

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

REVİZE

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, AKDENİZ MAHALLESİ,

997 ADA, 14 PARSELDE KAYITLI

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

KONAK / İZMİR



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ARALIK – 2019

İZMİR

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerlemeye Konu Taşınmazlar

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 numaralı parselde kain “Arsa” vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 ve 14 nolu bağımsız bölümler.

İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden edinilen bilgiye göre, taşınmazların konumlandığı parsel; 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM* Ticaret Seçenekli Konut alanında (zemin katta konut yapılamaz) kalmakta olup Halit Ziya Bulvarı cephesinden Bitişik nizam 8 kat, 1354 Sokak Cephesinden Bitişik nizam 5 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski karşısı konumunda olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekmektedir.

Raporun Konusu

Mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 numaralı parselde kain “Arsa” vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 ve 14 nolu bağımsız bölümlerin “Arsa payı” değeri ve Bilgi amaçlı olarak taşınmazın takviyeli tadilat projesinin onaylanıp uygulanması sonrası Arsa ve Bina olarak güncel satış değerinin tespiti.

Raporun Tarihi

06.12.2019

Revize Rapor Tarihi

16.06.2020 – 14.07.2020

Değer

06/12/2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (KDV Hariç)

13.415.000-TL (OnüçmilyondörtüyüzonbeşbinTürklirası)

Değerleme Uzmanı

Rıza Ender UMUR (SPK Lisans No:406141)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Tuba ATAŞ (SPK Lisans No:401850)

İçindekiler

BÖLÜM 1	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası	6
1.2. Raporun Türü	6
1.3. Raporu Hazırlayanların Ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad ve Soyadları	6
1.4. Değerleme Tarihi.....	7
1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	7
1.6. Raporun Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	8
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi	8
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı.....	10
BÖLÜM 3	11
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı	11
3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	12
3.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu	13
3.5. Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler , Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı , Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti V.B. Durumlara Dair Açıklamalar (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar)	13
3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler V.B.) İlişkin Bilgiler.....	14
3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	14
3.8. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	15
3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	15

3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	15
3.11. Varsa Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
BÖLÜM 4	16
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	16
4.1. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	16
Sanayi	18
4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	21
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	25
4.4. Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri.....	26
4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	27
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.	27
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	27
BÖLÜM 5	28
5. Kullanılan Değerleme Yöntemleri	28
5.1. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar.....	28
5.1.1. Pazar Yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	28
5.1.2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri, krokileri ve bu bilgilerin kaynağı.....	29
5.1.3. Emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler ve nedenleri	30
5.2. Proje Geliştirme Yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar	33
5.2.1. Proje Geliştirme Yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni.....	33
5.2.2. Proje Geliştirme Yaklaşımı Analizi, Veriler ve Hesaplamalar.....	34
5.3. Diğer Tespit Ve Analizler	38
5.3.1. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	38
5.3.2. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	38
5.3.3. En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	38
5.3.4. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	39
BÖLÜM 6	40
6. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Ve Görüş.....	40
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Metotların ve nedenlerinin açıklaması.....	40
6.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri.....	41
6.3. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	42

6.4.	Gayrimenkuller üzerindeki takyidat ve İpotekler ile ilgili Görüş.....	42
6.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	42
6.6.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	42
6.7.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığına Dair Bilgi.....	42
6.8.	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.....	43
	BÖLÜM 7	44
7.	SONUÇ	44
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	44
7.2.	Nihai Değer Takdiri.....	44
8.	RAPOR EKİ.....	47

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 15.11.2019 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 13.11.2019 tarih, 2019/10 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 06.12.2019 tarihinde, 711951 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı’nın 27.05.2020 tarih 12233903-340.15-E.5387 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde (konu raporun döviz kuru, kapitalizasyon oranı, vb. kriter ve tespitlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır) şirketimiz tarafından 16.06.2020 tarihinde, 711951- Rev. rapor numarası ile revize edilmiştir. 14.07.2020 tarihinde Ziraat GYO tarafından Sermaye Piyasası Kurulu’na ibraz edilen 07.07.2020 tarih 601 DY-2020/28 sayılı yazının rapor eklerine eklenmesi ve raporun 6.8 maddesinde ilgili değişikliğin yapılması sureti ile rapor yeniden revize edilmiştir.

1.2. Raporun 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, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde “Arsa” vasfı ile kayıtlı olan ana gayrimenkulde yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 nolu bağımsız bölümlerin “Arsa payı değerlerinin” günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

1.3. Raporu Hazırlayanların Ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad ve Soyadları

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Tuba ATAŞ kontrolünde, Değerleme Uzmanı Rıza Ender UMUR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu için şirketimizin değerleme uzmanı/uzmanları 02.12.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış ve 06.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.11.2019 tarih ve 2019/10 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından değerleme konusu taşınmaz ile ilgili hazırlanmış son üç değerleme hizmetine dair özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

Rapor Tarihi: 13.12.2018 Değerleme Tarihi: 04.12.2018 Rapor No: 691608

KDV Hariç Satış Değeri: 12.500.000.-TL (OnikimilyonbeşyüzbinTürkLirası)

KDV Dahil (%18)Satış Değeri: 14.750.000.-TL (OndörtmilyonyediyüzellibinTürkLirası)

Raporu Hazırlayan: Rıza Ender UMUR (SPK Lisans No:406141)

Raporu Kontrol Eden: İsmail CANATAN (SPK Lisans No:402198)

Rapor Tarihi: 21.04.2017 Değerleme Tarihi: 14.04.2017 Rapor No: 657431

KDV Hariç Satış Değeri: 11.700.000.-TL (OnbirmilyonyediyüzbinTürkLirası)

KDV Dahil (%18)Satış Değeri: 13.806.000.-TL (OnüçmilyonsekizyüzaltıbinTürkLirası)

Raporu Hazırlayan: Tuba ATAŞ (SPK Lisans No: 401850)

Raporu Kontrol Eden: Akar ARDAHANLIOĞLU (SPK Lisans No: 402983)

BÖLÜM 2

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun 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 etmiş, daha sonra Eti Mah. Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresine taşınmıştır. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü Atatürk Mah. Meriç Cad. Turkuaz Plaza Sitesi No:5/46 ATAŞEHİR / İSTANBUL adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirket unvanı 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 % 94’ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

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

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak İstanbul, İzmir ve Adana da açmıştır. Bu şubeler 05/03/2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01/06/2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün açılmasına karar verilmiş ve 06/09/2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16/09/2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Antalya Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 06/12/2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13/04/2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Bursa Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 24/05/2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 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.

Şirket web adresi: <http://www.vakifgd.com.tr>

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.

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” ne ait olan; tapu kütüğünde; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde “Arsa” vasfı ile kayıtlı olan ana gayrimenkulde yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 nolu bağımsız bölümlerin “Arsa payı değerleri” tespiti ve Bilgi amaçlı olarak taşınmazın takviyeli tadilat projesinin onaylanıp uygulanması sonrası Arsa ve Bina değeri tespiti için hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından bildirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

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, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde “Arsa” vasfı ile kayıtlı olan ana gayrimenkulde yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 nolu bağımsız bölümlerin “Arsa payı değerleri” tespiti için değerlendirme tarihi itibarı ile KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu raporda kullanılan değer; “Tarla” nitelikli taşınmazın “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. 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.

BÖLÜM 3

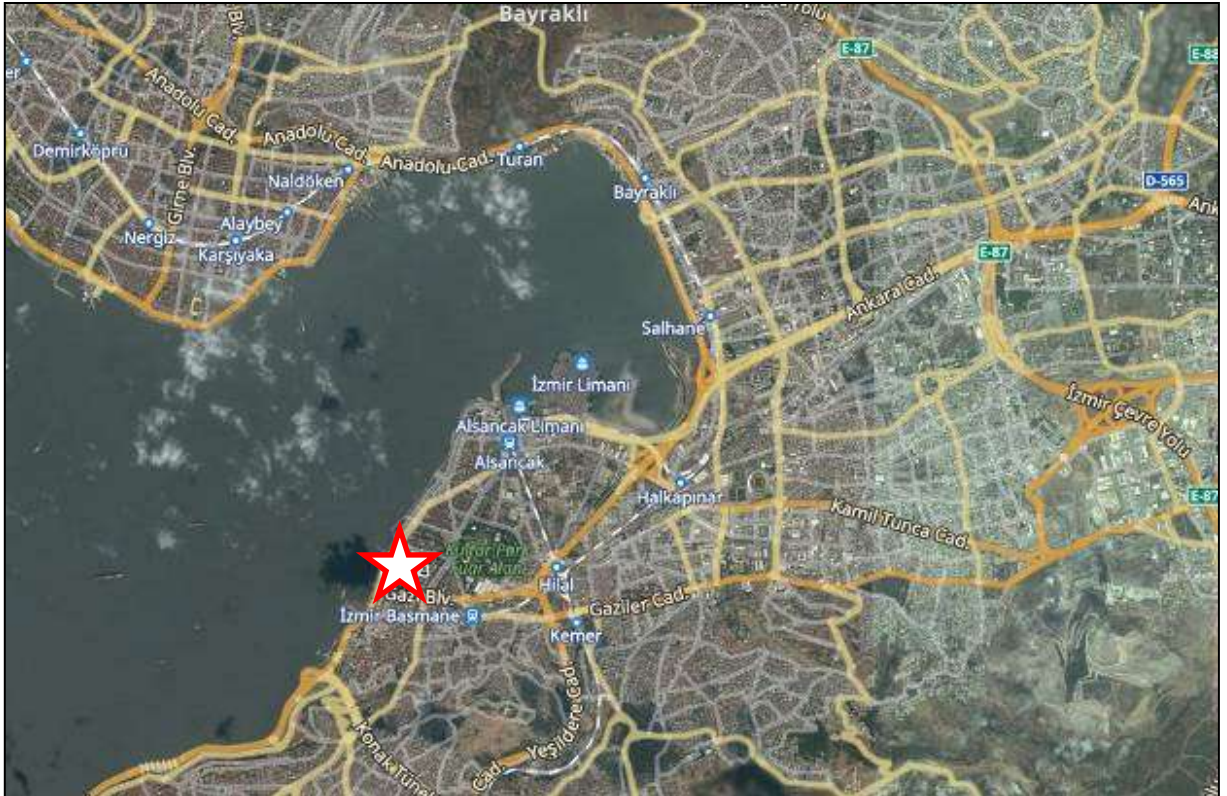
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde, Halit Ziya Bulvarı ve 1354 Sokağa cepheli konumda bulunan Halit Ziya Bulvarı üzerinden 76 nolu binada yer almaktadırlar. (UAVT Bina Kodu: 18763105) Taşınmazların konumlu bulunduğu bölge ticaret ve hizmet alanında gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazların bulunduğu binanın komşu parselinde Renaissance Otel, karşısında eski eser niteliğinde Dom Kilisesi, yakın çevresinde Swiss Otel, Hilton Oteli, Marla Otel gibi oteller ile birlikte çeşitli banka hizmet binaları, İşhanları, cafe, restoran vb ticaret alanları yer almaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Halit Ziya Bulvarına cepheli olup, şehrin ana akslarından olan Cumhuriyet Bulvarı'na yaklaşık ~250 m, Pasaport İskeleye ~500 m, ve Gazi Bulvarına ~ 350 m uzaklıkta yer almaktadır. Taşınmazlar, 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.

Coğrafi Koordinat 38,42645 / 27,13558



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İzmir						
İlçesi	Konak						
Mahallesi	Akdeniz						
Mevkii	...						
Pafta No	...						
Ada No	997						
Parsel No	14						
Yüzölçümü	624,00 m ²						
Ana Gayri. Niteliği	ARSA						
Ana Gayri. Cilt/Sayfa	415/1029						
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM						
Edinme sebebi	Satış						
Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No	Yev. No	Tapu Tarihi
1	Depo	Bodrum	5/100	36	3484	10478	28/03/2018
2	Trafo	Zemin	1/100	36	3485	10478	28/03/2018
3	Batar katlı Matbaa	Zemin	21/100	36	3486	10478	28/03/2018
4	Dükkan	Zemin	2/100	36	3487	10478	28/03/2018
5	Büro	1	5/100	36	3488	10478	28/03/2018
6	Büro	1	8/100	36	3489	10478	28/03/2018
7	Büro	2	5/100	36	3490	10478	28/03/2018
8	Büro	2	8/100	36	3491	10478	28/03/2018
9	Büro	3	5/100	36	3492	10478	28/03/2018
10	Büro	3	8/100	36	3493	10478	28/03/2018
11	Büro	4	8/100	36	3494	10478	28/03/2018
12	Büro	5	8/100	36	3495	10478	28/03/2018
13	Büro	6	8/100	36	3496	10478	28/03/2018
14	Büro	7	8/100	36	3497	10478	28/03/2018

3.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

02.12.2019 tarihinde Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden alınan “Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde” değerlendirme konusu her bir bağımsız bölüm üzerinde aynı olmak üzere bir adet Teferruat Şerhi olduğu görülmüştür. (Teferruat ile ilgili olarak Tapu Sicil Müdürlüğünden detay bilgi alınamamıştır.) Temin edilen TAKBİS kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

- ❖ Teferruat Bilgileri : “Teferruat Şerhi : 16.11.1980 Tarih, 5730 yev. No
- ❖ Taşınmazlar 28/03/2018 tarihinde el değiştirmiştir.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 997 ada 14 parsel; 24.01.1985 tarihli 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında;

TM* – Ticaret Seçenekli Konut bölgesi (zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup Halit Ziya Bulvarı cephesinden Bitişik nizam 8 kat, 1354 Sokak Cephesinden Bitişik nizam 5 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eser 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.

3.5. Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler, Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı , Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti V.B. Durumlara Dair Açıklamalar (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar)

- **Tapu senedi;** Değerlemeye konu gayrimenkuller tapu kayıtlarında “Arsa” vasfı ile kayıtlı ana gayrimenkulde yer alan 14 adet bağımsız bölüm olup, nitelikleri; Bodrum katta Depo, Zemin katta Trafo, batır katlı matbaa ve dükkan, normal katlarda ise Büro şeklindedir. Taşınmazların tamamı Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- **İmar Durum Belgesi;** 29.11.2019 tarihli imar durum belgesi temin edilmiştir.

- **Mimari Proje:** Webtapu sisteminde yapılan incelemede; değerleme konusu taşınmazlara ait 29.03.1983 tarihli onaylı mimari proje ve numarataj krokisi incelenmiştir.
- Belediye arşivinde yer alan 27.08.1981 tarihli yapı ruhsatı binanın bodrum+zemin+ batar+ 7 normal katı için toplam 5.657 m² alanlı düzenlenmiş, bu ruhsata ek olarak 21.03.1983 tarihli tadilat ruhsatı düzenlenmiştir. Bu ruhsata esas 5.657 m² alanlı 03.10.1985 tarihli yapı kullanım izin belgesi mevcuttur.
- Konu parsel için ön onaylı tadilat projesinin mevcut olduğu ancak, henüz kesin onay almadığı ve proje alan hesabında değişiklik olabileceğı tarafımıza beyan edilmiştir. Gerek yeni projenin henüz onaylanmamış olması, gerekse ana gayrimenkul üzerindeki kat irtifakının terkin edilmemiş olması nedeni ile yeni proje değerlemede dikkate alınmamıştır.

3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler V.B.) İlişkin Bilgiler

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

3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

İlgili Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- Değerlemeye konu gayrimenkuller 28.03.2018 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 görmediğı,
- Son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı,
- Bağımsız bölümler ile ilgili devam eden herhangi bir hukuki sürecin bulunmadığı,
- Tapu kayıtlarında devredilmelerine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

3.8. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde henüz ön onayı alınmış tadilat projesi bulunmakla birlikte, projenin kesin onayını almadığı ve alanlarında değişiklik olabileceği Konak Belediyesinde yapılan inceleme sonucu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde hala kat irtifakı tesisi bulunması ve projenin henüz onaylanmamış olması nedeni ile proje değerlemesi yapılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu herhangi bir proje değerlemesini ve proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildirler. Ayrıca parsel üzerinde konu bağımsız bölümlerin yer aldığı yapının mevcut halinin oldukça bakımsız ve deformasyona uğramış boş vaziyette olması, mevcut yapının tadilat masrafinin mevcut bina maliyetinden fazla olması nedeni ile değerlemede bağımsız bölümlerin sadece arsa payları dikkate alınmıştır.

3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu belirli bir projeye istinaden hazırlanmamış ve proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11. Varsa Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana yapı ile ilgili herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkullerin 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 İzmirliilerin bu coğrafyada yaklaşık 1500 yıl kadar yani Kalkolitik dönemin sonuna kadar yaşadıkları düşünülmektedir.

Ulaşım

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

Kültür- Medya

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

Fuar

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

Ekonomi - Tarım

İzmir, dünyanın çok az bölgesinde görülebilecek müthiş potansiyeli ile incirden tütüne, narenciyeden süt hayvancılığına, zeytinyağından hububata, tıbbi ve aromatik bitkilerden şarapçılığa, çiçekçilikten arı ürünlerine kadar inanılmaz bir çeşitliliği barındırmaktadır. Bereketli toprakları, uygun iklim koşulları, zengin su kaynakları ve biyo çeşitliliği ile İzmir ülkemizin en önemli tarım ve gıda sanayi merkezlerinden biridir. İzmir'in topraklarının % 28,5'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Toplam 3.441.275 dekarlık tarım arazilerinin; % 40,6'sı tarla, % 28,3'ü zeytin, % 11,8'i sebze, % 9,2'si meyve ve % 3,9'u da bağ alanıdır.

Sanayi

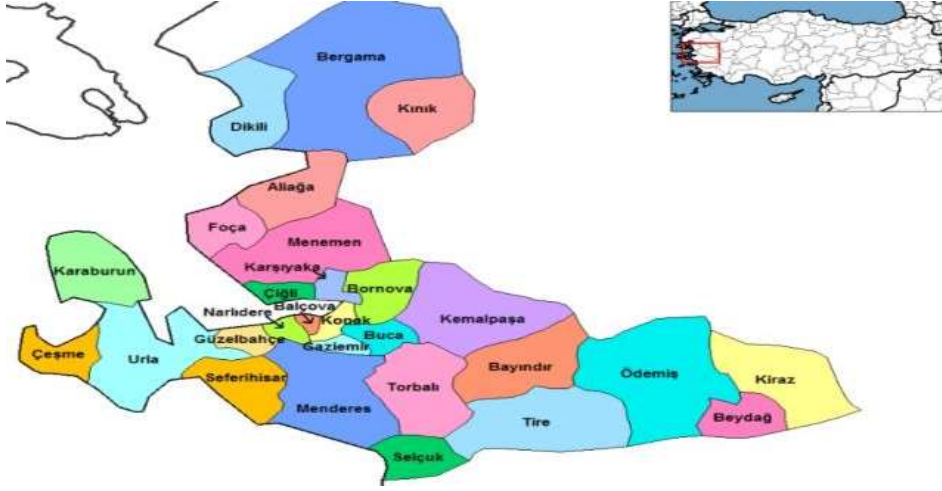
İzmir'in ürettiği Gayri Safi Katma Değer içerisinde sanayinin payı % 26,9'dur. İzmir sanayisi Türk sanayisinin % 6,5'ini tek başına karşılamaktadır. İzmir'de istihdam edilenlerin % 31,7'si sanayi (inşaat sektörü de sanayi sektörü içinde sayılmıştır) sektöründe istihdam edilmektedir. Küçük sanayi siteleri, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoparklar, İzmir sanayisinin gelişimine katkı sağlamaktadır. İzmir'de sanayinin gelişimi 17 Şubat-4 Mart 1923 tarihlerinde gerçekleştirilen 1. İzmir İktisat Kongresi'ne dayanmaktadır. Kongre'nin yapıldığı tarihten sonra planlı sanayileşmenin adımları atılmıştır.

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

İzmir’deki sanayi tesislerinin büyük çoğunluğu OSB ve küçük sanayi sitelerinde barınmaktadır. Kentte irili ufaklı birçok küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Ege Bölgesi’nde yer alan 48 OSB’den 13’ü İzmir’de yer almaktadır. Bunlar; İTOB OSB, Aliğa Kimya İhtisas ve Karma OSB, Bağyurdu OSB, Bergama OSB, İzmir Atatürk OSB, İzmir Buca Ege Giyim OSB, İzmir Kemalpaşa OSB, İzmir Pancar OSB, Kınık OSB, Menemen Plastik İhtisas OSB, Ödemiş OSB, Tire OSB ve Torbalı OSB’dir.

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.

Kaynak: *İzmir Valiliği Resmi Web Sitesi, İzmir Ticaret Odası Web Sitesi*

4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler¹

- GSYH ve Sektörel Büyüme Hızları

2017 yılının üçüncü çeyreğinde kaydedilen yüzde 11,5 oranındaki rekor düzeydeki büyüme hızının yarattığı yüksek bazın üzerine 2018 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye ekonomisi, beklentilere paralel olarak, yüzde 1,6 oranında, ilk dokuz ayında ise büyüme oranı yüzde 4,5 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılının ilk iki çeyreğine ait büyüme oranlarında TÜİK tarafından revizyonlar yapılmıştır.

Bu revizyonlar sonrasında ilk çeyrek büyümesi yüzde 7,3'ten yüzde 7,2'ye inerken, ikinci çeyrek büyümesi ise yüzde 5,2'den yüzde 5,3'e çıkmıştır. Böylece ilk yarı büyüme oranı değişmeyerek yüzde 6,2 olmuştur. Kur şokunun ekonomiyi etkilediği 2018 yılının üçüncü çeyreğinde (sepet kurdaki artış yüzde 59) mevsimsel etkilerden arındırılmış GSYH yüzde 1,1 oranında gerilemiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış GSYH'da kaydedilen bu boyutta bir daralma 2016 yılı 3. Çeyreğinden itibaren gözlenen en yüksek daralma olmuştur.

Yılın ilk yarısında yüzde 6,1 büyüyen sanayi sektöründe katma değer, yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında büyümüştür. Böylece sanayi sektörü yılın üçüncü çeyreğindeki yüzde 1,6 oranındaki büyümeye yüzde 0,1 puan pozitif katkı yapmıştır. Sanayi katma değerindeki kaydedilen büyüme, sanayi üretim endeksindeki 0,5 oranındaki artış ile uyumlu hareket etmiştir. İlk yarıda yüzde 6,8 büyüyen hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri üçüncü çeyrekte yüzde 2,4 (SBB hesaplaması) oranında büyüyerek GSYH büyümesine ikinci çeyrekte yüzde 1,4 oranında pozitif katkı vermiştir. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde,

* İlk yarıda yüzde 9,7 oranında büyüyen ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin üçüncü çeyrekte yüzde 4,5,

* İlk yarıda yüzde 8,5 büyüyen kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 10,2

* İlk yarıda yüzde 7,2 büyüyen finans ve sigorta faaliyetlerinin yüzde 7,4 oranlarında büyüme kaydederek hizmetler sektörü katma değerine toplamına olumlu katkıda bulundukları görülmüştür. Yukarda sayılan üç ana hizmet sektörünün büyümeye katkısı yaklaşık 2 puan olmuştur.

¹Kaynak: Türkiye İş Bankası Peryodik Yayınlar Dünya ve Türkiye Ekonomisi, Gyoder Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 - 3. Çeyrek Raporu, Emlak Konut GYO Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış

* GSYH'nin yaklaşık yüzde 8,6'sını oluşturan inşaat sektörü katma değeri ise ilk yarıdaki yüzde 3,5 oranındaki büyümenin ardından düşüş gerçekleştirerek üçüncü çeyrekte 5,3 oranında daralmıştır.

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	3.Ç
Tarım	5,0	7,0	3,6	6,1	4,9	5,6	-2,8	1,0
Sanayi	6,1	5,9	15,4	9,3	9,1	8,1	4,2	0,3
İmalat Sanayii	5,6	5,9	16,8	8,8	9,1	8,7	4,5	0,6
İnşaat	5,1	5,1	18,8	6,5	9,0	6,7	1,0	-5,3
Hizmetler (İnşaat Dâhil)	5,8	5,3	12,5	7,7	7,8	7,2	6,4	2,4
Toplam Tüketim	5,4	2,2	9,8	6,2	5,9	8,0	6,6	2,2
Özel Tüketim	4,5	3,1	10,3	6,3	6,1	9,1	6,4	1,1
Kamu Tüketimi	9,0	-1,8	7,6	5,9	5,0	3,5	7,8	7,5
S. S. Yatırımları	3,9	7,7	12,8	6,6	7,8	7,9	4,2	-3,8
Makina Teçhizat	-10,3	-7,6	12,4	8,3	0,8	6,3	0,6	-8,5
T. Nihai Yurtiçi Talep	5,0	3,7	10,6	6,3	6,4	8,0	5,9	0,4
Stok Değişimi	-2,0	-0,5	0,4	3,8	0,6	2,3	-1,8	-5,6
Net İhracatın Katkısı	2,1	1,8	0,3	-3,2	0,1	-3,5	0,9	6,7
Mal ve Hizmet İhracatı	10,0	11,0	17,7	9,2	11,9	0,7	4,2	13,6
Mal ve Hizmet İthalatı	0,9	2,2	15,0	22,8	10,3	15,4	0,2	-16,7
GSYH	5,3	5,3	11,5	7,3	7,4	7,2	5,3	1,6

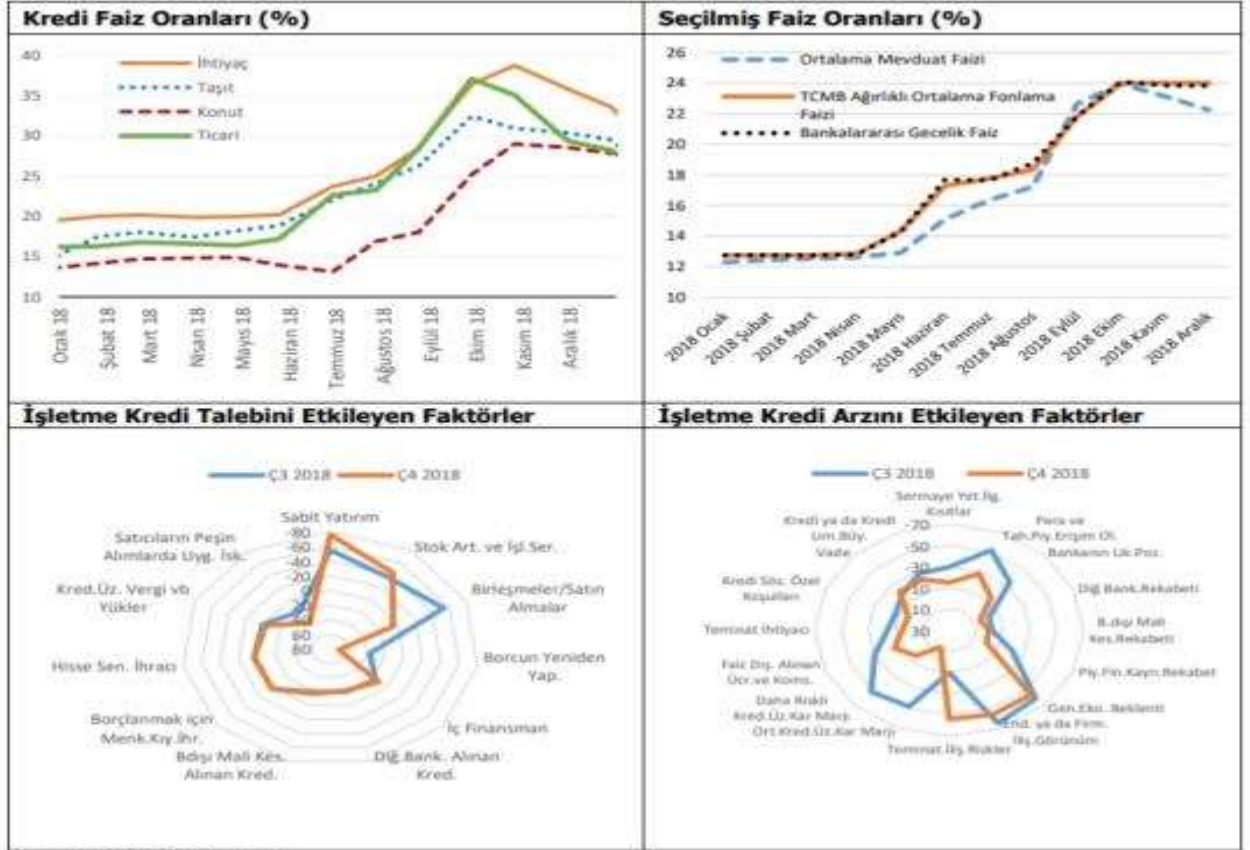
- Mali Piyasalardaki Gelişmeler

Gelişmiş ülke para politikalarındaki normalleşme eğiliminin yavaşlayacağına ilişkin beklentiler gelişmekte olan ülke para birimlerinde ABD Dolarına karşı sınırlı bir artış yaratmıştır. 2018 yılının üçüncü çeyreğinde ABD Dolarına karşı diğer ülke para birimlerinin geneline göre daha fazla değer kaybeden Türk Lirası, ortaya konulan ekonomi politikası ve TCMB'nin sıkı para politika duruşunun da etkisiyle dördüncü çeyrekte olumlu yönde ayrışarak ABD Dolarına karşı yüzde 10,8 değer kazanmıştır. Ayrıca, bu dönemde opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı gerilemiştir.

2018 yılının dördüncü çeyreğinde uluslararası ticarete ilişkin korumacılık eğilimleri ve jeopolitik risklerin etkisiyle gelişmekte olan ülkelerin risk primleri dalgalı bir seyir izlemiştir. Ülkemizde ise, döviz kurundaki gelişmelere paralel olarak iki yıllık bileşik gösterge faiz ve risk primini ihtiva eden 5 yıllık CDS üçüncü çeyreğe göre gerileme göstermiştir.

2018 yılının dördüncü çeyreğinde BİST 100 endeksi dalgalı bir görünüm sergilemiştir. Küresel finansal piyasalarında artan oynaklık ve artan jeopolitik riskler nedeniyle ilgili dönemde küresel risk iştahı azalsa da beyaz eşya, otomotiv, mobilya gibi sektörlerdeki vergi indirimleri ve bazı büyük şirketlerin 2018 yılı üçüncü çeyrek bilançolarının beklentilerden daha olumlu gelmesi 2018 yılı son çeyreğinde Borsa İstanbul'u olumlu etkileyen iktisadi gelişmeler olmuştur.

Yılın son çeyreğinde mevduat ve kredi faiz oranlarında bir miktar gerileme gözlenmiştir. Bununla birlikte, TCMB Banka Kredileri Eğilim anketine göre son çeyrekte işletme kredi koşullarında sıkılaşma eğilimi devam etmiştir. Kredi standartlarının sıkılaşmasındaki en etkili faktörlerin; genel ekonomik faaliyetlere ilişkin beklentiler, endüstri ya da firmalara ilişkin görünüm ile talep edilen teminatlara ilişkin riskler olduğu görülmektedir. Öte yandan, ilgili dönemde, sabit yatırım, stok artırımı ve işletme sermayesi işletme kredi talebini azaltıcı yönde öne çıkan faktörler olmuştur.



Kaynak: TCMB, 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 yarıyı 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.



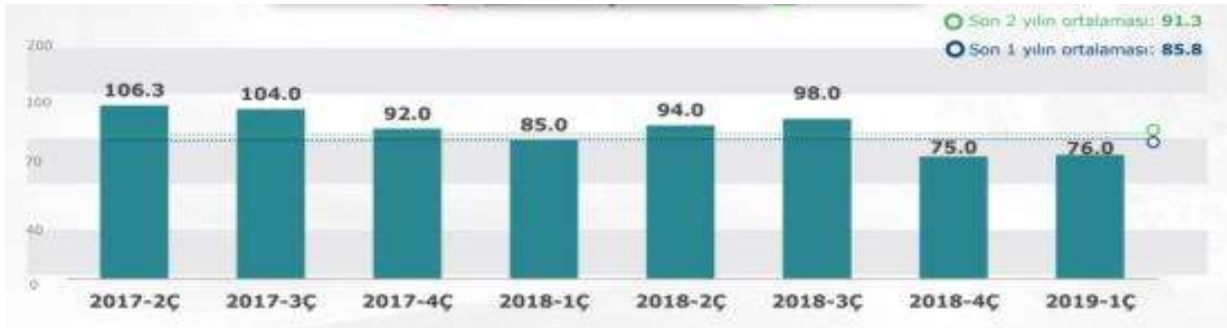
Tüik tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksine(TÜFE) baktığımızda 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 24,52 oranında artmıştır. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) ise aynı dönemde yüzde 46,15 oranında yükselmiştir. Enflasyon türlerine göre gayrimenkul talebi üzerinde 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.

- Gayrimenkul Sektörü

REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi 2019 yılı 1. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %12 artışla 65.9 (Kötümser) olarak ölçülmüştür.



REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2019 yılı 1. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %1 artışla 76.0 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.

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 Ortallığı Derneği, REIDIN)

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin yer aldığı binanın mevcut hali ile oldukça fiziksel yıpranmaya maruz kalmış olması, kolon ve duvarlarında derin çatlakların bulunmasından dolayı mevcut halde kullanılmasının mümkün olmaması nedeniyle bina değeri takdiri yapılmamış olup, değerlendirme arsa payı bazında yapılmıştır.

4.4. Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapı yüksek oranda fiziksel yıpranmaya uğradığından bağımsız bölümlere arsa payı değeri takdir edilmiş ve arsa payı oranları dikkate alınarak değerleme çalışması yürütülmüştür.

Ekspertiz tarihinde binanın boş ve deformasyona uğramış bakımsız bir vaziyette olması nedeni ile bina içerisine girilmemiştir. Taşınmazların kat irtifakına esas mevcut onaylı mimari projesine göre özellikleri aşağıdaki gibidir.

Bodrum kat 1 Nolu Depo: Söz konusu depo yapının bodrum katının tamamını oluşturmakta olup, projesine göre ~600 m² kullanım alanına sahiptir. Mevcut projesine göre; B1, B2 ve B3 bölümlerinden oluşan deponun, B2 kısmı; yapının 7 katlı olan Halit Ziya Bulvarına cepheli kısmı altında, kalorifer dairesi ve klima bölümleri için ayrılmış B3 ve B1 kısımları ise yapının 1354 sokağa cepheli 5 katlı olan kısmı altında kalmaktadır.

Zemin Kat 3 Nolu Batarlı Matbaa: Tapusunda Batarlı Matbaa olarak görünen bağımsız bölüm; projesine göre yaklaşık 450 m² kullanım alanına sahip olup, hem Halit Ziya Bulvarına hem de 1354 sokağa cephelidir. Projesinde bu katın girişi Halit Ziya Bulvarından sağlanmaktadır . Söz konusu bölüm içerisinde müdür odası, ofis odası, trafo yeri (2 nolu bağımsız bölüm) mevcuttur.

Binanın batar katı projesine göre zemin kata dahildir, ancak mevcutta batar kata giriş binanın diğer katlarına çıkan (Projesine göre Halit Ziya Bulvarından 76 nolu giriş) girişten sağlanmaktadır. Batar katın tamamı ~ 600 m² kullanım alanına sahip olup, İçerisinde bay/bayan wc bölümleri, bekleme holü gibi bölümleri bulundurmaktadır.

Zemin Kat 4 nolu Dükkan: Söz konusu bağımsız bölüm projesine göre 45 m² kullanım alanına sahiptir ve Halit Ziya Bulvarından giriş almaktadır.

1.Kat 5, 2.Kat 7, 3.Kat 9 nolu Bürolar: Söz konusu bağımsız bölümler yapının 1354 Sokak tarafına cephelidir ve her biri projesine göre ~150 m² kullanım alanına ve aynı kat planına sahiptir. Söz konusu bağımsız bölümlere giriş yapının Halit Ziya Bulvarından 76 nolu girişinden yada 1354 sokaktan (2/1 nolu girişten) sağlanmaktadır. Bu bağımsız bölümler parselin şeklinden dolayı düzgün olmayan beşgen bir geometrik şekle sahiptir.

Değerleme konusu bu bağımsız bölümlerin yapının Halit Ziya Bulvarına cepheli tarafında kalan bağımsız bölümleri (1.kat 6, 2.kat 8, 3.kat 10) ile içten bağlantısı bulunmaktadır. 1., 2. ve 3. katlarda 2 şer bağımsız bölüm bulunmaktadır. Karşılıklı bu bağımsız bölümler arasında projesinde iç avlu olarak geçen ve ortak alanlarla birlikte yaklaşık 130 m² alana sahip ara kısımlar bulunmaktadır. 1.Kat 6, 2.Kat 8, 3.Kat 10, 4.Kat 11, 5.Kat 12, 6.Kat 13, 7.Kat 14 Nolu Bürolar: Söz konusu bağımsız bölümlerin tümü; Halit Ziya Bulvarına cephelidir ve aynı plana sahiptir. Taşınmazların her biri projesine göre ~300 m² kullanım alanına sahip olup, düzgün bir geometrik şekle sahiptir. Değerleme konusu bu bağımsız bölümler yapının; Halit Ziya Bulvarına cepheli kısmını oluşturmaktadır.

**Ön onayı alınan ancak kesin onayı bulunmayan proje incelenememiştir.*

4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin mahallinde yapılan tespitler, taşınmaz mahallinde bulunan yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler (imar durumu, tapu bilgileri vb.) karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Söz konusu parsel üzerinde bina bulunmakta olup, binaya ilişkin kat irtifakına esas onaylı mimari proje mevcuttur. Yapının içi görülmediğinden proje uyumluluğu kontrol edilememiştir. Ancak gerek taşınmazların dış mahallinde yapılan gözlemler gerekse daha önce aynı gayrimenkuller için yaptığımız ekspertiz çalışmalarında taşınmazların iç mahallinde yapmış olduğumuz incelemeler sonucu binanın duvarlarında ve kolonlarında derin çatlaklar olduğu tespit edilmiştir. Ancak Belediyece konu ile ilgili alınmış herhangi bir cezai karar yada tespit tutanağı bulunmamaktadır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu yapı üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup ancak kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Ayrıca taşınmazların boş ve bakımsız durumda olması nedeni ile güçlendirme ya da yeniden inşa edilmesi gerektiği düşünülmektedir. Konak Belediyesinden öğrenilen bilgiye göre taşınmazlar için ön onayı alınmış tadilat projesi olduğu öğrenilmiştir.

Konu taşınmazların yer aldığı parsel için ön onayı alınmış tadilat projesi bulunmakla birlikte, projenin kesin onayını almadığı ve alanlarında değişiklik olabileceği Konak Belediyesi yetkilileri ile yapılan görüşme sonucu öğrenilmiştir.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla konu parsel üzerinde bir adet yapı bulunmakta olup yapı; kat irtifakına esas 14 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Konu yapının ekspertiz tarihi itibarı ile oldukça fazla fiziksel yıpranmaya maruz kaldığı, kullanılmadığı ve atıl vaziyette olduğu görülmüştür.

BÖLÜM 5

5. Kullanılan Değerleme Yöntemleri

5.1. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu taşınmazlar yaklaşık 35 yıllık bir binada konumlanmış bağımsız bölümlerdir. Ancak mahallinde yapılan inceleme sonucunda taşınmazların uzun zamandır kullanılmadığı ve atıl vaziyette oldukları tespit edilmiştir. Yaklaşık bir sene önce gayrimenkulün içerisinde yapılan gözlemlerde ana yapının duvarlarında diyagonal derin çatlaklar olduğu, bodrum katta duvar ve kolonlarda hasar olduğu gözlemlenmiştir. Ekspertiz tarihi itibari ile taşınmazların konumlu olduğu ana yapının dış mahallinde yapılan tespitlerde binada herhangi bir değişikliğin yapılmadığı, eski durumunun devam ettiği görülmüştür. Bu deformasyonun taşınmazların atıl ve bakımsız durumda olması kolon ve duvarlarda çatlaklar bulunması nedeniyle mevcut haliyle kullanılmasının mümkün olmadığı görüşündeyiz.

Taşınmazların kullanılabilir duruma getirilmesi için yapılacak bakım onarım ve güçlendirme maliyetinin yüksek olması nedeni ile değerlendirme konusu taşınmazlar sadece Arsa Payları dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Parsel üzerinde takviyeli tadilat için

hazırlanan ön onaylı proje bulunduğu ancak kesin onayının henüz verilmediği öğrenilmiştir.

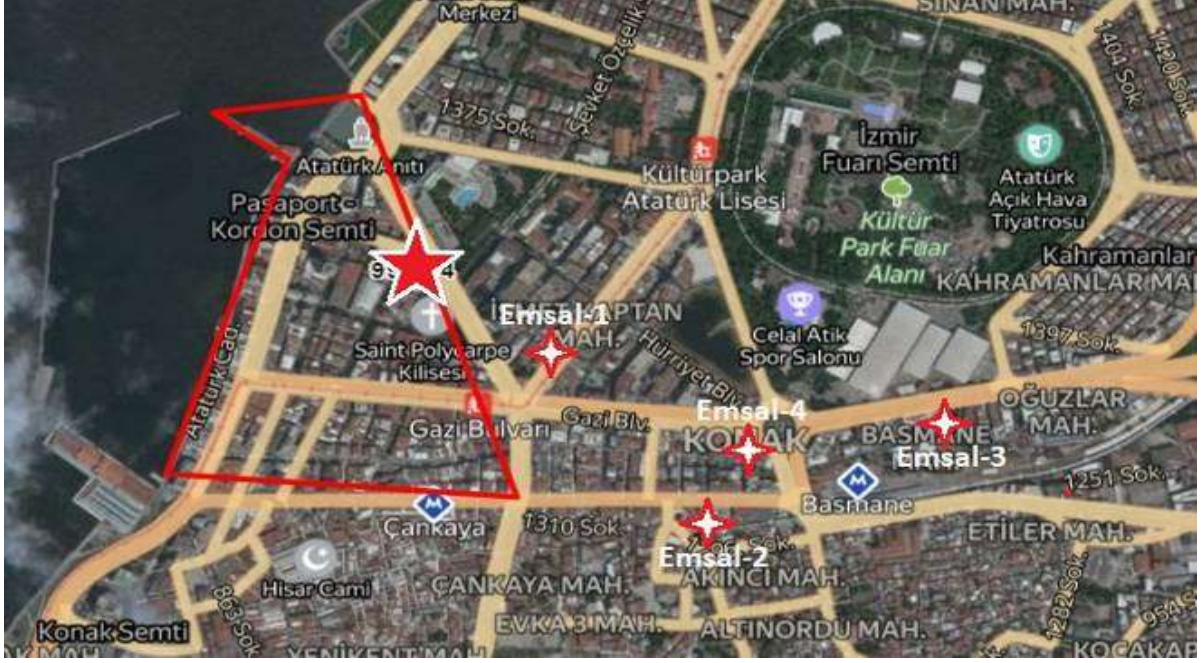
- ❖ **Pazar Değeri Yaklaşımının uygulanmasında,** değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan ve satışa arz edilmiş komple bina, arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların yer aldığı parselin konumu, yüzölçümü, ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, 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.

5.1.2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri, krokileri ve bu bilgilerin kaynağı

Pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölgede Arsa ve komple bina satış değerleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılarak Arsa birim değeri tespit edilmiştir.

Emsal No	Durum	Alan (m ²)	Birim fiyat (TL/m ²)	Nitelik	Satış Değeri (TL)	İrtibat	Açıklamalar
1	Satılık	433	39.261.-TL/m ²	Arsa	17.000.000	AG Emlak 0 (232) 464 90 60	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu ticari imarlı 433m ² arsa 17.000.000-TL bedelle satılıktır. Arsa, Değerleme konusu cadde üzeri 8 kat, sokak cephesine ise 5 kat imarlıdır.
2	Satılık	182	30.220.TL/m ²	Arsa	5.500.000	Altıntaş Emlak 0 (850) 252 79 31	Kordon ve oteller bölgesine yakın konumlu 8 kat ticari imarlı 182m ² arsa 5.500.000-TL bedelle satılıktır.
3	Satılık	613,50	20.375.TL/m ²	Arsa	12.500.000	İnda Proje 0 (216) 360 61 62	Değerlemeye konu taşınmaza yakın Mürselpaşa Bulvarı'nda 1029 Ada 26 Parsel numaralı 613,50m ² alanlı 5 kat ticari imarlı arsa 12.500.000-TL bedelle satılıktır.
4	Satılık	325	36.923.TL/m ² (Bina ile Birlikte)	Komple Bina	12.000.000	By Aktar Gayrimenkul 0 (232) 404 94 94	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 312m ² arsa üzerindeki brüt 2.300m ² alanlı 8 katlı yapı ile birlikte 12.000.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal Krokisi



5.1.3. Emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler ve nedenleri

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

- 1 no.lu emsal imar durumu ve konum itibari ile iş merkezi amacıyla kullanıma uygundur. Ancak söz konusu emsal arsanın yakın bölgede yer almasına rağmen, söz konusu taşınmazın daha değerli bir konumda yer alması sebebiyle m² değerinin daha yüksek olacağı göz önünde bulundurularak 140 puan takdir edilmiştir. Satış değeri üzerinden %20 pazarlık payı d ş lm ştir.
- 2 no.lu emsal imar durumu ve konum itibari ile iş merkezi amacıyla kullanıma uygundur. Ancak söz konusu emsal arsanın yakın bölgede yer almasına rağmen, değerleme konusu taşınmaz ile hemen hemen aynı avantajda bir konuma sahip olması sebebiyle m² değerinin yakın olacağı göz önünde bulundurularak 105 puan takdir edilmiştir. Satış değeri üzerinden %20 pazarlık payı d ş lm ştir.

- 3 no.lu emsal imar durumu ve konum itibari ile iş merkezi amacıyla kullanıma uygundur. Ancak söz konusu emsal arsanın yakın bölgede yer almasına rağmen, söz konusu taşınmazın nispeten daha değerli bir konumda yer alması sebebiyle m² değerinin daha yüksek olacağı göz önünde bulundurularak 120 puan takdir edilmiştir. Satış değeri üzerinden %20 pazarlık payı düşülmüştür.
- 4 no.lu emsal imar durumu ve konum itibari ile iş merkezi amacıyla kullanıma uygundur. söz konusu emsal arsanın yakın bölgede yer almasına rağmen, değerlendirme konusu taşınmaz ile hemen hemen aynı avantajda bir konuma sahip olması sebebiyle m² değerinin yakın olacağı göz önünde bulundurularak 100 puan takdir edilmiştir. Satış değeri üzerinden %20 pazarlık payı düşülmüştür. Bina Değeri = (2.300m² * 1.210-TL/m²(3-B Yapı Sınıfı)) - %25 Yıpranma = 2.783.000-TL - Arsa Değeri = 12.000.000-TL – 2.783.000-TL = 9.217.000-TL

5.1.4. Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

KIYASLAMA SONUÇ TABLOSU						
	SATIŞA ARZ DEĞERİ (TL)	İMAR DURUMU	PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (-%20) (TL)	ARSA ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (DEĞER/ ARSA ALANI) (TL/m ²)	DÜZELTİLMİŞ BİRİM ARSA ALANI DEĞERİ (TL/m ²)
Emsal 1	17.000.000	8 Kat – 5 Kat Ticaret Alanı	14.166.666,67	433,00	32.717,47	23.369,62 (32.717,47 * 100/140)
Emsal 2	5.500.000	8 Kat Ticaret Alanı	4.583.333,33	182,00	25.183,15	23.983,95 (25.183,15 * 100/105)
Emsal 3	12.500.000	5 Kat Ticaret Alanı	10.416.666,67	613,50	16.979,08	14.149,23 (16.979,08 * 100/120)
Emsal 4	9.217.000	8 Kat Ticaret Alanı	7.680.833,33	325,00	23.633,33	23.633,33
8 Kat Ticari İmarlı Arsa Birim m ² Değeri						~ 24.000,00-TL/m ²

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasında bölgede 8 kata imarlı arsa birim değerlerinin 20.000.-TL/m² – 25.000.-TL/m² civarında, 5 kat imarlı arsaların ise bu değere oranla 15.000-TL/m² civarında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın Eski Eser karşısı olması nedeni ile Halit Ziya Bulvarı cephesinden 8 kat, 1354 sokak cephesinden 5 kat imar izni bulunmaktadır. Alanlar kıyaslandığında; parselin ~1/4'ü 5 kat, 3/4'ü 8 kat olarak kabul edilmiştir.

Buna göre; parselin 8 kat imarlı kısmının Halit Ziya bulvarına cepheli olması da dikkate alınarak arsa birim değeri 24.000.-TL/m², 5 kat imarlı kısmının 1354 sokağa cepheli olması da dikkate alınarak arsa birim değeri 14.000.TL/m² takdir edilmiştir. Buna göre;

$(24.000.-\text{TL}/\text{m}^2 \times 3/4) + (14.000.-\text{TL}/\text{m}^2 \times 1/4)$ olmak üzere parselin ortalama arsa birim değerinin ~ **21.500.-TL/m²** olacak tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri;

$$\text{Taşınmazın Arsa Değeri} = 21.500\text{-TL}/\text{m}^2 \times 624,00 \text{ m}^2 = \sim 13.415.000\text{-TL}$$

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

Parsel üzerinde değerlendirme konusu bağımsız bölümleri ihtiva eden binanın mevcut hali ile boş ve oldukça bakımsız durumda olması ve gelir getiremeyecek durumda olması nedeniyle değerlendirmeye alınmamış olmakla beraber binanın takviyeli tadilatı ile ilgili projenin belediye onay sürecinde olduğu öğrenilmiştir. Bölgenin ticari hareketliliği, oldukça merkezi ve tercih edilen bir lokasyonda olması göz önünde bulundurulduğunda proje sonrası kira/gelir potansiyelinin yüksek olacağı kanaatindeyiz. Müşteri talebi kapsamında takviyeli tadilat projesinin tamamlanması kabulü ile, Uygulama sonrasındaki (değerleme tarihi itibari ile) Arsa ve yapı değeri Bilgi amaçlı olarak aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. (İnşaat alanının korunacağı, mevcut bina yasal izin belgelerindeki inşaat alanı esas alınmıştır. Ayrıca bina yaşının fazla olması da dikkate alınarak yapı değerinden %10 amortisman düşülmüştür.)

BİNA	MEVCUT TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BİRİM MALİYETİ (TL/m ²)	YIPRANMA ORANI	YIPRANMA DÜŞÜLMÜŞ YAPI DEĞERİ (TL/m ²)
Mevcut Yapı	5.657,00	1.630,00 (4-C)	-%10	8.298.819,00
Takviyeli Tadilat Sonrası Toplam Yapı Değeri (TL)				~8.300.000,00

Takviyeli tadilat projesinin tamamlanması kabulü ile bilgi amaçlı olarak taşınmazın (Arsa+Yapı) değeri; 13.415.000-TL + 8.300.000-TL = 21.715.000-TL olarak tahmin edilmiştir.

5.2. Proje Geliştirme Yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar

5.2.1. Proje Geliştirme Yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

❖ **Proje Geliştirme yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen Dükkan, işyeri, ofis gibi ticari fonksiyonlu emsaller 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.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastro kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.

- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.

5.2.2. Proje Geliştirme Yaklaşımı Analizi, Veriler ve Hesaplamalar

Ensal No	Durum	Alan (m ²)	Birim fiyat (TL/m ²)	Nitelik	Satış/Satış a Arz Değeri (TL)	İrtibat	Açıklamalar
1	Satılık	215	20.930,00 TL/m ²	Dükkan	4.500.000	Sava Gayrimenkul 0 (232) 381 83 83	Gazi Bulvarı'nda alanlı zemin kat dükkan 4.500.000.-TL bedelle satılıktır.
2	Satılık	250	20.400,00 TL/m ²	Dükkan	5.100.000	Remax Pırlanta 0 (232) 243 13 33	Taşınmaza yakın konumlu cadde üzeri zemin kat dükkan 5.100.000-TL bedelle satılıktır.
3	Satılık	1.031	7.565,47-TL/m ²	Ofis Katı	7.800.000	Bahadır Emlak 0 (232) 374 72 71	Taşınmaza yakın konumlu ofis katı 7.800.000-TL bedelle satılıktır.
4	Satılık	200	6.250,00.-TL/m ²	Ofis	1.250.000	Türpa 0 (212) 468 60 90	Taşınmaza yakın konumlu ofis 1.250.000-TL bedelle satılıktır.
5	Satılık	600	5.454,54.-TL/m ²	Ofis Katı	5.700.000	Adisa Gayrimenkul 0 (534) 480 36 97	Taşınmaza yakın konumlu ofis 5.700.000-TL bedelle satılıktır.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda söz konusu taşınmazların yakın çevresinde tespit edilen satışa konu dükkan ve ofisler tespit edilmiş olup, bölgede eski yapılarda yer alan dükkanların birim satışa arz değerlerinin ortalama 20.000.-TL/m² civarında, Eski ve orta yaş binalarda yer alan büroların ise; birim satışa arz değerlerinin yaş, konum, cephe vb özelliklerine göre 5.000.-TL/m² – 8.000.-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; Halit Ziya Bulvarına ~ 16,20 m., 1354 sokağa ise ~11 m. cephelidir. Söz konusu parsel Eski Eser karşısı olması nedeni ile 1354 sokaktan 5 kat, Halit Ziya Bulvarından ise; 8 kat yapılaşma şartına sahiptir. Konak Belediyesi İmar müdürlüğünde yapılan inceleme ve temin edilen belgelere göre; parsel üzerinde inşa edilecek binanın derinliğinin 30 m yi geçmemesi gerekmektedir. Buna göre Söz konusu parsel üzerine inşa edilecek yeni yapının tarafımızca hesaplanmış yaklaşık ölçümlerine dikkate alındığında; Halit Ziya Bulvarı cephesinden kitle alanı ~334 m², 1354 sokak cephesinde kalan kitle alanı ise ~114 m² olarak tespit edilmiştir.

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.

5.2.3. Proje Geliştirme Yaklaşımında Yapılan Kabuller

- Söz konusu parselin bitişik nizamda yapılaşma koşullarına sahip olması, hemen bitişğinde ve karşısında Otel işletmelerinin yer alması ve yakın çevresinde çok sayıda otel işletmesi bulunması nedeni ile parsel üzerinde otel projesi geliştirilmemiştir. 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 katı dükkan, üst katları ofis olacak şekilde iş merkezi projesinin daha uygun ve tercih edilebilir bir kullanım şekli olacağı kabul edilmiştir.
- Parsel üzerinde inşa edilecek yapının her iki cepheden 2 bodrum katında da Otopark ve sığınak, kazan dairesi, depo vb alanı, Halit Ziya Bulvarından Zemin ve batır katının Dükkan/işyeri, 7 normal katının ofis/Büro, 1354 Sokak cephesinden Zemin katın işyeri, 4 normal katın ofis/büro olacak şekilde projelendirileceği kabul edilmiştir.
- Parsel üzerinde inşa edilecek yapılarda 2 adet Bodrum Kat inşa edileceği ve otopark, sığınak ve teknik hacimlerin ihtiyacı bu katlardan sağlanacağı kabul edilmiştir.
- 8 Katlı yapı zemin oturumu 334 m², normal kartlarda %6 çıkma ile ~355m² olmak üzere toplam 2.819 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Söz konusu binanın normal katlarındaki brüt kullanım alanlarının %8 i asansör, merdiven boşluğu ve koridor alanı olarak düşülmüştür.

Zemin katta bu oran %10 olarak alınmıştır. Buna göre zemin katta ~300m², normal katlarda ise ~327m² olmak üzere toplamda 2.589m² satılabilir alan inşa edilecektir.

- 5 Katlı yapı zemin oturumu 114 m², normal katlarda %6 çıkma ile ~120m² olmak üzere toplam ~594m² inşaat alanı bulunmaktadır. Söz konusu binanın normal katlarındaki brüt kullanım alanlarının %8 i asansör, merdiven boşluğu ve koridor alanı olarak düşülmüştür. Zemin katta ise bodrum kat otoparklara ulaşım ve asansör vb. alanlar için bu oran %50 olarak alınmıştır. Buna göre zemin katta ~57m², normal katlarda ise ~110m² olmak üzere toplamda 497m² satılabilir alan inşa edilecektir.
- Projelendirilen binanın inşaa maliyeti hesabında yapı sınıfı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2019 yılı yapı yaklaşık birim fiyatı listesi esas alınmış ve 8 Katlı yapının listeye göre İş merkezlerini de içine alan 4-C yapı sınıfında (1.630.-TL/m²), 5 Katlı yapının ve bodrum katların ise listeye göre 3-B yapı sınıfında (1.210.-TL/m²) inşa edileceği kabul edilmiştir.
- Söz konusu bölgede kat karşılığı oranının %55 olacağı kabul edilmiştir.
- Değerlemesi yapılacak gayrimenkulün, yapılaşma şartları, alanı, konumu, fiziksel özellikleri, bölgeninticari 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%) Ekim 2019 ayı için %17,37 (stopaj düşülerek) %15,63 faiz oranı seçilmiştir. Risk primi (sektörel risk, piyasa riski vs.) %4,37 olarak kabul edilmiş ve indirgeme oranı %20,00 olarak hesap edilmiştir. (İndirgeme Oranı = Risksiz Faiz Oranı + Risk Primi)
(Kaynak: <https://www.hmb.gov.tr/kamu-finansmani-istatistikleri>)
- Yapılan Proje Geliştirme Hesaplamasında yalnızca Arsa Değeri Dikkate Alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede yeni inşa edilmiş, Halit Ziya Bulvarına cepheli zemin kat dükkan satış fiyatının 22.500.-TL/m², aynı cephedeki ofis/büro kullanımındaki alanların ise 7.500.-TL/m² değerinde olacağı, 1354. Sokağa cepheli zemin kat dükkan ve üst kat işyeri alanlarının ise ortalama olarak 6.250-TL/m² değerinden satılabileceği kabul edilmiştir.

997 ADA 14 NO.LU PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI				
İMAR DURUMU				
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ m²	TAKS	KAKS / EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI m²	TABAN OTURUMU m²
624,00	-	-	4.661,00	334m² + 114m²
NİTELİĞİ	ALAN m²	BİRİM FİYAT TL/m²	DEĞER TL	
Zemin	300,00	22.500,00	6.750.000,00	
1.normal	327,00	7.500,00	2.452.500,00	
2.normal	327,00	7.500,00	2.452.500,00	
3.normal	327,00	7.500,00	2.452.500,00	
4.normal	327,00	7.500,00	2.452.500,00	
5.normal	327,00	7.500,00	2.452.500,00	
6.normal	327,00	7.500,00	2.452.500,00	
7.normal	327,00	7.500,00	2.452.500,00	
Zemin	57,00	6.250,00	356.250,00	
1.normal	110,00	6.250,00	687.500,00	
2.normal	110,00	6.250,00	687.500,00	
3.normal	110,00	6.250,00	687.500,00	
4.normal	110,00	6.250,00	687.500,00	
TOPLAM SATIŞ DEĞERİ			27.023.750,00	
BİNA	TOPLAM İNŞAAT ALANI m²		BİRİM MALİYETİ TL/m²	İNŞAAT MALİYETİ TL/m²
Bodrum Katlar	1248,00		1210,00	1.510.080,00
8 Katlı Yapı	2819,00		1630,00	4.594.970,00
5 Katlı Yapı	594,00		1210,00	718.740,00
TOPLAM MALİYET				6.823.790,00
RİSK	[Faiz Oranı Risk, Kur Riski, Politik ve Jeopolitik Risk, Faaliyet Riski (Operasyonel Risk), Piyasa Riski, Finansal Risk, Satın Alma Gücü Riski/Enflasyon Oranı Riski]			
RİSK ORANI	20%			
TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	KAT KARŞILIĞI ORANI	ARSA DEĞERİ TL	MÜTEAHHİT KAR ORANI	MÜTEAHHİT KARI
21.619.000,00	0,15	3.242.850,00	1,693	11.552.360,00
	0,20	4.323.800,00	1,535	10.471.410,00
	0,25	5.404.750,00	1,376	9.390.460,00
	0,30	6.485.700,00	1,218	8.309.510,00
	0,35	7.566.650,00	1,059	7.228.560,00
	0,40	8.647.600,00	0,901	6.147.610,00
	0,45	9.728.550,00	0,742	5.066.660,00
	0,50	10.809.500,00	0,584	3.985.710,00
	0,55	11.890.450,00	0,426	2.904.760,00
ORANLARA GÖRE ARSA DEĞERİ TL/m²				
KAT KARŞILIĞI ORANI	ARSA DEĞERİ TL		ARSA DEĞERİ HESABI TL/m²	
0,15	3.242.850,00		5.196,88	
0,20	4.323.800,00		6.929,17	
0,25	5.404.750,00		8.661,46	
0,30	6.485.700,00		10.393,75	
0,35	7.566.650,00		12.126,04	
0,40	8.647.600,00		13.858,33	
0,45	9.728.550,00		15.590,63	
0,50	10.809.500,00		17.322,92	
0,55	11.890.450,00		19.055,21	

5.2.4. Proje Geliştirme Yaklaşımı ile Elde Edilen Sonuç

Yapılan piyasa araştırması sonucunda söz konusu taşınmazların yakın çevresinde tespit edilen satışa konu dükkan ve ofisler tespit edilmiş olup, bölgede eski yapılarda yer alan dükkanların birim satışa arz değerlerinin ortalama 20.000.-TL/m² civarında, Eski ve orta yaş binalarda yer alan büroların ise; birim satışa arz değerlerinin yaş, konum, cephe vb özelliklerine göre 5.000.-TL/m² – 8.000.-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Bu veriler ile varsayılan proje için yapılan projeksiyonda taşınmazın arsa değeri **11.890.450,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

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 Pazar Yaklaşımının daha sağlıklı sonuç vereceği tahmin edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın arsa değeri olarak Pazar Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

5.3. Diğer Tespit Ve Analizler

5.3.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumda oldukça bakımsız ve hasarlı olmaları dikkate alındığında taşınmazların mevcut halleri ile kiralanma kabiliyetlerinin olmaması ve herhangi bir gelir elde edilememesi nedeni ile Kira değer Analizi Yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3.2. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

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

5.3.3. En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri 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.

5.3.4. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde kat irtifakı kurulmuş yapı bulunmakta olup yapı üzerinde yüksek oranda fiziksel yıpranma bulunduğundan söz konusu bağımsız bölümler için arsa payı değeri takdir edilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU						
Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı	Arsa Yüzölçümü (m ²)	Arsa Payına Düşen Alan (m ²)	Arsa Payı Birim Değeri (TL)	Arsa Payı Değeri (~TL)
1	Depo	5/100	624,00	31,2	21.500	671.000,00
2	Trafo	1/100	624,00	6,24	21.500	135.000,00
3	Batar katlı Matbaa	21/100	624,00	131,04	21.500	2.817.000,00
4	Dükkan	2/100	624,00	12,48	21.500	268.000,00
5	Büro	5/100	624,00	31,2	21.500	671.000,00
6	Büro	8/100	624,00	49,92	21.500	1.073.000,00
7	Büro	5/100	624,00	31,2	21.500	671.000,00
8	Büro	8/100	624,00	49,92	21.500	1.073.000,00
9	Büro	5/100	624,00	31,2	21.500	671.000,00
10	Büro	8/100	624,00	49,92	21.500	1.073.000,00
11	Büro	8/100	624,00	49,92	21.500	1.073.000,00
12	Büro	8/100	624,00	49,92	21.500	1.073.000,00
13	Büro	8/100	624,00	49,92	21.500	1.073.000,00
14	Büro	8/100	624,00	49,92	21.500	1.073.000,00
TOPLAM “ARSA PAYI” DEĞERİ						13.415.000,00 TL

BÖLÜM 6

6. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Ve Görüş

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu

Amaçla izlenen Metotların ve nedenlerinin açıklaması

Mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan ve tapu kütüğünde; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde kayıtlı tapunun 977 Ada 14 nolu parselinde yer alan "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde yer alan 14 adet bağımsız bölüme ilişkin Arsa payı değerlemesinde Pazar Yaklaşımı ve Proje Geliştirme Yaklaşımı kullanılmıştır.

- 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 değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Hâlihazırda gayrimenkullerin Arsa payı değerlemesi yapıldığı için imar durumu itibariyle proje geliştirme(kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemi ve Emsal karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.
- Taşınmazların halihazırda kullanılamayacak kadar deforme olmuş olması, kolon ve duvarlarında oluşan çatlakların yapıyı olumsuz etkileyeceği düşünüldüğünden bina değerlemesine yer verilmemiş ve dolayısı ile Maliyet oluşumları yaklaşımı kullanılmamıştır.
- Satış değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Arsa Payı değeri hesap edilmiştir.

Değerleme işleminde Pazar Yaklaşımı, Nakit Akış Analizi, Proje Geliştirme Yaklaşımı ve Kira Değer Analizi yaklaşımları kullanılmamıştır. Değerleme yöntemlerinin kullanılmama nedenleri aşağıda belirtilmiştir.

- **Maliyet Yaklaşımı;** Değerlemeye konu taşınmazların yüksek oranda fiziksel yıpranma görmüş, kullanılamaz durumda olması, tadilat masrafinin mevcut yapı

değerinden fazla olması nedenleri ile bağımsız bölümlerin mevcut yapı değeri hesaplanmamış ve maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

- **Nakit Akışı Analizi (Gelir Analizi) Yaklaşımı;** Değerlemeye konu taşınmazlardan mevcut durumda herhangi bir gelir elde edilmemesi nedeni ile Nakit Akış Analizi Yaklaşımı kullanılmamıştır.
- **Kira Değer Analizi;** Değerlemeye konu taşınmazların mevcut durumda atıl vaziyette olması, kiralanma durumunun olmaması nedeni ile Kira Değer Analizi Yaklaşımı kullanılmamıştır.

Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması;

Bu değerlendirme çalışmasında;

- Proje Geliştirme Yaklaşımından elde edilen sonuç 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 Pazar Yaklaşımının daha sağlıklı sonuç vereceği tahmin edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın arsa değeri olarak Pazar Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.
- Pazar Yaklaşımı ile elde edilen arsa değerinden çıkan sonuçlara göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde kayıtlı tapunun 977 Ada 14 nolu parselinde yer alan "Arsa" vasıflı ana taşınmaz üzerinde bulunan 14 adet bağımsız bölümün Arsa payını ifade eden toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

977 ADA 14 PARSEL NO.LU TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM ARSA PAYI DEĞERİ	
Taşınmazların Toplam "Arsa Payı" Piyasa Değeri	Toplam Satış Değeri (Arsa Payı)
	13.415.000,00.-TL

6.2.Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır. Sadece hesaplamalara yönelik çalışma kağıtları ve notları rapora eklenmemiştir.

6.3. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı bina için ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Ancak kat irtifakı kurulmasına rağmen yapıda kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Ayrıca Konu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde ön onayı alınmış tadilat projesi bulunmakla birlikte, projenin kesin onayını almadığı ve alanlarında değişiklik olabileceği Konak Belediyesinde yapılan inceleme sonucu tespit edilmiştir.

6.4. Gayrimenkuller üzerindeki takyidat ve İpotekler ile ilgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi kısıtlayıcı bir takyidat/ipotek olmadığı görülmüştür.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi herhangi bir durum söz konusu değildir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 28.03.2018 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiş olup tescil tarihinin üzerinden 5 yıl geçmemiştir. Konu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde ön onayı alınmış tadilat projesi bulunmakla birlikte, projenin kesin onayını almadığı ve alanlarında değişiklik olabileceği Konak Belediyesinde yapılan inceleme sonucu tespit edilmiştir.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.8. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş

- Değerlemeye konu gayrimenkuller ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına “Satış” işleminden tescil edilmişlerdir.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi ele alındığında;

22.b) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

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 değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; yapı kullanım izin belgelerinin mevcut olmasına rağmen kat mülkiyeti tesisinin yapılmamış olması, konu parsel üzerindeki binanın uzun süredir kullanılmıyor ve boş halde olması, fiili kullanımıyla niteliğinin uyumlu olmaması nedeni ile 22.r maddesinin ilk cümlesindeki koşulu sağlamamaktadır. Ancak söz konusu taşınmazla ilgili “yeni proje geliştirilmiş olup, ruhsatın onay aşamasında olduğunun, proje sonrası tapuda gerekli değişikliklerin yapıp kat mülkiyetinin tesis edileceğinin”, rapor ekinde sunulan 07.07.2020 tarih 601 DY-2020/28 sayılı yazı ile Sermaye Piyasası Kurulu’na beyan edilmiş olması sebebiyle ilgili tebliğin 22.r

maddesinin ilk cümlesindeki şart aranmayacağından taşınmazın GYO Portföyüne Proje Olarak konu olabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının 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.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; 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 “Pazar Yaklaşımı” ve “Proje Geliştirme Yaklaşımı Varsayımları” bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyetleri, ‘‘Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’’ adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde ‘‘Arsa’’ vasıflı ana gayrimenkulde yer alan 14 Adet Bağımsız Bölümün ekspertiz tarihi itibari ile arsa payı değerlerine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir;

DEĞERLEME TABLOSU (ARSA PAYI DEĞERİ)				
Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı	Arsa Payı Değeri KDV Hariç (TL)	Arsa Payı Değeri KDV Dahil (TL)
1	Depo	5/100	671.000,00	792.000,00
2	Trafo	1/100	135.000,00	160.000,00
3	Batar katlı Matbaa	21/100	2.817.000,00	3.324.000,00
4	Dükkan	2/100	268.000,00	316.000,00
5	Büro	5/100	671.000,00	792.000,00
6	Büro	8/100	1.073.000,00	1.266.000,00
7	Büro	5/100	671.000,00	792.000,00
8	Büro	8/100	1.073.000,00	1.266.000,00
9	Büro	5/100	671.000,00	792.000,00
10	Büro	8/100	1.073.000,00	1.266.000,00
11	Büro	8/100	1.073.000,00	1.266.000,00
12	Büro	8/100	1.073.000,00	1.266.000,00
13	Büro	8/100	1.073.000,00	1.266.000,00
14	Büro	8/100	1.073.000,00	1.266.000,00
Toplam ARSA PAYI Değeri			13.415.000,00 TL	15.830.000,00.-TL

**977 ADA 14 PARSEL NO.LU TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ
14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM ARSA PAYI DEĞERİ**

14 Adet Bağımsız Bölüm İçin Toplam Arsa Payı Değeri	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
	13.415.000,00	2.330.854,50	2.103.917,69
ABD DOLARI	Alış: 5,7325	Satış: 5,7554	
EURO	Alış: 6,3507	Satış: 6,3762	

Satış değerinin döviz cinsinden karşılıkları 03.12.2019 tarihli TCMB kuru esas alınarak hesaplanmıştır.

KDV Hariç Satış Değeri	13.415.000.-TL (OnüçmilyondörtüyüzonbeşbinTürkLirası)
KDV Dahil (%18) Satış Değeri	15.830.000.-TL (OnbeşmilyonsekiyüzotuzbinTürkLirası)

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. (06.12.2019)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Tuba ATAŞ

Lisans No: 401850


YAKIN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.
GÖRÜMÜSTÜ
Tuba ATAŞ
Yetkili Yrd.
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401850

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RIZA ENDER UMUR

Lisans No: 406141



8. RAPOR EKİ

1. Tapu Kayıt Örnekleri
2. Yazılı İmar Durum Belgesi ve Plan Örneği
3. Fotoğraflar
4. Mimari Proje ve Yasal İzinler
5. Özgeçmişler
6. SPK Lisans Belgeleri
7. Mesleki Tecrübe Belgeleri

1. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ

Kayı Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18229597	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//1
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bagimsiz Bölüm Tipi:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	5/100
Cilt/Sayfa No:	36/3484	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
75877	TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 Y:5730	TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 Y:5730		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) -14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816517	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-

Kaydı Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183742	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/ilçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Trafo
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Tipi:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	1/100
Cilt/Sayfa No:	36/3485	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
73997	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
42181651 1	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-

Kayıd Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183744	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/ilçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	BATAR KATLI MATBAA
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//3
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Tipi:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	21/100
Cilt/Sayfa No:	36/3486	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
73998	TEFERRUAT ŞERHİ. 16/11/1980 T.5730 YEV.	TEFERRUAT ŞERHİ. 16/11/1980 T.5730 YEV.		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
42181651 3	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-

Kayı Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183746	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//4
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Tipi:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	2/100
Cilt/Sayfa No:	36/3487	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
73999	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

42181651 2	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-
---------------	---	---	-----	------	------	------------------------	---

Kayı Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18225697	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//5
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Tip:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	5/100
Cilt/Sayfa No:	36/3488	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
75625	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

42181651 5	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-
---------------	---	---	-----	------	------	------------------------	---

Kayı Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183748	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//6
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Tip:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	8/100
Cilt/Sayfa No:	36/3489	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
74000	TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 T.5730 YEV	TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 T.5730 YEV		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816518	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-

Kayıd Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18220905	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/ilçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//7
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Tip:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	5/100
Cilt/Sayfa No:	36/3490	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
75124	TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 T.5730 YEV.	TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 T.5730 YEV.		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
42181651 4	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-

Kayı Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18244120	AT Yüzölçümü(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//8
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Tip:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	8/100
Cilt/Sayfa No:	36/3491	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
76763	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatıldı) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
42181652 5	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-

Kayı Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18230676	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//9
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Tipi:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	5/100
Cilt/Sayfa No:	36/3492	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
75883	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
42181651 6	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-

Kaydı Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183753	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//10
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Tip:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	8/100
Cilt/Sayfa No:	36/3493	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
74001	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816519	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-

Kaydı Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183754	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4//11
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Tip:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	8/100
Cilt/Sayfa No:	36/3494	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
74002	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
42181652 1	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-

Kaydı Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183755	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//12
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Tipi:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	8/100
Cilt/Sayfa No:	36/3495	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
74003	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

42181652 2	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-
---------------	---	---	-----	------	------	------------------------	---

Kayı Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183756	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/6//13
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Tip:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	8/100
Cilt/Sayfa No:	36/3496	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
74004	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816523	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-

Kayıd Oluşturan: SONGÜL DENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183519471099	20191202-626-F05006	47109

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183757	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/7//14
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Tipi:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	8/100
Cilt/Sayfa No:	36/3497	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	415/1029

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
74005	TEFERRUAT ŞERHİ. 16/11/1980 T.5730 YEV	TEFERRUAT ŞERHİ. 16/11/1980 T.5730 YEV		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
42181652 4	(SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28.03.2018 10478	-

2. YAZILI İMAR DURUMU VE PLAN ÖRNEĞİ



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 35598559-115.02.01-E.32006
Konu : 997 ada 14 parsel

29/11/2019

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Vekili Sayın RIZA ENDER UMUR
Sahrayı Cedid Mah. Atatürk Cad. No: 48 K: 8-9
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi : 27/11/2019 tarihli ve 77292 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu, İzmir İli, Konak İlçesi, 997 ada 14 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Halit Ziya Bulvarı cephesinde (B-8) Bitişik nizam 8 (sekiz) kat; 1354 sokak cephesinde (B-5) Bitişik nizam 5 (beş) kat yapılaşma koşullu (TM-taralı) Ticaret Seçenekli Konut Alanında (zemin katta konut yapılamaz) kalmaktadır. Eski eser karşısı olduğundan, her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.
Bilgilerinizi rica ederim.

e-imzalıdır

Ali Ulvi DÜLGER
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır
29.11.2019

Orge GÜNSÖR
MÜHÜR

Adres: 9 EYLÜL MEYDANI NO:11 K:3 BAŞMANE/İZMİR
Telefon: 0232 484 66 15 Faks: 2324893545 e-posta: imarshircilik@konak.bel.tr
<http://www.konak.bel.tr> Kep Adresi: konakbelediyeباشkanligi@konakbel.bs01.kep.tr

Gönil ERGÜŞEN
Dnhi: 1343

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <http://ehyssorgu.konak.bel.tr> adresinden 01UP-GVPM-0RGV kodu ile yapılabilir.

T.C. MİR KONAK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ Sayı: 2775	MÜRACAAT SAHİBİ: T.C. ZİRAAT BANKASI İzmir I. Bölge Başkanlığı
---	---

* TM TARALI TİCARET SEĞENEKLİ KONUT BÖLGESİ
(zemin katlı konut yapılmaz.)

* ESKİ ESER KARŞISI OLUŞUNDAN
HER TÜR LÜ İŞLEM İÇİN İ.K.T.U.K.B.K.M.
DEN İZİN ALINACAKTIR.

* PARSELDE 2 KİLE TERİPLENECEKTİR.
10 KİLEİNİN TOPLAM DERİNLİĞİ
30 M'İ GEÇMEZ.

* YOL VE KANAL BEDELİ
ALINACAKTIR.

4/988

İMAR HATTI TALEBİ
İCABETMEKTEDİR.

YIKIM VE HAFRIYAT
İZİNİ ALINMASI
GEREKLİDİR.

HALİT ZİYA
BULVARI

15
İ.M. TARİHİ
24.03.1985

11
İ.M. TARİHİ
24.12.1984

1354 SOKAK

995 ADA
1 PARSEL
ESKİ ESER
(KATİP)

50C

GÜN 29 / 03 / 2010

İMAR DURUMUNU BELİRTEN

ÇİZEN

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULLÜK			A	B
İLÇE KONAK	MAHALLE AYDINIZ	İng. Nizamı ve Nispeti	BİTİŞİK	
ASTROLOJON PAFTA	KADASTRAL PAFTA	Kat Adedi	8 (SEKİZ) KAT - 5 (BEŞ) KAT	
23 M - II D	B1	Hisse Yüklülüğü	24.80 c.katlı - 15.80 m. k.katlı	
		Hisse Derinliği	KROKİYE GÖRE	
ADA	PARSEL	Ön Bahçe Mesafesi	-	
997	14	Konut Mesafesi	-	
		Arka Bahçe Mesafesi	KROKİYE GÖRE	
İMAR PLANI UNVAN TARİHİ		24.01.1985		
PERSONALİYON PLANI UNVAN TARİHİ		-		

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ

(Signature)
Müdür

İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ

(Signature)
N. YALÇIN

1- Bu imar durumu proje tasminine esas olacak üzere verilmiştir.
2- İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

Plan Örneği



SERMayE PİYASASI KURULU'NA YAPILAN BEYAN YAZISI



Ziraat GYO Genel Müdürlüğü
Sahrayıcıdt Mahallesi
Atatürk Caddesi No: 48 Kat: 8-9
Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul
T: (0216) 369 77 72-73
F: (0216) 369 77 74



İstanbul, 07.07.2020

Sayı : 601 DY-2020/28
Konu : İzmir-Efes Otel ve İşyeri Projesi

SERMayE PİYASASI KURULU
Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı
Eskişehir Yolu 8. Km No:156, 06530 Ankara

Mülkiyeti Şirketimize ait İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde kayıtlı gayrimenkül üzerinde otel ve işyeri projesi geliştirilmiş ve Konak belediyesi'ne yapı ruhsatı başvurusunda bulunulmuş olup, ruhsat onay aşamasındadır.

Söz konusu projenin bitimiyle birlikte Tebliğ hükümleri doğrultusunda yapı kullanım belgesi alınarak kat mülkiyetinin tesis edileceğini beyan ve taahhüt ederiz.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müdürlüğü

Bulent YENİGÜN
Yönetici

Peyami Ömer ÖZDİLEK
Genel Müdür

3. FOTOĞRAFLAR



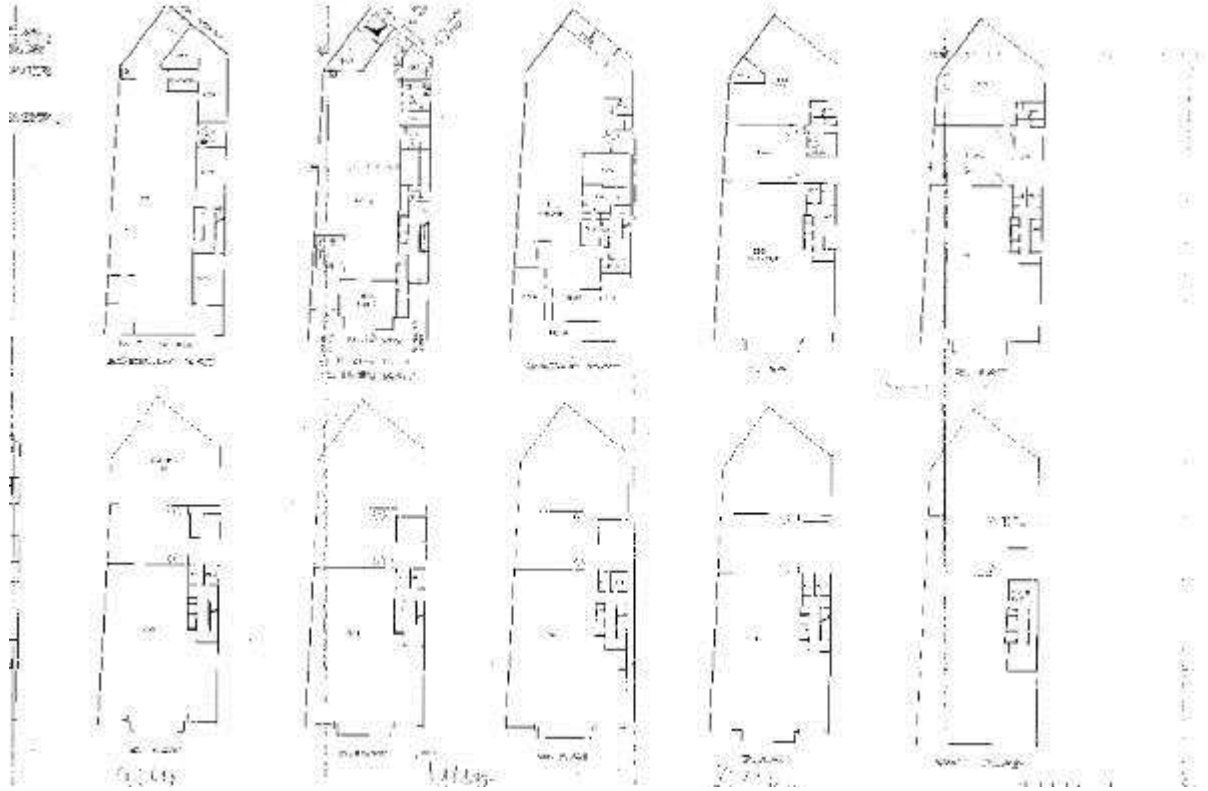
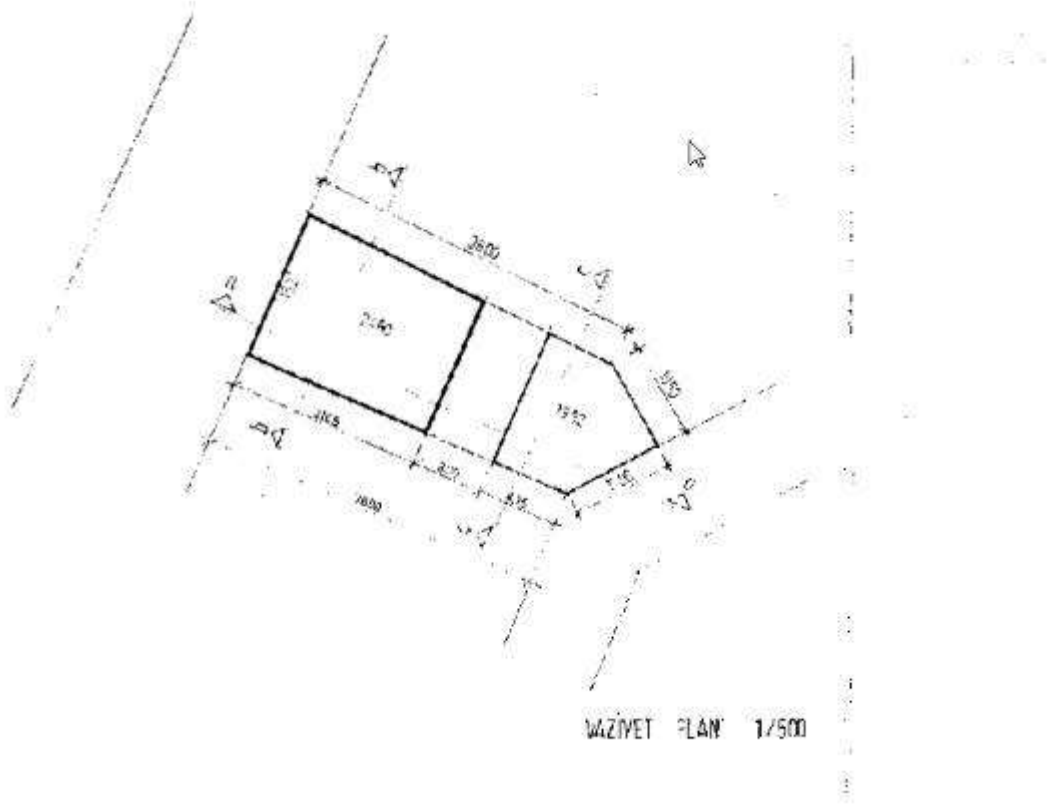


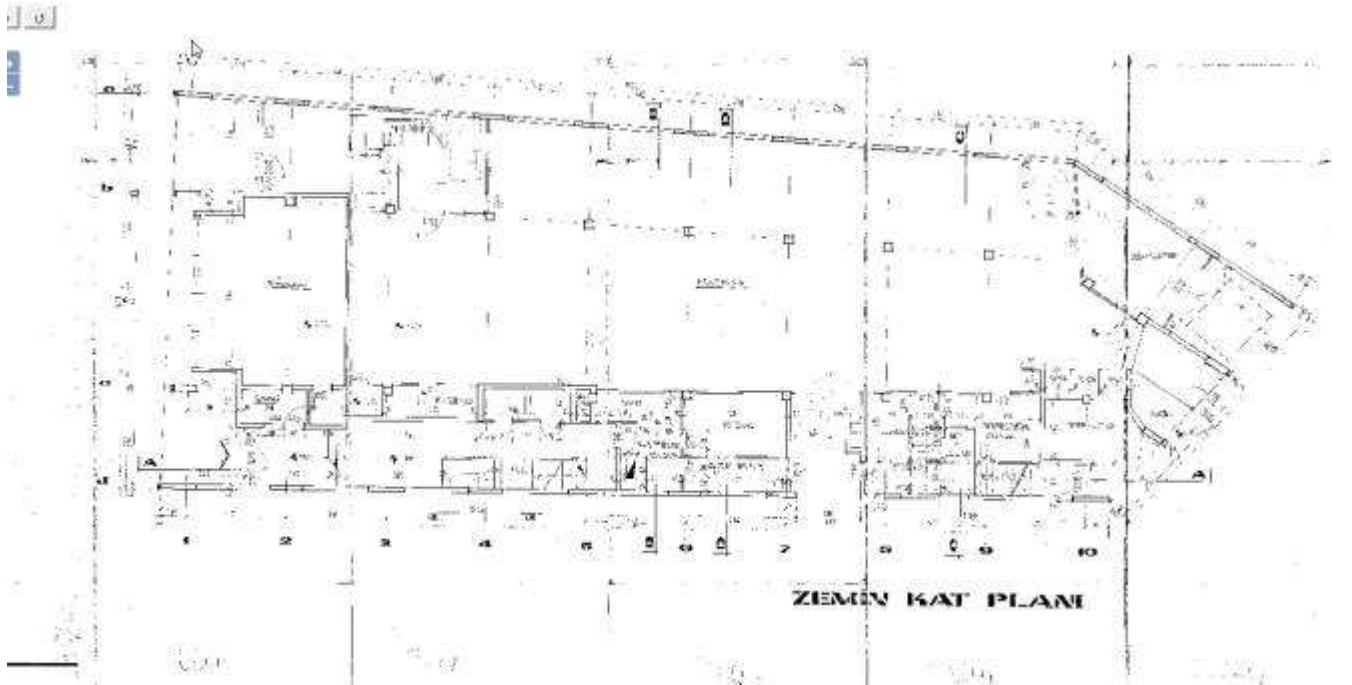
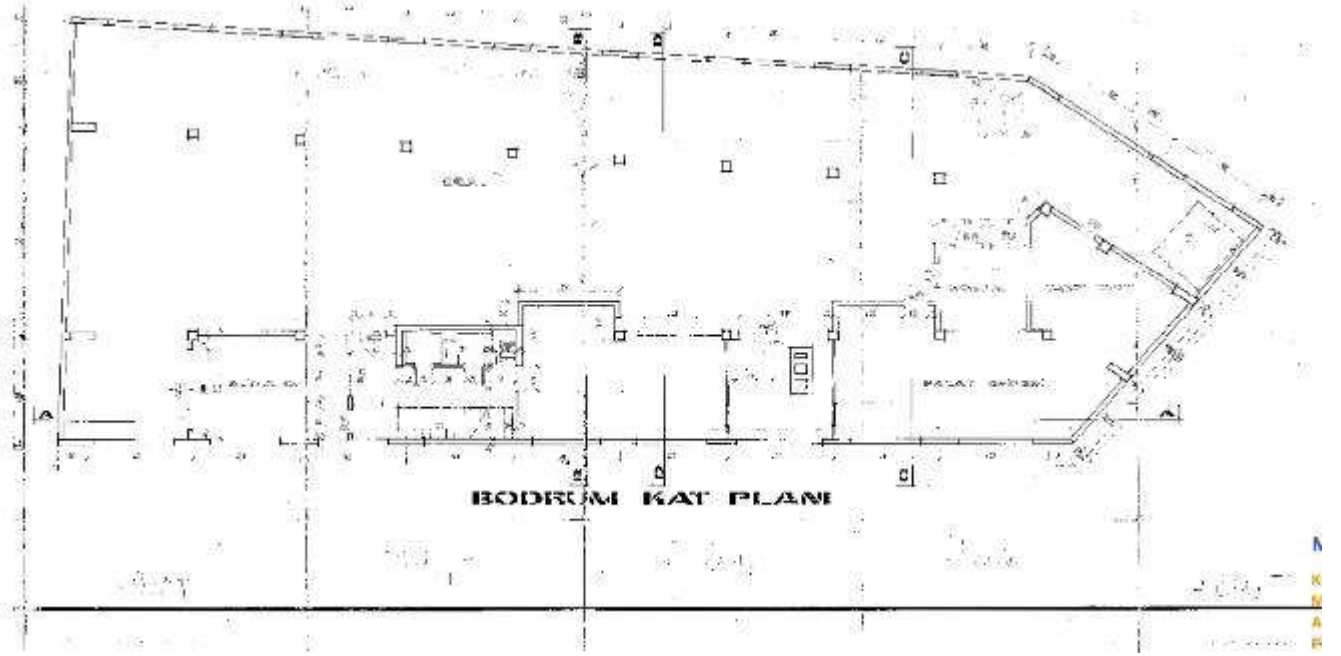
4. MİMARİ PROJE

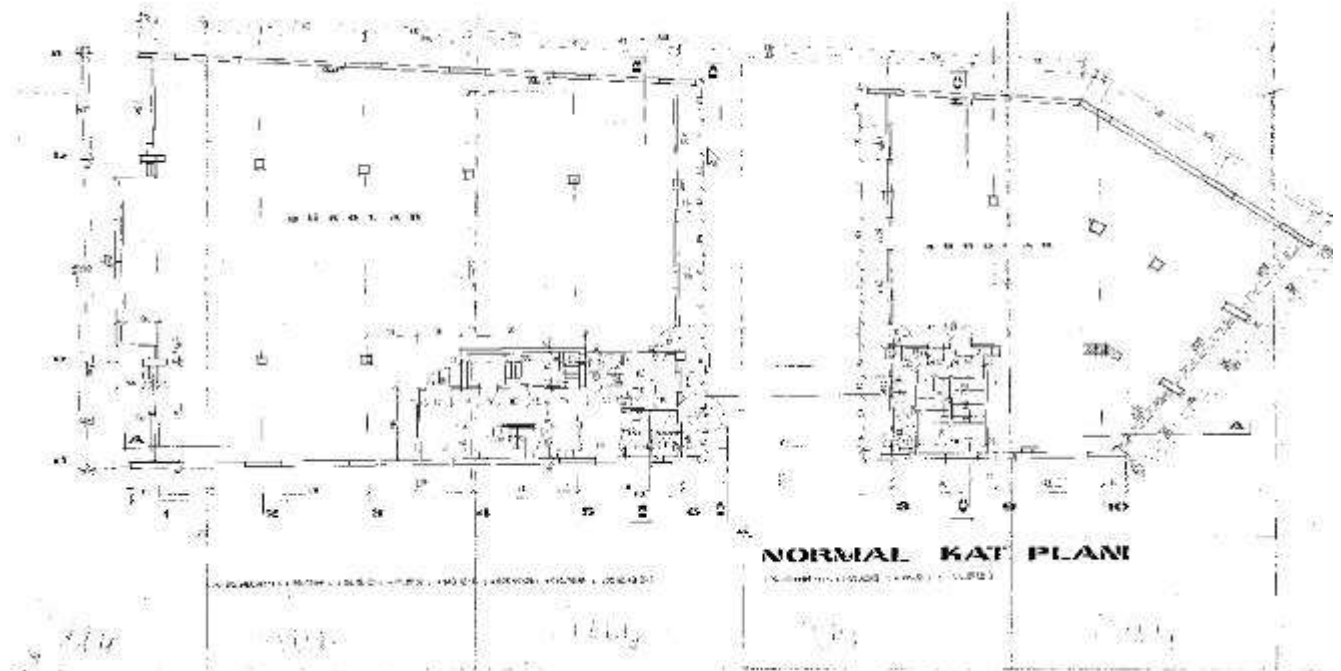
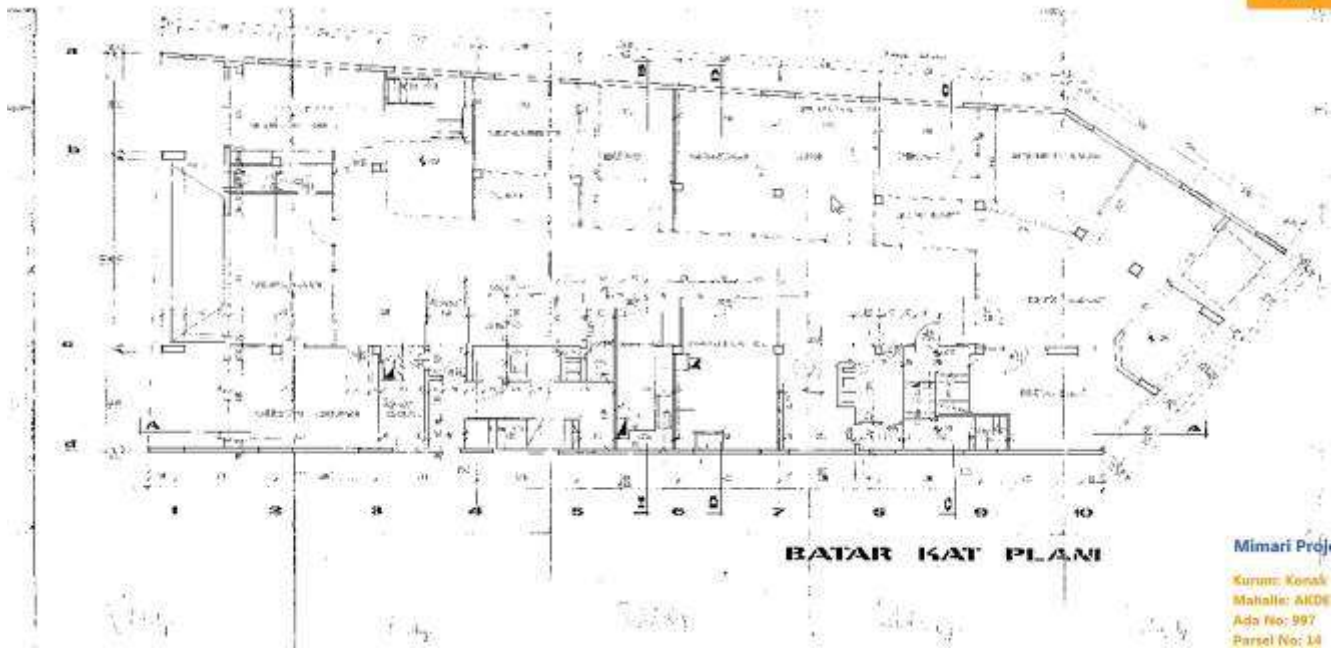
KONAK TAPIL
MALİ EKONOMİK
AIDA YARSAK
TASLAMA NO. 18179993
Sayfa: 1629

MATBAEYİNİN GÜN-TÜZ BACISI YAYIN A.S.

NESLERİ DİNİYER FASILARDA ÇOĞU YAPILAN







Gilt No. 1881
Sahife No. 1
Dusya No. 1354

(Daldurmadan önce kupaktaki ACIKLAMAYI okuyunuz)

BÖLÜM : 11 Yapının esbibi ve fen sorumlusu **2017/18**

A. Yayıncılık		Adı ve Soyadı ve Adres	
Gözetim İdaresi, Adı, Soyadı ve Adres		Yazı İşleri	
Bazı diğer yazı kâğıtları (örneğin)		Yazı İşleri	
Yazı kâğıtları (örneğin)		Yazı İşleri	
Diğer teknik yazı kâğıtları		Yazı İşleri	
İlaç kâğıtları		Yazı İşleri	
Yazı kâğıtları (örneğin)		Yazı İşleri	
Adı, Soyadı ve Adres		Yazı İşleri	
B. Yayıncılık		Adı ve Soyadı	
Yazı İşleri		Adı ve Soyadı	
Yazı İşleri		Adı ve Soyadı	
Yazı İşleri		Adı ve Soyadı	

BÖLÜM V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi (*)

Taşıyıcı sistem	
a) İskelet	☒
İskeletin cinsi	
1. Çelik	☐
2. Betonarme	☒
3. Ahşap	☐
4. Diğer	☐
İskeletin dışın malıfatı cinsi	
1. Sac, çelik levha	☐
2. Beton blok	☐
3. Briket	☐
4. Tuğla	☐
5. Ahşap	☒
6. Taş	☐
7. Kerpiç	☐
8. Diğer	☐
b) Yığma	☐
Yığmanın cinsi	
1. Briket	☐
2. Tuğla	☐
3. Taş	☐
4. Kerpiç	☐
5. Diğer	☐
NOT : İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılarak ise miktar itibarıyla fazla kullanılarak oluşan kasıtlı içinde (X) konulur.	

(*) Eğer $\square$ işareti (x) koyarak değiştirilirse,

BÖLÜM : VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti		KOD
a. Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	9
	Yat seviyesinin altındaki kat sayısı	3
	(*) Yat seviyesinin altındaki kat sayısı	1
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)		
c. Yapının maliyeti (**)	1) Yapının ardiğine ve mahallatı tayine göre bir (M) sınıfı takdir maliyet fiyatı	T. L
	2) Yapının binalarına ve sınıflarına göre maliyet fiyatı (Arası maliyet)	33.000.000

(*) Kut sayını ve yüksekliği line yazınız.

(**) Kurupları dikkate alınmaz

Handwritten: Probe up & down in
staircase for 100 ft. up to 100 ft.

İZMİR MİLLÎET HİSSE MENKUL DEĞERLER BORSASI
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Form No: 1/1
Tarih: 22.08.2014
İzmir, 22.08.2014

Şirket No: 141
Şirket Adı: 141
Şirket Türü: 1/1

0134567

1. Şirketin Adı: 141
2. Şirketin Türü: 1/1
3. Şirketin Sektörü: 1/1
4. Şirketin Sektörü: 1/1
5. Şirketin Sektörü: 1/1
6. Şirketin Sektörü: 1/1
7. Şirketin Sektörü: 1/1
8. Şirketin Sektörü: 1/1
9. Şirketin Sektörü: 1/1
10. Şirketin Sektörü: 1/1

2. Şirketin Adı: 141
3. Şirketin Türü: 1/1
4. Şirketin Sektörü: 1/1
5. Şirketin Sektörü: 1/1
6. Şirketin Sektörü: 1/1
7. Şirketin Sektörü: 1/1
8. Şirketin Sektörü: 1/1
9. Şirketin Sektörü: 1/1
10. Şirketin Sektörü: 1/1

3. Şirketin Adı: 141
4. Şirketin Türü: 1/1
5. Şirketin Sektörü: 1/1
6. Şirketin Sektörü: 1/1
7. Şirketin Sektörü: 1/1
8. Şirketin Sektörü: 1/1
9. Şirketin Sektörü: 1/1
10. Şirketin Sektörü: 1/1

4. Şirketin Adı: 141
5. Şirketin Türü: 1/1
6. Şirketin Sektörü: 1/1
7. Şirketin Sektörü: 1/1
8. Şirketin Sektörü: 1/1
9. Şirketin Sektörü: 1/1
10. Şirketin Sektörü: 1/1

5. Şirketin Adı: 141
6. Şirketin Türü: 1/1
7. Şirketin Sektörü: 1/1
8. Şirketin Sektörü: 1/1
9. Şirketin Sektörü: 1/1
10. Şirketin Sektörü: 1/1

6. Şirketin Adı: 141
7. Şirketin Türü: 1/1
8. Şirketin Sektörü: 1/1
9. Şirketin Sektörü: 1/1
10. Şirketin Sektörü: 1/1

7. Şirketin Adı: 141
8. Şirketin Türü: 1/1
9. Şirketin Sektörü: 1/1
10. Şirketin Sektörü: 1/1

8. Şirketin Adı: 141
9. Şirketin Türü: 1/1
10. Şirketin Sektörü: 1/1

9. Şirketin Adı: 141
10. Şirketin Türü: 1/1

10. Şirketin Adı: 141

11. Şirketin Adı: 141

12. Şirketin Adı: 141

13. Şirketin Adı: 141

14. Şirketin Adı: 141

15. Şirketin Adı: 141

16. Şirketin Adı: 141

17. Şirketin Adı: 141

18. Şirketin Adı: 141

19. Şirketin Adı: 141

20. Şirketin Adı: 141

21. Şirketin Adı: 141

22. Şirketin Adı: 141

23. Şirketin Adı: 141

24. Şirketin Adı: 141

25. Şirketin Adı: 141

26. Şirketin Adı: 141

27. Şirketin Adı: 141

28. Şirketin Adı: 141

29. Şirketin Adı: 141

30. Şirketin Adı: 141

31. Şirketin Adı: 141

32. Şirketin Adı: 141

33. Şirketin Adı: 141

34. Şirketin Adı: 141

35. Şirketin Adı: 141

36. Şirketin Adı: 141

37. Şirketin Adı: 141

38. Şirketin Adı: 141

39. Şirketin Adı: 141

40. Şirketin Adı: 141

41. Şirketin Adı: 141

42. Şirketin Adı: 141

43. Şirketin Adı: 141

44. Şirketin Adı: 141

45. Şirketin Adı: 141

46. Şirketin Adı: 141

47. Şirketin Adı: 141

48. Şirketin Adı: 141

49. Şirketin Adı: 141

50. Şirketin Adı: 141

51. Şirketin Adı: 141

52. Şirketin Adı: 141

53. Şirketin Adı: 141

54. Şirketin Adı: 141

55. Şirketin Adı: 141

56. Şirketin Adı: 141

57. Şirketin Adı: 141

58. Şirketin Adı: 141

59. Şirketin Adı: 141

60. Şirketin Adı: 141

61. Şirketin Adı: 141

62. Şirketin Adı: 141

63. Şirketin Adı: 141

64. Şirketin Adı: 141

65. Şirketin Adı: 141

66. Şirketin Adı: 141

67. Şirketin Adı: 141

68. Şirketin Adı: 141

69. Şirketin Adı: 141

70. Şirketin Adı: 141

71. Şirketin Adı: 141

72. Şirketin Adı: 141

73. Şirketin Adı: 141

74. Şirketin Adı: 141

75. Şirketin Adı: 141

76. Şirketin Adı: 141

77. Şirketin Adı: 141

78. Şirketin Adı: 141

79. Şirketin Adı: 141

80. Şirketin Adı: 141

81. Şirketin Adı: 141

82. Şirketin Adı: 141

83. Şirketin Adı: 141

84. Şirketin Adı: 141

85. Şirketin Adı: 141

86. Şirketin Adı: 141

87. Şirketin Adı: 141

88. Şirketin Adı: 141

89. Şirketin Adı: 141

90. Şirketin Adı: 141

91. Şirketin Adı: 141

92. Şirketin Adı: 141

93. Şirketin Adı: 141

94. Şirketin Adı: 141

95. Şirketin Adı: 141

96. Şirketin Adı: 141

97. Şirketin Adı: 141

98. Şirketin Adı: 141

99. Şirketin Adı: 141

100. Şirketin Adı: 141

5. ÖZGEÇMİŞLER

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 Uluslararası 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)

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 _____ Uyruğu: 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)

6. SPK LİSANS BELGELERİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Fikrî Kuruluşları

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



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 23.01.2012

No: 401950

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.

A. Arıkan

İsmayil ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Afiş Körsal

K. Afiş KÖRSAL
BAŞKAN

7. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2733

Sayın Rıza Ender UMUR

(T.C. Kimlik No: 28441861936 - Lisans No: 406141)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2019

Belge No: 2019-01.2352

Sayın Tuba ATAŞ

(T.C. Kimlik No: 18047523864 - Lisans No: 401850)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan