brüt kapalı alandan oluşan 5 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazların toplam pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	20.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	53.230.000.-TL	Ellüçmilyonikiyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	63.876.000.-TL	Altmışüçmilyonsekiyüzyetmişaltıbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	1.520.000.-USD	Birmilyonbeşyüzirmibin.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	263.000.-TL	İkiyüzaltmışüçbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	315.600.-TL	Üçyüzonbeşbinaltıyüz.-TL
Pazar Kirası (USD)*	7.500.-USD/Ay	Yedibinbeşyüz-USD/Ay

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

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

Pazar değerinin ve pazar kirasının tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin ve pazar kirasının 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 20.12.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Kadriye Selin BAĞCI

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

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	14
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	19
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Gayrimenkullerin Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	43
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	45
Ekler	48

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	Yıl sonu değerlemesi
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	İsmet Paşa Mahallesi Garajlar Caddesi No: 3/1A Daire: 1, 7, 11, 14 ve 15 Dulkadiroğlu/Kahramanmaraş
TAPU KAYDI	Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mahallesi, Garajlar Caddesi mevki, 4 ada 1 parsel, 1, 7, 11, 14 ve 15 no.lu bb
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	699,67 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: MİA Hmaks: 5 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ofis (1, 7 ve 11 no.lu bb) Dükkan (14 ve 15 no.lu bb)

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 15	Yapım yılı: 2021
	Yol kotu üstü kat sayısı: 5	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 3
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis (1, 7 ve 11 no.lu bb); Dükkan (14 ve 15 no.lu bb)	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	3.075 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	235 m ² (1 no.lu bb)
		67 m ² (7 no.lu bb)
		67 m ² (11 no.lu bb)
		408 m ² (14 no.lu bb)
		457 m ² (15 no.lu bb)

FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00 (1, 7 ve 11 no.lu bağımsız bölümler) %6,25 (14 ve 15 no.lu bağımsız bölümler)	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,7 Yıl (1, 7 ve 11 no.lu bağımsız bölümler) 16,0 Yıl (14 ve 15 no.lu bağımsız bölümler)	
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	36.000-47.250 TL/m²	
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	172-235 TL/m²/Ay	
OFİS BİRİM SATIŞ DEĞERİ	42.000 TL/m²	
OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ	200 TL/m²/Ay	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	20.12.2024	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	53.230.000.-TL	1.520.000.-USD
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	63.876.000.-TL	1.820.000.-USD
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	263.000.TL/Ay	7.500.-USD/Ay
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	315.600.TL/Ay	9.000.-USD/Ay

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 20.12.2024 tarihinde, 2024REVB496 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mahallesi, Garajlar Caddesi mevki, 4 ada 1 parsel, 1, 7, 11, 14 ve 15 no.lu gayrimenkullerin 20.12.2024 tarihli toplam pazar ve kira değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; yıl sonu değerlemesi 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 Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Kadriye Selin BAĞCI yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.12.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine, niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 20.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mahallesi, Garajlar Caddesi mevki, 4 ada 1 parsel, 1, 7, 11, 14 ve 15 no.lu gayrimenkullerin 20.12.2024 tarihli toplam pazar ve kira değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporlarımızın bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	25..12.2023	2023B354	Ozan KOLCUOĞLU Bilge SEVİLENGÜL Büşra GÜNEŞ	37.770.000

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.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta: info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

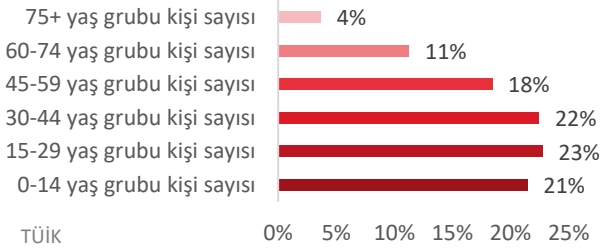
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

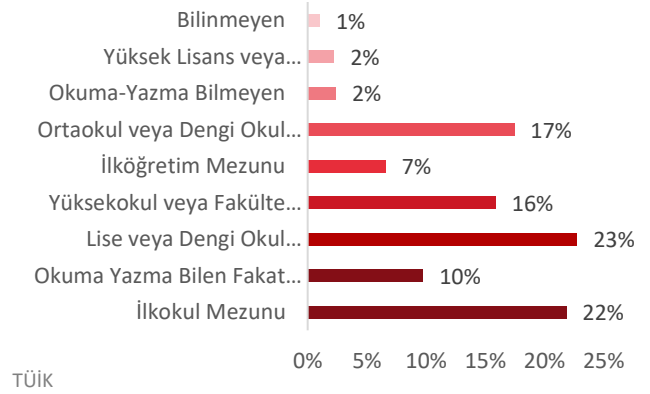
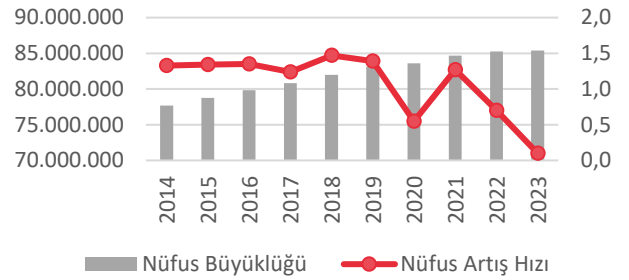
Türkiye

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

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



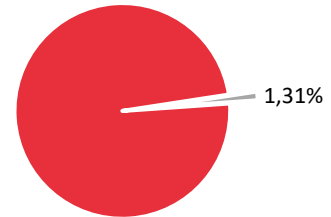
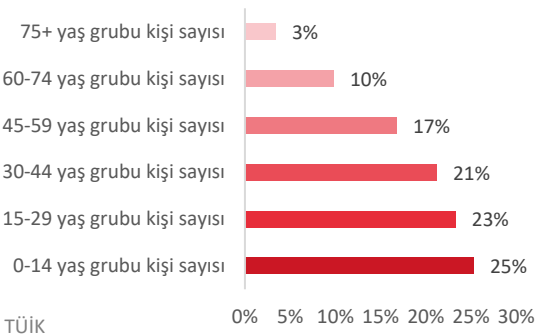
Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı



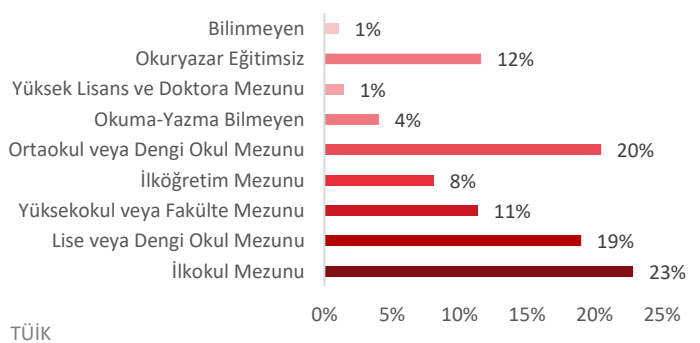
Kahramanmaraş

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %1,31'inin ikamet ettiği Kahramanmaraş, 1.116.618 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 21. ili olmuştur. Kahramanmaraş nüfusu, 2023 yılında yaklaşık %5,16 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,6 olduğu görülmüştür.

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

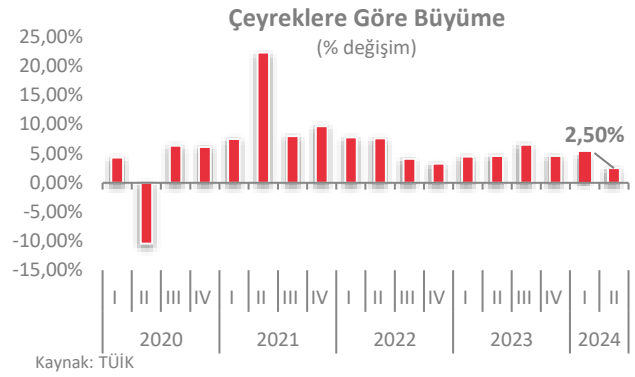


■ Ülke Nüfusu-Kahramanmaraş Nüfusu ■ Kahramanmaraş Nüfusu

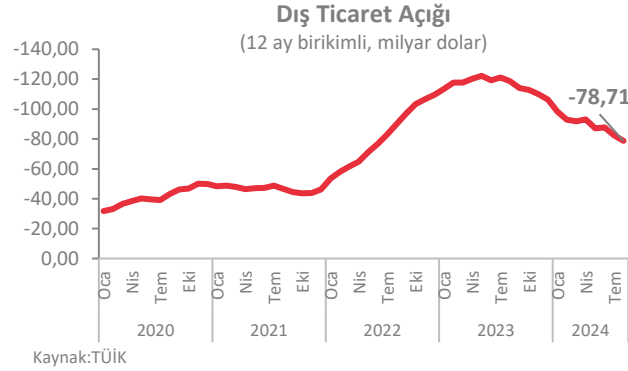


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

Ofis Sektörü

2023 yılında yaşanan Kahramanmaraş merkezli depremin ardından şehirdeki ofis piyasası, yeniden yapılanma süreciyle birlikte önemli bir değişim geçirmiştir. Deprem sonrası, ticari faaliyetlerin toparlanması ve şehirdeki kentsel dönüşüm projelerinin hızlanması, modern ve dayanıklı ofis alanlarının oluşturulmasını gündeme getirmiştir. Ancak bu dönüşüm süreci, ekonomik belirsizlikler, demografik değişiklikler ve artan inşaat maliyetleri gibi faktörlerin etkisiyle yavaşlamaktadır.

Ofis Yoğunluğu ve İlçe Analizi

Kahramanmaraş genelinde ticari faaliyetlerin ve ofis yoğunluğunun en yüksek olduğu bölgeler, Dulkadiroğlu ve Onikişubat ilçeleridir. Bu ilçeler, şehirdeki finans, perakende ve kamu hizmetlerine yönelik ofis talebinin büyük kısmını karşılamaktadır. Onikişubat ilçesi, özellikle iş merkezi konseptindeki projeler ve kamu kuruluşlarına yakın konumuyla dikkat çekmektedir. Deprem öncesinde bu ilçede toplam ofis stoğu yaklaşık 150.000 m² düzeyindeyken, deprem sonrası yıkılan veya kullanılamaz hale gelen binalar nedeniyle stoğun %30 oranında azaldığı tahmin edilmektedir.

Deprem sonrası yapılan analizlere göre, 2024 yılı itibarıyla Onikişubat ilçesinde yeniden yapılanma projeleriyle birlikte, 50.000 m²'den fazla yeni ofis alanı eklenmesi planlanmaktadır. Dulkadiroğlu ilçesi, daha küçük ölçekli ofis projelerine ev sahipliği yaparken, bölgedeki modern ofis stoğunun toplamda 75.000 m² civarında olduğu tahmin edilmektedir. Ancak, bu bölgede depreme dayanıklı binaların oranı %40'ın altındadır ve yeni projelerin çoğu bu ihtiyacı karşılamaya odaklanmaktadır.

Arz ve Talep Dengesi

2024 yılı itibarıyla Kahramanmaraş ofis sektöründe toplam arzın 250.000 m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Ancak şehirdeki mevcut ekonomik koşullar ve artan inşaat maliyetleri, yeni projelerin hayata geçirilme hızını sınırlamaktadır. 2023 yılında inşaat maliyetlerinde %50'ye varan artışlar, alınan yapı ruhsatı sayısını %35 oranında düşürmüştür. Bu durum, arz-talep dengesizliğine yol açmış ve ofis kiralarda %60'ın üzerinde bir artış yaşanmasına neden olmuştur. Özellikle Onikişubat ilçesi gibi merkezi bölgelerde, birinci sınıf ofis kiralari 150-200 TL/m² seviyesine çıkmıştır.

Pandemi sonrası yaygınlaşan hibrit çalışma modeli, deprem sonrasında da Kahramanmaraş ofis piyasasında etkili olmuştur. Firmalar, maliyetleri düşürmek ve esnek çalışma ortamları sağlamak amacıyla paylaşımlı ofis çözümlerine yönelmiştir. 2024 yılı itibarıyla Kahramanmaraş'ta toplam ofis kiralama işlemlerinin %20'sinin paylaşımlı ofis alanlarında gerçekleşmesi öngörülmektedir. Bu durum, özellikle Dulkadiroğlu ilçesi gibi daha az yoğun bölgelerde esnek çalışma alanlarına olan talebi artırmıştır.

Gelecek Perspektifi

Deprem sonrası yeniden yapılanma süreci, Kahramanmaraş'ın bölgesel bir ticaret ve lojistik merkezi olma potansiyelini de artırmıştır. Gelişen teknoloji altyapısı ve yenilenen ulaşım projeleri, şehri yatırımcılar için cazip hale getirmektedir. Ancak mevcut durumda, şehirdeki ofis talebinin büyük ölçüde yerel ticari faaliyetlere dayalı olduğu ve yabancı sermayenin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir.

Sonuç olarak, Kahramanmaraş ofis sektörü, 2024 yılı itibarıyla hem yeniden yapılanma sürecinin etkileri hem de artan ticari hareketlilikle şekillenmektedir. Modern ve dayanıklı ofis çözümleri ön plana çıkarken, ticari faaliyetlerin merkezindeki Onikişubat ve Dulkadiroğlu ilçelerinin, gelecekteki ofis talebini karşılayacak projelerin merkezi olması beklenmektedir. Yatırımcılar açısından, şehirdeki arz-talep dengesinin iyileştirilmesi ve dayanıklı ofis alanlarının artırılması, uzun vadeli sürdürülebilirlik açısından kritik önemdedir. Ofis piyasasının gelişimi konum, ticari faaliyet, yabancı yatırım çekiciliği ve rekabetçi piyasa koşulları ile doğrudan ilişkilidir. Türkiye'nin ticari potansiyeli en yüksek ili olan İstanbul, ofis yatırımlarının önemli bir kısmına ev sahipliği yapıyor.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kahramanmaraş
İlçesi	Dulkadiroğlu
Mahallesi	Yenişehir
Köyü	Soğucak
Sokağı	-
Mevki	Garajlar Caddesi
Ada No	4
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	699,67 m ²

Kat irtifakı tablosu aşağıda yer almaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
1 No.lu Bağımsız Bölüm	Ofis	1. Kat	83/699	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
7 No.lu Bağımsız Bölüm	Ofis	3. Kat	24/699	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
11 No.lu Bağımsız Bölüm	Ofis	4. Kat	24/699	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14 No.lu Bağımsız Bölüm	İş Yeri	Bodrum, Zemin, Asma ve 1. Kat	143/699	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
15 No.lu Bağımsız Bölüm	İş Yeri	Bodrum, Zemin ve Asma Kat	161/699	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşterinin tarafımıza ilettiği Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.12.2024 tarih, saat 14.03-14.04 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Tüm taşınmazlar

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 16/09/2021 (17.09.2021 tarih ve 24701 yevmiye no)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (16.07.2019 tarih ve 13286 yevmiye no)
- 4 ada 1 parsel parseldeki binanın 7,79 m²'lik kısmı 1 no.lu parsel üzerinde bulunan bina yola tecavüzlüdür. (23.03.2011 tarih ve 6533 yevmiye no) (Kapatılmıştır.)

Şerhler Hanesinde

- 49 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllık 1 TL bedel karşılığında 49 yıl süre ile 08/07/2021 tarihli kira sözleşmesi ekindeki krokiye istinaden 40,27 m²'lik kısımda kira şerhi vardır.) (08.07.2021 tarih ve 17926 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, tüm taşınmazların üzerinde “Yönetim Planı: 16/09/2021 (17.09.2021 tarih ve 24701 yevmiye no”, Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (16.07.2019 tarih ve 13286 yevmiye no) ve “4 ada 1 parsel parseldeki binanın 7,79 m²’lik kısmı 1 no.lu parsel üzerinde bulunan bina yola tecavüzlüdür. (23.03.2011 tarih ve 6533 yevmiye no) (Kapatılmıştır.)” beyanları ve “49 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllık 1 TL bedel karşılığında 49 yıl süre ile 08/07/2021 tarihli kira sözleşmesi ekindeki krokiye istinaden 40,27 m²’lik kısımda kira şerhi vardır.) (08.07.2021 tarih ve 17926 yevmiye no)” şerhi bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri’nden 20.12.2024 tarih, saat 14.03-14.04 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle bitişik nizam, 4-5 katlı ticaret alanları bulunmaktadır.

Dulkadiroğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 17.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 23.08.2023

Lejandi: MİA (Merkezi İş Alanı)

Yapılaşma şartları;

- İnşaat Nizamı: Kitle Nizam
- H_{maks}: 5 Kat
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi 7 m, arka bahçe mesafesi 7 m’dir.



*Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge 23.08.2023 tarih 7213514 sayılı karar ile rezerv alanı ilan edilmiş olup bu bölgenin yeni imar planının T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yetkisinde olduğu bilgisi edinilmiştir. Bakanlıktan alınan bilgiye göre rezerv alanı bölgesinde bulunan hasarsız yapılarda yıkım ve yeniden yapılaşma, gerek görülmediği takdirde yapılmayacaktır.

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

İlgili belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazların yer aldığı parselin imar durumu “Merkezi İş Alanı” lejantlı H_{maks}: 5 kat iken 23.08.2023 tarihinde “Rezerv Alanı” ilan edilmiş olup bu bölgenin yeni imar planının T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yetkisinde olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

Dulkadiroğlu Belediyesinde 17.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	27.05.2019	-	3.075	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 33.960,27 m ²
Onaylı Mimari Proje	03.02.2022	-	3.075	Tadilat	Toplam İnşaat Alanı: 3.075 m ²
Yapı Ruhsatı	30.07.2019	212	3.075	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri (13 bb): 1.978 m ² Ortak Alan (Merdiven): 765 m ² Ortak Alan: 190 m ²

Yapı Ruhsatı	10.02.2020	25	3.075	İsim Değişikliği	Ortak Alan (Sığınak): 142 m ² Ofis ve İşyeri (15 bb): 1.978 m ² Ortak Alan (Merdiven): 765 m ² Ortak Alan: 190 m ²
Yapı Ruhsatı	25.04.2022**	172	3.075	Tadilat	Ortak Alan (Sığınak): 142 m ² Ofis ve İşyeri (13 bb): 1.978 m ² Ortak Alan (Merdiven): 765 m ² Ortak Alan: 190 m ²
Yapı Kullanma İzni	13.09.2021	185	3.075	İsim Değişikliği	Ortak Alan (Sığınak): 142 m ² Ofis ve İşyeri (15 bb): 1.978 m ² Ortak Alan (Merdiven): 765 m ² Ortak Alan: 190 m ² Ortak Alan (Sığınak): 142 m ²

*Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı yapıda gözle görülür herhangi bir hasar tespit edilmemiş olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığının internet sitesinde yer alan adrese dayalı hasar tespit sayfasından yapılan araştırma neticesinde yapıya ilişkin hasar tespit çalışması yapılmamıştır. Müşteriden alınan bilgiye göre yapı az hasarlıdır.

**Söz konusu ruhsatın geçerlilik süresi devam etmekte olup yapı kullanma izin belgesi henüz alınmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 27.05.2019 ve 03.02.2022 tarihli "Mimari Proje", 30.07.2019 tarih ve 212 no.lu, 10.02.2020 tarih ve 25 no.lu, 25.04.2022 tarih ve 172 no.lu "Yapı Ruhsatı", 13.09.2021 tarih ve 185 no.lu "Yapı Kullanma İzni" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat irtifakına geçmiş olup henüz kat mülkiyetine geçmemiştir. Ayrıca taşınmazlara ilişkin tadilat ruhsatı alınmış olup ruhsat süresi tamamlanınca yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait 08.06.2021 tarihli Y2946912721E9 numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 49 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllık 1 TL bedel karşılığında 49 yıl süre ile 08/07/2021 tarihli kira sözleşmesi ekindeki krokiye istinaden 40,27 m²'lik kısımda kira şerhi vardır.)

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İsmet Paşa Mahallesi Garajlar Caddesi No: 3/1A Daire: 1, 7, 11, 14 ve 15 Dulkadiroğlu/Kahramanmaraş

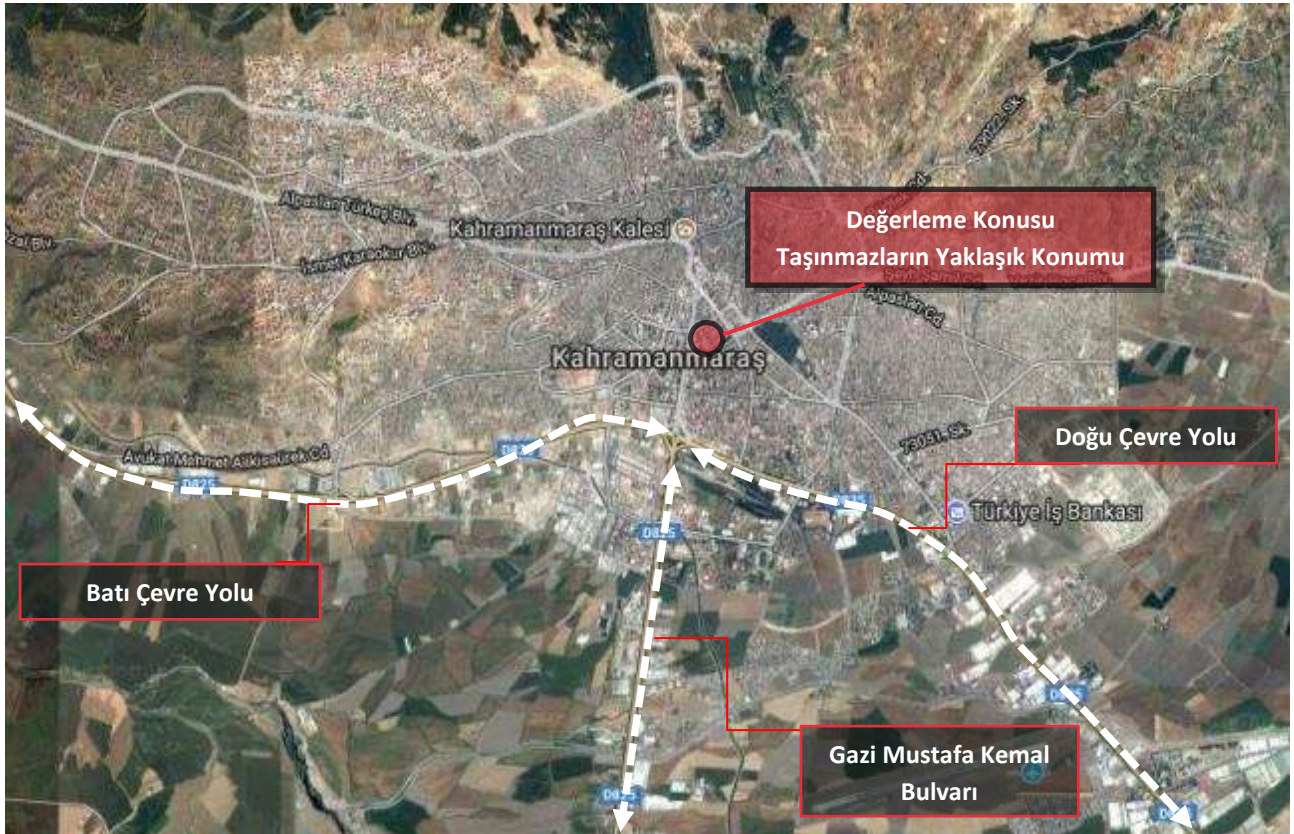
Kahramanmaraş, Akdeniz Bölgesi'nde yer almakta olup nüfus bakımından Türkiye'nin 16. Büyük kentidir. Kent 6360 sayılı "Büyükşehir Kanunu" ile artık hukuken Büyükşehir statüsüne alınmış ve ildeki bütün köy, belde ve ilçeler tek bir büyükşehir belediyesi olarak birleştirilmiştir.

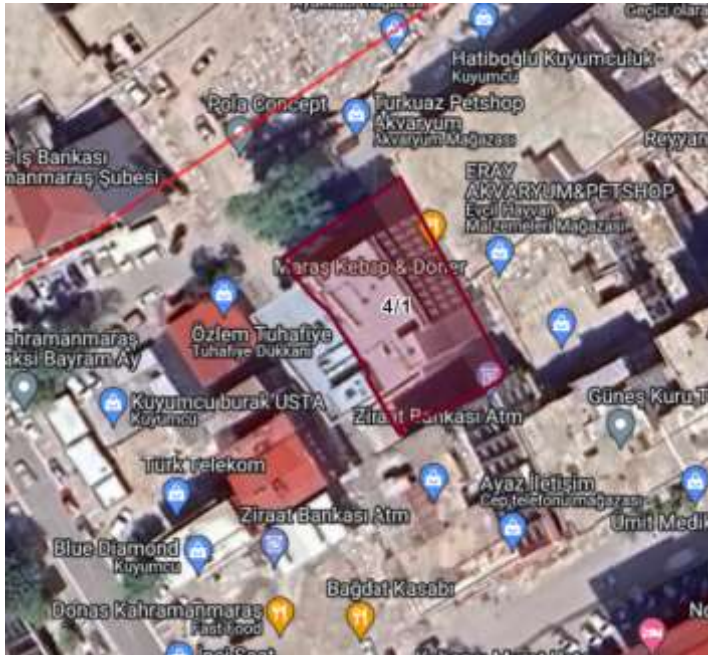
Kahramanmaraş'ın emlak profilini incelediğimizde özellikle merkezde 5 veya 8 katlı konut yapılaşmaları bulunmaktadır. İldeki en önemli ana arterler kentin güney bölgeden girişi olan Azerbaycan Bulvarı ve Trabzon Bulvarı'dır. Azerbaycan Bulvarı ve Trabzon Bulvarı üzerinde yer alan gayrimenkuller genellikle 5 veya 7 katlı, zemin katları dükkan/mağaza ve normal katları ise konut/ofis alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi sınırları içinde Garajlar Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazlar Trabzon Bulvarı'ndan şehir merkezine ilerlerken, sağ kol üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde 5-8 katlı, bitişik nizamda gelişim göstermiş, orta ve orta üst gelir grubuna yönelik, genellikle zemin katları dükkan, üst katları ofis amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazlar şehir merkezine yakın konumda yer almakta olup taşınmazların yakın çevresinde Kahramanmaraş Kalesi, Maraş Çarşısı, 12 Şubat Stadyumu ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Trabzon Bulvarı	60 m
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi	550 m
Piazza AVM	1,30 km
Kahramanmaraş Havalimanı	5,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mahallesi 4 ada, 1 parsel no.lu 699,67 m² yüz ölçümüne sahip “Arsa” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına tam hisseli “Ofis” vasıflı 1, 7 ve 11 no.lu bağımsız bölümler ve “İş Yeri” vasıflı 14 ve 15 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bina 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 4 normal kat olmak üzere toplamda 8 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazın, 2. bodrum katında sığınak alanı, mekanik teknik oda, su deposu, asansör makine dairesi, kat holü, kolidor, depo ve yangın merdiven holü; 1. bodrum katında kadın-erkek mescit, arşiv, kiralık kasa, sistem odası, merdiven holü, kasa, depo alanları, kat holü, elektrik teknik oda ve yangın merdiven holü; zemin kat müşteri holü, ATM, giriş holü, merdiven holü, operasyon alanı, yangın merdiveni holü; asma kat çalışma alanı, kat holü, arşiv, WC alanları; 1. normal kat müşteri holü, yönetici odası, BT ofis alanı, kat holü, merdiven holü, WC alanları, mutfak, yangın merdiveni holü; 2. normal kat 4 adet ofis, kat holü, kolidor, yangın merdiveni holü; 3. normal kat 4 adet ofis, kat holü, kolidor, yangın merdiveni holü; 4. normal kat 4 adet ofis, kat holü, kolidor, yangın merdiveni holü bulunmaktadır.

Değerleme konusu 1 no.lu bağımsız bölüm 1. normal katta konumlu olup bina girişine göre sol cephede konumludur. Garajlar Caddesi ve 36016. Sokaktan görünürlüğü mevcuttur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 1. normal katta 235 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümde ofis alanları, WC kısımlarından oluşmaktadır. Konu taşınmaz onaylı mimari projeden farklı olarak 14 ve 15 no.lu bağımsız bölümler ile birleştirilerek kullanılmaktadır. Bu aykırılıklar dışında mevcut durumunda onaylı mimari projesine uyumludur. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Değerleme konusu 7 no.lu bağımsız bölüm 3. normal katta konumlu olup bina girişine göre sağ cephede konumludur. Garajlar Caddesi ve 36018. Sokaktan görünürlüğü mevcuttur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 3. normal katta 67 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümde ofis alanları, depo, çay ocağı ve WC kısımlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu 11 no.lu bağımsız bölüm 4. normal katta konumlu olup bina girişine göre sağ cephede konumludur. Garajlar Caddesi ve 36018. Sokaktan görünürlüğü mevcuttur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 4. normal katta 67 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümde ofis alanları, depo, çay ocağı ve WC kısımlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu 14 no.lu bağımsız bölüm bodrum kat, zemin kat, asma ve 1. normal katta konumlu olup bina girişine göre sağ cephede konumludur. Garajlar Caddesi ve 36016. Sokaktan görünürlüğü mevcuttur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre bodrum katı 120 m², zemin katı 91 m², asma katı 55 m² ve 1. normal katı 142 m² olup toplamda 408 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre bodrum katında kadın-erkek mescit, arşiv, kiralık kasa, sistem odası, merdiven holü, kasa, depo alanları, kat holü, elektrik teknik oda ve yangın merdiven holü; zemin katında müşteri holü, atm, giriş holü, merdiven holü, operasyon alanı, yangın merdiveni holü; asma kat çalışma alanı, kat holü, arşiv, WC alanları; 1. normal katında müşteri holü, yönetici odası, BT ofis alanı, kat holü, merdiven holü, WC alanları, mutfak, yangın merdiveni holünden oluşmaktadır. Konu taşınmaz onaylı mimari projeden farklı olarak 1 ve 15 no.lu bağımsız bölümler ile birleştirilerek kullanılmaktadır. Bu aykırılıklar dışında mevcut durumunda onaylı mimari projesine uyumludur. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Değerleme konusu 15 no.lu bağımsız bölüm bodrum kat, zemin kat ve asma katta konumlu olup bina girişine göre sol cephede konumludur. Garajlar Caddesi ve 36018. Sokaktan görünürlüğü mevcuttur. Taşınmaz onaylı

mimari projesine göre bodrum katı 119 m², zemin katı 197 m² ve asma katı 141 m² olup toplamda 457 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre bodrum katında kadın-erkek mescit, arşiv, kiralık kasa, sistem odası, merdiven holü, kasa, depo alanları, kat holü, elektrik teknik oda ve yangın merdiven holü; zemin katında müşteri holü, atm, giriş holü, merdiven holü, operasyon alanı, yangın merdiveni holü ve asma kat çalışma alanı, kat holü, arşiv, WC alanlarından oluşmaktadır. Konu taşınmaz onaylı mimari projeden farklı olarak 1 ve 14 no.lu bağımsız bölümler ile birleştirilerek kullanılmaktadır. Bu aykırılıklar dışında mevcut durumunda onaylı mimari projesine uyumludur. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Yapılan incelemelerde onaylı mimari projede yer alan 1 no. lu bağımsız bölümün 3 no.lu; 7 no.lu bağımsız bölümün 9 no.lu; 11 no.lu bağımsız bölümün 13 no.lu; 14 no.lu bağımsız bölümün 2 no.lu; 15 no.lu bağımsız bölümün ise 1 no.lu olduğu tespit edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B Brüt Alanı (m ²)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	1. Normal Kat	235,00
TOPLAM		235,00
7 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	67,00
TOPLAM		67,00
11 No.lu Bağımsız Bölüm	4. Normal Kat	67,00
TOPLAM		67,00
14 No.lu Bağımsız Bölüm	1. Bodrum Kat	120,00
	Zemin Kat	91,00
	Asma Kat	55,00
	1. Normal Kat	142,00
TOPLAM		408,00
15 No.lu Bağımsız Bölüm	1. Bodrum Kat	119,00
	Zemin Kat	197,00
	Asma Kat	141,00
TOPLAM		457,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Kitle nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	8 Katlı (2 adet bodrum kat, zemin kat, asma kat ve 4 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	3.075 m ²
Yaşı	~3
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtma kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık otopark
Diğer	Sığınak, su deposu, paratoner, yağmurlama sistemi ve yangın dolabı

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

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

Kullanım Amacı	1, 7 ve 11 no.lu bağımsız bölümler; Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre) 14 ve 15 no.lu bağımsız bölümler; Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	235 m ² (1 no.lu bağımsız bölüm) 67 m ² (7 ve 11 no.lu bağımsız bölümler) 408 m ² (14 no.lu bağımsız bölüm) 457 m ² (15 no.lu bağımsız bölüm)
Zemin	Seramik-granit, ıslak hacimlerde seramik
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1, 14 ve 15 no.lu bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmaktadır. Bu aykırılıklar dışında mevcut durumunda onaylı mimari projesine uyumludur. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların konumlu olduğu binanın yapı ve dekorasyon malzemeleri niteliklidir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge Kahramanmaraş'ın merkezi iş alanıdır.
- Konu taşınmazlar Dulkadiroğlu ilçesinin merkezi konumundadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yoldan görünürlüğü mevcuttur.
- Konu taşınmazlara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak 1, 14 ve 15 no.lu bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmaktadır.
- Konu taşınmazların yer aldığı yapı az hasarlıdır.
- Konu taşınmazlar kat mülkiyetine henüz geçmemiştir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölge Kahramanmaraş'ın ticaret alanlarının bulunduğu ve gelişim gösterdiği bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge 1. Derece deprem bölgesidir.
- 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 getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri ve Pazar Kirası**” 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.

Pazar Kirası

Pazar kirası varlıkların mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen 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 ve yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “İş Yeri” ve “Ofis” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirilerinin olma potansiyeli ve çevrelerinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat irtifakı tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Alkar Gayrimenkul	Alkar Gayrimenkul	Alkar Gayrimenkul	Coldwell Gayrimenkul	Rızık Gayrimenkul
	0507 291 46 46	0507 291 46 46	0507 291 46 46	0551 178 43 35	0541 236 30 73
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)	2.350.000	2.300.000	2.400.000	1.950.000	2.300.000
Alanı (m ²)	74	65	65	50	67
Birim Fiyatı (TL/m ²)	31.757	35.385	36.923	39.000	34.328
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	2024 Ağustos ayında satılmıştır	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	10%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Niteliksiz
		0%	0%	0%	10%
					10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
		15%	15%	15%	15%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Büyük	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük
		5%	0%	0%	-5%
	Bina Yaşı	2	2	10	5
		-1%	-1%	5%	1%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Benzer
		0%	5%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		41.674	40.103	42.057	45.401
					41.003

*Değerleme konusu taşınmazlardan 7 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek ofis emsalleri tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede farklı büyüklükte ofisler bulunmakta olup ofislerdeki dekorasyon ve yapı kalitesine göre farklı satış değerleri olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek ofislerin konumları, tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında m² birim satış değerinin 41.000-43.000 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi değerlendirilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

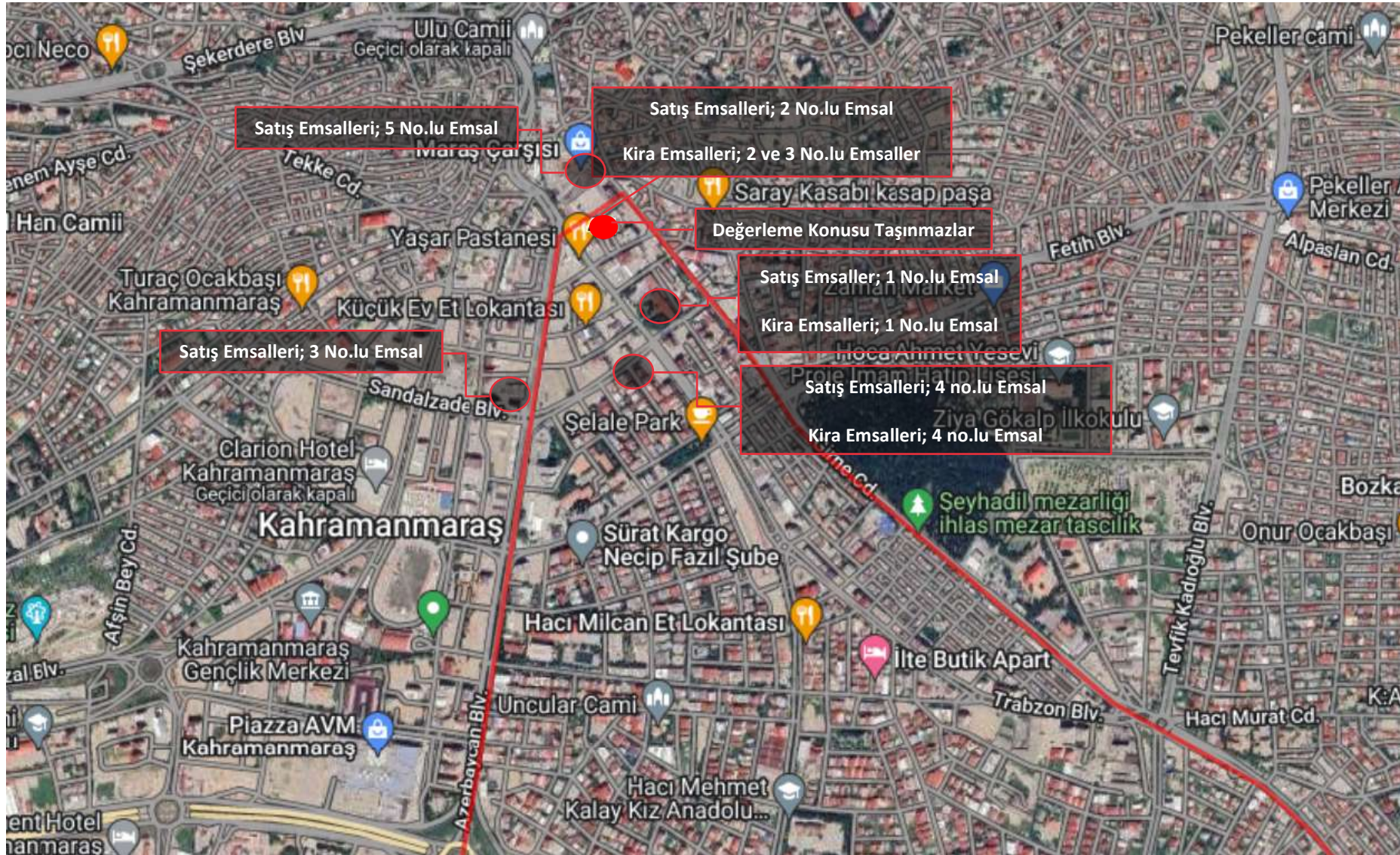
KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Kalalı Emlak 0544 612 75 25	İstanbul gayrimenkul 0532 134 48 44	Maraş Emlak 0505 798 08 46	Murat Aras 0531 512 62 46
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Kira Fiyatı (TL/ay)	14.500	32.000	10.000	19.000
	Alanı (m ²)	90	210	60	110
	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	161	152	167	173
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	2024 Ekim ayında kiralanmıştır	Kiralık	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
		0%	15%	15%	15%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Büyük	Büyük	Benzer	Kısıtlı Derecede Büyük
		5%	10%	0%	5%
	Bina Yaşı	0	4	5	3
		-2%	1%	1%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Daha Dezavantajlı	Benzer	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
		15%	0%	15%	15%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		190	200	197	210

*Değerleme konusu taşınmazlardan 7 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralamalar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek ofis emsalleri tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede farklı büyüklükte ofisler bulunmakta olup ofislerdeki dekorasyon ve yapı kalitesine göre farklı kira değerleri olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek ofislerin konumları, tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında m² birim kira değerinin 190-210 TL/m²/ay aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Ofis Emsal Krokisi/ Satılık-Kiralık



Dükkan Emsalleri / Satılık

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi	Sahibinden	Murat Aras	Özdemir Gayrimenkul	Coldwell Gayrimenkul
	-	0531 512 62 46	0554 670 74 75	0552 578 95 58
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)	6.000.000	6.500.000	8.000.000	12.250.000
Alanı (m²)	160	180	200	350
Birim Fiyatı (TL/m²)	37.500	36.111	40.000	35.000
Satış Durumu	2024 Haziran ayında satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi	15%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%
Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Çok Daha Niteliksiz
	0%	0%	0%	20%
Konum	Benzer	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
	0%	15%	15%	15%
Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
	-5%	-5%	-5%	-5%
Bina Yaşı	3	21	16	3
	0%	13%	9%	0%
Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	40.969	42.059	45.258	43.890

*Değerleme konusu taşınmazlardan 14 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgeyle ilgilenen emlak ofisleri, mülk sahipleri ve bölgeye hakim kişiler ile yapılan görüşmeler ve araştırmalar sonucunda, bölgedeki dükkan fiyatlarının konum, kapalı alan ve yapılı olup olmama durumuna göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazların birim satış değerinin 36.000-47.250 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Dükkan Emsalleri / Kiralık

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Emlak Ofisi	Esengül G.	ER-TAŞ Gayrimenkul	İstanbul Gayrimenkul
		-	0537 985 29 13	0505 456 66 15	0532 134 48 44
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Kira Fiyatı (TL/ay)	50.000		16.750	25.000	35.000
Alanı (m²)	300		65	144	220
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	167		258	174	159
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	2024 Ağustos ayında kiralanmıştır	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	10%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-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 Masrafları	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Çok Daha Niteliksiz
		10%	0%	10%	20%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Daha Dezavantajlı	Benzer	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
		15%	0%	15%	15%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
		-5%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı	2	4	20	16
		-1%	1%	12%	9%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		220	222	212	207

*Değerleme konusu taşınmazlardan 14 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgeyle ilgilenen emlak ofisleri, mülk sahipleri ve bölgeye hakim kişiler ile yapılan görüşmeler ve araştırmalar sonucunda, bölgedeki dükkan fiyatlarının konum, kapalı alan ve yapılı olup olmama durumuna göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazların birim kira değerinin 170-235 TL/m²/ay aralığında olabileceği düşünülmektedir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	235,00	36.000	8.460.000
7 No.lu Bağımsız Bölüm	67,00	42.000	2.815.000
11 No.lu Bağımsız Bölüm	67,00	42.000	2.815.000
14 No.lu Bağımsız Bölüm	408,00	43.000	17.545.000
15 No.lu Bağımsız Bölüm	457,00	47.250	21.595.000
TOPLAM DEĞERİ			53.230.000

TAŞINMAZLARIN PAZAR KİRAŞI			
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	235,00	172	40.500
7 No.lu Bağımsız Bölüm	67,00	200	13.500
11 No.lu Bağımsız Bölüm	67,00	200	13.500
14 No.lu Bağımsız Bölüm	408,00	215	87.750
15 No.lu Bağımsız Bölüm	457,00	235	107.500
TOPLAM KİRA DEĞERİ			263.000

* Bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların 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

Ofis;

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 140 m² alanlı ofis, 7.000.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 35.000 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 7.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 55 m² alanlı ofis, 2.900.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 15.000 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 15.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.900.000 \text{ TL} = 0,062$$

Dükkan;

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 208 m² alanlı dükkan, 9.250.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 45.000 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 45.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 9.250.000 \text{ TL} = 0,058$$

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 465 m² alanlı dükkan, 70.000 TL fiyat ile kiralık olup sahibi tarafından 13.500.000 TL'den satılabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 70.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 13.500.000 \text{ TL} = 0,062$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre 7 ve 11 no.lu bağımsız bölümler için kira değerlerinin; 200 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,0 olarak kabul edilmiştir. 1, 14 ve 15 no.lu bağımsız bölümler için kira değerlerinin; 172-235 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,25 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	235,00	172	40.500,00	6,00%	8.100.000
7 No.lu Bağımsız Bölüm	67,00	200	13.500,00	6,00%	2.700.000
11 No.lu Bağımsız Bölüm	67,00	200	13.500,00	6,00%	2.700.000
14 No.lu Bağımsız Bölüm	408,00	215	87.750,00	6,25%	16.850.000
15 No.lu Bağımsız Bölüm	457,00	235	107.500,00	6,25%	20.640.000
TOPLAM DEĞERİ					50.990.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 1, 7 ve 11 no.lu bağımsız bölümler için “Ofis”, 14 ve 15 no.lu bağımsız bölümler için “İş Yeri” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKULLERİN YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkullerin Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, tüm taşınmazların üzerinde “Yönetim Planı: 16/09/2021 (17.09.2021 tarih ve 24701 yevmiye no”, “Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (16.07.2019 tarih ve 13286 yevmiye no)” ve “4 ada 1 parsel parseldeki binanın 7,79 m²’lik kısmı 1 no.lu parsel üzerinde bulunan bina yola tecavüzlüdür. (23.03.2011 tarih ve 6533 yevmiye no) (Kapatılmıştır.)” beyanları ve “49 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllık 1 TL bedel karşılığında 49 yıl süre ile 08/07/2021 tarihli kira sözleşmesi ekindeki krokiye istinaden 40,27 m²’lik kısımda kira şerhi vardır.) (08.07.2021 tarih ve 17926 yevmiye no)” şerhi bulunmakta olup taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumu “Merkezi İş Alanı” lejantlı H_{maks}: 5 kat iken 23.08.2023 tarihinde “Rezerv Alanı” ilan edilmiş olup bu bölgenin yeni imar planının T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın yetkisinde olduğu bilgisi edinilmiştir.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 27.05.2019 ve 03.02.2022 tarihli “Mimari Proje”, 30.07.2019 tarih ve 212 no.lu, 10.02.2020 tarih ve 25 no.lu, 25.04.2022 tarih ve 172 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 13.09.2021 tarih ve 185 no.lu “Yapı Kullanma İznı” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat irtifakına geçmiş olup henüz kat mülkiyetine geçmemiştir. Ayrıca taşınmazlara ilişkin tadilat ruhsatı alınmış olup ruhsat süresi tamamlanınca yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir.

- **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 gayrimenkullerden 1, 7 ve 11 no.lu bağımsız bölümlerin tapudaki vasıfları “Ofis” ve 14, 15 no.lu bağımsız bölümlerin tapudaki vasıfları “İş Yeri” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ile uyumludur. Değerleme konusu bağımsız bölümler kat irtifaklı olup yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Madde b bendinde yer alan “Portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” Bilgiye istinaden ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bağımsız bölümlerin kira geliri elde edilmek amacıyla şube kullanımında olduğu dikkate alınarak 1, 7 ve 11 no.lu bağımsız bölüm “Ofis” ve 14, 15 no.lu bağımsız bölümlerin “İş Yeri” 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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olmakla birlikte taşınmazlar henüz kat mülkiyetine geçmemiştir. Ayrıca taşınmazlara ilişkin tadilat ruhsatı alınmış olup henüz tadilat ruhsatına istinaden yapı kullanma izin belgesi temin edilmemiştir.

9.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, tüm taşınmazların üzerinde “Yönetim Planı: 16/09/2021 (17.09.2021 tarih ve 24701 yevmiye no”, Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (16.07.2019 tarih ve 13286 yevmiye no) ve “4 ada 1 parsel parseldeki binanın 7,79 m²’lik kısmı 1 no.lu parsel üzerinde bulunan bina yola tecavüzlüdür. (23.03.2011 tarih ve 6533 yevmiye no) (Kapatılmıştır.)” beyanları ve “49 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllık 1 TL bedel karşılığında 49 yıl süre ile 08/07/2021 tarihli kira sözleşmesi ekindeki krokiye istinaden 40,27 m²’lik kısımda kira şerhi vardır.) (08.07.2021 tarih ve 17926 yevmiye no)” şerhi bulunmakta olup taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır 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 taşınmazlardan 1, 7 ve 11 no.lu bağımsız bölümler “Ofis”, 14 ve 15 no.lu bağımsız bölümler “İş Yeri” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	53.230.000
Gelir Yaklaşımı	50.990.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade Pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade Pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede yeterli sayı ve nitelikte satılık/satılmış emsal ile kiralık/kiralanmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri ve pazar kirası 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 VE PAZAR KIRASI		
Değer Tarihi	20.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	53.230.000.-TL	Elliüçmilyonikiyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	63.876.000.-TL	Altmışüçmilyonsekiyüzyetmişaltıbin.-TL
Pazar Değeri (USD)*	1.520.000.-USD	Birmilyonbeşyüzymibin.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	263.000.-TL	İkiyüzaltmışüçbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	315.600.-TL	Üçyüzonbeşbinaltıyüz.-TL
Pazar Kirası (USD)*	7.500.-USD/Ay	Yedibinbeşyüz-USD/Ay

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

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

Değerlemeye yardım eden;
Kadriye Selin BAĞCI

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	İmar Durumu
3	Yapı Ruhsatları
4	Yapı Kullanma İzin Belgesi
5	Enerji Kimlik Belgesi
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri