

**DEĞERLEME RAPORU**



**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ,**

**7614 ADA, 14 PARSELDE KAYITLI ARSA**

**ARALIK 2018**

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

|                                              |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TALEP EDEN KURUM</b>                      | : | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>                    | : | 22.11.2018 tarih ve 2018/23 nolu sözleşme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>            | : | 26.11.2018 – 690884                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                        | : | İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parsel numarası ve Arsa vasfı ile kayıtlı ana gayrimenkulün ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan <u>62/75</u> hissesinin güncel satış değerinin tespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                      | : | 10.12.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>RAPOR TARİH VE NO.</b>                    | : | 13.12.2018 / 690884                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>SAHİBİ</b>                                | : | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>HİSSESİ</b>                               | : | 62/75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>TAPU İNCELEMESİ</b>                       | : | Değerleme konusu taşınmaz için TKGM Resmi internet sayfasından 10.12.2018 tarih 09:33 itibari ile alınan Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgelerine" göre taşınmaz üzerinde bir adet beyan kaydı tespit edilmiştir. "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. 09.07.2014 T. 15002 yev." Konu beyanın aynı tarih ve yevmiye no ile mükerrer 12 kayıt şeklinde bulunduğu tespit edilmiştir. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandı) Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)                                                                                                                                                                            |
| <b>İMAR DURUMU</b>                           | : | Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, konu parsel; 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında;<br>TM* Ticaret Seçenekli Konut alanında (zemin katta konut yapılamaz) kalmakta olup Ayrık nizam 8 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser 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.<br>*Lejant açılımı; konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir. |
| <b>KISITLILIK HALİ</b>                       | : | Değerleme konusu taşınmazın Tescilli Eski eser karşısı olması taşınmazın yapılaşması sırasında kısıtlayıcı bir unsur olabilecektir. Ayrıca hisseli mülkiyete sahip olması da hissedarların taşınmazdan tek başına tasarruf hakkını kısıtlayacaktır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>DEĞERİ</b>                                | : | Tapu kütüğünde; İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parsel numarası ve Arsa vasfı ile kayıtlı ana gayrimenkulün ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan <u>62/75</u> hissesinin <u>değerini</u> ifade etmek üzere ekspertiz tarihi itibariyle;<br><br><b>KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERİ; 17.500.000.-TL</b><br><b>(Onyedimilyonbeşyüzbin TürkLirası)</b><br><br><b>KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ; 20.650.000.-TL</b><br><b>(Yirmimilyonaltıyüzellibin.TürkLirası)</b> tahmin ve takdir edilmiştir.                                                                                                                                                         |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>    | : | Halil YILMAZ (SPK Lisans No:406641)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b> | : | Tuba ATAŞ (SPK Lisans No: 401850)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## **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 GAYRİMENKUL 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 Kuruluşu**

**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 GAYRİMENKULE 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 Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Varsayımlar**

4.8.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları

4.8.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

4.8.3- Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları

**4.9- Değerleme İşleminde Kullanılan Yaklaşımlar, Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri**

4.9.1- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi, Veriler ve Hesaplamaları

4.9.2- Proje Geliştirme(Kat Karşılığı Usulü ile) Yaklaşımı Analizi, Veriler ve Hesaplamaları

**4.10- Değerleme İşleminde kullanılmayan Yaklaşımlar ve kullanılmama nedenleri**

4.10.1.- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

4.10.2.- Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı

4.10.2.1- Kira değeri Yaklaşımı

**4.11- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

**4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

**4.13- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

**4.15- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

## **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 26.11.2018 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 22.11.2018 tarih 2018/23 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 13.12.2018 tarihinde, 690884 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2- Rapor Türü

Bu rapor; tapu kütüğünde İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parselde "Arsa" vasfı ile kayıtlı olan ana gayrimenkulün Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetinin ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan 62/75 hisse payının 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 Tuba ATAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Halil YILMAZ tarafından 10.12.2018 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 13.12.2018 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 değiştirmesi 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 yükümlülüklerini belirleyen 22.11.2018 tarih 2018/23 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı 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 **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 Şirketimiz ortağı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. tarafımıza göndermiş olduğu yazı ile ; Şirketimiz ortaklarından Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.

Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'nın Şirketimiz sermayesindeki % 8,57 olan payı ile VakıfBank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı'nın Şirketimiz sermayesindeki % 31,43 payının tamamının 28.09.2018 tarihinde pay devir sözleşmesi imzalanarak Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. tarafından satın alınması sonucunda Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. olarak Şirketimiz sermayesindeki payını %54,29'dan %94,29'a yükselttiğini bildirmiştir.

**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.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa** olmak üzere toplam **7 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:*

*Atatürk Mahallesi Meriç Caddesi Turkuaz Plaza Sitesi No:5/46, Ataşehir/ İSTANBUL*

## 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      |
| <b>Toplam</b>                       |                  | <b>1.300.000.000</b> | <b>100</b> |

"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; İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada, 14 parsel numarası ve Arsa vasfı ile kayıtlı ana gayrimenkulün; ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' ne ait olan 62/75 hissesinin günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme 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.

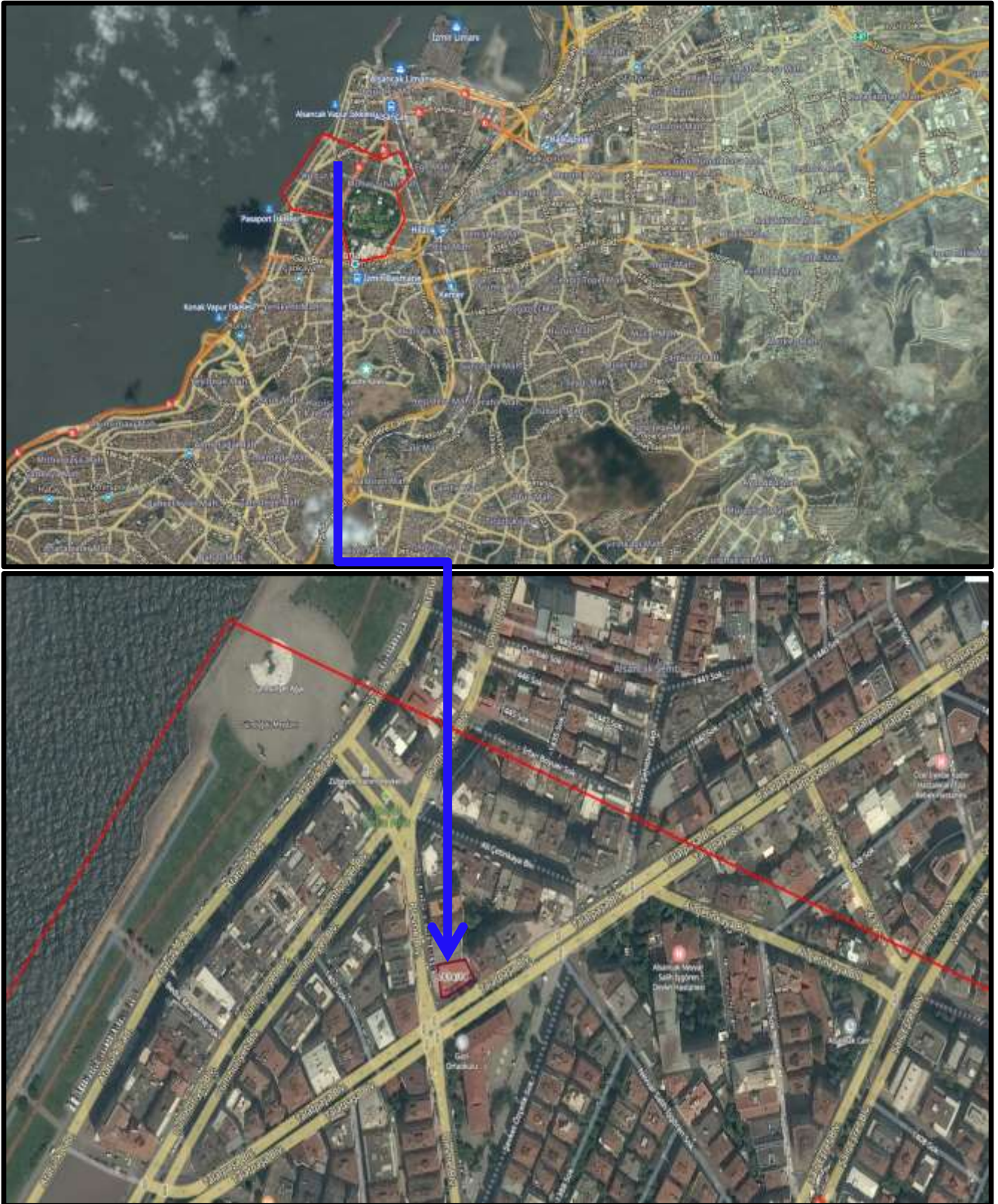
## BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 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

|                            |                                                                                                                                          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İli</b>                 | İzmir                                                                                                                                    |
| <b>İlçesi</b>              | Konak                                                                                                                                    |
| <b>Köyü</b>                | ...                                                                                                                                      |
| <b>Mahallesi</b>           | Kültür                                                                                                                                   |
| <b>Mevkii</b>              | ...                                                                                                                                      |
| <b>Pafta No</b>            | ...                                                                                                                                      |
| <b>Ada No</b>              | 7614                                                                                                                                     |
| <b>Parsel No</b>           | 14                                                                                                                                       |
| <b>Yüzölçümü</b>           | 395,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                    |
| <b>Ana Gayri. Niteliği</b> | Arsa                                                                                                                                     |
| <b>Malik / Hissesi</b>     | KONAK EMLAK İNŞAAT VE İNŞAAT MALZEMELERİ TURİZM<br>TİCARET A.Ş – 13/75<br>ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ - 62/75 |
| <b>Edinme sebebi</b>       | Kat Mülkiyetinin Terkini İşlemi (13/75 hisse için)<br>Satış (62/75 hisse için)                                                           |

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

10.12.2018 tarihinde 09:33 itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Resmi internet sitesi Takbis sistemi üzerinden alınan “Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde” değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde mükerrer 12 adet 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

- Taşınmazın 62/75 hissesi Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken 13.12.2017 tarih, 31599 yev no ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına satış işlemi gerçekleşmiştir.

---AÇIKLAMA: Ekspertizi yapılan taşınmaz üzerindeki beyana konu riskli yapı yıkılmış olup, parsel mevcut hali ile boş arsa durumundadır.

### 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. adına 13/75 hisse oranı, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 62/75 adına hisse oranı ile tescil edilmiştir.

*Söz konusu parsel üzerindeki yapı yıkılmış olup, mevcut hali ile boş arsa durumundadır. Parsel üzerindeki yıkılan yapıya ilişkin 07.02.1992 tarihli tadilat projesi, 12.03.1992 tarih 104 sayılı tadilat için yapı kullanma izin belgesinin ve Söz konusu yıkım kararı için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 07.12.2016 tarihli uygunluk yazısının alındığı tespit edilmiştir.*

### 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 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.

### 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 "Kat mülkiyetinin terkinini " ve Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 62/75 Hisse satış 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 değerlendirme çalışması Arsa niteliğindeki ana taşınmazın “Arsa Hisse” değerlemesini kapsamakta olup, Proje değerlendirme niteliği taşımamaktadır. Ancak bölgede arsa değerine ulaşmak adına değerlendirme yöntemlerinden Proje geliştirme analizi yapılmış olup, çevre teşekkülüne en uygun kullanım olarak parsel üzerinde yatırım 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 çığırı 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 İzmirililerin 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 sektörlerle 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 yanı sıra 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.

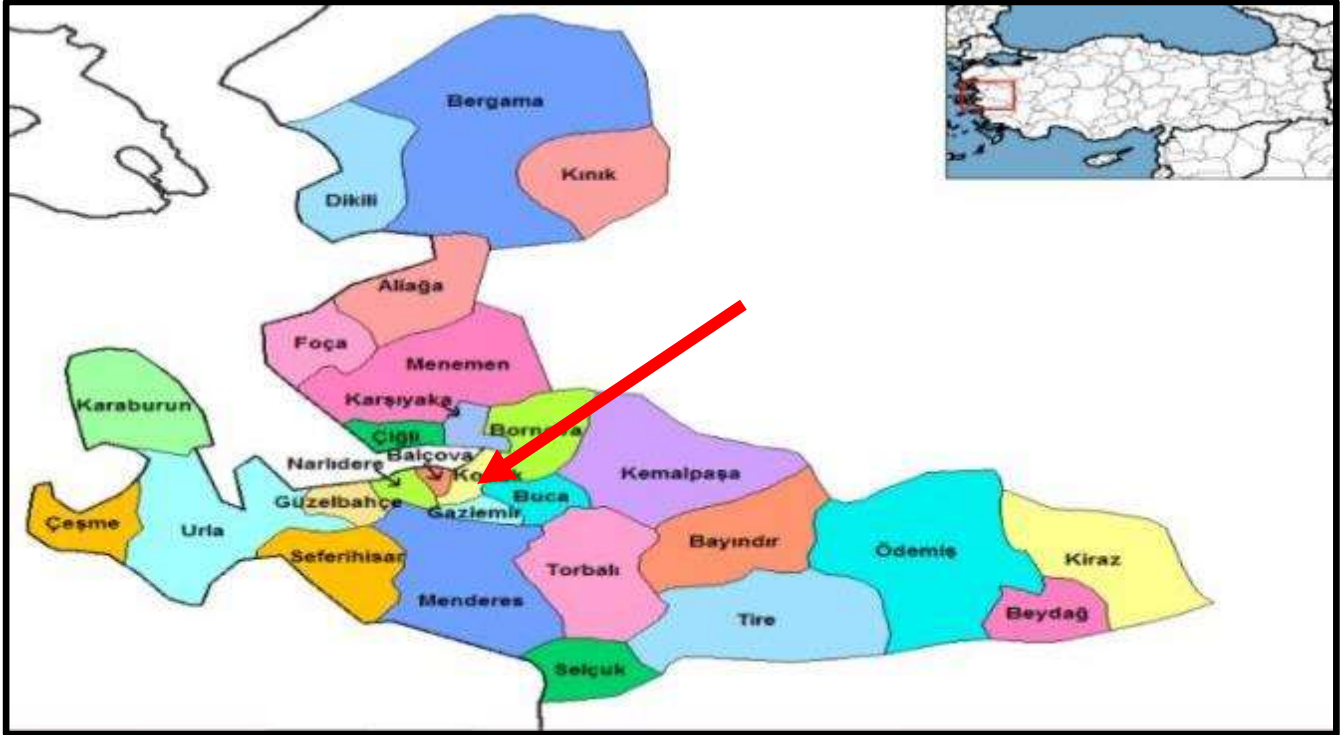
Kentte irili ufaklı birçok küçük sanayi sitesi bulunmaktadır.

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

### GSYH ve Sektörel Büyüme Hızları

2018 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi, beklentilere paralel olarak, yüzde 5,2 oranında büyümüştür. Böylece, 2018 yılının ilk yarısında, büyüme oranı yüzde 6,2 olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılının tüm çeyrekleri ile 2018 yılının ilk çeyreğine ait büyüme oranlarında TÜİK tarafından ufak revizyonlar yapılmış olsa da, bu revizyonlar sonrasında 2017 yılı büyümesi değişmeyerek yüzde 7,4 olmuştur.

2018 yılının ikinci çeyreğinde mevsimsel etkilerden arındırılmış GSYH yüzde 0,9 oranında artmıştır. İkinci çeyrekte büyüme üretim yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

Yılın ilk çeyreğinde yüzde 8,1 büyüyen sanayi sektöründe katma değer, yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybederek yüzde 4,3 oranında büyümüştür. Böylece sanayi sektörü yılın ikinci yarısındaki yüzde 5,2 oranındaki büyümeye 0,9 puan pozitif katkı yapmıştır. İlk çeyrekte yüzde 7,2 büyüyen hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri yurtiçi talepteki göreceli canlılığın devam etmesi ve turizmin güçlü etkisiyle ikinci çeyrekte yüzde 6,1 (SBB hesaplaması) oranında büyüyerek GSYH büyümesine yüzde 3,9 oranında, önemli bir destek vermiştir. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde,

- İlk çeyrekte yüzde 10,4 oranında büyüyen ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin ikinci çeyrekte yüzde 8,
- İlk çeyrekte yüzde 4,5 büyüyen kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 13,1,
- İlk çeyrekte yüzde 3 büyüyen finans ve sigorta faaliyetlerinin yüzde 12,1 oranlarında büyüme kaydederek hizmetler sektörü katma değerine toplamına olumlu katkıda bulundukları görülmüştür.

| Tablo 1: GSYH Sektörel Büyüme Hızları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde değişme) |       |      |      |      |        |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|------|------|--------|------|------|
|                                                                                           | 2017  |      |      |      |        | 2018 |      |
|                                                                                           | 1.Ç   | 2.Ç  | 3.Ç  | 4.Ç  | Yıllık | 1.Ç  | 2.Ç  |
| Tarım                                                                                     | 5,0   | 7,0  | 3,6  | 6,1  | 4,9    | 6,1  | -1,5 |
| Sanayi                                                                                    | 6,1   | 5,9  | 15,4 | 9,3  | 9,1    | 8,1  | 4,3  |
| İmalat Sanayii                                                                            | 5,6   | 5,9  | 16,8 | 8,8  | 9,1    | 8,7  | 4,7  |
| İnşaat                                                                                    | 5,1   | 5,1  | 18,8 | 6,5  | 9,0    | 6,6  | 0,8  |
| Hizmetler (İnşaat Dâhil)                                                                  | 5,8   | 5,3  | 12,5 | 7,7  | 7,8    | 7,2  | 6,1  |
| Toplam Tüketim                                                                            | 5,4   | 2,2  | 9,8  | 6,2  | 5,9    | 8,5  | 6,5  |
| Özel Tüketim                                                                              | 4,5   | 3,1  | 10,3 | 6,3  | 6,1    | 9,3  | 6,3  |
| Kamu Tüketimi                                                                             | 9,0   | -1,8 | 7,6  | 5,9  | 5,0    | 4,9  | 7,2  |
| S. S. Yatırımları                                                                         | 3,9   | 7,7  | 12,8 | 6,6  | 7,8    | 7,9  | 3,9  |
| Makina Teçhizat                                                                           | -10,3 | -7,6 | 12,4 | 8,3  | 0,8    | 6,4  | 0,6  |
| T. Nihai Yurtiçi Talep                                                                    | 5,0   | 3,7  | 10,6 | 6,3  | 6,4    | 8,4  | 5,7  |
| Stok Değişimi                                                                             | -2,0  | -0,5 | 0,4  | 3,8  | 0,6    | 2,0  | -1,7 |
| Net İhracatın Katkısı                                                                     | 2,1   | 1,8  | 0,3  | -3,2 | 0,1    | -3,5 | 1,0  |
| Mal ve Hizmet İhracatı                                                                    | 10,0  | 11,0 | 17,7 | 9,2  | 11,9   | 0,7  | 4,5  |
| Mal ve Hizmet İthalatı                                                                    | 0,9   | 2,2  | 15,0 | 22,8 | 10,3   | 15,4 | 0,3  |
| GSYH                                                                                      | 5,3   | 5,3  | 11,5 | 7,3  | 7,4    | 7,3  | 5,2  |

### - İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler

Türkiye İstatistik Kurumu'nun İşgücü İstatistiklerine göre 1 2018 Ağustos döneminde işsizlik oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,5 puan artarak yüzde 11,1 olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemde bir süredir ulaştığı yüksek seviyelerden düşüş eğiliminde olan genç işsizliğinde de artış görülmeye başlanmıştır. Genç işsizlik oranı geçen yılın aynı dönemine göre 0,2 puan artarak yüzde 20,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde bir yıl içinde oluşturulan net ilave istihdam 490 bin kişi olmuştur. Ağustos 2018 döneminde toplam istihdam oranı geçen yılın aynı dönemine göre 0,3 puan artarak yüzde 48,3 oranında gerçekleşmiştir.

Ekonominin potansiyeli açısından önemli bir gösterge olan işgücüne katılım oranlarındaki artışlar sürmektedir. Nitekim 2018 Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre işgücüne katılım oranı 0,6 puan (756 bin kişi) artarak yüzde 54,3'e yükselmiştir. Özellikle kadınların işgücüne katılım oranındaki artış yavaşlayarak da olsa devam etmektedir. Bu oran, bir önceki yılın aynı dönemine göre kadınlarda 0,6 puan artarak yüzde 34,9'a yükselmiştir. İlgili oran erkeklerde de benzer şekilde 0,6 puan artarak yüzde 74,1 olarak gerçekleşmiştir.

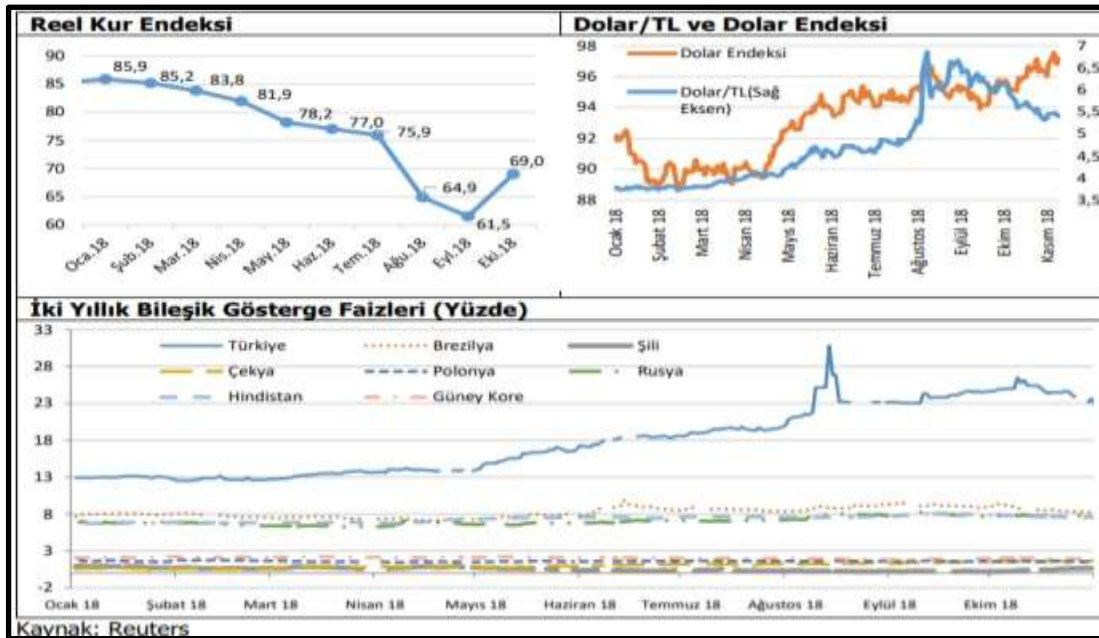
2017 yılının ikinci yarısından itibaren (önceki yılın aynı dönemlerine göre) sanayi istihdamında yüksek artışlar görülmesi büyümenin kompozisyonuna dair olumlu işaretler vermektedir. 2018 yılında da bu artışların son veri dönemi itibarıyla devam ettiği gözlenmiştir. Ağustos 2018 döneminde sanayi sektöründe istihdam bir önceki yılın aynı dönemine göre 293 bin kişi artarken, hizmetler sektöründeki 1 İşgücü istatistikleri çalışma çağı nüfusu 15 ve üzeri yaşta kişiler olarak belirlenen tanıma göre sunulmaktadır. Ekonomik Gelişmeler Aralık 2018 3 artış eğilimi de sürmektedir. Hizmetler sektörü istihdamında (inşaat hariç) 661 bin kişilik artış kaydedilmiştir. Tarım istihdamı bu dönemde 256 bin kişi, inşaat istihdamı ise 208 bin kişi azalmıştır. Bu gelişmeler neticesinde; tarım dışı istihdam bir önceki yılın aynı dönemine göre 745 bin kişi artış kaydetmiştir.

| <b>Tablo 2: Temel İşgücü Piyasası Göstergeleri * (2018 Ağustos Dönemi)</b> |        |        |        |        |        |        |        |        |                  |                   |  |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------|-------------------|--|
|                                                                            | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018<br>(Temmuz) | 2018<br>(Ağustos) |  |
| Çalışma Çağı Nüfus (Bin kişi)                                              | 52.904 | 53.985 | 54.961 | 55.982 | 56.986 | 57.854 | 58.720 | 59.894 | 60.679           | 60.733            |  |
| Katılma Oranı (%)                                                          | 46,5   | 47,4   | 47,6   | 48,3   | 50,5   | 51,3   | 52,0   | 52,8   | 54,0             | 54,3              |  |
| İşgücü (Bin kişi)                                                          | 24.594 | 25.594 | 26.141 | 27.046 | 28.786 | 29.678 | 30.535 | 31.643 | 32.796           | 32.989            |  |
| İstihdam (Bin kişi)                                                        | 21.858 | 23.266 | 23.937 | 24.601 | 25.933 | 26.621 | 27.205 | 28.189 | 29.265           | 29.318            |  |
| Tarım dışı İstihdam                                                        | 16.774 | 17.854 | 18.636 | 19.397 | 20.463 | 21.138 | 21.900 | 22.724 | 23.491           | 23.621            |  |
| Tarım İstihdamı                                                            | 5.084  | 5.412  | 5.301  | 5.204  | 5.470  | 5.483  | 5.305  | 5.464  | 5.774            | 5.697             |  |
| <b>İstihdamda Sektörel Paylar (%)</b>                                      |        |        |        |        |        |        |        |        |                  |                   |  |
| Tarım                                                                      | 23,4   | 23,2   | 22,1   | 21,1   | 21,0   | 20,5   | 19,5   | 19,4   | 19,7             | 19,4              |  |
| Sanayi                                                                     | 21,0   | 20,9   | 20,5   | 20,7   | 20,5   | 20,0   | 19,5   | 19,1   | 19,5             | 19,5              |  |
| İnşaat                                                                     | 6,6    | 7,2    | 7,2    | 7,3    | 7,3    | 7,2    | 7,3    | 7,4    | 6,9              | 7,1               |  |
| Hizmetler                                                                  | 49,0   | 48,7   | 50,2   | 50,9   | 51,1   | 52,2   | 53,7   | 54,1   | 53,9             | 54,0              |  |
| İşsiz                                                                      | 2.737  | 2.328  | 2.204  | 2.445  | 2.853  | 3.057  | 3.330  | 3.454  | 3.531            | 3.670             |  |
| İşsizlik Oranı (%)                                                         | 11,1   | 9,1    | 8,4    | 9,0    | 9,9    | 10,3   | 10,9   | 10,9   | 10,8             | 11,1              |  |
| Tarım Dışı İşsizlik Oranı (%)                                              | 13,7   | 11,3   | 10,3   | 10,9   | 12,0   | 12,4   | 13,0   | 13,0   | 12,9             | 13,2              |  |
| İstihdam Oranı (%)                                                         | 41,3   | 43,1   | 43,6   | 43,9   | 45,5   | 46,0   | 46,3   | 47,1   | 48,2             | 48,3              |  |
| Büyüme Oranı (%)                                                           | 8,5    | 11,1   | 4,8    | 8,5    | 5,2    | 6,1    | 3,2    | 7,4    | -                | -                 |  |

\* İşgücü istatistikleri çalışma çağı nüfusu 15 ve üzeri yaşta kişiler olarak belirlenen tanıma göre sunulmaktadır.

### - Mali Piyasalardaki Gelişmeler

ABD'nin Türkiye'den ithal edilen çelik ve alüminyuma ilave vergi getirmesi ve ilave yaptırım uygulayabileceği haberleriyle birlikte 2018 yılı Ağustos ayında finansal piyasalarda dalgalanma yaşanmıştır. 2018 Yılı Temmuz ortalaması 4,77 olan dolar/TL kuru Ağustos ayında ortalama 5,92 olmuştur. 2018 yılı ilk dokuz ayında düşen TÜFE bazlı TL reel kur endeksi Eylül'de 61,5 seviyesinden Ekim ayında 69 seviyesine yükselmiştir. Eylül ayında Ağustos ayına göre finansal piyasalar açısından iyileşme görülmüştür. Ekim ayından sonra ise petrol fiyatlarının gevşemesi, Türkiye'ye İran yaptırımlarından geçici muafiyet tanınması, bankaların daha düşük borç çevirme oranlarına ihtiyaç duyması ve enflasyonla etkin mücadele yaklaşımı Türkiye'nin küresel dalgalanmalara rağmen kur, faiz, risk primi gibi göstergeler yönünden olumlu ayrışmasını sağlamıştır.



### - Türk Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat ve gayrimenkul sektörünü daha iyi analiz edebilmek için ülke ve sektör büyümesine bakmak yerinde olacaktır. Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi yüzde 7,4, inşaat sektörü ise yüzde 8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk yarısında büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 7,3 artarken ikinci çeyreğinde oran yüzde 5,2 olmuştur. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan ilk çeyrekte yüzde 7,9 pay alırken ikinci çeyrekte bu oran yüzde 8,3'e yükselmiştir. Söz konusu ilk yarıyıl için gayrimenkul sektörünün GSYH'dan aldığı paya bakacak olursak sırası ile 1. çeyrek için yüzde 7,6 ve ikinci çeyrekte ise 6,8 düzeyinde gerçekleşmiştir.



Tüik tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksine(TÜFE) baktığımızda 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 24,52 oranında artmıştır. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) ise aynı dönemde yüzde 46,15 oranında yükselmiştir. Enflasyon türlerine göre gayrimenkul talebi üzerinde iki tip etki görülmektedir. Birincisi maliyetlerin artmasına bağlı olarak fiyatların yükselmesi, ikincisi de tüketicilerin taleplerini etkileyen belirsizlik algısının artmasıdır. Açıklanan enflasyon ile topyekûn mücadele programı ile para politikası kararlarının uygulanmasının yaratacağı olumlu sonuçlara bağlı olarak gerileme etkisi önümüzdeki dönemde görülebilir.



Döviz kurumdaki dalgalanma ve buna bağlı uygulanan sıkı para politikası ile ABD Merkez Bankasının(Fed) hızlı bir faiz artırma sürecinde olması Türk Lirası faizlerini de istenmeyen noktalara çıkarmıştır. Faizlerin artması üreticilerin maliyetlerini ve likidite dengesini bozarken tüketicilerinde kredi talebini oldukça olumsuz yönde etkilemiştir.

Ülkemizde görülen ekonomik dalgalanmanın etkisinin azaltılması ve yeni bir ekonomik dengelenmenin sağlanması amacıyla alınan önlemlerin inşaat ve gayrimenkul sektöründe de etkisi hissedilecektir.

(Kaynak: T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji Ve Bütçe Başkanlığı , Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği)

#### 4.2- 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 değerleme işlemini olumsuz yönde etkilemekte ve sınırlamaktadır. Ayrıca parselin hisseli mülkiyete sahip olması, hissedarların parselden tek başına tasarruf imkanını kısıtlayacaktır.

#### 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 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 yapılaşmanın yer almadığı tespit edilmiştir.

#### 4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlendirilmesinde gayrimenkul mahallinde taşınmaz 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 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
- ✔ Hisseli mülkiyete sahip olması

### 4.8.- Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Varsayımlar

#### 4.8.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### 4.8.2- 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 bilmeseyse 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.

#### 4.8.3- Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) 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.
- Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır.
- Gelir indirgeme yaklaşımı değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alarak net (işletme) gelirini belirler ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

#### 4.9- Değerleme İşleminde Kullanılan Yaklaşımlar, Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, Piyasa değeri yöntemi kullanılmış olup, bu kapsamda “**Kat karşılığı Proje Geliştirme Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**” ile sonuca ulaşılmaya çalışılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Bu yöntemin seçilme nedenleri;

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

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.

**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** kapsamında piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Piyasa değeri Yaklaşımı Yönteminin seçilme nedeni; Taşınmazın boş imar parseli niteliğinde olması nedeni ile seçilmiş olan bu yöntem ile değerlemede bölgede satılığa çıkarılan ya da satış

görmüş taşınmazların inşaat alanı oranlarına göre birim satış değerlerinden yola çıkılarak ve ayrıca parsel üzerinde kat karşılığı inşaat modeli geliştirilerek arsa 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 kılabilen, 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 bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Rapor içerisinde taşınmaz için verilen değerler, taşınmazın yasal kayıtlarındaki alanı dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Raporda verilen ve piyasa araştırması sonucu tespit edilen emsaller tamamen beyana dayalı olup, kontrol imkanı bulunmadığından beyan edilen şekli ile doğru olduğu kabul edilerek esas alınmıştır.

#### 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi, Veriler ve Hesaplamaları

##### EMSAL KROKİSİ



##### Piyasadan Elde edilen veriler

| Emsal No | Konum   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Satış/Satışa Arz Değeri (TL) | PAZARLIKLI SATIŞLAR (1-%10) | Nitelik | Birim fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) | İrtibat                         | Açıklamalar                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|---------|------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Satılık | 430                    | 17.500.000-TL                | ~16.000.000-TL              | Arsa    | 37.210-TL/m <sup>2</sup>         | Emlak Ofisi<br>0(532) 561 47 92 | Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede (Şair Eşref Bulvarında) 430 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, kısmen 5, kısmen 8 kat ticaret+ konut imarlı ve 3014m <sup>2</sup> yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen arsanın satılık olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz %30 daha iyi konumludur. |

|           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |               |      |                          |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2         | Satılık | 270                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 15.000.000-TL | 14.000.000-TL | Arsa | 51.852-TL/m <sup>2</sup> | Emlak Ofisi<br>0(506) 908 08 80 | Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede (Şair Eşref Bulvarında) 270 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, kısmen 5, kısmen 8 kat ticaret+konut imarlı ~1900m <sup>2</sup> yapılaşma hakkına sahip olduğu ifade edilen arsanın satılık olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz %20 daha iyi konumludur.                |
| 3         | Satılık | 93                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 550.000-TL    | 500.000-TL    | Arsa | 5.376-TL/m <sup>2</sup>  | Emlak Ofisi<br>0(232) 367 83 67 | Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede (Kıbrıs Şehitleri Caddesi ile Atatürk Caddesi arasında) 93 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 5 kat ticaret + konut imarlı ve ~450m <sup>2</sup> inşaat hakkına sahip olduğu ifade edilen arsanın satılık olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz %85 daha iyi konumludur. |
| 4         | Satılık | <p>Emlak Ofisi: 0 (532) 25164 80</p> <p>Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve daha iyi konumda olduğu belirtilen 312 m<sup>2</sup> arsa üzerine 4 kat ve toplam 1248 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip taşınmaz 13.000.000-TL bedelle satılıktır.</p> <p><b>** Bina maliyet değeri: 1248 m<sup>2</sup> X 966TL/m<sup>2</sup> X 0,90 (%10yıpranma) 1.085.011.-TL</b></p> <p><b>**Arsa + şerefiye değeri = 13.000.000 TL – 1.085.011.-TL = 11.914.989.-TL</b></p> <p><b>**Arsa + şerefiye birim değeri = ~12.000.000.-TL/312 = ~38.461.-TL/m<sup>2</sup></b></p> <p>Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede (Gazi Bulvarı üzerinde Borsa binası karşısı) Değerleme konusu taşınmaz %50 daha iyi konumludur.</p> |               |               |      |                          |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ***Beyan: |         | <p><i>Turyap Alsancak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazın tam mülkiyet olarak 25.000.000-TL civarında değer arz edebileceği tarafımıza belirtilmiştir.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |               |      |                          |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

*Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda arsa nitelikli ve komple bina olarak satışa sunulan gayrimenkuller emsal olarak dikkate alınmıştır.*

\*\*\*Söz konusu taşınmazın aşağıdaki tabloda emsallerle kıyaslamasında; konum farkı olarak taşınmaz için 100 puan baz alınmış olup, diğer emsaller baz puan esas alınarak puanlandırılmıştır.

| DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN EMSALLERLE KARŞILAŞTIRILMASI                                     |           |              |                             |                           |                           |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| EMSAL NO                                                                                     | YÜZÖLÇÜMÜ | SATIŞ DEĞERİ | PAZARLIKLI SATIŞLAR (1-%10) | TOPLAM İNŞAAT ALANI HAKKI | İNŞAAT ALANI BİRİM DEĞERİ | DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER   |
|                                                                                              | (m2)      | (TL)         | (TL)                        | (M²)                      | (TL/M²)                   | (TL/M2)                   |
| 1                                                                                            | 430       | 17.500.000   | ~16.000.000                 | 3014                      | 5.308                     | 7.582 = (5.308*100/70)    |
| 2                                                                                            | 270       | 15.000.000   | ~13.600.000                 | 1900                      | 7.158                     | 8.947 = (7.158*100/80)    |
| 3                                                                                            | 93        | 550.000      | 500.000                     | 450                       | 1.111                     | 7.406 = (1.111*100/15)    |
| 4                                                                                            | 312       | 12.000.000   | 10.910.000                  | 2496                      | 4.370                     | 8.740 = (4.370*100/50)    |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERLERİN ARİTMETİK ORTALAMASI<br>[(Emsal-1 + Emsal-2+Emsal-3+Emsal-4/ 4] |           |              |                             |                           |                           | ~8.169 TL/m² seçilmiştir. |

Değerleme konusu taşınmazın Talatpaşa Bulvarı ve Plevne Bulvarı'na cepheli konumda olması göz önünde bulundurulduğunda taşınmaz için inşaat m² birim fiyatı olarak Düzeltilmiş Birim Değerlerin Aritmetik Ortalaması olan 8.169-TL/m² tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz Ayrık nizam 8 kat yapılaşma haklarına sahiptir. İmar durumuna göre tabanda 310m² üst katlarda 325m² inşaat alanı yapılmak sureti ile toplamda 2.585m² yapılaşma imkanı olacağı ön görülmektedir.

Buna göre;

Taşınmazın değeri: Toplam inşaat alanı x İnşaat alanı birim değeri

Taşınmazın değeri = 2.585 m² X 8.169-TL/m² = ~21.116.865.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Arsa Birim Değeri = 21.116.865.-TL / 395 m² = 53.460.-TL/m²

**Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı 62/75 Arsa Hisse Değeri = 21.116.865.-TL\*(62/75) ~17.456.608,40.-TL ~ 17.460.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 4.9.2- Proje Geliştirme(Kat Karşılığı Usulü ile) Yaklaşımı Analizi, Veriler ve Hesaplamaları

##### Piyasadan Elde edilen veriler

| Emsal No | Konum   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Satış/Satışa Arz Değeri (TL) | Nitelik | Birim fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) | İrtibat                         | Açıklamalar                                                                                                                                                                   |
|----------|---------|------------------------|------------------------------|---------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Satılık | 50                     | 2.150.000                    | Dükkân  | 43.000-TL/m <sup>2</sup>         | Emlak Ofisi<br>0(232) 465 27 57 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın (Talatpaşa Bulvarında) 50 m <sup>2</sup> alanlı dükkânın satılık olduğu öğrenilmiştir.                                                       |
| 2        | Satılık | 49m <sup>2</sup>       | 2.300.000-TL                 | Dükkân  | 46.938-TL/m <sup>2</sup>         | Emlak Ofisi<br>0(553) 404 19 99 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede (Kıbrıs Şehitleri Caddesi) 49 m <sup>2</sup> alanlı dükkânın satılık olduğu öğrenilmiştir.                                           |
| 3        | Satılık | 80                     | 2.765.000-TL                 | Dükkân  | 34.562-TL/m <sup>2</sup>         | Emlak Ofisi<br>0(553) 404 19 99 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede (Reyhan Pastanesi yakınında) 80 m <sup>2</sup> alanlı dükkânın satılık olduğu öğrenilmiştir.                                         |
| 4        | Satılık | 180                    | 4.500.000-TL                 | Dükkân  | 25.000-TL/m <sup>2</sup>         | Emlak Ofisi<br>0(232) 404 94 94 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın 180 m <sup>2</sup> alanlı dükkânın satılık olduğu öğrenilmiştir.                                                                             |
| 5        | Satılık | 150                    | 1.200.000-TL                 | Mesken  | 8.000-TL/m <sup>2</sup>          | Emlak Ofisi<br>0(533) 573 23 47 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın Plevne Bulvarına cepheli 30 yıllık 7 katlı binanın 6.katında 150m <sup>2</sup> meskenin satılık olduğu öğrenilmiştir.                        |
| 6        | Satılık | 146                    | 1.250.000-TL                 | Mesken  | 8.561-TL/m <sup>2</sup>          | Emlak Ofisi<br>0(232) 336 86 76 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın Talatpaşa Bulvarına ve Plevne Bulvarına cepheli 30 yıllık 8 katlı binanın 5.katında 146m <sup>2</sup> meskenin satılık olduğu öğrenilmiştir. |

|   |         |     |              |        |                          |                                 |                                                                                                                                                        |
|---|---------|-----|--------------|--------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 | Satılık | 180 | 1.800.000-TL | Mesken | 10.000-TL/m <sup>2</sup> | Emlak Ofisi<br>0(232) 404 94 94 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın 30 yıllık 8 katlı binanın 5.katında 180m <sup>2</sup> meskenin satılık olduğu öğrenilmiştir.                          |
| 8 | Satılık | 125 | 2.000.000-TL | Mesken | 16.000-TL/m <sup>2</sup> | Emlak Ofisi<br>0(232) 441 70 44 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede sokak arasında sıfır 5 katlı binanın 2.katında 125m <sup>2</sup> meskenin satılık olduğu öğrenilmiştir.       |
| 9 | Satılık | 135 | 1.150.000-TL | Mesken | 8.518-TL/m <sup>2</sup>  | Emlak Ofisi<br>0(232) 421 45 55 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede Talatpaşa Bulvarında sıfır 8 katlı binanın 4.katında 135m <sup>2</sup> meskenin satılık olduğu öğrenilmiştir. |

*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/m<sup>2</sup> – 47.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında, meskenlerin ise 8.000.-TL/m<sup>2</sup> – 16.000-TL/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 395,00m<sup>2</sup> 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:310m<sup>2</sup>, 1.2.3.4.5.6. ve 7.katlar 325'er m<sup>2</sup> olmak üzere toplam

~2.585m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> satış birim fiyatı (Sıfır dükkan emsali bulanamadığı için ) ~45.000TL/m<sup>2</sup> olarak satılabileceği, üst katlardaki meskenlerin ise ortalama m<sup>2</sup> satış birim fiyatı ~13.000TL/m<sup>2</sup> olarak satılabileceği dikkate alınmış ve hesaplamalar aşağıda gösterilmiştir.

| PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ                                                                        |                             |                                    |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                 | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) |                                    |                      |
| Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )                                                                    | 395,00 m <sup>2</sup>       |                                    |                      |
| İmar planına göre Arsanın Lejanti                                                               |                             |                                    |                      |
| İnşaat Emsali ( KAKS )                                                                          |                             |                                    |                      |
| İnşa edilebilecek kapalı alan                                                                   | 2.585 m <sup>2</sup>        |                                    |                      |
| Ortak alan (KAKS x %)                                                                           | 517 m <sup>2</sup>          |                                    | 20%                  |
| Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan                                                          | 3.102 m <sup>2</sup>        |                                    |                      |
|                                                                                                 | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Maliyet              |
| Satılabilir alan maliyeti                                                                       | 2.585 m <sup>2</sup>        | 1.016 TL                           | 2.626.360 TL         |
| Kapalı Otopark - Sığınak - Teknik Hacimler*                                                     | 517 m <sup>2</sup>          | 1.016 TL                           | 525.272 TL           |
| *Kat sahanlıkları, Merdivenler                                                                  |                             |                                    |                      |
| <b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>                                                                   | <b>3.102</b>                |                                    | <b>3.151.632 TL</b>  |
| Proje satış geliri                                                                              |                             |                                    |                      |
|                                                                                                 | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )   | Ciro                 |
| İnşa edilebilecek konut alanı                                                                   | 2.275 m <sup>2</sup>        | 13.000 TL/m <sup>2</sup>           | 29.575.000 TL        |
| İnşa edilebilecek işyeri alanı                                                                  | 310 m <sup>2</sup>          | 45.000 TL/m <sup>2</sup>           | 13.950.000 TL        |
| <b>TOPLAM TUTAR</b>                                                                             | OK                          |                                    | <b>43.525.000 TL</b> |
| Kat Karşılığı Hesabı                                                                            |                             |                                    |                      |
| Kat karşılığı oranı                                                                             | 60%                         |                                    |                      |
| Arsa Sahibine Kalan Ciro                                                                        | <b>26.115.000 TL</b>        |                                    |                      |
| Yıllık indirgeme oranı                                                                          | 20,00%                      |                                    |                      |
| Aylık indirgeme oranı                                                                           | 1,667%                      |                                    |                      |
| İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği                                                        | 12,0 Ay                     |                                    |                      |
| İnşaatın 12 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer | <b>21.416.427 TL</b>        |                                    |                      |
| <b>Arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı Net Bugünkü Değeri</b>                                       | <b>54.219 TL</b>            |                                    |                      |
| <b>Yuvarlatılmış arsa değeri</b>                                                                | <b>21.416.000 TL</b>        |                                    |                      |

**62/75 Hisse Değeri = 21.416.000.-TL \* 62 /75 = 17.703.893.-TL ~ 17.700.000.-TL**

#### 4.10.- Değerleme İşleminde kullanılmayan Yaklaşımlar ve kullanılmama nedenleri

##### 4.10.1.- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Söz konusu taşınmaz boş imar parseli niteliğinde olduğundan Maliyet oluşumları yaklaşımı ile değerlendirme yaklaşımı kullanılmamıştır.

##### 4.10.2.- Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı

Konu taşınmaz üzerinde mevcut hali ile ticari gelir getiren herhangi bir mülk olmaması, parsel üzerinde kat karşılığı hasılat paylaşımı yaklaşımı ile konut+ticaret seçenekli yatırım projesinin uygun görülmüş olması nedeni ile taşınmazın değerlemesinde Nakit Akışı (Gelir) yaklaşımı kullanılmamıştır.

##### 4.10.2.1- Kira değeri Yaklaşımı

Konu taşınmaz üzerinde halihazırda kira getirisi sağlayacak herhangi bir mülk olmaması nedeni ile Brüt Kira çarpanı yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### 4.11- 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.

#### 4.12- 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 yer alan gayrimenkulün mevcut kullanım durumu dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin “Ticaret+Konut” seçenekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.13- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme raporu, bölünmüş veya müşterek gayrimenkul değerlemesini kapsamaktadır. Değerlemede mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan 62 / 75 hisse payı dikkate alınmıştır.

#### 4.14- 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. Değerlemede %60 Arsa payı oranı tercih edilmiştir.

#### 4.15- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme konusu parsel mevcut durumda boş arsa olup taşınmaza ilişkin herhangi bir proje ve ruhsat bulunmamaktadır. Taşınmazın boş arsa değeri tespit edilirken, sadece arsa değerinin tespitine yönelik 2. Yöntem olarak imar koşullarına uygun olarak proje geliştirilmiş olup yaklaşıma esas bilgiler ve hesaplamalar 4.9.2 maddesinde yer almaktadır.

### 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 itibarıyla Emsal karşılaştırma Yaklaşımı ve kat karşılığı, hasılat paylaşımı proje geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.
- Satış değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen veriler neticesinde, değerleme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Hisse Payı değeri hesap edilmiştir.
- Söz konusu taşınmazın Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne ait 62/75 hissesi için KDV Hariç; Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile 17.460.000.-TL, Kat karşılığı Proje Geliştirme Yaklaşımı ile 17.700.000.-TL değer tespit edilmiş olup, her iki yaklaşım birlikte analiz edildiğinde; 17.500.000.-TL (OnyedimilyonbeşyüzbinTürklirası) değer tahmin ve takdir edilmiştir.

#### 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

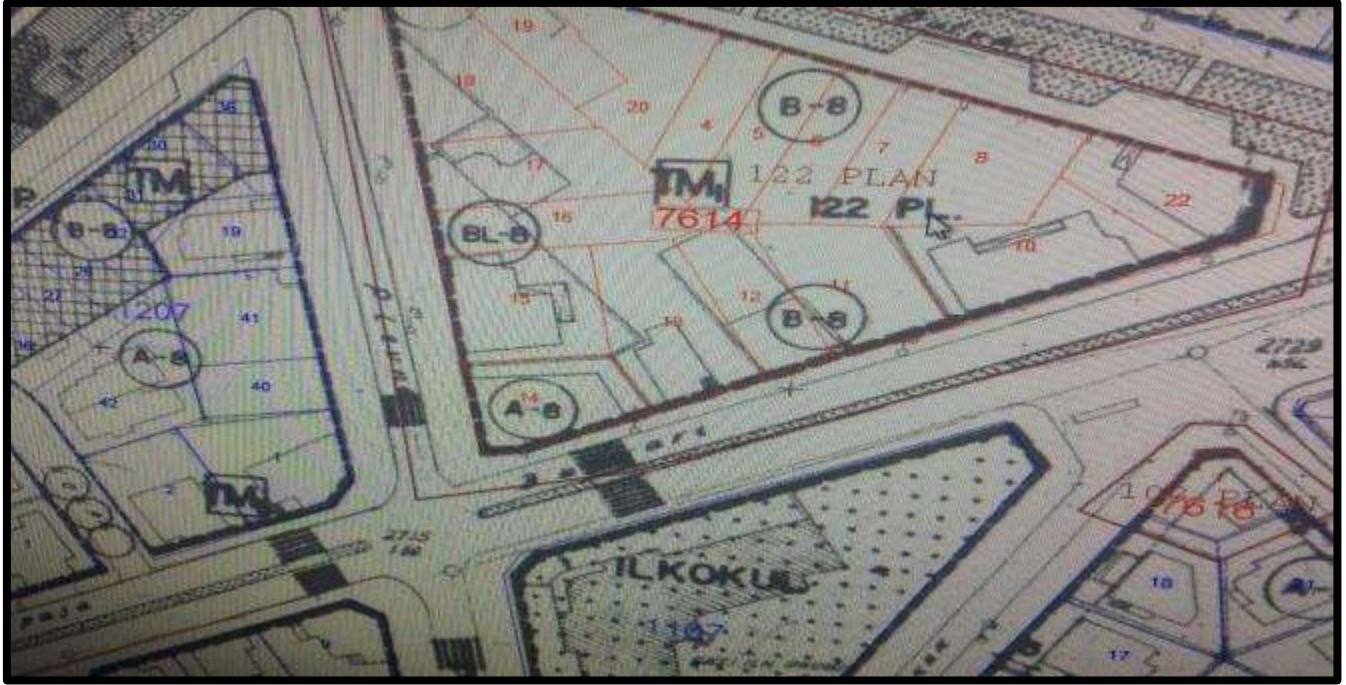
Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

#### 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, değerleme 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 Ayırık 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 ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına "Satış" işleminden tescil edilmiştir. (13/12/2017 – 31599 yev. no)
- 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 62/75 hissesinin maliki Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 “ Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ve Kat karşılığı Proje Geliştirme Yaklaşımı Varsayımları” bir arada analiz edilerek yapılmıştır. İki yöntem ile hesaplanan değerlerin birbirlerini desteklediği görülmüş olup nihai değer olarak ortalama değer dikkate alınmıştır.

62/75 hissesinin Mülkiyeti, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 :17.500.000.-TL (Onyedimilyonbeşyüzbin.TürkLirası)**

**KDV Dahil Satış Değeri :20.650.000.-TL (Yirmimilyonaltıyüzellibin.TürkLirası)**

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 13.12.2018

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Tuba ATAŞ  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:401850

Halil YILMAZ  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 406641




**13.12.2018 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;**

|            | ALİŞ   | SATIŞ  |
|------------|--------|--------|
| ABD DOLARI | 5.3633 | 5.3730 |
| EURO       | 6.0764 | 6.0873 |

## **EKLER**

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce 23.10.2017 tarih 2017/19 sözleşme numaralı SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış rapor bulunmaktadır.

**Takbis Belgesi****TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıtlı Alan: İSMAİL CANATAN

Tarih: 12/10/2018 9:33:29 AM

Mekansal No: 183518481950

Doküman No: 20181210-626-F02405

Başvuru No: 48155

|                  |             |                       |         |
|------------------|-------------|-----------------------|---------|
| Taahhüt Tipi:    | Ana Taahhüt | Ada/Parsel:           | 7614/14 |
| Taahhüt ID:      | 18172106    | Yükseltilmiş:         | 355.00  |
| İl/İlçe:         | İZMİR/KONAK | Ana Taahhüt Niteliği: | ARSA    |
| Kurum Adı:       | KONAK TM    |                       |         |
| Mahalle/Köy Adı: | KULTÜR K    |                       |         |
| Mevki:           |             |                       |         |
| Cilt/Sayfa No:   | 428/1105    |                       |         |
| Kayıt Durum:     | Aktif       |                       |         |

**TAŞINMAZ AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/I | Açıklama                                    | Malik/Lehtar | Tesis Kurum<br>Tarih-Yevmiye      | Terkin Sebebi-Tarih-<br>Yevmiye |
|-------|---------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. | -            | Konak TM<br>09/07/2014 -<br>15002 | -                               |
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. | -            | Konak TM<br>09/07/2014 -<br>15002 | -                               |
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. | -            | Konak TM<br>09/07/2014 -<br>15002 | -                               |
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. | -            | Konak TM<br>09/07/2014 -<br>15002 | -                               |
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. | -            | Konak TM<br>09/07/2014 -<br>15002 | -                               |
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. | -            | Konak TM<br>09/07/2014 -<br>15002 | -                               |
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. | -            | Konak TM<br>09/07/2014 -<br>15002 | -                               |
| Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. | -            | Konak TM<br>09/07/2014 -<br>15002 | -                               |

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                                                 | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-<br>Tarih-Yevmiye                               | Terkin Sebebi-<br>Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| (H1) 393968991    | (SN:5175003) KONAK<br>EMLAK İNŞAAT VE<br>İNŞAAT MALİEMELLERİ<br>TÜRİZM TİCARİT A.Ş.<br>VEN:5760193279 | -             | 13 / 75         | 68.47     | Konak TM Fat<br>Mülkiyetinin<br>Terkini 22/09/2017<br>- 20553 | -                               |

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                                       | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-<br>Tarih-Yevmiye      | Terkin Sebebi-<br>Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|
| (H2) 406063479    | (SN:8122793) ZİRAAT<br>GAYRİMENKUL YATIRIM<br>ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ<br>VEN:9960836525 | -             | 62 / 75         | 326.59    | Konak TM Satış<br>13/12/2017 - 31599 | -                               |

İmar Durumu Belgesi





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

**Fotoğraflar**







### **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: Tuba ATAŞ

Mesleği: Ekspert

Doğum Tarihi: 18.03.1982

Firmada Çalıştığı Yıllar: 2007-Devam Ediyor Üyruğu:TC

Mesleki Kuruluşlara Üyeliği:

Görev Detayları: Gayrimenkul Eksperti

Eğitim: 1996-1999 Menemen Lisesi/İZMİR

1999-2003 Pamukkale Üniversitesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü

I

Mesleki Deneyim: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (2007 - ..)

Yabancı Diller: Orta derece İNGİLİZCE

Kurslar: Autocad , İngilizce

Seminerler: 2010 Uluslar arası Kamulaştırma Sempozyumu

Alınan Sertifikalar:  
TSKB Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi  
(23.01.2012 – 401850)

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 23.01.2012

No : 401850

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Tuba ATAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*[Signature]*

İsmay ARİKAN  
GENEL SEKRETER



*[Signature]*

K. Afiş KÖRSAL  
BAŞKAN