

DEĞERLEME RAPORU



 **Ziraat GYO**

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ,

7614 ADA, 14 PARSELDE KAYITLI ARSA

EKİM 2017

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	23.10.2017 tarih ve 2017/19 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	27.10.2017 – 669994
RAPORUN KONUSU	:	62/75 hissesinin mülkiyeti TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan; İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 numaralı parselde kain “Arsa” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 62/75 hissesinin güncel satış değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	:	27.10.2017
RAPOR TARİH VE NO.	:	30.10.2017 / 669994
SAHİBİ	:	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.
HİSSESİ	:	62/75
TAPU İNCELEMESİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için TKGM Resmi internet sayfasından temin edilen 30.10.2017 tarihli Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgelerine göre taşınmaz üzerinde bir adet “6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. Beyanı 09.07.2014 T. 15002 yev.” Kaydı bulunduğu görülmüştür. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandı; Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
İMAR DURUMU	:	Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden edinilen bilgiye göre, taşınmazların konumlandığı parsel; 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM* Ticaret Seçenekli Konut alanında (zemin katta konut yapılamaz) kalmakta olup Ayrık nizam 8 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski karşısı konumunda olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekmektedir. *Lejant açılımı; konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir.
KISITLILIK HALİ	:	Değerleme konusu taşınmazın Eski eser karşısı olması taşınmazın yapılaşması sırasında kısıtlayıcı bir unsur olabilecektir.
DEĞERİ	:	Mülkiyetinin 62/75 hissesi TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.’ne ait olan; Tapu kütüğünde; İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parsel numarası ve Arsa vasfı ile kayıtlı ana gayrimenkulde yer alan “ARSA HİSSE DEĞERİ” olmak üzere değerlendirilmiştir. KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 16.690.000.-TL (OnAltımilyonAltıYüzDoksanbinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	:	Halil YILMAZ (SPK Lisans No:406641)
KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	İsmail CANATAN (SPK Lisans No: 402198)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

1.2- Rapor Türü

1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına
İlişkin Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım
Satım İşlemleri

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb.
Dokümanlar)

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım

Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu

Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kurulu

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir

Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

4.7.2- Olumsuz Faktörler

4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

4.9.3- Nakit Akışı(Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,

4.13- Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi),

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

4. 18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

4.19- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

5.3- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı 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 Olmadığı Hakkında Görüş

5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

6.2- Nihai Değer Takdiri

6.2.1- Satış Değeri Takdiri

EK 1

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 23.10.2017 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 23.10.2017 tarih 2017/19 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 30.10.2017 tarihinde, 669994 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİNE' 62/75 hisse payına ait olan; tapu kütüğünde; İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde "Arsa" vasfı ile kayıtlı olan ana gayrimenkulün değerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Halil YILMAZ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İsmail CANATAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Halil YILMAZ tarafından 27.10.2017 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 30.10.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde yer alan "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulün UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değıştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlölüklerini belirleyen 23.10.2017 tarih 2017/19 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağılı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde Eti Mah Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 ilinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak “**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**” olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırım ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler” listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 22.07.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında **Kayseri'de Bölge Müdürlüğü** açılması kararlaştırılmış olup, 2011 Ekim ayı itibariyle faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon, Diyarbakır ve Konya**'da **3 Şubesi** bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ziraat GYO Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde faaliyet göstermek üzere 01.11.2016 tarihinde tescil edilmiştir.

Ziraat Finans Grubu'nun üyesi olan Ziraat GYO nun portföyü ofis binalarından ve İstanbul uluslararası Finans Merkezi arsasından oluşmaktadır.

Ortaklık Yapısı

ORTAKLIK YAPISI

A- A+

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	263.758.000	20,29
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	1.036.242.000	79,71
Toplam		1.300.000.000	100

"A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır."

ORGANİZASYON YAPISI

A- A+



2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine 62/75 hissesinin mülkiyeti "Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş." ne ait olan; tapu kütüğünde; İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde "Arsa" vasıflı ile kayıtlı ana gayrimenkulün 62/75 hissesinin günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

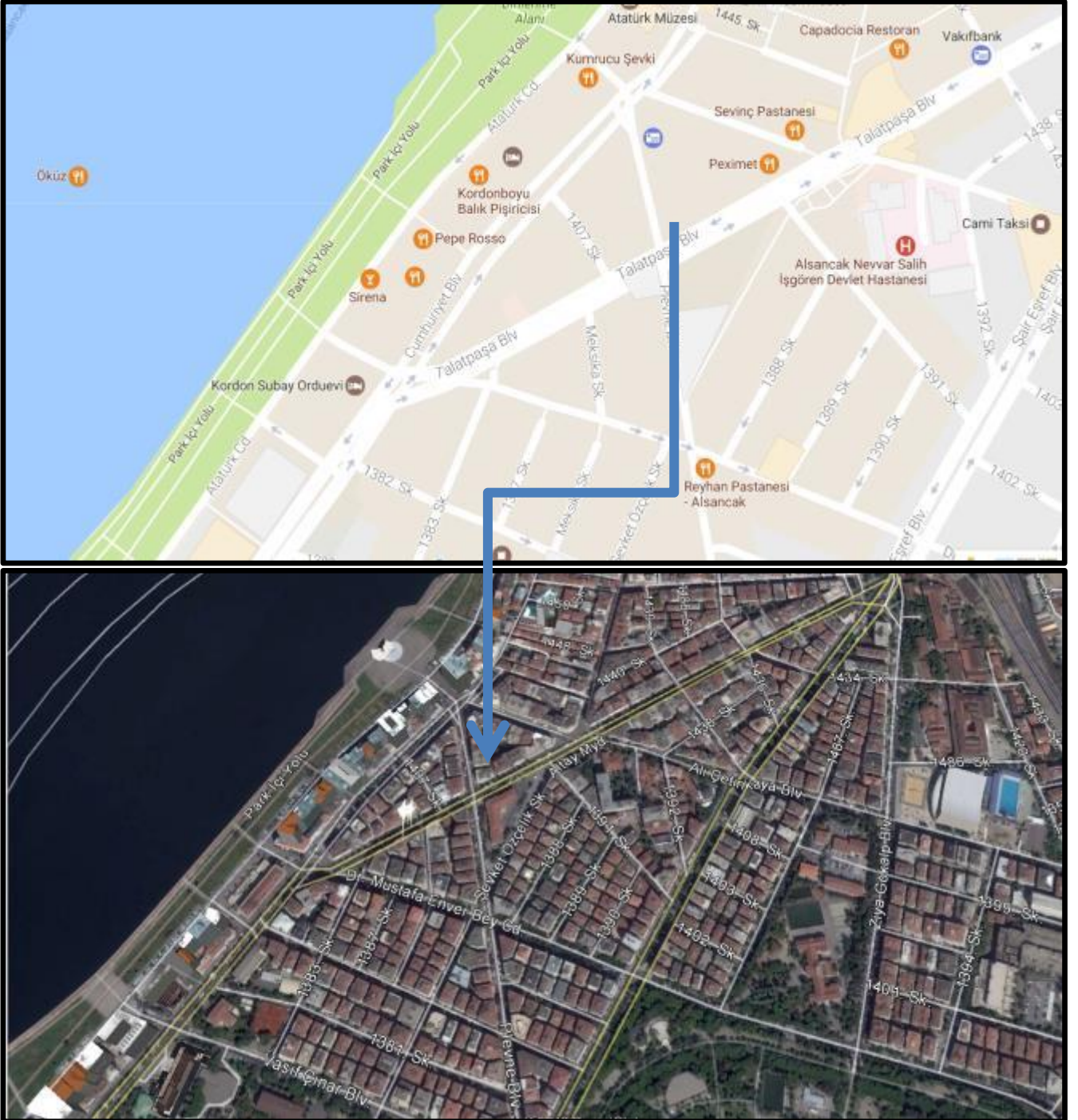
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi Kültür Mahallesi sınırları içerisinde, Talatpaşa Bulvarı ve Plevne Bulvarı'na cepheli konumda bulunan 7614 ada, 14 parsel numaralı taşınmazdır. Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge ticaret ve hizmet alanında gelişim göstermiştir. Taşınmazın karşısında Gazi Ortaokulu, yakınında Sevinç Pastanesi, Kıbrıs Şehitleri caddesi, çeşitli banka hizmet binaları, İşhanları, cafe, restoran vb ticaret alanları yer almaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz, hem Talatpaşa Bulvarına cepheli hem de Plevne Bulvarına cephelidir.. Taşınmaz, Konak İlçe merkezinde finans ve ticaret kurumlarının yoğunlaştığı bir bölgede yer almakta olup, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım özel araç, metro, vapur, belediye otobüsü gibi toplu taşıma araçları ile kolay bir şekilde sağlanmaktadır.

KROKİ: Koordinat 38,434130 / 27,140969



3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Konak
Köyü	...
Mahallesi	Kültür
Sokağı	...
Mevkii	...
Pafta No	...
Ada No	7614
Parsel No	14
Yüzölçümü	395,00 m ²
Ana Gayri. Niteliği	Arsa
Malik / Hissesi	KONAK EMLAK İNŞAAT VE İNŞAAT MALZEMELERİ TURİZM TİCARET A.Ş – 13/75 TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.- 62/75
Edinme sebebi	Kat Mülkiyetinin Terkini İşlemi

3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

20.04.2017 tarihinde Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden alınan “Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde” değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aynı olmak üzere bir adet beyan olduğu görülmüştür. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.) Temin edilen TAKBİS kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

*** Beyan : “6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. : 09.07.214 Tarih, 15002 yev. No

➤ Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu ana taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" vasfı ile kayıtlıdır.

Taşınmaz Konak Emlak İnşaat ve İnşaat Malzemeleri Turizm Ticaret A.Ş 13/75 hisseli, Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. 62/75 adına hisseli olarak tescil edilmiştir.

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde ' 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.'
Şerhi yer almaktadır.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 7614 ada 14 parsel; 24.01.1985 tarihli 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında;

TM 1 – Ticaret Seçenekli Konut bölgesi (zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup Ayrıık nizam 8 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski karşısı olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekmektedir.

* Lejant açılımı; konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir.

3.6-Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

➤ Değerlemeye konu gayrimenkul; Konak Emlak İnşaat ve İnşaat Malzemeleri Turizm Ticaret A.Ş 13/75 Hisse ve Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. 62/75 Hisse "Kat mülkiyetinin terkinini " işleminden tescil edilmiştir.

- Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.”

Değerlemeye konu 7614 ada 14 parselde yer alan Arsa vasıflı ana taşınmaz üzerinde; 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapı şerhi yer almakta olup mevcut durumda söz konusu parsel üzerinde yer alan yapının yıkılmış olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle gayrimenkulün GYO portföyüne ‘Arsa’ olarak konu olmasında herhangi bir sıkıntı olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkulün ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle bu bölümde açıklamalara yer verilmemiştir.

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması Arsa niteliğindeki ana taşınmazın “Arsa Hisse” değerlemesini kapsamakta olup, Proje değerlemesi niteliği taşımamaktadır. Ancak bölgede arsa değerine ulaşmak adına değerleme yöntemlerinden Proje geliştirme analizi yapılmış olup, çevre teşekkülüne en uygun kullanım olarak taşınmazların mevcut kullanımına yapı projesi geliştirilmiştir. Geliştirilen Projeden Kat karşılığı modeli esas alınarak Arsa değerine ulaşılmıştır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir İli

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır.



Coğrafya

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çıkışı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür. Gediz eskiden, Karşıyaka'nın hemen batısında denize dökülüyordu. Getirdiği alüvyonlarla deltasını devamlı ilerletiyor, İzmir Körfezi'ni kapatmaya doğru gidiyordu. Pelikan Burnu, karşı kıyıya çok yaklaşmış, Körfez'in derinliği çok azalmıştı. Ülkemizin en işlek limanı olan İzmir Limanı'nın karşılaştığı tehlikeyi yok etmek için

1886'da biraz kuzeyden akan bir derenin yatağından da faydalanarak, Menemen yakınlarında başlayıp batıya doğru giden ve Foça yakınlarında son bulan bir yatak açıldı. Bu andan itibaren Gediz açık denize dökülmeye başladı.

İklimi

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

Bitki Örtüsü

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

Tarihi

İzmir'in ilk yerleşim alanı yapılan arkeolojik kazılar sayesinde bulunmuştur. Kentin günümüzden yaklaşık 8-9 bin yıl öncesinde bilimsel olarak Neolitik dönem olarak adlandırılan tarih diliminde Bornova'da bulunan Yeşilova'da kurulduğu düşünülmektedir. Bu dönemde oldukça verimli alüvyonal topraklara sahip olan ilk İzmirliilerin bu coğrafyada yaklaşık 1500 yıl kadar yani Kalkolitik dönemin sonuna kadar yaşadıkları düşünülmektedir.

Ulaşım

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes havalimanından Türkiye' nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane garından Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak Garından ise Konya , Ankara , Eskişehir , Uşak , Balıkesir' e tren seferleri vardır. Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarında bilet yerine geçen İzmirim Kart adlı elektronik bir kart İzmir ulaşımının bütünlüğünü sağladığı gibi ulaşımı hızlandırmaktadır.

Kültür- Medya

İzmir'de ulusal TV kanalları, radyolar ve gazeteler dışında yerel yayın yapan kitle iletişim araçları da vardır. İzmir'de yayın yapan 7 yerel televizyon kanalı, 15 yerel radyo istasyonu ve 8 yerel gazete bulunmaktadır.

Fuar

İzmir Enternasyonal Fuarı İzmir Fuarı veya özellikle İzmir içinde kısaca “Fuar”, her yılın Eylül ayında İzmir'in kurtuluş günü olan 9 Eylül'ü içine alacak 10 günlük bir zaman dilimi içinde düzenlenen Türkiye'nin en köklü, en tanınmış ve en kapsamlı fuarıdır. 2006 yılında 75. İzmir Enternasyonal Fuarı, 1 Eylül - 10 Eylül tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. İzmir Kültürpark'ta (bu park alanı da bazen kısaca Fuar olarak adlandırılır) düzenlenir. Ancak İzmir Enternasyonal Fuarı (İEF), esasında, örneğin 2005 yılı için Kültürpark alanında düzenlenmiş olan ve çoğu zaten uluslararası nitelikli 37 fuardan sadece bir tanesidir. Gaziemir ilçesinde yapılan İzmir Fuar Kompleksi, tüm fuarlara ev sahipliği yapmaktadır.

Ekonomi

Tarım

İzmir, dünyanın çok az bölgesinde görülebilecek müthiş potansiyeli ile incirden tütüne, narenciyeden süt hayvancılığına, zeytinyağından hububata, tıbbi ve aromatik bitkilerden şarapçılığa, çiçekçilikten arı ürünlerine kadar inanılmaz bir çeşitliliği barındırmaktadır.

Bereketli toprakları, uygun iklim koşulları, zengin su kaynakları ve biyo çeşitliliği ile İzmir ülkemizin en önemli tarım ve gıda sanayi merkezlerinden biridir.

İzmir'in topraklarının % 28,5'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Toplam 3.441.275 dekarlık tarım arazilerinin; % 40,6'sı tarla, % 28,3'ü zeytin, % 11,8'i sebze, % 9,2'si meyve ve % 3,9'u da bağ alanıdır.

Sanayi

İzmir'in ürettiği Gayri Safi Katma Değer içerisinde sanayinin payı % 26,9'dur.

İzmir sanayisi Türk sanayisinin % 6,5'ini tek başına karşılamaktadır.

İzmir'de istihdam edilenlerin % 31,7'si sanayi (inşaat sektörü de sanayi sektörü içinde sayılmıştır) sektöründe istihdam edilmektedir.

Küçük sanayi siteleri, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoparklar, İzmir sanayisinin gelişimine katkı sağlamaktadır.

İzmir'de sanayinin gelişimi 17 Şubat-4 Mart 1923 tarihlerinde gerçekleştirilen 1. İzmir İktisat Kongresi'ne dayanmaktadır. Kongre'nin yapıldığı tarihten sonra planlı sanayileşmenin adımları atılmıştır.

İzmir'de Aliağa, Bornova, Çiğli, Kemalpaşa ve Torbalı ilçeleri sanayi yatırımlarının yoğunlaştığı ilçelerdir.

Ülkemizdeki toplam kimyasal üretiminin % 25'ini temsil eden petrokimya sektörü ise, diğer sektörlere girdi sağlayan lokomotif bir sektör konumundadır. Türkiye'nin petrokimya konusunda en büyük firmalarından biri olan Petkim Petrokimya Holding A.Ş. (PETKİM) Aliağa tesisleri İzmir'dedir.

İzmir, Petkim Yarımadası'nda inşası süren 15 milyon ton/yıl kapasiteli Star Rafinerisi projesi ile Türkiye'nin özel sektör eliyle yapılan ilk rafineri yatırımına ev sahipliği yapmaktadır. Bunun yanısıra

Avrupa'nın 7., dünyanın 28. büyük petrol rafinerisi konumunda olan Türkiye Petrol Rafinerileri A.Ş.'nin (TÜPRAŞ) 4 adet petrol rafinerisinden biri de kentimizde yer almaktadır.

İzmir'deki sanayi tesislerinin büyük çoğunluğu OSB ve küçük sanayi sitelerinde barınmaktadır.

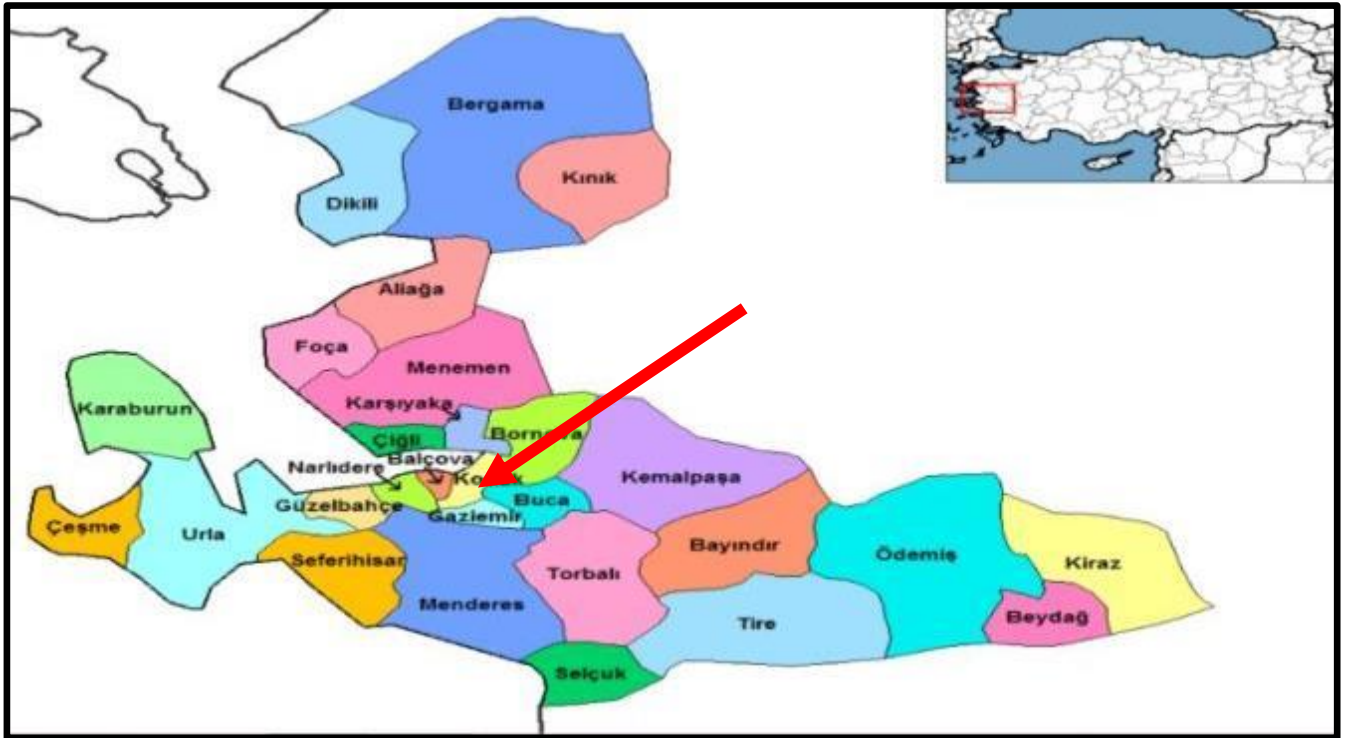
Kentte irili ufaklı birçok küçük sanayi sitesi bulunmaktadır.

Ege Bölgesi'nde yer alan 48 OSB'den 13'ü İzmir'de yer almaktadır.

Bunlar; İTOB OSB, Aliğa Kimya İhtisas ve Karma OSB, Bağyurdu OSB, Bergama OSB, İzmir Atatürk OSB, İzmir Buca Ege Giyim OSB, İzmir Kemalpaşa OSB, İzmir Pancar OSB, Kınık OSB, Menemen Plastik İhtisas OSB, Ödemiş OSB, Tire OSB ve Torbalı OSB'dir.

Gaziemir'de bulunan Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ) ile Menemen'de bulunan İzmir Serbest Bölgesi (İZBAŞ) kentin 2 önemli serbest bölgesidir.

KONAK İLÇESİ



Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün

İzmirliyle dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

*Yukarıdaki verilerin dayanağı; İzmir Valiliği Resmi Web Sitesi, İzmir Ticaret Odası Web Sitesi.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ekonomisi açısından 2016 yılı oldukça yoğun geçmiştir. Özellikle küresel sistemik risk unsuru olarak görülen deflasyonist eğilimlerin yarattığı sorunlar ve büyüme problemleri hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeleri olumsuz etkilemeye devam etmiştir. ABD ekonomisinde yaşanan göreceli toparlanma büyüme ve işsizlik rakamlarında kendisini gösterse de fiyatlar genel seviyesi istenilen noktaya henüz ulaşmamıştır. ABD Merkez Bankası(Fed) parasal genişleme aşamasını sonlandırıp oldukça yavaş bir şekilde daraltıcı politikalar uygulamaya koymaktadır. 2016 yılsonu itibarı ile ABD Merkez bankası tarafından faiz artışı yapılmıştır. Bu süreç uluslararası fon akımlarından, küresel varlık fiyatlarına ve yerel para birimlerinin değerlerine kadar pek çok değişkeni etkilemektedir. AB de ise deflasyon ve buna bağlı resesyon devam etmekte olup zayıf bir ekonomik görünüm sürmektedir. AB Merkez Bankası (ECB) eksi faiz politikası ile parasal gevşemeyi sürdürmektedir. Gerek Euro gerekse Euro dışı AB üyelerinde ekonominin toparlanmasının daha zaman alacağı öngörülmektedir. Japon ekonomisi de AB ile aynı süreci daha uzun bir süredir yaşamakta olup Japon Merkez Bankasının(BoJ) genişlemeci politikaları sürmekte olup, siyasi iktidar sürece iktisat politikaları ile de destek vermektedir. Gelişmekte olan ülkeler grubuna bakıldığında ise her türlü olumsuzluğa karşın Çin, Hindistan, Endonezya, Türkiye gibi ülkeler büyüme hızları ile dünya ekonomisine destek vermektedirler

2016 yılı Türkiye Ekonomisi açısından değerlendirildiğinde ise iç ve dinamiklerden kaynaklanan risklerin yoğunlaştığı bir dönem olması bakımından dikkat çekmektedir. Türkiye ekonomisi, ilk çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,8 büyürken ikinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklentileri aşmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişiminin yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı üçüncü çeyrekte büyüme hızını aşağı çekecek bir görüntü sergilemektedir. 2016 yılı için hükümet tarafından 4 Ekim'de açıklanan yeni OVP 'ye göre yılsonu büyüme tahmini %4,5 den %3,2'ye çekilmiştir. Büyüme tahmininde aşağı yönlü bir revizyon yapılmış olsa da yeni belirlenen oran dahi bugünkü dünya konjonktüründe önemli bir rakamı işaret etmektedir. Küresel risk iştahında görülen dalgalanma 2016 yılı üçüncü çeyreğinde negatif yönlü bir seyir izlemiş, gelişmekte olan ülkelere fon çıkışları yaşanmıştır. Bu ve Türkiye'deki gelişmelerden (Darbe Girişimi, jeopolitik riskler, not değişikliği gibi) ötürü ülke risk primimizde ufak artışlar yaşanmıştır. Buna rağmen TCMB kararlılıkla faiz seviyelerini düşürerek ekonomiyi canlandırma politikasına devam etmektedir.



Kullanılan yeni konut kredisi miktarı 2017 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %68 artarak, 18,8 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bu oran 2016 son çeyreğinde ise %87 olarak en yüksek seviyesini görmüştü. Ortalama kredi tutarı ise 2017'nın ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,4 artarak 140.000 TL olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki düşüş geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğinden bu yana devam ederken, bu yılın ikinci çeyreğinden itibaren faizlerde yükselme görülmektedir. 2017 Haziran ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz ise %11,78 seviyesinde gerçekleşmiştir.



2017 yılı ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki çeyrek ile çok benzer seviyede bir rakam ile kapanmıştır. İkinci çeyrekte 16 Nisan Referandum sürecine kadar konut kredileri ve konut satışları hareketli bir seyir izlerken, Mayıs ayı sonunda başlayan Ramazan ve devamında Bayram tatili ve mevsimsellik etkisi ile bir miktar yavaşlama trendine girmiştir. İkinci çeyrekte konut piyasasındaki en büyük daralma ipotekli konut satışlarında yaşanırken ilk çeyreğe kıyasla yaklaşık %4'lük bir düşüş söz konusu olmuştur. İlk çeyrekte ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %38,4 iken ikinci çeyrekte bu oran %36,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu durumun ortaya çıkmasında, artış trendinde olan mevduat faiz oranı ile konut kredisi faiz oranı etkili olmuştur. Her ne kadar ikinci çeyrekle birlikte ipotekli satışlarda düşüş söz konusu olsa da kümülatif olarak 2017 ilk yarıyılı değerlendirildiğinde, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %37,5 olarak gerçekleşmiş oldu. 2016 yılı ikinci çeyrek itibariyle bu oran yaklaşık %32 seviyesinde idi.



Kullanılan yeni konut kredisi miktarı 2017 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %68 artarak, 18,8 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bu oran 2016 son çeyreğinde ise %87 olarak en yüksek seviyesini görmüştü. Ortalama kredi tutarı ise 2017'nin ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,4 artarak 140.000 TL olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki düşüş geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğinden bu yana devam ederken, bu yılın ikinci çeyreğinden itibaren faizlerde yükselme görülmektedir. 2017 Haziran ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz ise %11,78 seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam bankacılık sektörü içerisinde Yerli Özel ve Yabancı Mevduat Bankaları'nın sayısı geçtiğimiz yıla göre artmış, toplam konut kredisi hacmi ise 2017 yılı birinci çeyrek itibariyle 185 milyar TL'yi aşmıştır. Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı hem bir önceki yılın aynı dönemine göre hem de bir önceki çeyreğe göre artarak %38,7 olmuştur. Takipteki konut kredileri hem miktar hem de toplam konut kredileri içindeki oran olarak 2017 ilk çeyreğine göre azalma göstermiştir.

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın Eski Eser karşısında yer alması nedeni ile taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde yapılacak her türlü inşai işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulundan izin alınması gerekmesi değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkilemekte ve sınırlamaktadır.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, arsa hissesi ve mevcut durumu, dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde “Arsa” vasfı ile kayıtlı ana gayrimenkul Talatpaşa Bulvarı ve Plevne Bulvarına cepheli konumdadır.

Ekspertiz tarihinde söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlendirilmesinde gayrimenkul mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz alınmıştır. Ekspertiz mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu gayrimenkulün üzerinde herhangi bir yapı görülmemiş ve 6306 sayılı kanun gereğince ana yapı riskli yapı ilan edilmiş yapının yıkıldığı görülmüştür.. Bu nedenle değerlendirme de taşınmazın sadece Arsa hissesi dikkate alınmıştır.

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazın konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazın İl merkezinde yer alması ve bölgenin önemli ulaşım aksı olan Cumhuriyet Bulvarı’na yakın konumda yer alması, çevre teşekkülü
- ▲ Ana gayrimenkulün İki Cepheli olması

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Mevcut gayrimenkul piyasasındaki durgunluk .
- ▼ Parselin Eski Eser karşısı olması nedeni ile her türlü inşai işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulundan izin gerekmesi

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, “ **Proje Geliştirme Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Proje Geliştirme yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen Dükkan gibi ticari fonksiyonlu emsaller ve normal katlarda mesken emsalleri dikkate alınmıştır. Bölgede emlak ve inşaat işleri ile ilgilenen danışmanlarla yapılan görüşme sonucu bölgede geçerli kat karşılığı oranı tespit edilmiş ve parsel üzerinde geliştirilen projeye göre Arsa değeri tespiti yapılmıştır.
- **Nakit Akış (Gelir-Kira) yaklaşımı** kapsamında bölgeden elde edilen zemin kat dükkan ve normal katlarda mesken emsalleri dikkate alınmıştır. Bölgenin konumu, ticar aktivitesi dikkate alınarak bölge için geçerli ve kabul edilebilir kira çarpanları ile proje değerine ulaşılmıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin 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.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.

- Rapor içerisinde taşınmaz için verilen değerler, taşınmazın yapı kullanma izin belgesindeki alanı dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Kat Karşılığı) Proje Geliştirme Yöntemi” kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmazın Arsa değerine ulaşma için mukayese edilebilecek satılık gayrimenkul verilerine ulaşılamaması,
- Bölgede kat karşılığı usulü ile gayrimenkul satışlarının mümkün olması

4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölgede boş arsa emsali bulunamamıştır. Bu nedenle değerlemede Piyasa değeri (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı analizi kullanılmamıştır.

4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)

Emsal No	Konum	Alan (m ²)	Birim fiyat (TL/m ²)	Nitelik	Kira/Kiraya Arz Değeri (TL)	İrtibat	Açıklamalar
1	Kiralık	90	388,88.-TL/m ²	Dükkan	35.000-TL	İz Emlak (0532 167 47 89)	Dr. Mustafa Enver Bey Caddesi yakınında 90m ² kiralık dükkan.
2	Kiralık	45m ²	222.22.-TL/m ²	Dükkan	10.000-TL	Alsancak Turyap (0 532 763 63 63)	Plevne Bulvarı üzerinde 45m ² kiralık dükkan
3	Kiralık	45	155.55.-TL/m ²	Dükkan	7.000-TL	Hüsnü Birman (0532 322 33 22)	Talatpaşa Bulvarı üzerinde 45m ² kiralık dükkan
4	Kiralık	147	306,12.-TL/m ²	Dükkan	45.000-TL	Kordon Emlak (0533 170 94 22)	Cumhuriyet Bulvarına yakın 147m ² kiralık dükkan
5	Kiralık	160	21,875 -TL/m ²	Mesken	3.500-TL	İz Emlak (0532 167 47 89)	Plevne Bulvarında Gazi ilk okulu bahçesine bakan yaklaşık 25 yıllık 160m ² kiralık mesken.
6	Kiralık	100	30-TL/m ²	Mesken	3.000-TL	Bilgi Emlak Danışmanlık (0530 342 11 33)	Plevne Bulvarına yakın 2 yıllık binada 100m ² kiralık mesken
7	Kiralık	150	23,33-TL/m ²	Mesken	3.500-TL	By Aktar Gayrimenkul (0553 708 00 78)	Plevne Bulvarına yakın yaklaşık 25 yıllık binada 150m ² kiralık mesken

Değerlemede yapılan Kabuller:

- Söz konusu parselin yapılaşma koşulları dikkate alındığında, parsel üzerinde zemin kat dükkan/mağaza, üst katlar mesken olarak proje geliştirilmiştir.
- Parsel yüzölçümü 395,00m² alana sahip olup, Ayrık Nizam 8 kat, arka bahçe ve yan bahçe çekme mesafeleri 3'er metre çekme mesafesi olacak şekilde yapılaşma şartlarına tabidir. Bu durumda toplam inşaat alanı = zemin kat:310m², 1.2.3.4.5.6. ve 7.katlar 325'er m² olmak üzere toplam ~2.585m² olarak satılabilir alan hesaplanmış, bölgedeki arz-talep de dikkate alınarak zemin kat ticaret nitelikli, üst katlar ise mesken nitelikli proje geliştirilmiştir.
- Bölgedeki kat karşılığı oranının %55-%60 aralığında olduğu tespit edilmiş olup taşınmazın konumunun kupon arsa kapsamında olması dikkate alınarak kat karşılığı oranı %60 olarak dikkate alınmıştır.
- Kira Hasılatı: Bölgedeki zemin katta yer alan ticari nitelikli taşınmazların ortalama m² kira birim fiyatı 155.-TL/m²/Ay ila 390.-TL/m²/Ay aralığında , üst katlardaki meskenlerin ise ortalama m² kira birim fiyatı ~ 22-TL/m²/Ay – 30-TL/m²/Ay aralığında olduğu tespit edilmiştir. Ortalama dükkan aylık birim değeri olarak 350 TL/m²/Ay , ortalama mesken aylık kira birim değeri olarak ise 30 TL/m²/Ay dikkate alınmıştır. Dükkan için kira çarpanı 12 yıl (144 Ay), meskenler için kira çarpanı ise 18 yıl (216 Ay) olarak kabul edilmiş projeksiyon buna göre yapılmıştır.
- Kira yıllık artış bedeli olarak %10 , indirgeme oranı ise %12 olarak kabul edilmiştir.
- İnşa süresi 12 ay olarak dikkate alınmış ve 2. Yıl itibari ile (tamamının kiralanmış olduğu kabulü) kira gelirlerinin gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

2.YIL DÜKKAN AYLIK KİRA TUTARI		119.350 TL																	
2.YIL MESKEN AYLIK KİRA TUTARI		75.075 TL																	
NET NAKİT AKIŞI		2.yıl	3.yıl	4.yıl	5.yıl	6.yıl	7.yıl	8.yıl	9.yıl	10.yıl	11.yıl	12.yıl	13.yıl	14.yıl	15.yıl	16.yıl	17.yıl	18.yıl	19.yıl
Yıllık kira artış oranı	10,0%																		
Dükkan Yıllık kira		1.432.200	1.575.420	1.732.962	1.906.258	2.096.884	2.306.572	2.537.230	2.790.953	3.070.048	3.377.053	3.714.758	4.086.234						
Mesken Yıllık Kira		900.900	990.990	1.090.089	1.199.098	1.319.008	1.450.908	1.595.999	1.755.599	1.931.159	2.124.275	2.336.703	2.570.373	2.827.410	3.110.151	3.421.166	3.763.283	4.139.611	4.553.572
Net Yıllık Gelir		2.333.100	2.566.410	2.823.051	3.105.356	3.415.892	3.757.481	4.133.229	4.546.552	5.001.207	5.501.328	6.051.461	6.656.607	2.827.410	3.110.151	3.421.166	3.763.283	4.139.611	4.553.572
İNDİRGEME KAT SAYISI	12,0%																		
NET BUGÜNKÜ DEĞER		2.083.125	2.045.926	2.009.392	1.973.510	1.938.269	1.903.657	1.869.663	1.836.276	1.803.485	1.771.280	2.737.373	2.688.492	1.019.592	1.001.385	1.547.562	1.519.927	1.492.785	1.466.128
TASINMAZIN RAYİC DEĞERİ		32.707.829 TL																	

Kira gelir nakit analizine göre ise taşınmazın proje değerinin ~32.710.000.-TL olabileceği hesap edilmiştir. %60 kat karşılığı oranına göre Tam Mülkiyet Arsa Değerinin 19.626.000.-TL olarak hesaplanır . Bu durumda ;

62/75 Arsa Hisse Değeri = 19.626.000.-TL*(62/75) ~16.225.000.-TL olarak hesaplanır.

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi (Kat Karşılığı Usulü ile):

Emsal No	Konum	Alan (m ²)	Birim fiyat (TL/m ²)	Nitelik	Satış/Satışa Arz Değeri (TL)	İrtibat	Açıklamalar
1	Satılık	50	~47.000.-TL/m ²	Dükkan	2.350.000	Bilgi Emlak Danışmanlık (0530 342 11 33)	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda 50 m ² alanlı dükkanın 2.350.000.-TL den satılık olduğu öğrenilmiştir.
2	Satılık	115m ²	~30.000.-TL/m ²	Dükkan	3.500.000	Era Final (0 543 885 20 60)	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yaya trafiği ve ticari normal seviyede 115 m ² alanlı 3 dükkandan oluşan taşınmazın 3.500.000-TL den satılık olduğu öğrenilmiştir.
3	Satılık	35	~43.000.-TL/m ²	Dükkan	1.500.000	Royal Estate Ofisi (0553 559 14 42)	Talatpaşa Bulvarı üzerinde 35m ² alanlı 2 dükkandan oluşan taşınmazın 1.500.000.-TL den satılık olduğu öğrenilmiştir.
4	Satılık	170	~24.000.-TL/m ²	Dükkan	4.000.000	Alsancak Turyap (0532 234 89 60)	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda 170 m ² alanlı dükkanın 4.00.000.-TL den satılık olduğu öğrenilmiştir.
5	Satılık	180	~8.335 -TL/m ²	Mesken	1.500.000	Fırat Beyazıt İnşaat (Polat Beyazıt) (0532 779 99 22)	Talatpaşa bulvarında 180m ² 4+1 7.kat daire 1.500.000 TL fiyattan satılıktır.
6	Satılık	150	12.000.-TL/m ²	Mesken	1.850.000	Fırat Beyazıt İnşaat (Polat Beyazıt) (0532 779 99 22)	Talatpaşa bulvarında 180m ² 3+1 2.kat daire 1.850.000 TL fiyattan satılıktır.
7	Satılık	125	9.600.-TL/m ²	Mesken	1.200.000	Turyap İzmir (0533 633 63 71)	Değerlemeye konu taşınmaza yakınında 6.katta yer alan 3+1 125m ² sıfır mesken için 1.200.000-TL fiyattan satılıktır.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda söz konusu taşınmazların yakın çevresinde tespit edilen satışa konu dükkan ve meskenler tespit edilmiştir. Bölgede dükkanların birim satışa arz değerlerinin ortalama 25.000.-TL/m² – 47.000.-TL/m² civarında, meskenlerin ise 8.300.-TL/m² – 12.000.-TL/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; Talatpaşa Bulvarına ~26m., Plevne Bulvarına ise ~19m. cepheli yamuk geometrik şekildedir. Söz konusu parsel Ayrık nizam 8 kat yapılaşma şartına sahiptir. Konak Belediyesi İmar müdürlüğünde yapılan inceleme ve temin edilen belgelere göre; parsel üzerinde inşa edilecek binanın Arka bahçe ve yan bahçe çekme mesafeleri 3'er metredir. Buna göre Söz konusu parsel üzerine inşa edilecek yeni yapının tarafımızca hesaplanmış yaklaşık ölçümlerine dikkate alındığında; kitle alanı ~310 m² olarak hesaplanmıştır.

Ancak yapılan ölçümler ve hesaplamalar kabullere dayalı olup, uygulama sırasında; İlgili Belediye ve K.T.V.K.K. tarafından yerinde yapılacak ölçümler ve sayısal verilere istinaden hazırlanacak inşaat alanı hesabı ile farklılık olması muhtemeldir.

Değerlemede yapılan Kabuller:

- Söz konusu parselin yapılaşma koşulları dikkate alındığında, parsel üzerinde zemin kat dükkan/mağaza, üst katlar mesken olarak proje geliştirilmiştir.
- Parsel yüzölçümü 395,00m² alana sahip olup, Ayrık Nizam 8 kat, arka bahçe ve yan bahçe çekme mesafeleri 3'er metre çekme mesafesi olacak şekilde yapılaşma şartlarına tabidir. Bu durumda toplam inşaat alanı = zemin kat:310m², 1.2.3.4.5.6. ve 7.katlar 325'er m² olmak üzere toplam ~2.585m² olarak satılabilir alan hesaplanmış, bölgedeki arz-talep de dikkate alınarak zemin kat ticaret nitelikli, üst katlar ise mesken nitelikli proje geliştirilmiştir.
- Bölgedeki kat karşılığı oranının %55-%60 aralığında olduğu tespit edilmiş olup taşınmazın konumunun kupon arsa kapsamında olması dikkate alınarak kat karşılığı oranı %60 olarak dikkate alınmıştır.
- Satış Hasılatı: Bölgedeki zemin katta yer alan ticari nitelikli taşınmazları ortalama m² satış birim fiyatı (Sıfır dükkan emsali bulanamadığı için) ~35.000TL/m² olarak satılabileceği, üst katlardaki meskenlerin ise ortalama m² satış birim fiyatı ~11.250TL/m² olarak satılabileceği dikkate alınmış ve hesaplamalar aşağıda gösterilmiştir.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ

	Brüt Alan (m²)		
Arsa Alanı (m2)	395,00 m²		
İmar planına göre Arsanın Lejantı	KONUT+TİCARET		
İnşaat Emsali (KAKS)			
İnşa edilebilecek kapalı alan	2.585 m²		
Ortak alan (KAKS x %)	517 m²	20%	
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	2.585 m²		
Proje satış geliri			
	Brüt Alan (m²)	Birim Fiyat (TL/m²)	Ciro
İnşa edilebilecek konut alanı	2.275 m²	11.250 TL/m²	25.593.750 TL
İnşa edilebilecek işyeri alanı	310 m²	35.000 TL/m²	10.850.000 TL
TOPLAM TUTAR	36.443.750 TL		

Kat Karşılığı Hesabı

Kat karşılığı oranı	60%
Arsa Sahibine Kalan Ciro	21.866.250 TL
Yıllık indirgeme oranı	8%
Aylık indirgeme oranı	0,667%
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	12,0 Ay
İnşaatın 12 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer	20.190.452 TL
Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri	51.115 TL
Yuvarlatılmış Tam Mülkiyet Arsa değeri	20.190.000 TL

62/75 Hisse Değeri = 20.190.000.-TL * 62 /75 = 16.690.000.-TL

4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkullerin mevcut kullanım durumu dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari+Konut" birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme raporu, bölünmüş veya müşterek gayrimenkul değerlemesini kapsamaktadır. Değerlemede mülkiyeti Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'ye ait olan 62 / 75 hisse payı dikkate alınmıştır.

4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırma sonucu Kat karşılığı oranının %55 – %60 civarında olduğu tespit edilmiştir.

4.19- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel mevcut hali ile arsa vasıflı olup parsel ile ilgili olarak herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Hâlihazırda gayrimenkul Arsa hisse değerlemesi yapıldığı için imar durumu itibariyle proje geliştirme(kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemi Yaklaşımı kullanılmıştır.
- Satış değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerleme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Hisse Payı değeri hesap edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.3- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 7614 ada 14 parsel; 24.01.1985 tarihli 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında;

TM 1 – Ticaret Seçenekli Konut bölgesi (zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup Ayrık nizam 8 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski karşısı olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekmektedir.

* Lejant açılımı; konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir.



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;

- Değerlemeye konu gayrimenkulün 62/75 hissesi TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına "Kat mülkiyetinin Terkini" işleminden tescil edilmişlerdir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.”

Değerlemeye konu ‘Arsa’ vasıflı taşınmazın üzerinde 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapı şerhi olmasına rağmen mevcut durumda riskli yapının yıkılarak kat mülkiyetinin terkin edildiği tespit edilmiştir. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazın GYO portföyüne konu olmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

5.5- KDV Oranları

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir. “İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkulün satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir.” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazın maliki Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut

ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görmüş olan “ Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi) ve Proje Geliştirme Yaklaşımı Varsayımları” bir arada analiz edilerek yapılmıştır. İki yöntem ile hesaplanan değerlerin birbirlerini desteklediği görülmüş olup nihai değer olarak Proje Geliştirme Yaklaşımı Varsayımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

62/75 hissesinin Mülkiyeti, Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde kâin “Arsa ” vasıflı ana taşınmazın 62/75 hisse payı bedeli olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış değerleri takdir edilmiştir

6.2.1- Satış Değeri Takdiri (KDV Hariç)

KDV Hariç Satış Değeri :16.690.000.-TL (OnaltımilyonAltıyüzDoksanBin.TürkLirası)

KDV Dahil Satış Değeri :19.694.200.-TL (OndokuzmilyonAltıyüzDoksanDörtBinikiYüz.TürkLirası)

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 30.10.2017

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

İsmail CANATAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402198

Halil YILMAZ
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406641



01.11.2017 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	ALİŞ	SATIŞ
ABD DOLARI	3.7754	3.7822
EURO	4.3942	4.4021

EKLER

- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Tapu Sureti
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- İmar Durumu yazısı,
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

EK 1 : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce kat mülkiyeti kurulu iken 26.04.2017 tarih 2017/4 sözleşme numaralı SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış rapor bulunmaktadır.

Fotoğraflar







TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıcı Alan: ISMAIL CANATAN

Tarih:10/30/2017 10:30:26 AM

HakbuzNo:183517387740	Dekontillo:20171030-605-F01264	Baqvuzullo:38774
-----------------------	--------------------------------	------------------

Taınmas Tipi:	AnaTasırma	Ada/Parsel:	7614/14
Tasırma ID:	18178106	Yüzölçüm(m2):	395.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Ana Tasırma Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Konak TM		
Mahalle/Köy Adı:	EÜLTÜR M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	428/1195		
Kayıt Durumu:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

[illegible]

Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Konak TM 09/07/2014 - 15002	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Konak TM 09/07/2014 - 15002	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Konak TM 09/07/2014 - 15002	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Konak TM 09/07/2014 - 15002	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 393968981	(SN:5175003) KONAK EMLAK İNŞAAT VE İNŞAAT MALTEMELELERİ TÜRKİYE TİCARET A.Ş. VKN:8740193278	-	13 / 75	68.47	Konak TM Kat Mülkiyetinin Terkini 22/08/2017 - 20853	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H2) 393969025	(SN:1950) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	-	62 / 75	326.53	Konak TM Kat Mülkiyetinin Terkini 22/08/2017 - 20853	-





T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



20 Nisan 2017

.../.../2017

Sayı : 35598559-310.05-6357

Konu : İmar Durumu hk.

VAKIFBANK GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.
İZMİR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
Hürriyet Bulvarı N:5 Tezol İşhanı K:6 D:601
İsmetkaptan Mah.
Konak / İZMİR

İlgi : 11.04.2017 tarihli 6708 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeye konu İzmir İli, Konak İlçesi, **Kültür Mahallesi, 7614 ada 14 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; "TM1" Ticaret seçenekli konut alanında kalmakta olup Ayrık Nizam 8 (A-8) kattır.** Eski eser karşısı konumunda olduğundan her türlü işlem için İ.K.V.K.B.K.'dan izin alınması gerekmektedir.

Akdeniz Mahallesi, 997 ada 14 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; "TM" (taralı) Ticaret seçenekli konut alanında kalmakta olup (zemin katta konut yapılamaz), Halit Ziya Bulvarı cephesinde Bitişik Nizam 8 kat (B-8), 1357 sokak cephesinde Bitişik Nizam 5 kat (B-5) yapılaşma koşulludur. Eski eser karşısı konumunda olduğundan her türlü işlem için İ.K.V.K.B.K.'dan izin alınması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Özlem ÖZGÖREN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Halil YILMAZ
Doğum Yeri ve Tarihi : Bornova / 04.08.1983



EĞİTİM

- Mersinli Endüstri Meslek Lisesi
- Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Bölümü Lisans 25.06.2012

İŞ TECRÜBESİ

- Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş 2010 yılından itibaren

SERTİFİKALAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansı 05.07.2017

BİLGİSAYAR BİLGİSİ

Microsoft Word	(İyi Düzeyde)
Microsoft Excel	(İyi Düzeyde)
AoutoCad	(İyi Düzeyde)



Tarih : 05.07.2017

No : 406641

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Halil YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ÖZGEÇMİŞ FORMU

Firma Adı: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. _____

Personelin Adı: İsmail CANATAN _____

Mesleği: İnşaat Müh. _____

Doğum Tarihi: 01.12.1982

Firmada Çalıştığı Yıllar: 2009-Davam Ediyor _____ İşyeri: TC _____

Mesleki Kuruluşlara Üyeliği:
DNO _____

Görev: Detaylar: _____ Ekspert _____

Anahtar Nitelikleri: 2009- _____ Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Ekspert _____

Eğitim: 1997-2000 Mustafa Kemal Lisesi Lisesi _____

2001-2006 Dokuz Eylül Üniv. İnş. Müh. Bölümü

2009-2012 Dokuz Eylül Üniv. Fen Bilimler Enstitüsü Mühendislik Yönetimi

Alınan Sertifikalar: TSPAKB Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
(22.01.2013) Lisans No: 402198

Mesleki Deneyim: _____

Yabancı Diller: İyi Seviyede İngilizce _____

