



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ,
KÜLTÜR MAHALLESİ
189 PAFTA 7614 ADA 14 PARSEL'DE KAYITLI
ARSA ÜZERİNDE BİNA**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	02.11.2020
Değerleme Konusu Gayrimenkul Gayrimenkulün Adresi	İzmir İli, Konak ilçesi, Kültür Mah, 7614 Ada 14 Parselde kain T.C Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait ''Arsa'' Kültür Mah. Talatpaşa Bulvarı No:19 Konak / İZMİR
Değerleme Tarihi	06.11.2020
Rapor Tarihi Ve Numarası	16.11.2020 ZGYO-3/Rev1
İmar Durumu	Konak Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü	395,00 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parsel üzerinde 2 Bodrum kat, Zemin kat, 7 Normal kat seviyesinde yapı bulunmaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Kübra KESKİN (Değerleme Uzmanı) / Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sahrayı Cedid Mahallesi Atatürk Caddesi
No:48 Kat:8-9 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul

İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mah, 189 pafta 7614 Ada 14 Parselde "Arsa" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Kübra KESKİN ve Deniz ARSLAN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 16.11.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 189 Pafta, 7614 Ada, 14 Parsel'de kâin ana gayrimenkulde "Arsa" vasıflı taşınmaz için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.



1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
 - Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
 - Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
 - Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
 - Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
 - Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
 - Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
 - Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
 - Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamındadır
- Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporla Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 16.11.2020 tarihinde ZGYO-3 rapor numarası ile tanzim edilmiş olup 12.04.2021 tarihinde ZGYO-3/Rev1 olarak revize edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Kübra Keskin (SPK Lisans No: 406772) ve ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203 tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132 tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 16.11.2020 olup, değer geçerli olduğu tarih 16.11.2020'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 14 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 16.11.2020'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında imzalanan 02.11.2020 tarihli sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerlendirme uzmanları ile hizmet vermektedir. Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere

kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur. Adresi: Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No: 48, Kat: 8-9, 34734 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul'dur.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	20,29
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	2.805.995.871	79,71
Toplam		3.520.215.000	100

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

ADRES

Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No:48 / 8-9,34734 Kadıköy / İSTANBUL

TESCİL TARİHİ

01.11.2016

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

Not: Müşteri bilgileri, şirketin resmi internet sitesi <http://www.ziraatgyo.com.tr> adresinden edinilmiştir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Tapu kaydında İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 Ada 14 Parsel, 395 m2 arsa üzerinde tescilli taşınmazların Cari Pazar Değerinin incelenmesini ve değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığının tespiti (onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı) istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Rapor konusu taşınmazlar Kültür Mahallesi, Talatpaşa Bulvarı No: 19 Konak/İZMİR posta adresinde konumlandır.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İzmir ili, Konak ilçesi Kültür Mahallesi sınırları içerisinde Talatpaşa Bulvarı üzerinde yer alan 7614 ada 14 parsel numaralı taşınmazdır. Konak, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçelerden biridir. Batısında Balçova, güneyinde Karabağlar ve Buca, doğusunda Bornova ilçeleri kuzeyinde ise İzmir Körfezi ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. 9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri'nin yönetimi hakkında kanun hükmünde kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkında kanun yürürlüğe girmesiyle Konak Belediyesi 1984 yılında Merkez İlçe belediyesi olarak kurulmuştur. 2438 hektardır. İzmir İli, Konak İlçesi'nde toplam 113 mahalle bulunmaktadır.

Değerleme konusu 7614 ada 14 parselin CBS görüntüsü:



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İzmir
İlçesi : Konak
Mahallesi : Kültür
Pafta No : 189
Ada : 7614

Parsel : 14
Arsa Alanı : 395 m²
Mülk Sahibi : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (62/75)
: FEKA TARIM VE HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (13/75)

Söz konusu gayrimenkulün kat irtifakı tesisi kurulmamış durumdadır. Taşınmazlara ait tapu kayıtları ektedir.

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

İmar Durumu

30.10.2020 tarihinde İzmir Depremi sebebi ile resmi inceleme yapılamamış olup evraklar Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Star Yapı Denetim Firmasından elde edilmiştir. İş bu rapor temin edilen evrakların doğruluğuna bağlı olarak düzenlenmiştir.

2. YAZILI İMAR DURUMU VE PLAN ÖRNEĞİ



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 35598559-115.02.01-E.32047
Konu : 7614 ada, 14 parsel

29/11/2019

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.
vek. Sayın HALİL YILMAZ,
Hürriyet Blv. No:5
Tuzul İş Hanı K:6
Konak / İZMİR

İtgi : 28/11/2019 tarihli ve 77618 sayılı dilekçeniz.

Bölgü dilekçenize konu, İmar İli, Konak İlçesi, 7614 ada, 14 parsel, 24.01.1985 onay tarihli Alsancak Uygulama İmar Planında, (A-S) AYRık nizam 8 kat yapılaşma koşullu TM1 - Ticaret Seçenekli Konut Bölgesinde kalmaktadır. Eski eser karşısında her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekmektedir.
Bilginizi rica ederim.

e-İmza
Ali Ulvi DÜLGER
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yardımcısı

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır
28.11.2019
KONAK BELEDİYESİ

Adres: 9 EYLÜL MİDYANI NO:11 K:3 BAŞMANLI/İZMİR
Telefon: 0332 404 00 15 Faks: 2324993345 e-posta: imar@konak.bel.tr
<http://www.konak.bel.tr> Cep Adresi: konak@belediye.konak.bel.tr
3978 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na aygus olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Kıvrak içinizli <http://tdyysorgu.konak.bel.tr> adresinden 0332-3923494YK kodu ile yapılabılır.

Tuna DALÇAM
İmza: 1312

**24.01.1985 tasdik tarihli Alsancak Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde Ayrık Nizam 8 katlı TM1- Ticaret Seçenekli Konut Alanı Bölgesinde konumlanmaktadır. Eski eser karşısında olmasından dolayı her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gereklidir.

**22.12.2020 tarihinde Konak Belediyesi İmar Biriminden, söz konusu taşınmazın imar durumu teyid edilmiş olup, değişiklik söz konusu olmadığı öğrenilmiştir.

Yasal İncelemeler;

30.10.2020 tarihinde İzmir Depreminden dolayı Konak Belediyesi arşiv dosyası incelenememiştir. İncelenen evraklar Yapı Denetim Firması ve talep sahibinden elde edilen evraklar doğrultusunda hazırlanmıştır. İş bu rapor elde edilen evrakların geçerliliğine dayanılarak sonuçlandırılmıştır.

Projesine göre;

15.03.2019 tasdik tarihli ve 09.09.2019 tadilat tarihli mimari projesine göre parsel üzerinde bitişik nizamda 1 adet blok planlanmıştır. Projesine göre ana taşınmaz 2 bodrum + zemin + 7 normal kat + teras kat olarak planlanmıştır.

- Projesine göre 2.bodrum katta hol, duş, su deposu, depo hacimleri 336 m2 kullanım alanıdır.
- 1.bodrum katta misafir odası, spor salonu, depo, zemin kat dükkânlara ait depo hacimleri asansör boşlukları hariç 329 m2 kullanım alanıdır.
- Zemin katta 2 dükkan hacmi ve otel girişi hacimleri 289 m2 kullanım alanıdır.
- 1.normal katta zemin kat 2 dükkana ait dükkan alanları ve servis hacimleri 290 m2 kullanım alanıdır.
- 2.normal katta 5 oda, 1 ofis ve ortak alan hacimleri 292 m2 kullanım alanıdır.
- 3.4.5.6.7.normal katların her birinde 6 adet oda hacmi, kat ofisi ve ortak alanlar her biri 292 m2 kullanım alanıdır.
- Çatı/Teras alanında teknik hacimler 102 m2 kullanım alanıdır. Söz konusu alana yangın merdiveninden çıkış olmasından dolayı ortak alan olarak değerlendirilmiştir.

Taşınmaz projesine göre toplam 3098 m2 inşaat alanıdır.

- Taşınmazın projesine göre Talatpaşa Bulvarı cepheli, m2 cetvelinde 1 ile numaralandırılmış dükkan 1.bodrum katta 97 m2, zemin katta 73 m2, 1.katta 204 m2 alanlı toplam 374 m2 pazarlanabilir alana sahiptir.
- Taşınmazın projesine göre m2 cetvelinde 2 ile numaralandırılmış otel 2.bodrum katta 281m2, 1.bodrum katta 167m2, zemin katta 81m2, 2.3.4.5.6.7.katların her birinde 292m2 alanlı olmak üzere toplam 2281 m2 alanlı pazarlanabilir alana sahiptir.
- Taşınmazın projesine göre Plevne Bulvarı cepheli, m2 cetvelinde 3 ile numaralandırılmış dükkan 2.bodrum katta 55m2, 1.bodrum katta 55 m2, zemin katta 124 m2, 1.katta 75 m2 alanlı toplam 309 m2 pazarlanabilir alana sahiptir.

Taşınmaz projesine göre 2964 m2 pazarlanabilir alana sahiptir.

Tarafımıza gönderilen ruhsat bilgisine göre 22.04.2020 tarih 8/2019 belge numaralı 2 iş yeri, 1 otel toplam 3013,66 m2 alanlı isim değişikliği ruhsatı mevcuttur.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

03.11.2020 tarihinde saat 08:57 Takbis uygulamasından alınan ve raporda sunulan belgelere göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat bilgileri bulunduğu tespit edilmiştir.

- Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) T: 09.07.2014 Y:15002 (Söz konusu beyan 12 adet eklenmiştir.)

Taşınmaz maliki Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (62/75) (28.03.2018 tarih – 10478 yevmiye ile) ve FEKA Tarım ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (13/75) (30.09.2019 tarih – 25498)

Takbis belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği Madde 22 r bendinde "(Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir" denilmektedir.

Taşınmaz kaydı üzerinde riskli yapı beyanı olmasına karşın beyana konu binanın yıkılmış olması sebebiyle bu madde uyarınca Mevzuat açısından herhangi bir engel teşkil etmemekte, taşınmazın alım satım ya da devrine herhangi bir kısıt oluşturmamaktadır.

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne proje olarak bulunmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)

Değerleme konusu taşınmazın mevcut bina için gerekli tüm proje ve izinleri alınmış durumdadır. Ayrıca mevcut binanın mahallinde inşa durumda olduğu yapı kullanım izin belgesi henüz almadığı tespit edilmiştir.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre binanın mevcut haliyle de GYO portföyüne proje olarak bulunmasında engel bulunmadığı görüşündeyiz.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği 22.madde b bendinde "Portföylerine 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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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." anılan yapının yürürlükteki Mevzuata uygun olarak inşa edilmekte ve belgelerinin eksiksiz olması sebebiyle GYO Portföyüne proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir. Taşınmazın Tapu Müdürlüğüne tescil ettirilerek kat irtifakının ve kat mülkiyetinin kurulması ayrıca yapı kullanım izin belgesi alması gerekmektedir.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra yapılmıştır. Tepekule Star Yapı Denetim sorumluluğundadır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İzmir ili, Konak ilçesi Kültür Mahallesi sınırları içerisinde Talatpaşa Bulvarı üzerinde yer alan 7614 ada 14 parsel numaralı taşınmazdır. Konak, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçelerden biridir. Batısında Balçova, güneyinde Karabağlar ve Buca, doğusunda Bornova ilçeleri kuzeyinde ise İzmir Körfezi ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. 9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri'nin yönetimi hakkında kanun hükmünde kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkında kanun yürürlüğe girmesiyle Konak Belediyesi 1984 yılında Merkez İlçe belediyesi olarak kurulmuştur. 2438 hektardır. İzmir İli, Konak İlçesi'nde toplam 113 mahalle bulunmaktadır.

"Konak", İzmir'de sadece bir semt ya da mahalle adı olmayıp özellikle son iki yüzyıldır şehrin merkezi olmuştur. Bu nedenle Konak Meydanı ve çevresine "İzmir'in Kalbi" denebilir. Meydan ve çevresini oluşturan alanın en önemli yapısı hiç kuşkusuz İzmir Hükümet Konağı'dır. Konak, ayrıca Saat Kulesi, Belediye Sarayı, Vapur İskelesi, Yalı

Camii, Ankara Palas, Anafartalar Caddesi girişi, Askeri Kiraathane, Milli Kütüphane ve özellikle Sarı Kışla başta olmak üzere günümüze kadar ulaşabilmiş ya da geçmişin anıları içinde kalmış birçok mekânı barındırmış bir semttir ve iş merkezi yoğunluğu hem de hemen tüm İzmir'den varılan/ulaşılan son nokta olma ile hemen tüm İzmir'e ulaşmak için yola çıkılan ilk nokta olma özelliğini uzun yıllar koruyarak İzmir'in merkezi olmayı başarmıştır. İzmir kadar büyük bir başka kentte hemen tüm yoğunluğun Konak gibi bir tek alana yığıldığı bir başka örnek bulmak çok zordur.

Konak, yakın zamana kadar İzmir'in bir numaralı ticaret merkezi Kemeraltı ve çevresinin ana giriş-çıkış kapısıdır. Tüm şehir içi ulaşım araçlarının her yöne başlangıç noktası Konak Meydanıdır.

Antik İzmir'de bu alanın bulunduğu yer "İç liman"ın bir bölümü olarak görülür. Günümüzün Konak Meydanı'nın Güney Batı yönündeki bir noktadan başlayan liman geniş bir kavis çizerek Hisar Camii'nin yakınlarındaki bir noktada son bulur ve kıyı şeridi Bornova Körfezi'ne doğru uzayıp gider. Bu iç limanın girişinin solunda bulunan ve ilk yapılış tarihi bilinmeyen ancak XIII. Yüzyıl'ın başlarında Bizanslılar tarafından elden geçirilen Kale; XIV. Yüzyıl'ın ortalarında St. Jean Şövalyeleri tarafından adeta yeniden yapılcasına onarılır ve limanın kontrolü amacıyla kullanılmaya başlanır. Sonraki yıllarda iç limanın giderek dolması ve yok olması kalenin stratejik önemini ortadan kaldırır ve gün geçtikçe harap olan kale sonunda ortadan kalkar. Hisar Camii'nin adındaki "Hisar" sözcüğü bu kalenin yanı başında yapılmış olmasındandır. Günümüzde Çankaya semti civarındaki "Kale Arkası" denilen bölgenin adı da bu kaleden kalmaz. İşte yukarıda sözünü ettiğimiz iç limanın kavisli kıyısı doldurulduktan sonra günümüzün Kemeraltısını oluşturan çizgi olurken, iç limanın sağ köşesindeki kalan ve günümüze kadar parça parça doldurulan alan da Konak Meydanı olur.

Konak Meydanı'nın tarihi içinde yaşadığı en önemli iki gün 15 Mayıs ve 9 Eylül günleridir. İzmir'in tarihte yaşadığı en büyük kâbus olan ve 15 Mayıs 1919 Perşembe günü Yunan askerinin Kordon'a ayak basıp Konak Meydanı'na yürüyüp öncelikle Hükümet Konağı ve Kışla'yı ele geçirmesiyle başlayan "İşgal", 9 Eylül 1922 Cumartesi günü Türk Askeri'nin Konak Meydanı'nda Kışla ve Hükümet Konağı'na bayrak çekmesiyle sona erer.



4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri

Temel ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER 2020

	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim
Reel Kesim					
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)	-9,9				
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)	1.041.643				
GSYH (Milyon \$)	153.180				
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	0,4	4,5	10,4		
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	66,0	70,7	73,3	74,6	75,4

İşgücü

İstihdam (Bin Kişi)	26.531	27.263
İşgücüne Katılım Oranı	49,0	50,3
İşsizlik Oranı	13,4	13,4
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	15,9	15,9

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-2.940	-1.943	-4.631
Cari İşlemler Dengesi / GSYH			
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-2.063	-1.978	-5.347
İhracat (FOB, Milyon \$)	13.450	14.886	12.464
İthalat (CIF, Milyon\$)	16.310	17.708	18.742
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-12	-241	-374
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	1.391	-254	1.973
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	5.273	-3.377	-1.482

Kamu Maliyesi

Merkezi Yönetim Bütçesi
(Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)

Gelir	455.411	541.940	650.506	729.422
Gider	564.862	681.087	761.432	870.013
Faiz Dışı Gider	493.605	601.374	669.818	762.189
Denge	-109.450	-139.147	-110.926	-140.591
Faiz Dışı Denge	-38.193	-59.433	-19.312	-32.767

Merkezi Yönetim Bütçesi
(GSYH'ye Oran)

Denge				
Faiz Dışı Denge				
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.641	1.721	1.810	1.863

GSYH'ye Oran

Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	983,9	1046,7	1098,5	1105,7	
GSYH'ye Oran					
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	657,4	674,4	712,0	757,1	
GSYH'ye Oran					
Mali Piyasalar					
Bankacılık Sektörü					
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	19,5	19,2	19,3	19,4	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	-2.778	-6.838	-378	-1.207	-713
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	4,4	4,2	4,1	4,1	
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)					
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	39,4	44,3	41,3	43,0	44,7
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	39,0	43,3	39,9	41,1	42,4
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.247.074	3.373.946	3.473.289	3.521.745	3.657.411
Faiz Oranları (Yüzde)					
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	6,75	6,75	6,75	8,75	8,75
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	9,75	9,75	9,75	11,75	11,75
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	8,25	8,25	8,25	10,25	10,25
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	7,62	7,76	10,15	11,12	13,40
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	51.417	46.673	41.594	42.420	42.259
Fiyatlar ve Kurlar					
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	12,62	11,76	11,77	11,75	11,89
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	6,17	8,33	11,53	14,33	18,20

Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55
Ortalama Dolar Kuru (TL)	6,81	6,85	7,25	7,51	7,87
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	6,84	6,94	7,31	7,81	8,12
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	7,71	8,15	8,69	9,13	9,60

Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, TÜİK, TCMB, BDDK

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz 395.m² alanlı arsa üzerinde konumlu olup toplam brüt 3098 m² kullanım alanına sahiptir.
- Bina, 2 bodrum, zemin, 7 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.
- Binanın dış cephesi henüz tamamlanmamış durumdadır.
- Binanın katlara göre brüt alanları aşağıdaki gibidir.

Kat	Kullanım Alanı
2.Bodrum Kat	336 m ²
1.Bodrum Kat	329 m ²
Zemin Kat	289 m ²
1.Normal Kat	290 m ²
2.Normal Kat	292 m ²
3.Normal Kat	292 m ²
4.Normal Kat	292 m ²
5.Normal Kat	292 m ²
6.Normal Kat	292 m ²
7.Normal Kat	292 m ²
Çatı Kat	102 m ²
Toplam	3098 m²

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, ana taşınmazın inşaat halinde olduğu ve yüklenici firma ile anahtar teslim anlaşıldığı beyan edilmiştir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, bodrum katlarda zeminlerin seramik duvarların boyalı durumda olduğu kapıların henüz takılmadığı görülmüştür. Zemin

katlarda zeminler şap durumunda, kapılar ve dış cepheler henüz takılmamış durumdadır. Ara katlarda Talatpaşa Bulvarı cephesinde pencere kasaları takılmış, Plevne Bulvarında henüz takılmamış durumdadır. Ortak alan kapıları takılmış oda ve dükkan hacimlerinde kapılar takılmamış durumdadır. Cam işleri henüz başlamamıştır. Projesinde bazı odalarda geçiş kapıları mevcuttur. Müşteri durumuna göre kapı açılarak oda genişletilmekte normal durumda ayrı odalar olarak kullanılmaktadır. Bölücü kapılar henüz takılmamış durumda. Oda ve hol hacimlerinde zeminler şap duvarlar astar boyalıdır. Asansör kapıları takılmış durumdadır. Dükkan hacimlerinde duvarlar astar boyalı ve dış cepheler henüz takılmamış durumdadır. Asma tavan ve tesisat işleri tamamlanmıştır. Taşınmazın dükkanlar için inşaa seviyesi %84 (83,5)dir. Otel hacmi için inşaa seviyesi %83 (82,5) dir.

06.11.2020 tarihinde yapılan incelemede, 30.10.2020 tarihinde gerçekleşen İzmir Depreminden etkilenmediği görülmüştür.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Bu bağlamda;

Elektrik	:Şebeke
Su	:Mevcut
Kanalizasyon	:Mevcut
Jeneratör	:Mevcut
Su Deposu	:Mevcut
Hidrofor ve Pompalar	:Mevcut
Isıtma-Soğutma Sistemi	:Mevcut
Klima Santralleri	:Mevcut değildir.
Yangın Tesisatı	:Mevcut - Yangın Dolapları ve Sprinkler
Asansörler	:2 Adet Mevcut
Otoparklar	:Projesinde bulunmamaktadır

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.

- 6-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporunda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5) Bu rapor " Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Denize yakın olması
- ✓ Ana yol üzerinde olması
- ✓ Ulaşımı kolay olması
- ✓ Merkezde konumlu olması
- ✓ Zemin katta ticari potansiyelin olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Yüksek değer arz etmesi sebebiyle potansiyel alıcı kitlesinin kısıtlı olması.
- ✓ Mahallinde natamam durumda olması
- ✓ Gerek kur ve gerekse de faizlerden kaynaklı sektörel dalgalanmalar.

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; yeterli sayıda emsallerin bulunması nedeniyle Emsal karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem ile çıkan sonuçlar uyumlaştırma çalışması ile süperpoze edilerek nihai değere ulaşılmıştır. (Taşınmaz henüz inşa aşamasında olmasından dolayı otel bölümünde katlar bölgede yaygın kullanım

göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Taşınmazın otel kısmında otelin dekorasyon özellikleri ve işletmecisi tarafından işletme geliri belirlenebilir. Bu sebeple emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.)

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen komple bina emsallerine rastlanmıştır.

Dükkan Emsalleri

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza ile aynı cadde üzerinde, Plevne Bulvarına cepheli, 20-25 yıllık binanın zemin katında brüt 180 m2 net 160 m2 pazarlanan iş yeri 5.000.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 4.800.000.-TL den satılabileceği düşünülmektedir. Eski bina olmasından ve konum olarak daha az işlek yerde olmasından dolayı birim değeri düşüktür. (Birim Değeri: 30.000.-TL/m2) By-Aktar: 0553.7080078

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, ticari potansiyeli daha düşük, Alsancak Gar yönünde, yeni binanın zemin katında, brüt 120 m2 net 100m2 pazarlanan dükkan 4.000.000.-TL den satılıktır. 3.850.000.-TL civarından satılabileceği düşünülmektedir. Yeni binada olmasına karşın konum olarak ticari potansiyeli daha düşüktür. (38.500.-TL/m2) Antik Emlak: 0535.9767561

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, 25-30 yıllık binanın zemin katında brüt 115 m2 net 100 m2 alanlı dükkan 3.900.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 3.750.000.-TL civarından satılabileceği düşünülmektedir. Eski binada ve konum olarak daha az ticari potansiyeli vardır. (37.500.-TL/m2) Sahibinden: 0532.3683530

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, Talatpaşa Bulvarı üzerinde, 15-20 yıllık binada, zemin katta 75m2, bodrum katta 75 m2 alanlı dükkan 6.500.000.-TL den satılıktır. 6.000.000.-TL teklif aldığı beyan edilmiştir. Çok yakın konumdadır. (Zemin kat: 60.000.-TL/m2 Bodrum Kat:20.000.-TL/m2) Koronda Arsa Geliştirme: 0533.6174646

Emsal 5: Bölgeye hakim emlak yetkilisinden alınan sözlü bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlardan köşe konumlu dükkan için aylık 50.000.-TL den kiraya verilebileceği satış değerinin 7.500.000-10.000.000.-TL arasında olabileceği beyan edilmiştir. İnnvest Gayrimenkul: 0541.4303535

Ofis-Ev Emsalleri

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazın 2 bina yanında, 30-35 yıllık 8 katlı binanın 1.katında ofis ve ev kullanımına uygun brüt 180 m2 net 170 m2 pazarlanan içi bakımlı durumda daire 2.750.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 2.000.000.-TL den satılabileceği düşünülmektedir. 1.kat olmasından dolayı ticari potansiyeli mevcuttur. İstenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir. (11.765.-TL/m2) Turyap Alsancak: 0532.2348960

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazın 2 bina yanında, 30-35 yıllık 8 katlı binanın 4.katında daire brüt 180 m2 net 170 m2 pazarlanan içi bakımlı durumda daire 1.650.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 1.600.000.-TL den satılabileceği düşünülmektedir. (9.411.-TL/m2) Turyap Alsancak: 0532.2348960

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın, yeni 8 katlı binanın ara katında, brüt 140 m2 net 120 m2 kullanım alanlı ofis kullanımına da uygun daire 2.650.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 2.500.000.-TL den satılabileceği düşünülmektedir. Cadde üzerinde ancak net bilgi alınamamıştır. Kullanım alanı büyük olmasından birim değeri yüksektir. (20.833.-TL/m2) By Aktar Gayrimenkul: 0542.4262777

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın, 3-4 yıllık 4 katlı binanın ara katında brüt 145 m2 net 120 m2 alanlı daire 2.000.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 1.850.000.-TL den satılabileceği düşünülmektedir. Konum ve kat sayısından dolayı şerefiyesi düşüktür. (15.413-TL/m2) Eskidji Alsancak Bölge Ofisi: 0532.3217147

Emsal 5: Bölgeye hakim emlak yetkilisinden alınan sözlü bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın normal katların mesken/ofis kullanımına uygun olmasından dolayı satış olarak metrekare birim değerinin 13.000-15.000.-TL civarında değiştiği beyan edilmiştir. Turyap Alsancak: 0532.2348960

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS-MESKEN)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı	???	2.000.000	1.600.000	2.500.000	1.850.000
Alanı (m2)	250,00	170	170	120	120
m2 Birim Değeri		11.765	9.412	20.833	15.417
Satışa Arz Tarihi	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Düzeltilmesi)		0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)	2020	Orta Küçük	Orta Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-25%	-25%	-40%	-40%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Orta Kötü
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	10%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Kötü	Benzer	Orta Kötü
Kata İlişkin Düzeltme		0%	20%	0%	10%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Orta Kötü	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltilmesi		10%	10%	10%	10%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Daha Çok Eski	Daha Çok Eski	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		35%	35%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme		20%	40%	-30%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	13.938	14.118	13.176	14.583	13.875
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	3.484.528				
Olumlu özellikler için - olumsuz özellikler için + konulmalıdır. Mesela konumu daha kötü ise +, daha iyi ise - konulmalıdır. Pazarlama payına ilişkin düzeltme pazarlık fiyatı olarak algılanmalıdır. - olarak yüzde ile ifade edilmelidir. %10'luk marj dahilinde düzeltilmiş birim değerlerin kırmızı karakterde olması sağlanmalıdır.					

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Net Kullanım Alanı (m2)	Metre Kare Birim Değeri (TL/m2)	Toplam Bitmiş Durum Değeri (TL)	İnşa Seviyesi (%)	İnşa Seviyesi Değeri (TL)
2 Bodrum + Zemin + 1.Normal Kat	Plevne Bulvarı ve Talatpaşa Bulvarı Cepheli İş Yeri	309	31.392	~9.700.000	83,5	~9.495.000
Bodrum + Zemin + 1.Normal Kat	Talatpaşa Bulvarı Cepheli İş Yeri	374	21.457	~8.025.000	83,5	~7.775.000
1.Normal Kat						
2.Normal Kat		250	14.200	~3.550.000	82,5	~3.375.000
3.Normal Kat		250	13.700	~3.425.000	82,5	~3.250.000
4.Normal Kat		250	13.700	~3.425.000	82,5	~3.250.000
5.Normal Kat		250	13.200	~3.300.000	82,5	~3.125.000
6.Normal Kat		250	12.200	~3.050.000	82,5	~2.875.000
7.Normal Kat		250	12.200	~3.050.000	82,5	~2.875.000
Toplam		2183.m²		37.525.000.-TL		36.020.000.-TL

İnşaat seviyesi hesabında kalan maliyet kadar tamamlanmama şerefiyesi hesap edilerek toplam değerden düşülmüş ve inşaat seviyeli değerler tespit edilmiştir. Konu parselde yer alan taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile bitmiş durum değeri : ~**37.525.000. TL** belirlenmiştir.

Taşınmazın inşa seviyesine göre değeri: ~**36.020.000.-TL** dir.

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Bina Emsalleri

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın konumda, Fevzipaşa Caddesi üzerinde, 180 m2 alanlı, benzer imarlı arsa 8.000.000.-TL den satılıktır. Yapılan görüşmede 6.500.000.-TL den satılabileceği istenen değer yüksek olduğu beyan edilmiştir. (36.111.-TL/m2) İnnvest Gayrimenkul: 0541.4303535

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2.Kordonda, 5 yıllık, 150 m2 civarında olabileceği düşünülen arsa üzerinde 5 katlı toplam 600 m2 inşaat alanlı komple bina 5.950.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 5.500.000.-TL civarından satılabileceği düşünülmektedir. By Aktar Gayrimenkul: 0542.3377196

Açıklama: Yapı Değeri: 600 m2 X 1.850.-TL/m2 = 1.110.000.-TL Arsa Değeri: 150 m2 X 29.267.-TL/m2 = 4.390.000.-TL Toplam: 5.500.000.-TL Değerleme konusu taşınmaza oranla daha ara ve işlek olmayan cadde üzerinde olmasından dolayı tercih edilirliliği daha düşüktür. Arsa alanı küçük olmasından dolayı birim değeri yüksektir. Bölge olarak prestiji düşüktür.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın konumda, İtalya Sokak'da, prestij yerde, 340 m2 alanlı arsa üzerinde eski 5 katlı toplam 800 m2 alanlı komple bina 43.000.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 35.000.000.-TL civarından satılabileceği düşünülmektedir. Binanın yıkılması durumunda yeni yapılacak bina ticaret + konut + turizm imarlı 6 katlı toplam 1200 m2 inşaat alanlıdır. Auto House: 0532.5755096

Açıklama: Yapı Değeri: 800 m2 X 1.000.-TL/m2 = 800.000.-TL Arsa Değeri: 340 m2 X 100.588.-TL/m2 = 34.200.000.-TL Toplam: 35.000.000.-TL Değerleme konusu taşınmaza oranla daha prejtijli sokak üzerinde konumludur.

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Hilton Otel civarında 120 m2 arsa üzerinde 5 yıllık bodrum, zemin ve 5 normal katlı toplam 840 m2 alanlı bakımlı bina 16.000.000.-TL den satılıktır. Yapılan görüşmede istenen değer yüksek olduğu 10.000.000-12.000.000.-TL civarından satılabileceği beyan edilmiştir. Cemlak: 0538.5798687

Açıklama: Yapı Değeri: 840 m2 X 2.500.-TL/m2 = 2.100.000.-TL Şerefiye: 3.000.000.-TL Arsa Değeri: 120 m2 X 42.500.-TL/m2 = 5.100.000.-TL Toplam: 10.200.000.-TL Değerleme konusu taşınmaza oranla daha kötü konumda şerefiyesi düşüktür.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KOMPLE BİNA)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı	??	6.500.000	4.390.000	34.200.000	5.100.000
Alanı (m2)	395,00	180	150	340	120
m2 Birim Değeri		36.111	29.267	100.588	42.500
Satışa Arz Tarihi	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Kapalı Alan m2 Verisi)		Çok Küçük	Çok Küçük	Benzer	Çok Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	0%	-10%
Lokasyon Karşılaştırması		Çok Kötü	Kötü	Çok İyi	Orta Kötü
Lokasyona İlişkin Düzeltme		60%	50%	-20%	30%
Manzara Karşılaştırması		Çok Kötü	Kötü	Benzer	Kötü
Manzaraya İlişkin Düzeltme		15%	35%	0%	30%
Konum/Cephe Karşılaştırması		Kötü	Kötü	İyi	Kötü
Konum/Cephe Düzeltmesi		10%	40%	-5%	15%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Daha Çok Eski	Daha Çok Eski	Daha Çok Eski	Daha Orta Yeni
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		35%	45%	0%	30%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme		110%	160%	-25%	95%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	77.561	75.833	76.093	75.441	82.875
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	30.636.481				
Olumlu özellikler için - olumsuz özellikler için + konulmalıdır. Mesela konumu kıyasla daha kötü ise +, daha iyi ise - konulmalıdır.					
Pazarlama payına ilişkin düzeltme pazarlık fiyatı olarak algılanmalıdır. - olarak yüzde ile ifade edilmelidir.					
%10'luk marj dahilinde düzeltilmiş birim değerlerin kırmızı karakterde olması sağlanmalıdır.					
Olumlu özellikler için - olumsuz özellikler için + konulmalıdır. Mesela konumu kıyasla daha kötü ise +, daha iyi ise - konulmalıdır.					
Pazarlama payına ilişkin düzeltme pazarlık fiyatı olarak algılanmalıdır. - olarak yüzde ile ifade edilmelidir.					
%10'luk marj dahilinde düzeltilmiş birim değerlerin kırmızı karakterde olması sağlanmalıdır.					

Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde imarlı arsa bulunmamasından dolayı yakın bölgesinde satılık olan komple bina emsalleri üzerinden maliyet hesaplanarak arsa birim değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa metre kare birim değerinin 77.380.-TL civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Ana taşınmaz üzerinde yer alan binanın henüz inşa seviyesinde olmasından dolayı yasal durum değeri yapı değeri, arsa değeri ve şerefiye eklenerek hesaplanmıştır. Mevcut durum inşa seviyesi

değeri ise arsa değeri üzerine yapı ve şerefiye değerinin %83 inşa seviyesi eklenerek hesaplanmıştır.

	Alan (m2)	Birim Değeri (TL/m2)	Toplam (TL)	İnşa Seviyesi (%)	Mevcut İnşa Durum Değeri (TL)
Arsa Değeri	395	77.380	~30.565.000	-	~30.565.000
Yapı Değeri	3098	2.000	~6.195.000	83	~5.145.000
Şerefiye			~3.350.000	83	~2.780.000
Toplam			~40.110.000		~38.490.000

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direk kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirgeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir üretmiyor olması sebebiyle işbu değerlendirme yöntemi bu raporumuzda kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemede kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı, 62/75 hisse ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve 13/75 hisse ile Feka Tarım ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine aittir.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- ✓ Fiziksel olarak olası,
- ✓ Yasal Olarak Mümkün,
- ✓ Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- ✓ Finansal olarak yapılabilir,
- ✓ En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu gayrimenkulün hali hazırda ruhsatlandırılmış ve tasdik edilmiş projesi dâhilinde planlanan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı değerlendirilmektedir.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme Yapı Denetim Firmasından elde edilen projenin incelenmesi ile sonuçlandırılmıştır. Taşınmaz kat irtifakı veya cins değişikliği işlemi yapılmamıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metodlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerler aşağıdaki uyumlaştırma metoduna göre uyumlaştırılarak, Nihai Değer sonucuna ulaşılmıştır.

Soru Setinin Uygulanması:

	CEVAPLAR
SORULAR	
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLEĞİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotta inşaat ve satış için zaman faktörü tahminlemede bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet

Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	

Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

UYMLAŞTIRMA KRİTERLERİ	
Uygunluk Kriteri	Değerleme Amaçlanan Kullanıma Uygundur
Doğruluk Kriteri	Verilere Parametreler ve Düzeltmeler piyasa ile uyumlu ve doğrudur
Kanıtların Miktarı	Değere ulaşmada sunulan kanıtlar yeterlidir.

Değerleme Yöntemi	Değer	Sapma Katsayısı
Emsal Karşılaştırma	36.020.000,00	0,50
Maliyet Yaklaşımı	38.490.000,00	0,50
Uyumlaştırılmış Nihai Değer	37.255.000,00	

Uyumlaştırılmada, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Maliyet Yönteminden elde edilen değerlerin ağırlığı farklılaştırılmamıştır. Elde edilen nitelikli emsallerle emsal yaklaşımından elde edilen nihai değer ve maliyet yaklaşımından elde edilen değer, Pazar değeri açısından aynı ağırlıkta olacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle de emsal yaklaşımının ağırlığı 0,50, maliyet yaklaşımının ağırlığı ise yine 0,50 olarak baz alınmış ve nihai değer yuvarlatılarak sonuca gidilmiştir.

Nihai değer inşa seviyesine göre **37.255.000.- TL** olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın bitmiş durum değeri ise uyumlaştırma ile yaklaşık olarak 38.820.000.-TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın inşa kalitesine göre bitmiş durum değeri revize edilebilir.

B.B. No	Alan (m2)	Bitmiş Durum Değeri (TL)
1	374	8.240.000
2	2281	20.700.000
3	309	9.880.000

Kat Bazında Kira Değeri Analizi:

B.B. NO.	BULUNDUĞU KAT	ALAN (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	1.Bodrum	97	29,28	34.082
	Zemin	73	349,32	306.000
	1.Kat	204	75,49	184.800
2	2.Bodrum	281	20,63	69.565
	1.Bodrum	167	27,85	55.811
	Zemin	81	293,51	285.294
	2.Kat	292	43,25	151.555
	3.Kat	292	43,25	151.555
	4.Kat	292	43,25	151.555
	5.Kat	292	43,25	151.555
	6.Kat	292	43,25	151.555
7.Kat	292	43,25	151.555	
3	2.Bodrum	55	21,56	14.230
	1.Bodrum	55	29,85	19.701
	Zemin	124	346,77	516.000
	1.Kat	75	86,67	78.000

**Taşınmazın inşa kalitesine göre bitmiş durum değeri ve kira değerleri revize edilebilir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konu taşınmazın mevcut proje ve ruhsatlarının geçerli olması ve projesi doğrultusunda inşasının devam ettiği görülmüştür. Henüz yapı kullanım izin belgesi alınmamıştır.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın tarafımıza iletilen 22.04.2020 tarih ve 8/2019 belge numaralı 2 yol kotu altı 8 yol kotu üzeri toplam 10 katlı 3013,86 m2 inşaat alanlı isim değişikliği ruhsatı belgesi düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz henüz inşa seviyesinde olmasından dolayı yapı kullanım izin belgesi almamıştır. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması/ cins değişikliği işlemi yapılmamış olması sebebiyle konu taşınmazın, GYO portföyüne proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu Mahal'e gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 16.11.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde " Parsel' de Arsa vasıflı değerlendirme konusu taşınmaz için, Emsal Karşılaştırma Yönteminden inşa seviyesine göre 36.020.000.-TL ve Maliyet Yönteminden ise inşa seviyesine göre 38.490.000.TL değer hesap edilmiştir. İşbu iki farklı yöntemden elde edilen değerlerin

raporun 5.1 başlığında detaylandırıldığı üzere uyumlulaştırılması ile elde edilen pazar değeri aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri

Taşınmazın Pazar değeri;

KDV Hariç; 37.255.000.-TL dir.
%18 KDV Değeri : 6.705.900-TL
KDV Dahil Toplam Değeri: 43.960.900-TL

Taşınmazın hisse değerleri;

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İnşa Seviyesi Durumu Hissesi:
37.255.000.-TL x (62/75) = 30.800.000.-TL
%18 KDV Değeri : 5.544.000-TL
KDV Dahil Toplam Değeri: 36.344.000-TL

Feka Tarım ve Hayvancılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi İnşa Seviyesi Durumu Hissesi:
37.255.000.-TL x (13/75) = 6.455.000.-TL
%18 KDV Değeri : 1.161.900-TL
KDV Dahil Toplam Değeri: 7.616.900-TL

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Döviz Kurları Cinsinden Değeri
USD Dolar: 4.766.713 (Döviz kuru: 7.6751)
USD Euro: 4.023.424 (Döviz Kuru: 9.0930)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkul daha önce de şirketimiz tarafından değerlendirme işlemi yapılmamıştır.

Rapor No	Değerleme Tarihi	KDV Hariç Değer	KDV Değeri	KDV Dahil Toplam Değer
-----------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-------------------------------

Not: Döviz Kuru: 1USD = 7.6751 TL, KDV Oranı: %18 alınmıştır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlemeyi Gerçekleştiren**

Kübra KESKİN
Değerleme
Uzmanı
SPK Lisans No:
406772

Deniz ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400203

Kontrol Eden
Gökhan ÇEBİ
Sorumlu Değerleme
Uzmanı
SPK Lisans No: 400132

Şirket Kaşe ve İmzası



EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmiş
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmiş
- Lisans Belgeleri