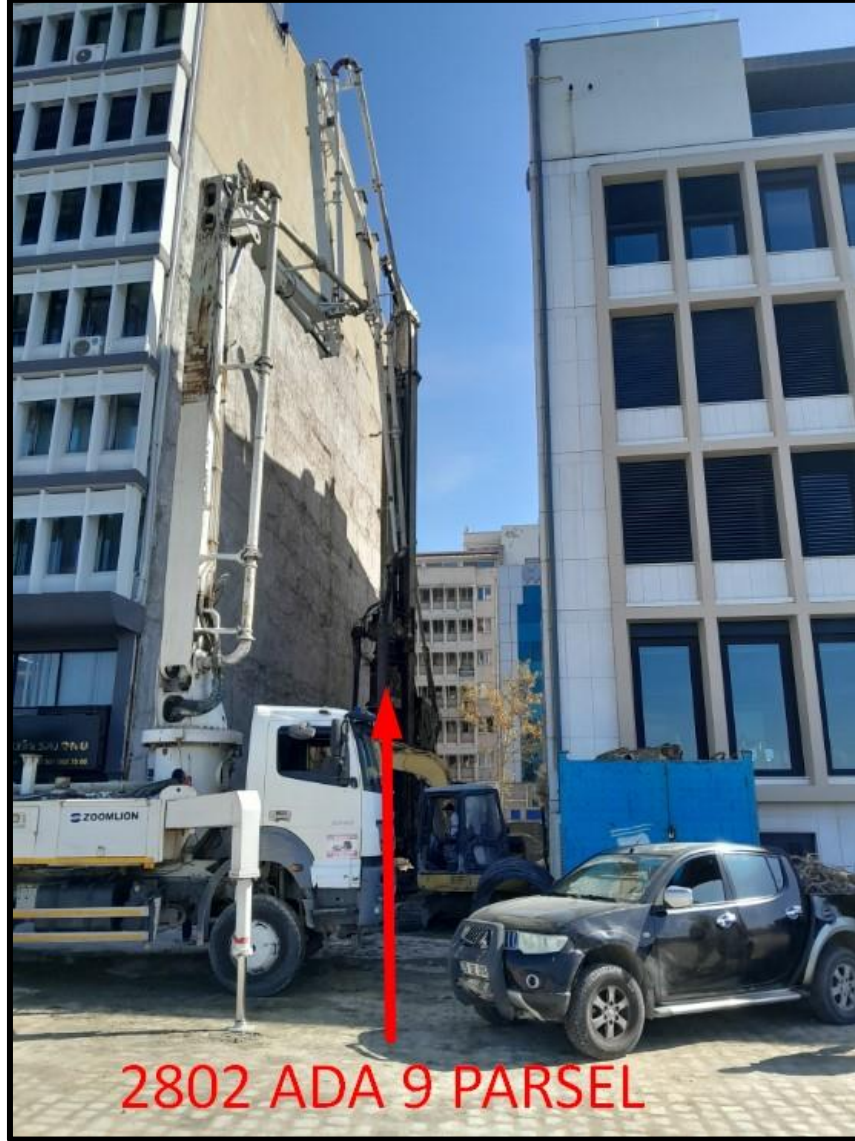




AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 9 Parsel Nolu “Arsa” Nitelikli
Taşınmaza ait**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GYO A.Ş.
22.12.2023/00048



YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	11.10.2023/048
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	20.12.2023
RAPORUN KONUSU	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 9 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yılsonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	22.12.2023/00048
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri "3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri" başlığında raporun 10. sayfasında açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü planlama şubesi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin belediye ve imar sınırları içerisinde yer aldığı 24.01.1985 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alsancak uygulama imar planına göre, Bitişik Nizam, 8 Kat yapılaşma koşullarına sahip TM -Ticaret Seçenekli Konut (zemin kata konut yapılamaz) Alanında kaldığı öğrenilmiştir. Eski eser bitişiği ve karşısı konumunda olup, her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanları sınırı içerisinde kalmaktadır.
KISITLAYICI DURUMLAR	Rapor ekine eklenen 19.12.2023 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kaydının incelenmesinde değerleme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 22.12.2023 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	TAŞINMAZ YASAL ve MEVCUT DURUM (ARSA) DEĞERİ: 44.000.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Feride ÇAKIR (Lisans No: 408652)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Emrullah ACAR (Lisans No: 404715)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 22.12.2023 tarihinde 2023/00048 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Rapor Formatına göre hazırlanmamıştır.

Rapor, iki nüsha olarak 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” esas alınarak AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği” ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Feride ÇAKIR Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408652)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
--	--	--

İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2- Rapor Türü	6
1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	6
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	6
1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	7
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	8
2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar	8
2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	9
2.5- İşin Kapsamı	9
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	9
3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	10
3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	10
3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	10
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu	11
3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi	12
3.8- Değerlemesi Yapılan Taşınmaz Proje Geliştirmeye Yönelik Bilgiler	12
3.9- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kurulu Şu Hakkında Bilgi	12
3.10- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı.....	12
3.11- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş	13

3.12- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;.....	13
3.12.1- Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şekilinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Değerlendirme	13
3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi	13
3.15. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri	14
BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	14
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler	14
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	19
4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri	20
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	21
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	21
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	23
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	23
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri.....	25
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....	25
4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri.....	27
4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	29
4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	29
4.14-Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	30
4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	30
4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	30
4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ.....	31

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan 11.10.2023 tarih, 2023/00048 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 22.12.2023 tarihinde, 2023/00048 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Feride Çakır tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Hüdaverdi SÖNMEZ tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Emrullah ACAR tarafından onaylanmıştır

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Feride Çakır tarafından 20.12.2023 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 22.12.2023 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 9 parsel üzerinde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespitine yönelik günümüz piyasa koşullarında, UDS 104 Değer Esaslarında tanımlanan Pazar Değeri'dir. UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, ZİRAAT GYO A.Ş. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak,

“Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 18.11.2011 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000.TL sermaye ile kurulmuş olup, 26.12.2019 tarih itibari kayıtlı sermayası 1.000.000-TL. ye çıkartılmıştır.

Şirket, SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu’nun 23.03.2012 tarih ve 338 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde hizmeti vermektedir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ceyhun Atuf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sokak No:24/9-10-11-12. Balgat-Ankara

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

Web Adresi: info@acidegerleme.com.tr - acikurumsalgd@gmail.com

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak, hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek.

Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır, yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.

Halka Arz; % 18,94

Şirket Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No:44/A Ümraniye/İSTANBUL

Kadıköy/İstanbul

Telefon No: +90 (216) 369 77 72 – 73 - İnternet Adresi : www.ziraatgyo.com.tr

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 9 parsel nolu "Arsa" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

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

bulunmakta olup tüm altyapı hizmetlerinden istifadesi tamdır. Toplu taşıma araçlarının güzergâhına yakın konumdaki bulunan taşınmazın ulaşım sorunu bulunmamaktadır.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	İZMİR	PAFTA	77
İLÇESİ	KONAK	ADA	2802
BUCAĞI		PARSEL	9
MAHALLESİ	AKDENİZ	MEVKİİ	AKDENİZ
ZEMİN NO	18173542	ALANI (m ²)	213,00
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
ARSA PAYI	-	BLOK	-
CİLT	67	KATI	-
SAYFA	827	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ		YEVMIYE	2806
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

19.12.2023 tarihli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan değerlendirme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Şema vb. Dokümanlar)

-İmar Çapı; Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü planlama şubesi görevlisinden şifahi alınan bilgi ve imar paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin belediye ve imar sınırları içerisinde yer aldığı 24.01.1985 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alsancak uygulama imar planına göre, Bitişik Nizam, 8 Kat yapılaşma koşullarına sahip TM -Ticaret Seçenekli Konut (zemin kata konut yapılamaz) Alanında kaldığı öğrenilmiştir. Eski eser bitişiği ve karşısı konumunda olup, her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanları sınırı içerisinde kalmaktadır.

-Tapu senedi; Değerleme konusu 2802 ada 9 parsel tapu kayıtlarında niteliği “Arsa” olarak kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaz Tapu kayıtlarında Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

-Yapı Ruhsatı Belgesi; Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde inşa edilecek olan binaya ait 29.12.2022 tarih 58 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 03.07.2023 tarih 58/2022 sayılı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır.

-Yapı Kullanma İzin Belgesi; Değerleme günü itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

-Mimari Proje; Konak Belediyesi Müdürlüğü arşivinde parsel üzerinde inşa edilecek yapıya ait 29.12.2022 tarih 58 sayılı yapı ruhsatına esas mimari projesi incelenmiştir.

-Enerji Kimlik Belgesi: Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, taşınmaza ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler, ilgili kurum arşivlerinde görülmüş ve örnekleri alınmıştır.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü planlama şubesi görevlisinden şifahi alınan bilgi ve imar paftasına göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin belediye ve imar sınırları içerisinde yer aldığı 24.01.1985 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alsancak uygulama imar planına göre, Bitişik Nizam, 8 Kat yapılaşma koşullarına sahip TM -Ticaret Seçenekli Konut (zemin kata konut yapılamaz) Alanında kaldığı öğrenilmiştir. Eski eser bitişiği ve karşısı konumunda olup, her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanları sınırı içerisinde kalmaktadır. *2802 Ada 9 Parsel no.lu taşınmazın yola terkinin olmadığı şifahi olarak öğrenilmiş olup, resmi belge talep edilmesi durumunda malikin yazılı başvurusu gerektiği bilgisi alınmıştır.



3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- Tapu kayıtlarında tasarrufu engelleyici herhangi takyidat bulunmamaktadır.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak riskli yapı, durdurma kararı veya yıkım kararı bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.
- Taşınmazın ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına 21.01.2022 tarih 2806 yevmiye numarası ile tescili yapılmıştır.

3.7-Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Konu taşınmazın 3 yıllık dönemde iktisabına ilişkin tapu kaydında yapılan incelemelerde; 2802 ada 9 parsel no.lu arsa vasıflı taşınmazın 06.11.1984 tarihinde T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 21.01.2022 tarih ve 2806 yevmiye numarası ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına satış suretiyle tescili yapılmıştır.

3.8- Değerlemesi Yapılan Taşınmaz Proje Geliştirmeye Yönelik Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu tarafımıza gösterilen imar paftası ve imar planının zemine aplane edilmesinden tespit edilmiştir. Taşınmaz tapu kayıtlarına göre Arsa vasfında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İlgili kurumda yapılan incelemede taşınmaz için düzenlenmiş 29.12.2022 tarih 58 sayılı yapı ruhsatı, 03.07.2023 tarih 58/2022 sayılı isim değişikliği ruhsatı ve 29.12.2022 tarih 58 sayılı yapı ruhsatına esas mimari projesi incelenmiştir. Düzenlenen yapı ruhsatı ve ruhsata bağlı mimari projesi zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere 8 katlı, 1.608,83 m2 inşaat alanı üzerinden projelendirilmiştir.

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

Taşınmaz “Arsa” vasfında olup, ekspertiz tarihi itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle yapı denetimine tabi değildir.

3.10- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, ekspertiz tarihi itibarıyla boş durumdadır. Bu nedenle bu madde kapsamında değildir.

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

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, ekspertiz tarihi itibarıyla subasman çalışmalarının başlamış olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

3.12- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca; 22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.12.1- Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şekillinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.a ve 22.r maddesi uyarınca; 22.a) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. 22.r) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) “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 hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme 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.” Taşınmazın niteliği “arsa” olup mevcut durumu ile tapu niteliği arasında fark bulunmadığından portföyde bulundurulmasında bir sorun bulunmamaktadır.

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz ile ilgili tapu ve belediye imar müdürlüğünde yapılan incelemede herhangi bir Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, ekspertiz tarihi itibarıyla boş durumdadır. Bu nedenle bu madde kapsamında değildir.

3.15. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

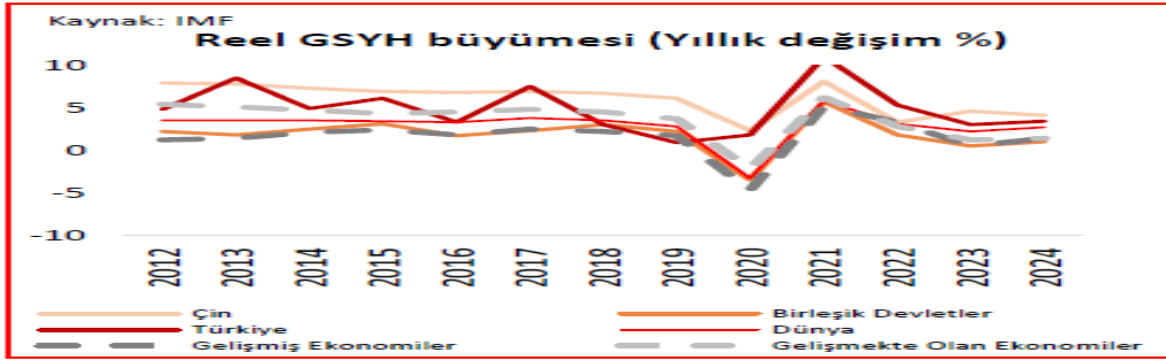
Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunup bulunmadığı hususunda tarafımıza herhangi bir bilgi verilmemiştir.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

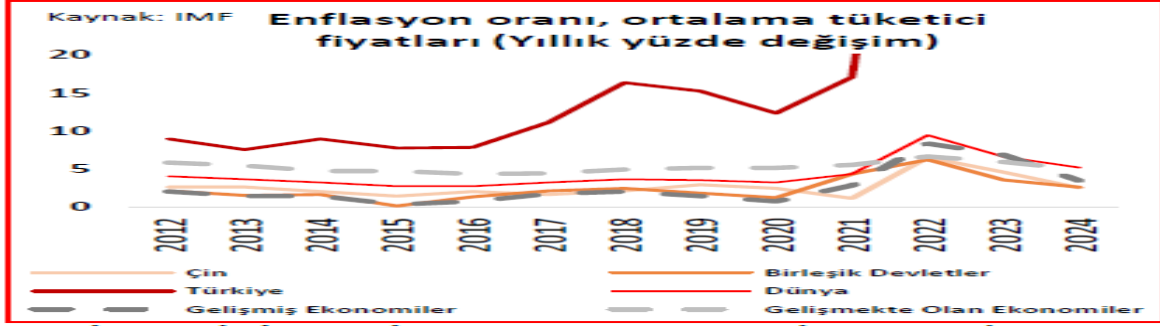
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler

4.1.1 Dünya Ekonomisi

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

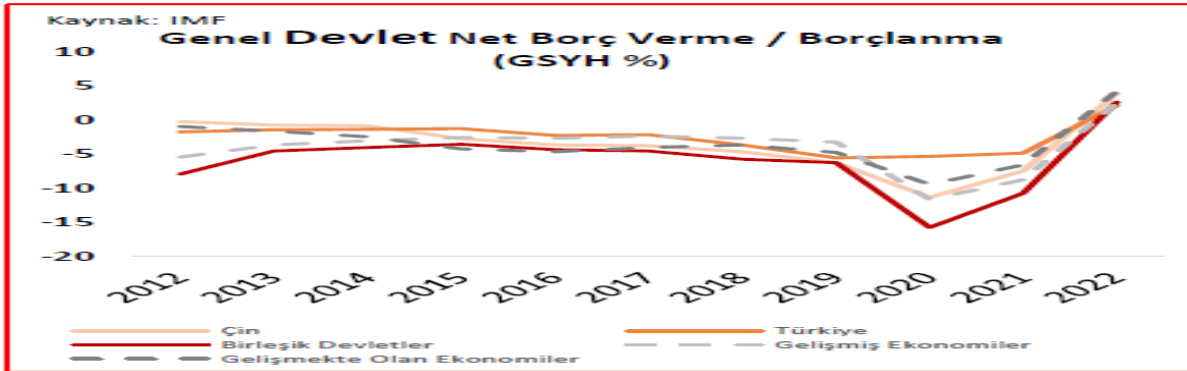


Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.



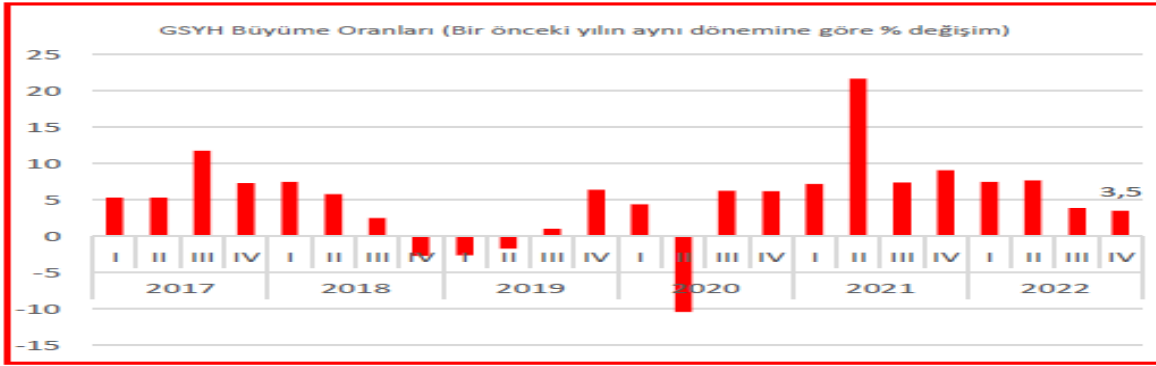
IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı'nın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir. Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabılır. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.



4.1.2. Türkiye Ekonomisi

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır.



Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir.

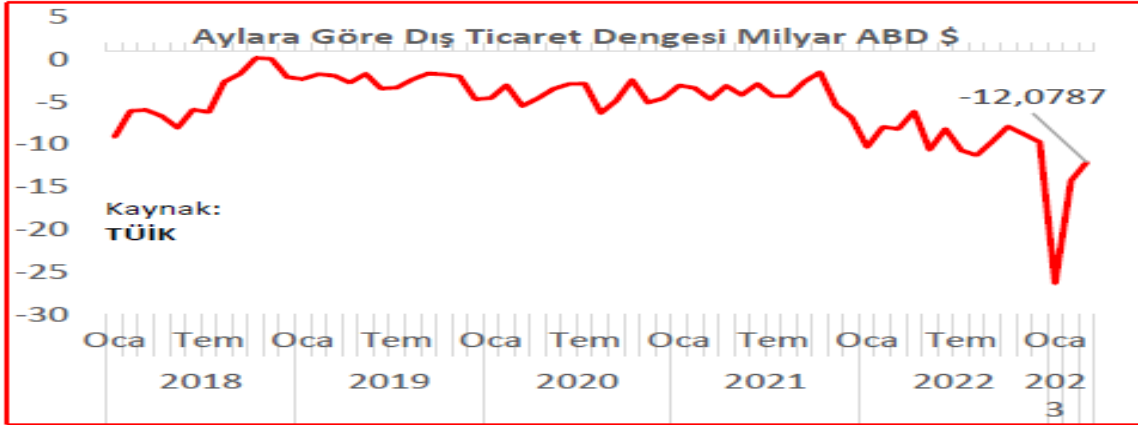


Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur.

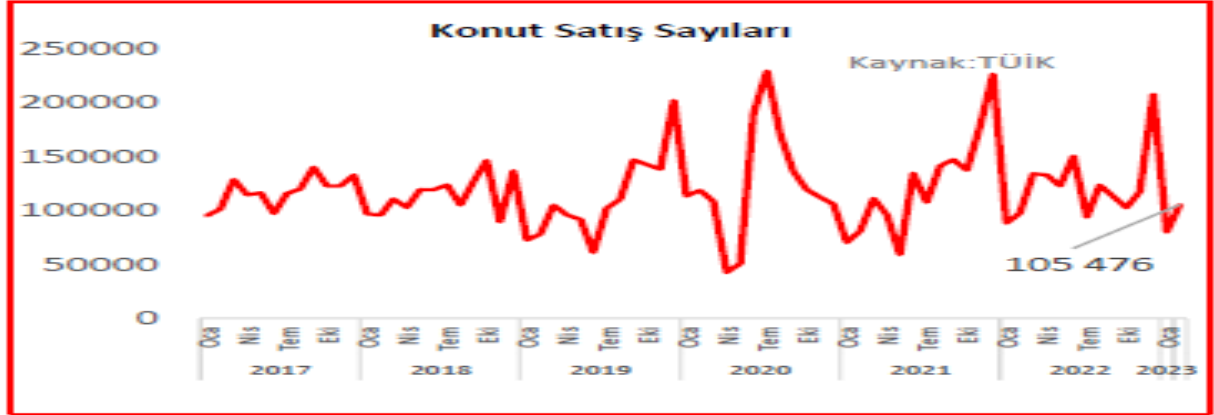
Ocak-Şubat döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.



4.1.3. Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

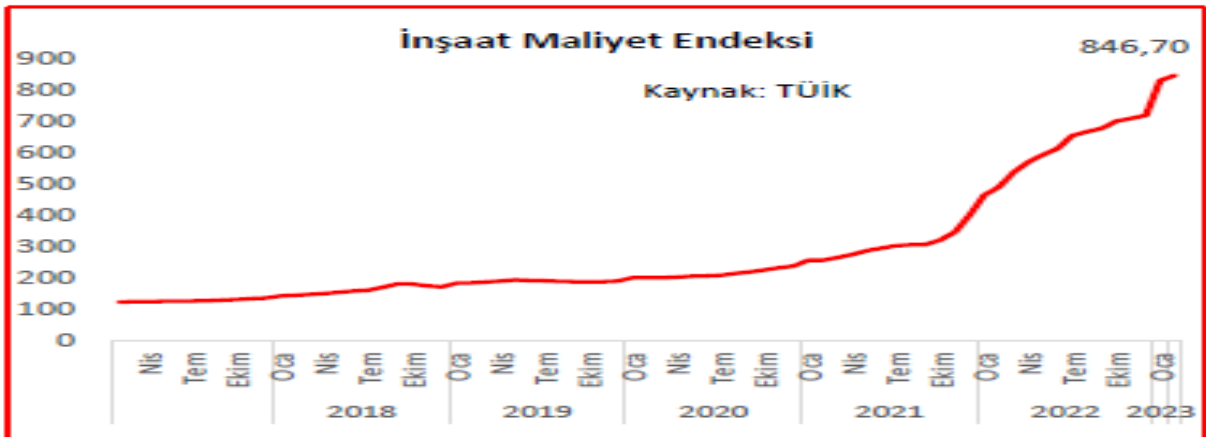


Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 80 bin 214 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 azalarak 32 bin 899 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olmuştur. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,3 azalış göstererek 72 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olmuştur.

Yabancılar yapılan konut satışla Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur.

Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 324 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 90 konut satışı ile İstanbul ve 240 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 175 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 472 konut ile İran, 165 konut ile Irak ve 160 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmış, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır.





4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İZMİR İLİ:



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.

İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.

NÜFÜS, YÜZ ÖLÇÜM, COĞRAFİ YAPI:

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir.

İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km²'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesi'nin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır.

Akdeniz ikliminin görüldüğü İzmir'de yaz mevsimi sıcak ve kurak, kış mevsimi ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda ilde hava sıcaklığı sıfırın altına düştüğü gün sayısı yaklaşık ondur. Yılda yaklaşık 100 gün ise 30 derecenin üzerinde yaşanır. Kar yağışı nadir görülür. Yıllık yağış miktarı 700-1.200 mm arasındadır. Yaz aylarında şehre özgü imbat adı verilen serin rüzgâr eser. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18,5 °C'dir. Şehirde en yüksek kar kalınlığı 31 Ocak 1945 tarihinde 32 cm, en yüksek rüzgâr hızı ise 29 Mart 1970 tarihinde 127,1 km/sa olarak ölçülmüştür. Bir günde düşen en çok yağış ise 29 Eylül 2006 tarihinde 145,3 mm olmuştur.

ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2021 itibarıyla 4.425.789 kişidir. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. İzmir, yatlar ve gemilerle



KONAK



Ulaşım

Konak, Türkiye'nin İzmir ili'nin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova kuzeydoğusunda Bayraklı, 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 ilçe 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 Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirililerle dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu 2802 ada 9 parsel no.lu taşınmaz, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup, 213,00 m² arsa vasıflı gayrimenkuldür. Değerleme günü itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup subasman çalışmalarının başladığı görülmüştür. Parsel kuzeybatı cephesinde Atatürk Caddesine, güneydoğu cephesinde ise Cumhuriyet Bulvarına cepheli durumdadır. Parselin Atatürk Caddesine yaklaşık 8 metre cephesi, 25 metre derinliği bulunmaktadır. Parsel topoğrafik olarak düz ve engebesiz bir arazi özelliğine sahip olup geometrik olarak dikdörtgen formdadır. Parsel sınırları mahallinde işaretli değildir. Değerleme konusu 2802 ada 9 no.lu parsel 38,4237 derece enlem, 27,1313 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde 22.12.2022 tarih 58 sayılı yapı ruhsatına esas mimari proje incelenmiştir. Arsa üzerinde inşa edilecek olan yapı zemin+7 normal kat + çatı katından oluşmakta olup brüt 1.608,83 m² toplam inşaat alanına sahiptir.

4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerleme 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 kılablecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Bir kadastral ölçüm ile bu bilginin doğru olmadığı ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.

4.4.1 - Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir olumsuz durum ve sınırlama bulunmamaktadır.

4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.5.1- Olumlu Faktörler

- + Ana yola cepheli olması,
- + Ticari sirkülasyonu yoğun bölgede konumlu olması,
- + Ulaşımın kolay olması.

4.5.2- Olumsuz Faktörler

- Cephesinin dar olması,
- Gayrimenkul piyasasında genel dalgalanmalar ve belirsizliklerin olması,
- Bölgede otopark sorununun olması.

4.6- Genel Değerleme Yöntemleri

4.6.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yaklaşımı karşılaştırmalı satış yöntemini esas alarak, bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir emsallerin analizine dayanır. Bu analiz yönteminde;

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı kabul edilir.
- Piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu 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 örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerleme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak pazarda işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

4.6.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

4.6.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Maliyet yaklaşımının belli başlı 3 yöntemi bulunmaktadır:

1. İkame maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
2. Yeniden üretim maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
3. Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

4.6.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Arsa üzerinde mevcut veya farklı imar durumlarına göre bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanır. Planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Modelleme fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin verilebilir, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani “En verimli – En iyi kullanımı” olmalıdır.

Projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılmasının ardından, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusu olur. Projenin yapılması durumunda ortaya çıkacak maliyetler ve yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider ön görüşü yapılır.

Projenin hayata geçirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Sonuç kısmında; projenin performans ön görüşü yapılarak elde edilen gelirlerin indirgenmesi ve net bugünkü değer hesabının yapılması ile değere ulaşılır.

4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, imar parseli olması nedeni ile çalışmalarda, açıklanan **Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi ve Nakit Akım Analizi verileri kullanılmıştır**. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen dört ana yaklaşımdan Rapor’ a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.



EMSAL:1- (Satılık Bina) Alsancak Turyap (0532 234 89 60)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Cumhuriyet Bulvarına cepheli 971 ada 12 parsel numaralı 464 m2 alanlı arsa üzerinde zemin + 4 normal katlı (3-B grubu kabul edilmiştir.) toplam 2.200 m2 kapalı alana sahip komple bina 100.000.000TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konum dezavantajı bulunması sebebiyle m2 birim fiyatı konu taşınmaza göre düşüktür.

Yapı Değeri: 2.200 m2 x 9.000 TL/m2 ~ 20.000.000TL, **Arsa Birim m2 Değeri:** 100.000.000TL – 20.000.000TL (Yapı Değeri)= 80.000.000TL / 466 m2 (Arsa Alanı) x 0,90 pazarlık payı x 1,25 konum düzeltmesi= **193.133 TL/m2**

EMSAL:2- (Satılık Bina) Startkey Prestige (0532 160 59 69)

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede, 155 m2 arsa üzerinde Z+8 kat olarak inşa edilmiş (4-A grubu kabul edilmiştir.) toplam 1.084 m2 alanlı komple bina 46.500.000TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Yapı Değeri: 1.084 m2 x 10.200 TL/m2 *0,90 (%10 yıpr.) ~ 10.000.000TL, **Arsa Birim m2 Değeri:** 46.500.000TL – 10.000.000TL(Yapı Değeri) = 36.500.000TL / 155 m2 (Arsa Alanı) x 0,90 pazarlık payı x 1,10 konum düzeltmesi= **233.129 TL/m2**

EMSAL:3- (Satılık Arsa) İş Emlak (0532 748 50 98)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Oğuzlar Mahallesi sınırları içinde, Metropolitan Aktivite Merkezi, Oteller bölgesinde konumlu 5 kat yapılaşma koşullarına sahip, 1059 ada 26 parselde kayıtlı 613,50 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın 50.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konum, ticari yoğunluk ve yapılaşma koşulları sebebiyle daha düşük şerefiyelidir.

Arsa Birim m2 Değeri: 81.500 TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 1.10 alan düzeltmesi x 1.50 ticari yoğunluk şerefiyesi x 1.60 konum/imar/yapılaşma şerefiyesi = **193,644 TL/m2**

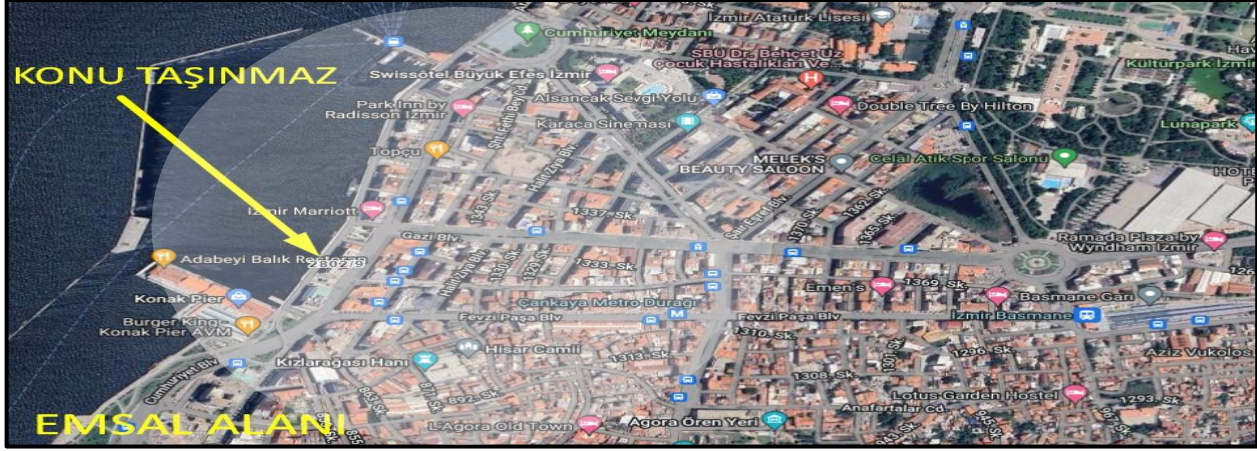
4.9-1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların birim m2 değeri 190.000-235.000 TL/m2 bedel aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak arsa piyasa birim m2 değerinin ~206.572,77 TL/m2 olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

NOT: Taşınmazın nihai değer tespitinde mevcut imar durumu Bitişik Nizam 8 kat, Ticaret Seçenekli Konut Alanı (zemin kata konut yapılamaz) imar koşulu dikkate alınarak ve aşağıda tabloda hesaplaması yapılan

Proje Geliştirme Yöntemine göre, mevcut yapının taban oturum alanı ve mevcut imar koşulları çerçevesindeki kat sayısı göz önünde bulundurulmuştur.

EMSAL HARİTA



ARSA YASAL DURUM DEĞERİ/KANAAT TABLOSU						
SIRA NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (M ²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/M ²)	YASAL DEĞER (TL)	SATIŞ KABİLİYETİ
1	2802	9	213	206.573	44.000.000	SATILABİLİR
GENEL TOPLAM			213			
ARSA MEVCUT DURUM DEĞERİ/KANAAT TABLOSU						
SIRA NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (M ²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/M ²)	MEVCUT DEĞER (TL)	SATIŞ KABİLİYETİ
1	2802	9	213	206.573	44.000.000	SATILABİLİR
GENEL TOPLAM			213			

4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Maliyet oluşumlar yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Değerleme konusu gayrimenkullün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL:1- (Satılık Mesken) İfo+ Gayrimenkul 0(532) 404 62 69

Taşınmaz ile aynı bölgede, yeni yapıda binada, 6.katta konumlu, 2+1, 110 m2 alanlı beyan edilen mesken 14.000.000.-TL bedelle satılıktır. Birim Değeri = 127.272-TL/m2 x 0,90 pazarlık payı= ~114.545-TL/m2 dir.

EMSAL: 2-(Satılık Mesken) By Aktar Gayrimenkul 0 (553) 708 00 78

Taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarına cepheli, 4.katta konumlu, 4+1 brüt 150 m2 alanlı beyan edilen mesken 20.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Birim değeri = 133.333-TL/m2 x 0,90 pazarlık payı= ~120.000- TL/m2

EMSAL: 3-(Satılık Ofis) Suis Gayrimenkul 0 (532) 367 08 52

Aynı bölgede, 7.katta konumlu, 100 m2 alanlı olarak beyan edilen ofis 13.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Birim değeri = $130.000\text{-TL/m}^2 \times 0,95$ pazarlık payı = $\sim 123.500\text{- TL/m}^2$

EMSAL: 4-(Satılık Dükkan) FCTU 0(535) 730 05 99

Aynı bölgede, yakın konumda, yaya trafiğinin ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede, 70 m2 zemin kat alanına sahip dükkan 15.750.000.-TL bedelle satılıktır. Birim değeri = $225.000\text{-TL/m}^2 \times 0,90$ pazarlık payı = $\sim 202.500\text{- TL/m}^2$

EMSAL: 5-(Satılık Dükkan) By Aktar Gayrimenkul 0(553) 708 00 78

Aynı bölgede, yakın konumda, zemin katta konumlu, 30 m2 beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz 7.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Birim değeri = $233.333\text{-TL/m}^2 \times 0,95$ pazarlık payı= $\sim 221.000\text{-TL/m}^2$

EMSAL: 6-(Satılık Dükkan) İlgilisi 0 (532) 741 14 24

Aynı bölgede, konum şerefiyesi daha yüksek, yeni yapıda binanın zemin katında, 140 m2 alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 46.000.000TL pazarlıklı bedelle satılıktır Birim değeri = $328.571\text{-TL/m}^2 \times 0,85$ pazarlık payı $\times 0,90$ konum şerefiyesi= $\sim 251.357\text{- TL/m}^2$

PROJE DEĞERLENDİRMESİ;

Bölgenin gelişim potansiyeli, parsellerin imar durumu, gelişmekte ve tercih edilen bölge özelliği hususlar da dikkate alındığında ofis / iş yeri gibi farklı fonksiyonlara sahip yeni yapının/yapıların inşa edilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

Taşınmaz Konak ilçe merkezinde, eğitim, sağlık, dini tesislere yakın gelişmiş bir bölgede olması sebebiyle talep görebilecek konumdadır.

PROJE HESAPLAMASI;

Konu taşınmazın imar koşulları belirtilen yapılaşma koşulları yansıtılarak yapılan proje geliştirme yöntemine göre taşınmazın değeri;

****Taşınmazın bulunduğu bölgede yeni inşa edilmiş ve edilmesi muhtemel yapılarda zemin katta iş yeri birim m2 değeri 200.000 TL- 250.000 TL/m2 bedel aralığında ve yeni binalarda ofis (mesken) m2 birim değerlerinin ise kat şerefiyesi ve kullanım alanına bağlı olarak 110.000-130.000 TL/m2 aralığında olduğu belirlenmiştir.**

****Bu yöntemle bağımsız bölümlerin değeri inşai özelliklere göre değişiklik gösterebilir.**

**** Değerleme konusu taşınmaz üzerine planlanan yapılar için 2023 yılı Ağustos ayı Müteahhit kar payı dahil yapı yaklaşık birim maliyet cetveli esas alınarak inşa edilecek yapının (satılabilir alan) 4/C yapı sınıfı olarak belirlenmiş olup mevcut piyasa koşulları ve parsel üzerine yapılması düşünülen yapının inşa süreside dikkate alınarak birim değerleri tebliğde 4/C yapı sınıfı m2 birim maliyeti 12.450-TL/m2 olarak belirlenmiş olan m2 birim maliyeti günün piyasa koşulları dikkate alınarak %25 oranında artırılıp 15.550-TL/m2 bedel alınmıştır. (Satılamayan alanın yapı sınıfı ise 3/B olarak alınıp %25 oranında artırılmıştır.) **** Hmax 8 kat imar durumu ve parsel üzerinde yaklaşık 1608 m2 brüt inşaat alanı ve 1.161 m2 satılabilir alan inşa edilebileceği hesaplanmıştır. Tüm bu bilgiler doğrultusunda proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.****



ARSA PROJE GELİŞTİRME TABLOSU					
Parsel No:	2802 Ada, 9 Parsel		Toplam İnşaat Alanı	m2 Birim Fiyat (TL.)	Toplam (TL.)
Arsa Alanı (m2)	213,00	Satılabilir İnşaat Maliyeti (4/C)	1.161,34	15.550,00	18.058.837,00
Taks		Satılmayan İnşaat Maliyeti (3/B)	447,49	11.250,00	5.034.262,50
Emsal/Kaks (Hmax; 24,50)			1.608,83		
İnşaat Alanı (Emsale Dahil)	1.161,34	Proje Maliyeti			577.327,49
(Emsale Dahil Olmayan)	447,49	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.) tebliğde 4/C yapı sınıfı m2 birim maliyeti 12.450-TL/m2, 3/B yapı sınıfı m2 birim maliyeti 9.000-TL/m2 olarak belirlenmiş olan m2 birim maliyeti günün piyasa koşulları dikkate alınarak ~%25 oranında artırılıp 15.550-TL/m2 ve 11.250 -TL/m2 bedel alınmıştır.			23.670.426,99
Katta ortak alanı					
Artılabilir İnşaat Alanı 201*0,0075*7 kat)					
Toplam İnşaat Alanı	1.608,83				
Planlanan Proje		Zemin + 7 Normal Kat			
Kat Adı	Kat Detayı	İnşaat Alanı (m2)	Satılabilir Alan	İndirgenmiş Alan	m2 Birim Fiyat (TL.)
Zemin Kat	Dükkan	197	131	131	225.000,00
1. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	140	140	125.000,00
2. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	140	140	112.500,00
3. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	120.000,00
4. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	120.000,00
5. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	120.000,00
6. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	120.000,00
7. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	120.000,00
Çatı Kat	Ortak Alan	32	0	0	0,00
	Toplam İnşaat Alanı	1.608,00	1.161,00		Toplam Hasılat (İndirgenmemiş)
Toplam Hasılat (İndirgenmemiş) (TL.)	152.725.000,00			91.635.000,00	
Girişimci Kar Oranı	0,35	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.)		23.670.426,99	
Enflasyon Oranı	0,40	Girişimci Karı (TL.)		23.787.600,55	
Proje Süresi (YIL)	1,00	Toplam Kar x Girişimci Kar Oranı			
		Arsa Değeri (TL.)		44.176.972,46	
		Arsa Birim Değeri (TL.)		207.403,63	

Proje Geliştirme Yöntemine Göre Taşınmazın Arsa Değeri : ~44.175.000-TL. dir.

Proje Geliştirme Yöntemine Göre Taşınmazın Arsa Birim Değeri = ~207.394,36 TL/m2 dir.

4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri

Değerleme konusu gayrimenkullün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır

EMSAL:1- (Kiralık Dükkan) Er Yapı Gayrimenkul 0 (507) 751 64 89

Taşınmaz ile aynı bölgede, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde 20-25 yıllık binanın zemin ve asma katında konumlu, 376 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 360 m2 olduğu tahmin edilen dükkan 160.000.-TL /ay+ Stopaj bedelle pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın aylık 150.000-TL+stopaj bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.

Kira Çarpanı = 416,65-TL/m2 -ay+ stopaj dir.

EMSAL:2- (Kiralık Ofis-Mesken) İlgilisi 0 (549) 469 03 11

Taşınmaz ile aynı bölgede, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, 30 yıllık binanın 1. Katında konumlu, 3+1, 220 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis (mesken) 60.000.-TL /ay+Stopaj bedelle pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın aylık 55.000-TL +stopaj bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.

Kira Çarpanı = 250-TL/m2 -ay +stopaj dir.

EMSAL:3- (Kiralık Ofis-Mesken) Kıta Emlak 0 (555) 804 38 28

Taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Caddesi üzerinde, deniz cepheli, 30 yıllık binanın 4. Katında konumlu, 2+1 110 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ofis (mesken) 25.000.-TL /ay+ Stopaj bedelle pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın aylık 22.500-TL +stopaj bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.

Kira Çarpanı = 204-TL/m2 -ay + stopaj dir.

EMSAL:4- (Kiralık Ofis-Mesken) By Aktar Gayrimenkul 0 (553) 708 00 78

Taşınmaz ile aynı bölgede, 30 yıllık binanın 4. Katında konumlu, 3+1, 130 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m2 olduğu tahmin edilen ofis (mesken) 30.000.-TL /ay+ Stopaj bedelle pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın aylık 27.500-TL +stopaj bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.

Kira Çarpanı = 250-TL/m2 -ay +stopaj dir.

-Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip normal katta ofis(mesken) vasıflı taşınmazların kira çarpanı 200-250 TL/m2-ay+stopaj aralığında ve zemin katta dükkan (mağaza) vasıflı taşınmazların kira çarpanı 375-425- TL/m2-ay+stopaj bedel aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

NOT: Taşınmazın mevcut imar durumu esas alınarak yukarıda tabloda hesaplaması yapılan Proje Geliştirme Yöntemine göre göz önünde bulundurularak taşınmazın üzerine inşa edilecek yapının toplam brüt kira getirisi ve net kira getirisine göre taşınmazın toplam değeri.

Planlanan Proje		Zemin+7 Normal +Çatı Kat			
Kat Adı	Kat Detayı	İnşaat Alanı (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Kira Çarpanı (TL./m2-ay)	Toplam (TL./ay)
Zemin Kat	Dükkan	197	131	400,00	52.500,00
1. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	140	225,00	31.500,00
2. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	140	225,00	31.500,00
3. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	250,00	37.500,00
4. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	250,00	37.500,00
5. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	250,00	37.500,00
6. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	250,00	37.500,00
7. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	250,00	37.500,00
Çatı Kat	Ortak Alan	32	0	0,00	0,00
Toplam İnşaat Alanı		1.608,00	1.161,00	Toplam Hasılat (Brüt Kira Getirisi)	303.000,00

Taşınmazın Öngörülen Yıllık Kira Getirisi;303.000-TL/ay * 12 ay = 3.636.000-TL/yıl+stopaj dir.

Brüt Kira Getirisine Göre Proje Değeri = 3.636.200-TL/yıl * 25 yıl (amorti süresi 25 baz alındığında) = ~90.900.000-TL. dir.

-Projenin Maliyeti: Yapının Maliyeti + Yüklenici Karı = 23.670.427 + 23.787.600= ~47.460.000-TL.

-Taşınmazın Arsa Değeri: Gelir Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri- Projenin Maliyeti =

90.900.000-TL - 47.460.000-TL = ~43.440.000-TL.

Arsa Birim Değeri = 43.440.000 TL/213m² = ~**203.944-TL/m²**

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	2802 ADA 9 PARSEL NO.LU ARSA VASIFLI TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	~44.000.000,00-TL.
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ	~44.175.000,00-TL.
GELİR YÖNTEMİ	~43.440.000,00-TL.

TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ: Farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu belirlenmiştir.

- Değerlemesi yapılan taşınmazın piyasa değeri olarak, piyasa dinamiklerini daha doğru yansıtır olması sebebiyle Emsal Karşılaştırma yöntemi sonucu bulunan değer kabul edilmesinin uygun olacağı, kanaatine varılmıştır.

4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak devir ve temlikini kısıtlayıcı etkenler bulunmamaktadır.

— Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.

4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

Bölgesel analizde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar koşullarına göre yukarıda planlan projeye göre inşa edilecek yapının Ticari+ konut (ofis) olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanıma uygun olacağı kanaatindeyiz.

4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarına göre niteliği arsa olup, taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeni ile taşınmazın değer analizinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi ve Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemi, ayrıca taşınmaza imar koşullarına dikkate alınarak oluşturulan avan projesi üzerinden hesaplanan alan üzerinden Gelir Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi kullanılmıştır. Bu değerlendirme raporunda Maliyet Oluşumlar Yöntemine, bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Rapora konu taşınmazlar üzerinde birbirinden farklı cinsten taşınmazların yer alması nedeni ile Pazar değerinin tespitinde tek bir yöntemin kullanılması mümkün olmadığı kanaatine varılmış ve değerlemede taşınmazlar ayrı ayrı analiz edilerek Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı) ve bilgi amaçlı Proje Geliştirme Yöntemleri ve Nakit Akım Yöntemi esas alınmıştır.

4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

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

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ			
Taşınmazın Ana Özellikleri;			
HİSSE DURUMU	: ☒ TAM	☐ HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	: ☐ İPOTEK	☐ HACİZ	☐ ŞERH ☐ DİĞER
Konu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.			
Değerlemede Kullanılan Yöntem			
Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşım, Nakit Akım Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.			
Değerleme Uzmanının Kanaati			
☒ SATILABİLİR	☐ ALICISI AZ/ÖZEL	☐ SATIŞI ZOR	☐ SATILAMAZ

4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ

Rapor konusu taşınmazın değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve Mülkiyetinin tamamı Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 9 Parsel No.lu ve Ana Taşınmaz Niteliği "Arsa" olarak kayıtlı taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında;

KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Taşınmazın Değeri 44.000.000,00 -TL (KIRKDÖRTMİLYONTÜRK LİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Dahil Taşınmazın Arsa Değeri (44.000.000,00 -TL x 1,10 = 48.400.000,00 TL. (Yalnız-KIRKSEKİZMİLYONDÖRTYÜZBİNTÜRK LİRASI) dir.

Not: Taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında Arsa m2 birim değeri ~206.573-TL/m2 olarak takdir edilmiş olup;

(*)22.12.2023 tarihi itibari ile TCMB efektif satış kuru üzerinden

TL	USD	EURO
44.000.000,00	1.505.266,72	1.367.368,38

1,-USD = 29.2307 TL, 1,-EUR = 32.1786 TL'dir. Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu rapor, ZİRAAT GYO nin talebi üzerine bir adet orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 22.12.2023

Saygılarımızla

Feride Çakır Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408652)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
--	---	--