Vakıf GayrimenkulDeğerleme

DEĞERLEME RAPORU

Ziraat GYO

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, KARABAĞLAR MAHALLESİ,

10872 ADA, 5 PARSELDE KAYITLI

BİR KATLI KARGİR İŞYERİ

ARALIK 2018

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	**:**	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	**:**	30.11.2018 tarih ve 2018/24 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	**:**	30.11.2018 – 691607
RAPORUN KONUSU	**:**	Mülkiyeti ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı olan; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 numaralı parselde kain "Bir Katlı Kargir İşyeri" vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel satış değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	**:**	04.12.2018
RAPOR TARİH VE NO.	**:**	12.12.2018 / 691607
SAHİBİ	**:**	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	**:**	Tam
TAPU İNCELEMESİ	**:**	Değerleme konusu taşınmazlar için TKGM Resmi internet sayfasından temin edilen 03.12.2018 tarihli Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesine göre ''6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.'' Kaydı bulunduğu görülmüştür. (İlgili kayıt parsel üzerinde eskiden bulunan yıkılmış yapıya aittir.)
İMAR DURUMU	**:**	Karabağlar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, taşınmazın konumlandığı parsel; 19.04.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli Karabağlar Uygulama İmar Planında; (M*) ***Metopolitan Aktivite Merkezi*** alanında kalmakta olup, bina derinliği 22 metreyi geçmeyecek şekilde bitişik nizam 4 kat yapılaşma haklarına sahiptir. ***Lejant açılımı;*** İmar planlarında belirlenmiş, konut, her türlü ticaret, depolama, büro, işhanı, eğlence yerleri, yönetim binaları, kamu kuruluşları, otel, motel gibi kullanımların yer aldığı bölgelerdir. Bu bölgelerde zemin katlarda konut yapılamaz. Ayrıca, bu bölgelerde yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra yeni inşa edilecek yapılarda, konut ve konut dışı kullanım girişlerinin ayrı olarak tertip edilmesi gerekir.
KISITLILIK HALİ	**:**	Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan tek katlı ruhsatsız yapı yıkılmıştır. Taşınmazın kısıtlılık halinin kalkması için cins tashihinin yapılması gerekmektedir.
DEĞERİ	**:**	Mülkiyeti; ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parsel numarası "Bir Katlı Kargir İşyeri" vasıflı ancak mevcut durumda boş arsadır. **KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 5.140.000,00-TL** **(BeşmilyonyüzkırkbinTürkLirası)** tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	**:**	Rıza Ender UMUR (SPK Lisans No:406141)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	**:**	İsmail CANATAN (SPK Lisans No: 402198)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

1.2- Rapor Türü

1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

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

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

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU 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 Gayrimenkulün 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(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

4.8.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

4.8.3- Nakit Akışı (Gelir Analizi) Yaklaşımı Varsayımları

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

4.9.1- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi , Veriler Ve Hesaplamalar

4.9.2- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi , Veriler ve Hesaplamalar

4.10- Kullanılmayan Değerleme Yöntemler ve Seçilmeme Nedenleri

4.10.1- Maliyet Oluşumları Yöntemi Analizi

4.10.2- Nakit Akışı Analizi (Gelir Analizi) Yaklaşımı

4.10.2.1- Kira Değer Analizi

4.11- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

4.13- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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 30.11.2018 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 30.11.2018 tarih, 2018/24 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 12.12.2018 tarihinde, 691607 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti ''Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.''ne ait olan; tapu kütüğünde; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi,10872 ada, 5 parselde "Bir Katlı Kargir İşyeri" vasfı ile kayıtlı olan gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

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

Bu değerleme raporu, şirketimiz değerleme uzmanı Rıza Ender UMUR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İsmail CANATAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanı Rıza Ender UMUR tarafından 04.12.2018 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 12.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parselde yer alan "Bir Katlı Kargir İşyeri" vasfı ile kayıtlı olan 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 değerleme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.11.2018 tarih ve 2018/24 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu değerleme 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 değerleme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş**. olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

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

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

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

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

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

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiştit.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya ve 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 Mah. Meriç Cad. Turkuaz Plaza Sitesi No:5/46
ATAŞEHİR / 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
Toplam		1.300.000.000	100

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

ORGANİZASYON YAPISI

A− A+

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ne ait olan; tapu kütüğünde; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parselde "Bir Katlı Kargir İşyeri" vasfı ile kayıtlı ana gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz belediye numarataj sistemine göre, İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Yunus Emre Mahallesi sınırları içerisinde, Yeşillik Caddesi üzerinde bulunan boş arsadır. Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge ticaret ve hizmet alanında gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazın cepheli konumda olduğu Yeşillik Caddesi üzerinde yer alan binalar betonarme yapı tazında inşa edilmiş 4-6 katlı ve genellikle bir bütün halinde ticari olarak kullanılmakta olup genellikle ev-ofis mobilya ve dekorasyona yönelik satış ve show-room mağazalarının yoğunlukta bulunduğu bir lokasyondur. Bölgedeki yapıların büyük bir kısmı 20 yıldan daha eski yapılardır. Bölgede yapılaşma tamamlanmış olup boş arsa bulunmamaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmaz önemli akslardan Yeşillik Caddesi'ne cepheli olup, Karabağlar Belediyesi Hizmet Binasının ~1.4km güneyinde, Paşaköprü Mezarlığının ise ~1km kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmaz, Karabağlar İlçe merkezinde ticari olarak hareketli yoğunlaştığı bir bölgede yer almakta olup, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmıştır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım özel araç ve şehir içi minibüs ile belediye otobüsü gibi toplu taşıma araçları ile kolay bir şekilde sağlanmaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge alt yapı hizmetlerinin tamamlanmış olduğu bir bölgedir.

Coğrafi Koordinat 38,375712 / 27,13448

3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Karabağlar
Mahallesi	Karabağlar
Mevkii	…
Pafta No	21M3A
Ada No	10872
Parsel No	5
Yüzölçümü	676,00 m²
Ana Gayri. Niteliği	Bir Katlı Kargir İşyeri
Ana Gayri. Cilt/Sayfa	128/12575
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM
Tescil Tarihi	28.03.2018
Yevmiye No	6812
Edinme sebebi	Satış

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

03.12.2018 tarihinde Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden alınan "Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde" değerleme konusu taşınmaz üzerinde bir adet beyan olduğu görülmüştür. Temin edilen TAKBİS kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

- Beyan; 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 UAVT Kodu: 18769425) - 10/09/2018 – Y:19351
  - Söz konusu riskli yapı beyanı arsa üzerinde eskiden mevcut bulunan ve yıkımı gerçekleştirilen tek katlı yapıya aittir.

Not: Söz konusu taşınmaz 28.03.2018 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne tescil edilmiş olup o tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır.

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

- **Tapu senedi;**

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarında "Bir Katlı Kargir İşyeri" vasfı ile kayıtlı durumdadır.

Taşınmaz ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescil edilmiştir.

- **Taşınmaz üzerinde eskiden mevcut bulunan tek katlı ruhsatsız yapının yıkımı gerçekleştirildiğinden söz konusu yapıya ait arşiv dosyası incelenmemiştir. Taşınmazın tapu kayıtlarında cins değişikliği yaptırması ve ARSA olarak kayıt ettirilmesi gerekmektedir.**

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Karabağlar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 10872 ada 5 parsel; 19.04.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli Karabağlar Uygulama İmar Planında;

(M*) Metopolitan Aktivite Merkezi alanında kalmakta olup, bina derinliği 22 metreyi geçmeyecek şekilde **Bitişik Nizam 4 Kat** yapılaşma haklarına sahiptir.

***Metropolitan Aktivite Merkezleri**: İmar planlarında belirlenmiş, konut, her türlü ticaret, depolama, büro, işhanı, eğlence yerleri, yönetim binaları, kamu kuruluşları, otel, motel gibi kullanımların yer aldığı bölgelerdir. Bu bölgelerde zemin katlarda konut yapılamaz. Ayrıca, bu bölgelerde yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra yeni inşa edilecek yapılarda, konut ve konut dışı kullanım girişlerinin ayrı olarak tertip edilmesi gerekir.

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

- Değerlemeye konu gayrimenkul 28.03.2018 tarihinde ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına "Satış" işleminden tescil edilmiştir.
- Son 3 yıl içerisinde alım-satım işlemi gördüğü (28.03.2018 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil) , ifraz, tevhid vb. işlemi görmediği,
- Son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı,
- Taşınmaz ile ilgili devam eden herhangi bir hukuki sürecin bulunmadığı,
- Tapu kayıtlarında devredilmelerine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.
- 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 ve 22.r 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."

22.r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

* ***Değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde riski yapı şerhi yer almakta olup söz konusu şerhe konu yapının mevcut durumda yıkıldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca mevcut haliyle GYO portföyüne konu olabileceği ,***

**** Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında ''Bir Katlı Kargir İşyeri'' vasıflı olup mevcut durumda parsel üzerinde yer alan yapı yıkılmıştır. Taşınmazın fiili durumu ile tapu niteliği uyumsuzdur. 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.r maddesi uyarınca gerekmesi halinde tapudaki niteliğindeki gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde Gyo portföyüne konu olabileceği görüş ve kanaatindeyiz.***

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

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır. Parsel üzerine yapı inşa edilmesi halinde yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu 'na tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu parsel arsa niteliğinde olup , değerleme raporu taşınmazın Pazar değerini kapsamaktadır..

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, ayni 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 İzmirlilerin bu coğrafyada yaklaşık 1500 yıl kadar yani Kalkolitik dönemin sonuna kadar yaşadıkları düşünülmektedir.

Ulaşım

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

Kültür- Medya

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

Fuar

İzmir Enternasyonal Fuarı İzmir Fuarı veya özellikle İzmir içinde kısaca "Fuar", her yılın Eylül ayında İzmir'in kurtuluş günü olan 9 Eylül'ü içine alacak 10 günlük bir zaman dilimi içinde düzenlenen

Türkiye'nin en köklü, en tanınmış ve en kapsamlı fuarıdır. 2006 yılında 75. İzmir Enternasyonal Fuarı, 1 Eylül - 10 Eylül tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. İzmir Kültürpark'ta (bu park alanı da bazen kısaca Fuar olarak adlandırılır) düzenlenir. Ancak İzmir Enternasyonal Fuarı (İEF), esasında, örneğin 2005 yılı için Kültürpark alanında düzenlenmiş olan ve çoğu zaten uluslararası nitelikli 37 fuardan sadece bir tanesidir. Gaziemir ilçesinde yapılan İzmir Fuar Kompleksi, tüm fuarlara ev sahipliği yapmaktadır.

Ekonomi

Tarım

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

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

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

Sanayi

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

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

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

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

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

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

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

İzmir, Petkim Yarımadası'nda inşası süren 15 milyon ton/yıl kapasiteli Star Rafinerisi projesi ile Türkiye'nin özel sektör eliyle yapılan ilk rafineri yatırımına ev sahipliği yapmaktadır. Bunun yanısıra Avrupa'nın 7., dünyanın 28. büyük petrol rafinerisi konumunda olan Türkiye Petrol Rafinerileri A.Ş.'nin (TÜPRAŞ) 4 adet petrol rafinerisinden biri de kentimizde yer almaktadır.

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

Kentte irili ufaklı birçok küçük sanayi sitesi bulunmaktadır.

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

Bunlar; İTOB OSB, Aliağa 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.

KARABAĞLAR İLÇESİ

Karabağlar, 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. Karabağlar, 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 Karabağlar ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Karabağlar ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Karabağlar İskelesi ve Karabağlar Meydanı ile de ünlüdür. Karabağlar sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirlilerle dolup taşar. Karabağlar, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

Kaynak: 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 göreli 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 göre1 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 yaştakiler 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.

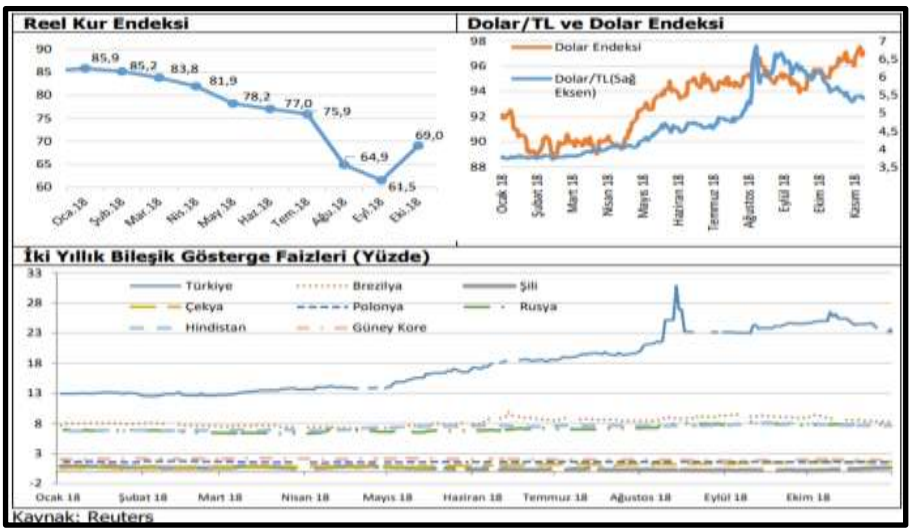
Tablo 2: Temel İşgücü Piyasası Göstergeleri * (2018 Ağustos Dönemi)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (Temmuz)	2018 (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
İstihdamda Sektörel Paylar (%)										
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 yaştakiler 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.



Kaynak: Reuters

- ***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 uygulanmasın 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 Ortalığı Derneği)

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, dikkate alınarak değerleme çalışması yürütülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parselde “Bir Katlı Kargir İşyeri” vasfı ile kayıtlı taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü 676 m², cephe uzunluğu ~16 metre, cephe derinliği ~42 metre olmasına karşın imar durumu inşa edilecek bina derinliğinin maksimum 22 metre olmasına müsaade etmektedir. Taşınmazın güncel imar durumu dikkate alınarak arsa değerine ulaşılmıştır.

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- Taşınmazın konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan bir konumda yer alması.
- Ulaşımın kolay olması.
- İmar durumunun ticari kullanıma elverişli olması.

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- Cins tashihi işlemi gerektirmesi.
- Gayrimenkul sektöründeki durgunluk.

4.8.- Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Varsayımlar

4.8.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

Bu değerleme 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 değerleme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.1.1- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

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

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.8.2- 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.8.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

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

4.9- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, "**Emsal karşılaştırma yöntemi ve Proje Geliştirme Yaklaşımı"** kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılarak arsa değerine ulaşılmıştır.

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

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan ve satışa arz edilmiş komple bina, arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın yer aldığı parselin konumu, yüzölçümü, ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak Arsa birim değerine ilişkin piyasa araştırması yapılmıştır.

- **Proje Geliştirme yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen Dükkan, işyeri, ofis gibi ticari fonksiyonlu emsaller dikkate alınmıştır. Bölgede kat karşılığı inşaat yapımının yaygın olmaması nedeniyle yatırımcı karı dikkate alınarak parsel üzerinde geliştirilen projeye göre Arsa değeri tespiti yapılmıştır.

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
- 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 kılabilecek, 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.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.

4.9.1- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi, Veriler Ve Hesaplamalar

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölgede Arsa ve komple bina satış değerleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılarak Arsa biri değeri tespit edilmiştir.

Emsal No	Konum	Alan (m²)	Birim fiyat (TL/m²)	Nitelik	Satış Değeri (TL)	İrtibat	Açıklamalar
1	Satılık	440,00	6.818,18.-TL/m²	Arsa	3.000.000,00	Aras Gayrimenkul 0 (232) 251 03 35	Yeşillik Caddesi'ne cepheli 440m² yüzölçümlü bitişik nizam 4 kata kadar ticaret imarlı parsel satılıktır.
2	Satılık	325,00	6.830,00.TL/m²	Arsa	2.220.000,00	First Class Gayrimenkul 0 (232) 502 08 54	Yeşillik Caddesi üzeri Karabağlar Belediyesi yakınında bulunan Bitişik Nizam 4 Kat Ticaret İmarlı 325m² arsa satılıktır. Arsa üzerinde tek katlı prefabrik yapı bulunmaktadır.
3	Satılık	228,00	2.236,84.TL/m² (Bina ile birlikte)	Komple Bina	510.000,00	Remax Pırlanta 0 (232) 243 13 33	Değerlemeye konu taşınmaza 30m mesafede bulunan Bitişik Nizam 3 Kat Metropolitan Aktivite Merkezi imarlı 10871 Ada 15 Parsel üzerinde konumlu tek katlı atıl durumdaki işyeri satılıktır.
4	Satılık	249,00	12.851,41.TL/m² (Bina ile Birlikte)	Komple Bina	3.200.000,00	Özevim Emlak 0 (232) 408 03 62	Yeşillik Caddesi üzeri 249m² alanlı Bitişik Nizam 4 Kat ticaret imarlı parsel üzerinde bulunan 20 yıllık 2 katlı 300m² alanlı yapı satılıktır. Satış değeri üzerinde %10 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

Yukarıda taşınmazların yakın çevresinde tespit edilmiş satışa arz edilen Arsa ve komple bina emsalleri tespit edilmiştir. Söz konusu emsallerden 1 ve 2 nolu emsaller boş arsa, 3 ve 4 nolu emsaller ise komple bina emsali olup;

- 1 no.lu emsal arsa imar durumu ve konum itibari ile iş merkezi amacıyla kullanıma uygundur. Ancak söz konusu emsal arsanın yakın bölgede yer almasına rağmen, değerleme konusu taşınmaza göre daha değersiz bir konumda yer alması sebebiyle m² değerinin daha düşük olacağı göz önünde bulundurulup 90 puan takdir edilmiştir.
- 2 no.lu emsal arsa imar durumu ve konum itibari ile iş merkezi amacıyla kullanıma uygundur. Ancak söz konusu emsal arsanın yakın bölgede yer almasına rağmen, değerleme konusu taşınmaza göre daha değersiz bir konumda yer alması sebebiyle m² değerinin daha düşük olacağı göz önünde bulundurulup 90 puan takdir edilmiştir.

- 3 no.lu emsal imar durumu ve konum itibari ile iş merkezi amacıyla kullanıma uygundur. Ancak söz konusu emsal arsanın 3 kata kadar yapılaşma izni olması sebebiyle birim m² değeri üzerinde bu oranda düzeltme uygulanmış ayrıca çok yakın konumda olmasına almasına rağmen, Yeşillik Caddesi'ne cepheli olmaması ve daha dezavantajlı bir konumda yer alması sebebiyle m² değerinin çok daha düşük olacağı göz önünde bulundurulup 40 puan takdir edilmiştir. Parsel üzerindeki atıl yapının hurda değeri karşılığı yıkılabileceği öngörülerek dikkate alınmamıştır.
  (İmar durumu düzeltmesi; 2.236,84 x 4/3 = 2.982,45-TL/m²)

- 4 no.lu emsal imar durumu ve konum itibari ile iş merkezi amacıyla kullanıma uygundur. Ancak söz konusu emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha değerli bir konumda yer alması sebebiyle m² değerinin daha yüksek olacağı göz önünde bulundurulup 140 puan takdir edilmiştir. Parsel üzerindeki prefabrik yapı dikkate alınmamıştır. Parsel üzerindeki yapı değeri hesaplanıp satış değerinden düşülmüştür. (Yapı Değeri = 300m² x 800-TL/m²(3-A Yapı Sınıfı) = 240.000-TL – Yıpranma = ~200.000-TL (Satış Değeri = 3.200.000 - %10 Pazarlık Payı – 200.000-TL(Yapı Değeri) = ~2.710.000-TL (Yapı değeri düşülmüş arsa m² değeri = 10.722,89.TL/m²

KIYASLAMA SONUÇ TABLOSU				
	SATIŞA ARZ DEĞERİ (TL)	**ARSA ALANI (m²)**	**BİRİM DEĞER (DEĞER/ ARSA ALANI) (TL/m²)**	**DÜZELTİLMİŞ BİRİM ARSA ALANI DEĞERİ (TL/m²)**
Emsal 1	3.000.000,00	440,00	6.818,18.-TL/m²	7.575,76 (6.818,18 * 100/90)
Emsal 2	2.220.000,00	325,00	6.830,00.TL/m²	7.589,74 (6.830,77 * 100/90)
Emsal 3	510.000,00	228,00	2.236,84.TL/m²	7.456,13 (2.982,45 * 100/40)
Emsal 4	2.710.000,00	249,00	10.883,53.TL/m²	7.773,95 (10.883,53 * 100/140)
4 Kat Ticari İmarlı Arsa Birim m² Değeri			7.598,90-TL/m² **~ 7.600,00-TL/m²**	

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasında bölgede 4 kata imarlı arsa birim değerlerinin 6.000.-TL/m² – 10.000.-TL/m² civarında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu ve diğer tüm özellikleri dikkate alınarak yapılan hesaplamalara göre taşınmazın m² arsa değeri 7.600-TL/m² olarak belirlenmiştir. Buna göre;

Taşınmazın Değeri** = 7.600-TL/m² x 676,00 m² = 5.137.600,00 **~ 5.140.000-TL

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen sözlü bilgilere dayanmaktadır. Alınan sözlü bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

4.9.2- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi , Veriler Ve Hesaplamalar

Emsal No	Konum	Alan (m²)	Birim fiyat (TL/m²)	Nitelik	Satış/Satışa Arz Değeri (TL)	İrtibat	Açıklamalar
1	Satılık	880	5.113,64 TL/m²	Mağaza	4.500.000,00	BORAN EMLAK 0 (232) 251 66 66	Yeşillik Caddesi üzeri yaklaşık 15 yıllık 4 Katlı 880 m² kapalı alanlı asansörlü mağaza satılıktır.
2	Satılık	250	11.600,00 TL/m²	Mağaza	2.900.000,00	MODA EMLAK 0 (232) 426 07 77	Yeşillik Caddesi üzeri Karabağlar Belediyesi yakını yaklaşık 20 yıllık 250 m² kapalı alanlı mağaza satılıktır.
3	Satılık	380	6.578,95 TL/m²	Mağaza	2.500.000,00	REMAX PIRLANTA 0 (232) 243 13 33	Yeşillik Caddesi üzeri kiracılı yaklaşık 380 m² kapalı alanlı işyeri satılıktır.
4	Satılık	250	11.000,00 TL/m²	Mağaza	2.200.000,00	ASLAN EMLAK 0 (232) 261 55 44	Yeşillik Caddesi üzeri Karabağlar Belediyesi yakını yaklaşık 20 yıllık 250 m² kapalı alanlı mağaza satılıktır.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda söz konusu taşınmazların yakın çevresinde tespit edilen satışa konu çok katlı mağaza ve dükkanlar tespit edilmiş olup, bölgede dükkanların birim satışa arz değerlerinin ortalama 9.000.-TL/m² – 12.000.-TL/m² aralığında, çok katlı mağazaların ise 4.000.-TL/m² – 7.000.-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Buna göre değerleme konusu taşınmaz üzerine inşa edilebilecek 4 katlı mağazanın birim m² satış değerinin 7.500-TL olabileceği tespit edilmiştir.

Değerlemede yapılan Kabuller:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; Yeşillik Caddesi'ne 16,00 m cephelidir. Parsel yüzölçümü 676,00m² alana sahip olup, imar lejandı Metropolitan Aktivite Merkezi ve Bitişik Nizam 4 kat, bina cephe derinliği maksimum 22 metre olacak şekilde yapılaşma şartlarına tabidir. Buna göre yapının zeminde oturabileceği alan 22m x 16m = **352m²** olarak hesaplanmıştır.
- Binanın zemin kattaki brüt kullanım alanlarının %25'i otopark girişi, asansör, merdiven boşluğu ve koridor alanı olarak düşülmüştür. Normal katlarda ise bu oran %8 olarak alınmıştır. Bodrum kat alanı ise toplam parsel alanından %12 düşülerek hesaplanmıştır.

  Bodrum Kat: ~600m²,

  Satılabilir Zemin Kat Alanı: ~264m²,

  Satılabilir Normal Kat Alanı: ~325m² olmak üzere toplam **~1.239m²** satılabilir brüt alan, **~2.008m²** de toplam inşaat alanı hesaplanmış, bölgedeki arz-talep de dikkate alınarak ticari nitelikli komple bina projesi geliştirilmiştir.
- Otopark alanı ve sığınak alanı ise bodrum katta ayrılmıştır. Otopark alanı ile ilgili olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi otopark yönetmeliği dikkate alınmıştır.

  - **Yapılan hesaplamalar kabullere dayalı olup, uygulama sırasında; İlgili Belediye tarafından yerinde yapılacak ölçümler ve sayısal verilere istinaden hazırlanacak inşaat alanı hesabı ile farklılık olması muhtemeldir.**

- Söz konusu parselin bitişik nizamda yapılaşma koşullarına sahip olması, bölge teşekkülünün önemli bölümünü ticaret seçenekli taşınmazların, Kamu Kurumu, banka hizmet binası gibi kurumsal işletmelerin oluşturması dikkate alındığında alternatif kullanımlara açık olması adına parsel üzerinde Zemin + 3 Kattan oluşacak dükkan-mağaza projesinin daha uygun ve tercih edilebilir bir kullanım şekli olacağı kabul edilmiştir.
- Parsel üzerinde inşa edilecek yapının Yeşillilk Caddesi cephesinden bodrum katında Otopark ve sığınak, kazan dairesi, depo vb alanı, yine aynı cepheden Zemin+3 Kat işyeri için giriş olacak şekilde projelendirileceği kabul edilmiştir.
- Projelendirilen binanın inşa maliyeti hesabında yapı sınıfı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yılı yapı yaklaşık birim fiyatı listesi esas alınmış ve yapının listeye göre İş merkezlerini de içine alan 3-B yapı sınıfında (966.-TL/m²) inşa edileceği kabul edilmiştir.
- Yatırımcı kar oranının %25 olacağı kabul edilmiştir.
- Değerlemesi yapılacak gayrimenkulün, yapılaşma şartları, alanı, konumu, fiziksel özellikleri, cepheli olduğu yolun ticari açıdan hareketliliği dikkate alınarak arsa hesaplanmıştır.

- Risksiz faiz oranı; T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Borçlanma İstatistikleri, İç borçlanmanın Ortalama Maliyeti / Nakit Borçlanma, Kümülatif Maliyet (Yıllık Bileşik%) Kasım 2018 ayı için %15,99 (%10 stopaj düşülerek) %14,39 faiz oranı seçilmiştir. Risk primi (sektörel risk, piyasa riski vs.) %5,60 olarak kabul edilmiş ve indirgeme oranı %20,00 olarak hesap edilmiştir. (İndirgeme Oranı = Risksiz Faiz Oranı + Risk Primi) - (Kaynak:https://www.hazine.gov.tr)
- Yapılan Proje Geliştirme Hesaplamasında yalnızca Arsa Değeri Dikkate Alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede yeni inşa edilmiş, 4 katlı mağazanın satış fiyatlarının ortalama 7.500.-TL/m² değerinde olacağı kabul edilmiştir.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ			
	Brüt Alan (m²)		
Arsa Alanı (m²)	676,00 m²		
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Merkezi İş Alanı - Bitişik Nizam 4 Kat		
Toplam İnşaat Alanı	2.008 m²		
	Brüt Alan (m²)	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Maliyet**
Zemin+3 Normal Kat Maliyeti	1.408 m²	966 TL	1.360.128 TL
Kapalı Otopark - Sığınak - Teknik Hacimler*	600 m²	500 TL	300.000 TL
*Kat sahanlıkları, Merdivenler			
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	**2.008**		**1.660.128 TL**
Proje satış geliri			
	Brüt Alan (m²)	**Birim Fiyat (TL/m²)**	**Ciro**
Zemin + 3 Kat Mağaza	1.239 m²	**7.500 TL/m²**	9.292.500 TL
TOPLAM TUTAR			**9.292.500 TL**

Yatırımcı Karına Göre Maliyet Hesabı	
Yapı Maliyeti	1.660.128 TL
Yatırımcı Kar Oranı	25%
Yatırımcı Karı	1.858.500 TL
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 Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	**4.735.045 TL**
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	**7.005 TL**
Yuvarlatılmış arsa değeri	**4.735.000 TL**

❖ *Ülkedeki mevcut piyasa ve yatırım koşullarındaki değişkenlik ve mevcut ekonomik durum göz önüne alındığında Proje Geliştirme yönteminin piyasa değeri yöntemine göre daha düşük çıktığı ve Piyasa Değeri yönteminin daha sağlıklı sonuç vereceği tahmin edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın arsa değeri olarak piyasa verilerinden elde edilen 5.140.000-TL seçilmiştir.*

4.10- Kullanılmayan Değerleme Yöntemleri ve Seçilmeme Nedenleri

Değerleme işleminde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı , Nakit Akış Analizi ve Kira Değer Analizi yaklaşımları kullanılmamıştır. Değerleme yöntemlerinin kullanılmama nedenleri aşağıda belirtilmiştir.

4.10.1- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumda boş arsa olarak olması nedeni ile Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmamıştır

4.10.2.-Nakit Akışı Analizi (Gelir Analizi) Yaklaşımı

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumda boş arsa olarak kiralanma durumunun olmaması ve herhangi bir gelir elde edilememesi nedeni ile Nakit Akış Analizi Yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.10.2.1- Kira Değer Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumda boş arsa olarak kiralanma durumunun olmaması ve herhangi bir gelir elde edilememesi nedeni ile Kira Değer Analizi 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 söz konusu gayrimenkullerin mevcut kullanım durumu dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin “Ticari” birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.13- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazda herhangi bir müşterek kullanım veya bölünmüş kısım bulunmadığından analiz yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu parsel ile ilgili olarak hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi yapılacak projeye esas sözleşme tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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 2. Yöntem olarak imar koşullarına uygun olarak proje geliştirilmiş olup geliştirilen proje geliştirme yöntemine esas bilgiler 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 gayrimenkulün Arsa değerlemesi yapıldığı için imar durumu itibariyle proje geliştirme(kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemi ve Emsal karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.
- Satış değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerleme konusu gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Arsa değeri hesap edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır. Söz konusu parsel mevcut imar durumuna göre yapılaşabilecektir.

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

- Değerlemeye konu gayrimenkul ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına "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 ve 22.r 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."
22.r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

** Değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde riski yapı şerhi yer almakta olup söz konusu şerhe konu yapının mevcut durumda yıkıldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca mevcut haliyle GYO portföyüne konu olabileceği ,*

** Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında ''Bir Katlı Kargir İşyeri'' vasıflı olup mevcut durumda parsel üzerinde yer alan yapı yıkılmıştır. Taşınmazın fiili durumu ile tapu niteliği uyumsuzdur. 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.r maddesi uyarınca gerekmesi halinde tapudaki niteliğindeki gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde Gyo portföyüne konu olabileceği görüş ve kanaatindeyiz.*

5.5- KDV Oranları

Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir. “İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin 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, değerleme konusu taşınmazların maliki Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV’ye (%18) 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 değerleme metotları 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,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 “Piyasa Değeri Yaklaşımı” ve “Proje Geliştirme Yaklaşımı Varsayımları” bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, ‘’Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’’ adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 10872 ada, 5 parsel no.lu “Bir Katlı Kargir İşyeri” vasıflı taşınmazın tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış değerleri takdir edilmiştir.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri (KDV Hariç)

10872 ADA 5 PARSEL NO.LU TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Arsa Değeri	**Satış Değeri (TL)**	**Satış Değeri (USD)**	**Satış Değeri (EURO)**
	5.140.000,00	**958.955,22**	**845.394,74**
ABD DOLARI	**Alış: 5,35**	**Satış: 5,37**	
EURO	**Alış: 6,07**	**Satış: 6,09**	

KDV Hariç Satış Değeri	**5.140.000.-TL (BeşmilyonyüzkırkbinTürkLirası)**
KDV Dahil (%18) Satış Değeri	**6.065.200.-TL (AltımilyonaltmışbeşbinikiyüzTürkLirası)**

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 12.12.2018

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

İSMAİL CANATAN

Lisans No: 402198

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. GÖRÜLMÜŞTÜR İsmail CANATAN Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402198

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RIZA ENDER UMUR

Lisans No: 406141

EKLER

- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Tapu Sureti
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- İmar Durumu yazısı,
- Yapı Ruhsatı Örneği,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

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

Rapor Tarihi: 20.04.2017
Değerleme Tarihi: 17.04.2017
Rapor No: 657427
KDV Dahil Hariç Satış Değeri : 4.800.000.-TL (DörtmilyonsekizyüzbinTürkLirası)
KDV Dahil Satış Değeri : 5.664.000.-TL (BeşmilyonaltıyüzaltmışdörtbinTürkLirası)
Raporu Hazırlayan: Koral Yapıcı - SPK Lisans No: 404102
Raporu Kontrol Eden: Tuba ATAŞ - SPK Lisans No: 401850

Gayrimenkulün Fotoğrafları

Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:İSMAIL CANATAN *Tarih:12/3/2018 2:50:31 PM*

MakbuzNo:180718386401	DekontNo:20181203-626-F03336	BaşvuruNo:38640

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz ID:	21129262	Yüzölçüm(m2):	676.00
İl/İlçe	İZMİR/KARABAĞLAR	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR KATLI KARGİR İŞYERİ
Kurum Adı:	Karabağlar TM		
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	128/12575		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425)	-	Karabağlar TM 10/09/2018 - 19351	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 421803561	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980836525	-	1 / 1	676.00	Karabağlar TM Satış 28/03/2018 - 6812	-

İmar Durum Belgesi

T.C.
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Sayı : 60582413-310.05-89637

MÜRACAAT SAHİBİ :
Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.

* Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici.2 Maddesi Uyarınca Düzenlenmiştir.
* Emsal Hesabı Yapılacaktır

* M Metropolitan Aktivite Merkezi.

* Yeni İnşaat Ruhsatı aşamasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57/17. maddesi değerlendirilecektir.

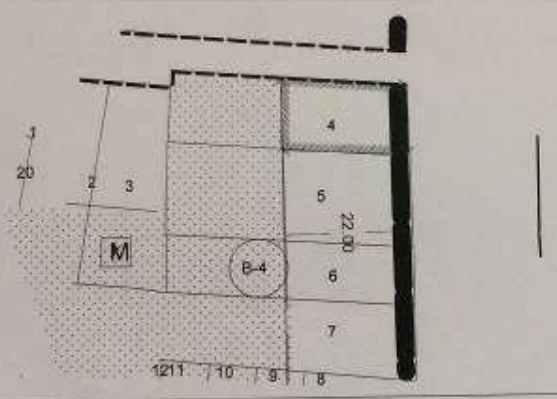
15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulması zorunludur

K

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki

1/1000

B -4



Engellilerle İlgili Hükümlere Uyulacaktır

İMAR HATTI TALEBİ İCABETMEKTEDİR.

YIKIM VE HAFRİYAT İZNİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

Bu evrakın 5070 sayılı Kanun Gereğince E-İMZA ile imzalandığı
Tasdik olunur 10.12.2018
Nazlı KIRIM

İMAR DURUMUNU BELİRTEN: G.YESILKAVAK ÇİZEN: G.YESILKAVAK

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

İLİ : İZMİR	MAHALLE : YUNUS EMRE		İnş.Nizamı ve Nisbeti	BİTİŞİK NİZAM
ASTROLON PAFTA:	KADASTRAL PAFTA:	PLAN NO:	Kat Adedi	4 KAT
21M3A			Bina Derinliği	KROKİYE GÖRE
A D A		P A R S E L	Ön Bahçe Mesafesi	.....
			Yan Bahce	.....
10872		5	Arka Bahçe Mesafesi	KROKİYE GÖRE
			TAKS / KAKS	/
İMAR PLANI ONAY TARİHİ :				
PARSELASYON PLANI ONAY TARİHİ :				

1-Bu imar durumu proje tanzimine esas olmak üzere verilmiştir.
2-İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilmez.

e-imzalıdır
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR V.
Özgür TOPÇU

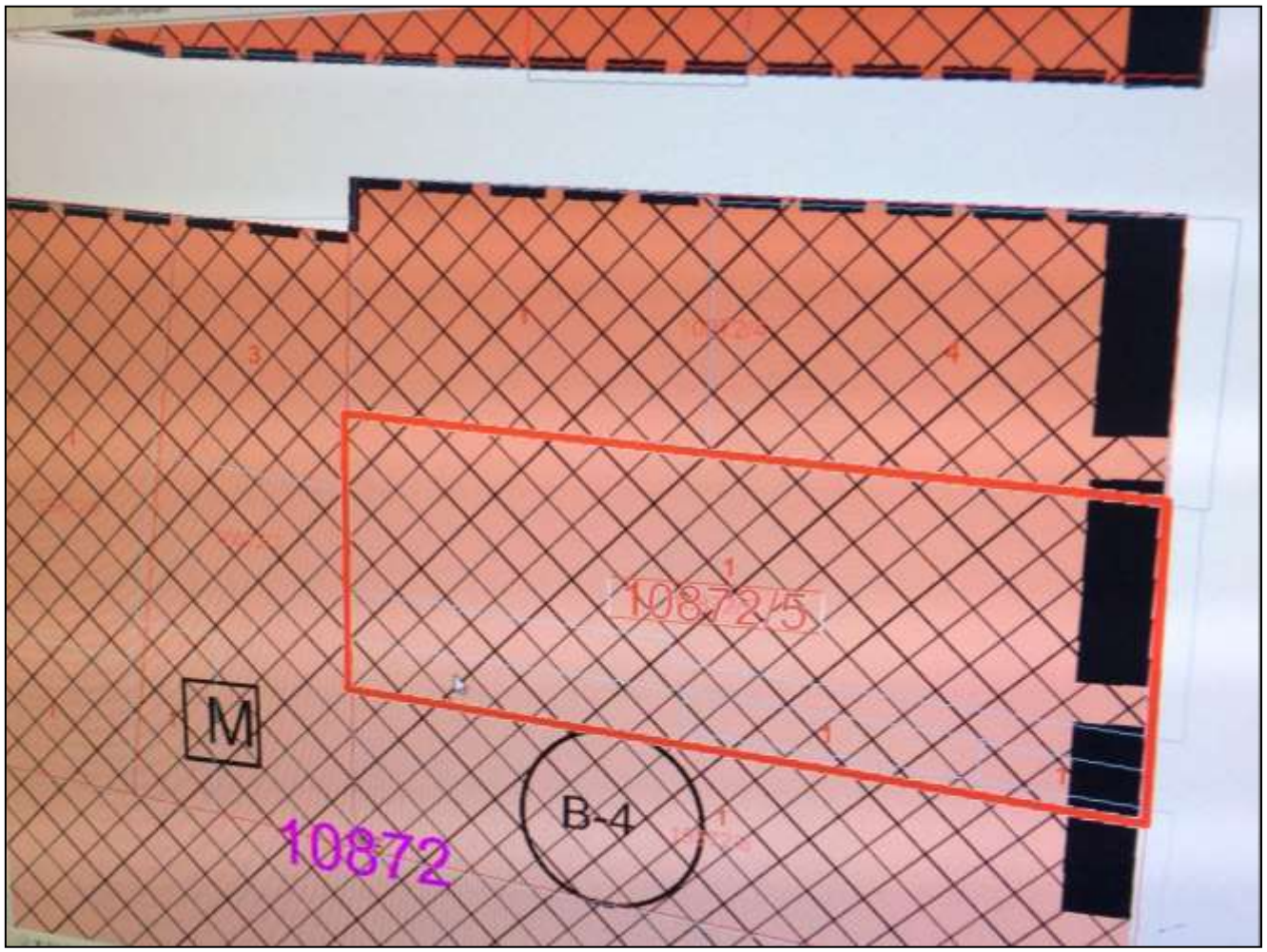
İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ
Ayfer MUTLU TURSUN

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi https://ebyssorgu.karabaglar.bel.tr adresinden 7V0O-OHLY-8RII kodu ile yapılabilir.

İzmir

05582413-115.02.01-E.35111 / 04.12.2018

İmar Paftası



KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Rıza Ender UMUR
Doğum Yeri ve Tarihi : Sivas / 26.03.1992
Adresi : Evka-4 Mah. 1025. Sok. Blok:69
Kardelen Apt. D:34 Bornova/İZMİR
Tel : 0 507 483 49 46
E-Posta : enderumur@hotmail.com
Askerlik Durumu : Yapıldı

EĞİTİM

- Cem Bakioğlu Anadolu Lisesi
- Erciyes Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümü / Mezuniyet Tarihi: 23.06.2015

İŞ TECRÜBESİ

- Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / 2017 – Halen
- Emay Uluslarası Mühendislik-Müşavirlik A.Ş / Harita Kontrol Mühendisi / 2015 – 2017
- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü / Stajyer Mühendis / 2015
- Mega Mühendislik A.Ş. / Stajyer Mühendis / 2014

LİSANS VE SERTİFİKALAR

- Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu / Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı / 03.02.2017
- Anadolu Üniversitesi / Coğrafi Bilgi Sistemleri (ArcGIS) Sertifika Programı / 27.02.2017

BİLGİSAYAR BİLGİSİ

MS Office	(Çok İyi Düzeyde)
Arcgis	(Orta Düzeyde)
Netcad	(İyi Düzeyde)
Autocad	(Giriş Düzeyinde)
Matlab	(Giriş Düzeyinde)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 03.02.2017 No : 406141

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

Rıza Ender UMUR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

ÖZGEÇMİŞ FORMU

Firma Adı: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Personelin Adı: İsmail CANATAN

Mesleği : İnşaat Müh.

Doğum Tarihi: 01.12.1982

Firmada Çalıştığı Yıllar: 2009-Devam Ediyor Uyruğu:TC

Mesleki Kuruluşlara Üyeliği:
İMO

Görev Detayları: Eksper

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

Eğitim: 1997-2000 Mustafa Kemal Lisesi Lisesi

2001-2006 Dokuz Eylül Üniv. İnş Müh. Bölümü

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

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

Mesleki Deneyim:

Yabancı Diller: İyi Seviyede İNGİLİZCE

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 22.01.2013 No : 402198

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

İsmail CANATAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR