

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, MERSİNLİ MAHALLESİ 1508 ADA 7 PARSELDE
BULUNAN TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	05.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	22.12.2020
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	24.12.2020 – 2020/ZGYO/10
RAPORUN KONUSU	<p>İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 1508 ada 7 parsel üzerinde yer alan “DOKUZ KATLI KARGİR DEPO” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla;</p> <p>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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,</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</p>
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli 18.02.2011 tasdik tarihli Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar planı kapsamında, Kısmen Merkezi İş Alanı(MİA), Kısmen Yeşil Alan, Kısmen Yol alanında, Taks: 0,40, Kaks:3,5 yapılaşma koşullarına haiz olup yapılaşma sırasında imar hattı tahakkuku gerekmektedir.
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 22.12.2020 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	20.500.000-TL 2.675.541,63-USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	ŞENAY CANSU TOPCU (SPK Lisans No: 406919)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (SPK Lisans No:403849)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ	8
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	8
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	10
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA.....	10
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ	11
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	11
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	11
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	11
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	11
6.5	YASAL KISITLAMALAR.....	11
7	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	12
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	12
7.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	12
7.3	GAYRİMENKULÜN VEYA PROJENİN İMAR BİLGİLERİ ALINMASI GEREKEKEN İZİNLER İLE MİMARİ PROJE VE İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMAMASI DOĞRULTUSUNDA DEĞERLENDİRME .	13
7.4	SONUÇ GÖRÜŞ.....	13
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	13
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	14
9.1	YAPI CİNSİ.....	14
9.2	MEVCUT TESİSATLAR	14

9.3	ISITMA SİSTEMLERİ	14
9.4	YAPI NİZAMI.....	14
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	14
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	14
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	14
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER	14
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	15
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	15
11	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	15
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ	16
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER.....	17
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	17
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	18
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	20
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	22
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	22
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	22
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	23
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	23
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	23
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
15.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	24
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)	24
16.2	MALİYET YÖNTEMİ	24
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	25
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	25
16.4.1	<i>TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ.....</i>	<i>25</i>
16.4.2	<i>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....</i>	<i>25</i>
16.4.3	<i>ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ</i>	<i>26</i>
16.4.4	<i>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR</i>	<i>26</i>
17	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	31
18	EKSPERİN KANAATİ	31
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	31
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	34
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	34
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	34

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4
No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/İstanbul

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak 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 ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: :3.520.215.000.-TL

Halka Açıklık :-

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, “Dokuz Katlı Kargir Depo” niteliğindeki ana taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası :24.12.2020 – 2020/ZGYO/10

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Şenay Cansu TOPCU (Spk Lisans No: 406919)

: A. C. Efe TULAZOĞLU (Spk Lisans No: 403849)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 22.12.2020 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 05.11.2020

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satılı 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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki husuları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

İl	İZMİR	Mevki	-
İlçe	KONAK	Pafta	-
Bucak	-	Ada	1508
Mahalle	MERSİNLİ	Parsel	7
Sokak	-	Yüzölçümü	2.575 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	DOKUZ KATLI KARGİR DEPO
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

İzmir ili, Çınarlı Mah. Anadolu Caddesi, No: 24 K:Z-1-2-3-4-5 Büro: Z1-Z2-Z3-101-201-301-401-501-601-701-801 Çınarlı Mah. Anadolu 2. Çıkmazı Sokak No: 1-1/A-1/B-1/C

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Konak Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	18.02.2011
TAKS	0,40	YÜKSEKLİK (H)	27.80 Metre
KAKS	3,5	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
LEJANT	Merkezi İş Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	22.08.2019 tarih 35598559-115.02.01- E.22251 Sayı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planında Kısmen Merkezi İş Alanı (MİA), Kısmen Yeşil Alan, Kısmen Yol alanında, Taks: 0,40, Kaks:3,5, 9 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve imar hattı tahakkuku gerekli olduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın imar paftası üzerinden yapılan ölçümlerde yaklaşık 800 m ²		

kamuya terk edilecek alanı olduğu, terk sonrası 1.775 m² alanlı imar parseli oluşacağı bilgisi alınmıştır. Yapılan ölçümler yaklaşık olup kesin bilgi için yazılı başvuru yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Parsel üzerinde mevcutta bulunan bina, terk edilecek alandan etkilenmekte olup, taşınmazın ruhsatlı ve iskanlı olması sebebi ile bu durumdan etkilenmeyeceği, yeni inşaat yapım aşamasında terklerini yaparak yapılaşabileceği belirtilmiştir.

İsabet Ettiği Lejanda İlişkin Plan Notu:

Mia (merkezi iş alanı) ya da metropoliten aktivite merkezi bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim (okul) tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı (özel eğitim tesisleri hariç) aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz. Özel hastane kullanımının ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur. Bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.

İmar Uygulamasına İlişkin Plan Notu:

Mia (merkezi iş alanı) ve Turizm + Ticaret alanlarında en küçük imar parseli büyüklüğü 5000 m² olacaktır. Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve /veya fiziki engeller nedeniyle 5000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3000 m²'den az olamaz. İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5000 m² olarak bölünmesinden sonra artık parçanın 4000-5000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli oluşumuna izin verilir. Genel kural olarak yapıların komşu parsel ve imar hattına yaklaşma mesafesi plan üzerinde belirlenmemiş ise, 10 metreden az olmayacaktır. Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kütleler yapılması halinde; yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 metre olup, yüksek kütle esas alınarak, yükselen her 5 metre için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgar akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.

Otopark Alanlarına Yönelik Plan Notu:

Planlama alanının tamamında otopark gereksinimini doğuran kullanımların bu gereksinimi açık ve/veya kapalı olarak istisnasız kendi parselinde karşılanacaktır. Ancak açık otoparklar parsel alanının %20'sinden fazla olamaz. Otopark gereksinimi yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi otopark yönetmeliği uygulama esaslarına göre hesaplanacak ve gerçekleştirilecektir. ± 0.00 kotunun altında yapılacak otoparklarda, yola 5 metreden fazla yaklaşamaz. İhtiyaçtan fazla yapımı istenen otoparklar + 0.00 kotunun altında yapılacak ve yapı inşaat alanına (kaks/emsal alanına) dahil edilmeyecektir.

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	08.08.1975
RUHSAT TARİH VE NO	04.07.1975 Tarih ve 15-47-494 Nolu Yeni Yapı Ruhsatı 08.08.1975 Tarih ve 24-31-919 Nolu İlave Yapı Ruhsatı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	19.07.1977 Tarih ve 63-35-414 Nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Ana gayrimenkul inşaat alanı olarak projesine uyumludur.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Taşınmaz bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Konak Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğun ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	04.12.2020 tarih, M243557096202 belge numaralı enerji kimlik belgesi mevcuttur.
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirme işlemi mevcut onaylı mimari projelerinin ve mevcut durumlarının göz önüne alınarak yapılmıştır. Taşınmaz için alınacak yeni bir yapı ruhsat ve eklerine göre söz konusu taşınmazın arsa değerlerinde farklılık olabilir.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Konak Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan sözlü görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

6 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet: Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Ticari Şirketlerin Aynı Sermaye Konulması ile 13.07.2020 tarih 16747 yevmiyeli olarak maliki, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklı Anonim Şirketine geçmiştir.
- Hayır:

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
- Hayır: Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumlarında son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
- Hayır: Değerleme konusu taşınmazların imar durumunda son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
- Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: Şekilde sarı boyalı ile gösterilen 31 m ² 'lik kısımdan bu parsel aleyhine v İzmir Belediyesi lehine daimi irtifak hakkı bulunmaktadır. 01/07/1975 tarih 3411 yevmiye no ile. <input checked="" type="checkbox"/> Hayır:
BEYANLAR	<input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Değerleme konusu taşınmazın beyanlar hanesinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	17.11.2020 tarih, 09:37 itibarıyla WEB Tapu sisteminden alınan tapu kayıt örneğine göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar yukarıdaki gibidir. Konak Tapu Müdürlüğü'nde Covid-19 salgın önlemleri kapsamında yazılı başvurulara cevap verilmediği tapu kayıtlarının WEB Tapu sisteminden alınması gerektiği bilgisi verilmiştir.

7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

7.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

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

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

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

7.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.r maddesi uyarınca;

22.r) (Değişiklik: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 hazırlanacak 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.”

Taşınmazın mevcut durumu ile tapu niteliği arasında fark bulunmadığından portföye “Bina” olarak alınmasını engelleyici bir durum bulunmamaktadır.

7.3 GAYRİMENKULÜN VEYA PROJENİN İMAR BİLGİLERİ ALINMASI GEREKEKEN İZİNLER İLE MİMARİ PROJE VE İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMAMASI DOĞRULTUSUNDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca;

22.b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Söz konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup yapı kullanma izin belgesi almış taşınmazdır. Konu taşınmazın “Bina” olarak portföye alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.4 SONUÇ GÖRÜŞ

Değerleme tarihi itibarıyla 1508 ada 7 parsel “Dokuz Katlı Kargir Depo” şekliyle tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın resmi kurum ve mahal incelemeleri dikkate alınarak tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmaması, yapı kullanma izin belgesinin mevcut olması cins değişikliğinin yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın “Bina” olarak portföye alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

9.1 YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

9.2 MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input type="checkbox"/> Doğalgaz
--	---	---	--	---	-----------------------------------

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------------	--

9.4 YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input checked="" type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	-------------------------------	--	-----------------------------------

9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	10	10 Kat	-	1. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmaz Konak ilçesinin merkezi konumundaki Anadolu cepheli olup üst katlardan deniz manzarasına sahiptir.	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 1508 Ada 7 Parsel yamuk formda olup batı yönden Anadolu Caddesine 50 metre güney yönden Anadolu Çıkmaızı 2.Sokak 60 metre Cephelidir.	Ana gayrimenkul ara parsel konumundadır.	Değerleme konusu taşınmazlar topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul, 1508 ada 7 parsel üzerinde Zemin, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Normal Kat, Çatı Katından ibaret betonarme binadır. Ana gayrimenkulün tamamı T.C Ziraat Bankası deposu olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede; zemin katta idare alanının projesiyle uyumlu olduğu, arşiv mahallinde kullanıma bağlı olarak ofis mahalli oluşturulduğu tespit edilmiştir. 1.normal katta; kullanıma bağlı olarak kasa dairesi ve cam bölmeler ile ofis mahalli inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir. 2.normal kat mimari projelerde yer almamaktadır, ancak taşınmazın kesit ve görünüşleri incelendiği zaman 2.normal kat olduğu ve diğer katlar ile aynı büyüklükte olduğu tespit edilmiştir. Ana taşınmazın D Blok 4-5-7-8. Normal katlarında arşiv mahallinde 2 adet bölücü duvar ile toplam 3 adet arşiv mahalli olacak şekilde bölünmüş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın deprem sonrası çatlakları olduğu ve bina mahallinde halihazırda tadilat yapıldığı görülmüştür. Yerinde yapılan incelemelerde deprem sonrası oluşan hasarların yüzeysel olduğu ve taşınmazın taşıyıcı sistemine etki etmediği kanaatine varılmıştır.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; 1508 Ada 7 Parsel, 2.575 m² alanlı ve “Dokuz Katlı Kargir Depo” vasıflıdır. Taşınmazın üzerine 3/B yapı sınıfında, ayrık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, zemin kat + 8 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 10 katlı yapı inşa edilmiştir. Kat irtifakı kurulmamış ve binanın cins tashihi yenilenmemiştir. Taşınmazın Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünde, 08.08.1975 tarihli Mimari Projesi incelenmiştir. İlgili Tapu Müdürlüğünde kat irtifakının kurulmadığı görülmüştür.

Bina; zemin katı depo + idari bölüm, 1.normal kat ve 8.normal kat aralığında arşiv binası olarak kullanılmakta olup, çatı katında su deposu hacimleri mevcuttur.

Taşınmazın, zemin katı; 2350 m², 1. normal katı; 2350 m², 2. normal katı; 412 m², 3. normal katı; 412 m², 4. normal katı; 412 m², 5. normal katı; 412 m², 6. normal katı; 412 m², 7.

normal katı; 412 m², 8.normal katı; 412 m² Çatı katı; 105 m² ortak kullanım alanına sahip olup bina toplamda brüt yaklaşık 7.689 m² alana sahiptir.

Bina girişi zemin katından Anadolu Caddesi üzerinden yapılmakta olup, Bina genelinde idari bölümde zeminler laminat parke kaplı, depo bölümünde dökme mozaik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Bina girişinde demir kapı bulunmaktadır. İç kapılar ahşap doğrama, pencere doğramaları demir doğrama ve tek camlıdır. WC hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. Lavabo ve klozet bulunmaktadır.

08.08.1975 onay tarihli projesine göre;

Zemin kat; arşiv, depo ve arşiv giriş holü, idare amirleri, idare memurları, bekçi kontrolü, koridor, trafo, asansör ve merdiven holü, kalorifer dairesi, işçi lavabo, pisuar hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 2.350 m² olarak hesaplanmıştır.

1. Kat; arşiv hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 2.350 m² olarak hesaplanmıştır.

2. Kat; arşiv, asansör ve merdiven holü, asansör, wc-lavabo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 412 m² olarak hesaplanmıştır.

3. Kat; arşiv, asansör ve merdiven holü, asansör, wc-lavabo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 412 m² olarak hesaplanmıştır.

4. Kat; arşiv, asansör ve merdiven holü, asansör, wc-lavabo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 412 m² olarak hesaplanmıştır.

5. Kat; arşiv, asansör ve merdiven holü, asansör, wc-lavabo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 412 m² olarak hesaplanmıştır.

6. Kat; arşiv, asansör ve merdiven holü, asansör, wc-lavabo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 412 m² olarak hesaplanmıştır.

7. Kat; arşiv, asansör ve merdiven holü, asansör, wc-lavabo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 412 m² olarak hesaplanmıştır.

8. Kat; arşiv, asansör ve merdiven holü, asansör, wc-lavabo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 412 m² olarak hesaplanmıştır.

Çatı Katı; hol, su deposu, merdiven holü hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 105 m² olarak hesaplanmıştır.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

** Taşınmaz bağımsız bölüm özelliği taşımamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

Koronavirüs (Covid-19) salgınına ilişkin gelişmelerin etkisiyle küresel büyümede yılın ilk çeyreğinde başlayan zayıflama ikinci çeyrekte derinleşmiştir. Salgın hastalığı sınırlamaya yönelik tedbirlerin hafifletilmesi ve kademeli normalleşme adımları ile birlikte üçüncü çeyrekte küresel ekonomik aktivitede kısmi toparlanma sinyalleri gözlenmektedir. Nitekim, Mayıs sonu ve Haziran başı itibarıyla birçok ülkede normalleşmenin başlaması sonucunda, PMI verilerinin hızla iyileştiği ve Haziran ayında 50 kritik seviyesine yaklaştığı görülmektedir. Yılın ikinci yarısında küresel büyümede toparlanmanın devam etmesi beklenmekle birlikte, toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyretmektedir. Salgın döneminde artan gıda fiyatlarına rağmen, küresel büyüme görünümündeki zayıflama ve ham petrol fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde manşet enflasyon ikinci çeyrekte gerilemiştir. Salgına bağlı arz yönlü etkilere karşın, küresel çekirdek enflasyonda talep kaynaklı aşağı yönlü baskıların devam etmesi beklenmektedir.

Salgının küresel finans piyasalarına ve iktisadi faaliyete etkisini hafifletmeye yönelik genişletici adımlarla gelişmiş ülkelerde politika faizleri sıfır alt sınırına hızla yakınsamış ve faiz indirim süreçleri durmuştur. Gelişmekte olan ülkelerde ise faiz indirimleri yavaşlayarak devam etmiştir. Söz konusu ülke grubuna yönelen portföy akımlarında, ilk çeyreğe göre hız kesmekle birlikte, ikinci çeyrekte de yüksek miktarda çıkışlar gözlenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının aldığı önlemlerin etkisi ve salgın sonrası normalleşme süreciyle birlikte Temmuz ayında portföy akımları görece daha olumlu seyretmiştir. Para ve maliye politikalarında atılmaya devam edilen genişleyici adımların da etkisiyle gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının 2020 yılının ikinci yarısında bir miktar toparlanması beklenmektedir.

Tüketici enflasyonu 2020 yılının ikinci çeyreğinde 0,76 puan artarak yüzde 12,62'ye yükselmiş ve Nisan Enflasyon Raporu tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde çekirdek göstergelerden B endeksinin yıllık enflasyonu da öngörülere kıyasla daha yüksek gerçekleşmiştir. İlk çeyreğe kıyasla enflasyondaki artışa katkı veren ana gruplar sırasıyla temel mal ve gıda olmuştur. Bu dönemde, salgına bağlı birim maliyet artışları, birikimli döviz kuru gelişmeleri, uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanma ile dönemsel ve salgına bağlı etkilerle artan gıda fiyatları tüketici enflasyonundaki yükselişte etkili olmuştur. Bu görünüm altında, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve eğilimleri yükselmiştir.

2020 yılsonu enflasyon tahmini 1,5 puanlık güncellemeyle yüzde 7,4'ten yüzde 8,9'a çekilmiştir. Bir önceki Rapor dönemine göre uluslararası ham petrol fiyatlarındaki toparlanmaya bağlı olarak yılın geri kalanı için yapılan yukarı yönlü güncelleme, tüketici enflasyonu tahminini 0,5 puan yükseltirken; 2020 yılsonu gıda enflasyonu varsayımındaki artış enflasyon tahminine 0,2 puan yukarı yönlü etki yapmıştır. Çıktı açığında yapılan yukarı yönlü güncelleme ise enflasyon tahminini 0,3 puan yukarı çekmiştir. Diğer taraftan, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurlara bağlı olarak birim maliyet artışlarının yıl sonu enflasyon tahminine etkisi 0,2 puan olarak hesaplanmaktadır. Ayrıca,

yılın ikinci çeyreğindeki tahmin sapması ve enflasyonun ana eğilimindeki yükselişin yıl sonu enflasyon tahminine 0,3 puan katkıda bulunacağı değerlendirilmiştir.

2021 yılı enflasyon tahmini ise yüzde 5,4'ten yüzde 6,2'ye güncellenmiştir. Nisan Enflasyon Raporuna göre 0,8 puanlık yukarı yönlü güncellemeye petrol fiyatlarına bağlı olarak Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımında yapılan artış 0,1 puan katkıda bulunurken, gıda enflasyonu varsayımının yüzde 7'den yüzde 8'e çıkarılması 0,2 puan etki yapmıştır. Öte yandan, toplam talep koşullarında öngörülen toparlanmanın güçlenmesiyle çıktı açığının yukarı yönlü güncellenmesi 2021 yıl sonu tahminlerini 0,2 puan yükseltmiştir. Son olarak, yakın dönemdeki gerçekleştirmelerin etkisiyle enflasyon ana eğilimindeki artış tahmini 0,3 puan yukarı çekmiştir.

Yukarıda paylaşılan tahminler, salgında hareketliliği yeniden kısıtlamayı gerektirecek ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında küresel ekonominin yılın ikinci yarısında toparlanmaya devam edeceği bir çerçevede elde edilmiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin atmakta olduğu genişletici parasal ve mali adımlara karşın, bu politikaların etkinliğine ve toparlanmaya ilişkin belirsizliklerin sürmesi nedeniyle ülke risk primindeki iyileşmenin kademeli olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır. Salgının seyrine ve ekonomik etkilerine ilişkin küresel belirsizlikler, varsayımlara ve tahminlere dair belirsizliği belirgin şekilde artırmaktadır.

Normalleşme adımlarının kapsamının genişletilmesiyle birlikte iktisadi faaliyetteki toparlanma güç kazanmaktadır. Salgında ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında ekonomideki toparlanmanın yılın ikinci yarısında devam edeceği tahmin edilmekle birlikte, toparlanma hızı normalleşme sürecinin yurt içindeki ve yurt dışındaki seyrine bağlı olacaktır. Parasal duruşun ana eğilime dair göstergeler dikkate alınarak enflasyondaki düşüşün sürekliliğini ve orta vadeli enflasyon hedefiyle uyumunu sağlayacak şekilde oluşturulacağı bir çerçeve altında, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların, normalleşme sürecinin devamıyla kademeli olarak ortadan kalkacağı ve enflasyonun Temmuz ayından başlayarak düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir.

13.2 SEKTÖREL VERİLER

2018 yılında yaşanan kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları, ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmektedir. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir.

İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın

yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. 2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir nokta da ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3 oranında gerileme görülmüştür.

Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir.

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 ABD Doları olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 ABD Doları olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistin %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'i Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Manisa izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

2019 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %67'yi geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %74 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 77,49 Euro iken İstanbul'da 89,67 Euro olmuştur. 2020 yılının ilk üç ayında ise Türkiye genelinde %43,7 olan doluluk oranı, İstanbul için %53,8'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 38,28 Euro, İstanbul'da ise 76,54 Euro'dur.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



İzmir, ülkemizin batısında, Ege Bölgesi kıyılarımızın da tam ortasında yer almaktadır. Kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa ve güneyinde Aydın illeri bulunmaktadır. İlimizin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü, göller hariç, 12.012 km²'dir.

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehridir. Nüfusu 2019 itibarıyla 4.367.251 kişidir. Bu nüfus; 30 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1.297 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 367'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin batısında bulunur ve ilin tamamı Ege Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.

Jeopolitik konumu bakımından Akdeniz-Karadeniz geçişi üzerinde yer alan ve Balkanlara, Avrupa'ya ve Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya açılma imkânına sahip olan İzmir, lojistik açısından ayrı bir öneme ve avantaja sahiptir.

İzmir'de faal Alsancak, Dikili, Aliağa, Çandarlı ve Çeşme limanları olmak üzere beş liman mevcuttur. Bunun yanında uluslararası bir havaalanının varlığı, Manisa, Denizli, Aydın, Muğla, Bursa, Uşak, Kütahya gibi tarımsal üretim, sanayi ve maden işleme kapasitesi yüksek merkezlere yakınlığı İzmir'i lojistik sektörü açısından daha da önemli kılmaktadır.

İzmir, coğrafi konumu, tarihsel ve kültürel kaynaklarının çeşitliliği, coğrafi özellikleri ve turizme yönelik altyapısıyla geniş ve canlı bir turizm potansiyeline sahiptir.

İzmir ilinde tipik Akdeniz iklimi egemendir. Yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda hava sıcaklığı sıfırın altında 10 günden fazla yaşanmaz. Senenin yaklaşık 100 günü ise 30 derecenin üzerinde yaşanır. Kar yağışı ve don nadir görülür. Senelik yağış miktarı 700–1.200 mm arasındadır. Yaz aylarında imbat ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr yalnızca bu ile özgüdür. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18,5 °C'dir.

Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, il bütününde yükseklik ve kıyıda uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneşlenme açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır

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. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır. Dağlık kesimlerin büyük kısmı ise ormanlıktır. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır.

2019 yılı itibarıyla il nüfusu 4.367.251 kişidir. İlde km²'ye 367 kişi düşmektedir. 2019 sonu verilerine göre yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 14.649 kişi ile Konak'tır. İlde yıllık nüfus artış oranı %1,08 olmuştur. Nüfus en çok artan ilçe: Torbalı (%3,99) Nüfusu en çok azalan ilçe: Kınık (-%3,36) olmuştur.

1 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 30 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.295 mahalle bulunmaktadır.

İzmir ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 233,5 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise 54.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı % 6.6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişim Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı.

Aliğa Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır.

İzmir, üç büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3.992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır.

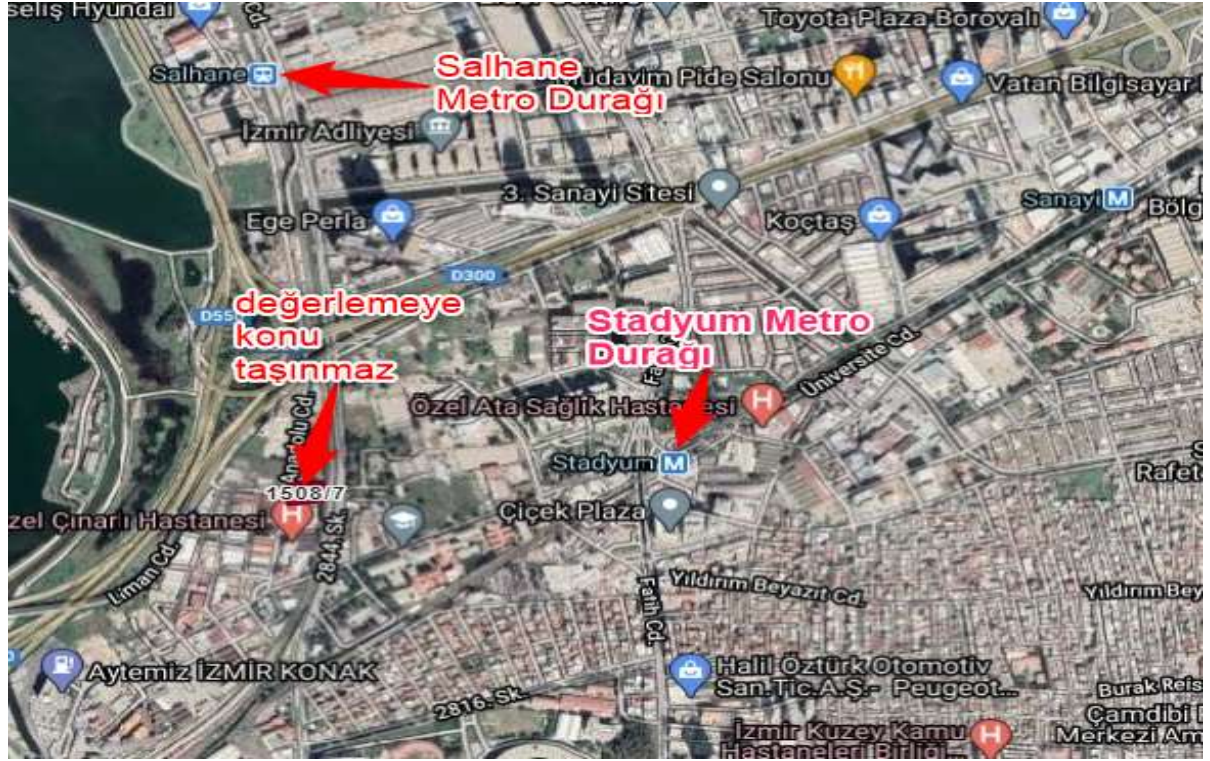
Konak

Konak, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda 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 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 İzmirliyle dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

İzmir ili, Çınarlı Mah. Anadolu Caddesi, No: 24 K:Z-1-2-3-4-5 Büro: Z1-Z2-Z3-101-201-301-401-501-601-701-801 Çınarlı Mah. Anadolu 2. Çıkma Sokak No: 1-1/A-1/B-1/C adresinde konumlu Ziraat Bankası Çınarlı Emtia Deposu Binasıdır. Taşınmaza ulaşım için Salhane İZBAN istasyonu önünden Çınarlı Hastanesi istikametinde yaklaşık 1 km ilerlenir ve sol kolda taşınmaza ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binalarının da konumlu olduğu ilçenin merkezi lokasyonlarından. Yakın çevresinde Bayraklı Belediyesi, Çınarlı Hastanesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Anadolu Caddesine cephelidir. Cadde üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitlidir.

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı		Kırsal
		X			
Genel İnşaat Seviyesi	% 100		% 25-% 75 arası		% 25'in altında
		X			
Gelişme	Sabit		Sabit		Yavaş
		X			
Arz/Talep	Arz az		Dengeli		Arz fazla
			X		
Mülk değeri	Artıyor		Sabit		Azalıyor
		X			
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası		6 aydan fazla
			X		
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı		
		X			
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	
				X	
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	
				X	

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazın cephe aldığı Anadolu Caddesi ilçenin merkezi konumunda olup ana araç ve yaya aksı konumundadır. Bölgedeki ticari faaliyet kolları günlük ihtiyaçlara yönelik şekillenmiş olup, çevresinde tek katlı satış depoları, ofisler ve showroomlar bulunmaktadır. Bölgede yapılaşma oranı üst seviyededir. Taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir alt yapı problemi bulunmamakta ve belediye imkanlarından faydalanmaktadır.

İlçenin ticari potansiyelinin en yüksek olduğu bölge olmasına karşın ofis kullanımı oldukça düşüktür.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yakın dönemde gayrimenkul değerlerinde önemli bir artışa sebep olacak yatırım projesi ve beklentisi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde geleceğe yönelik gelişim potansiyelinin bulunduğu ancak gelişim hızının düşük ve yatay seyirde olacağı öngörülmektedir.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu, taşınmazın zemin katlar “dükkan”, üst katlar “ofis” kullanımının en iyi ve verimli kullanım olacağı öngörülmektedir.

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Merkezi konumda olması• Altyapı olanaklarının tam olması• Ulaşım imkânlarının tam olması• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">• Binada depremde sonra hasar meydana gelmesi• Parselde yaklaşık 800 m² yola terk olması• Bina yaşının büyük olması• MİA Bölgesi içerisinde şerefiyesi daha düşük bir bölgede yer alması

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, Ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-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 kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir

gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın kat bazında kira analizi yapılmış olup kira değeri tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır. Kira değerlendirme tablosu 20.2 maddesinde sunulmuştur.

16.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu taşınmazların arsa değeri tespiti yapılırken proje geliştirme çalışması hazırlanmış olup proje geliştirme tablosunda hasılat paylaşım oranlarından faydalanılmıştır. Proje geliştirme tablosu ve proje varsayımları 19.madde de detaylandırılmıştır.

16.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak 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. Proje geliştirme tablosu ve proje varsayımları 19.madde de detaylandırılmıştır.

16.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer parsellerdeki eski binaların yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra oluşturulan varsayımsal proje geliştirme tablosu kullanılarak dükkan ve ofis kullanımına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

16.4.4.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Emlak Ofisi 0532 776 76 02;

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede 10.040 m² alanlı, TAKS:0,40 E:3,5 hmax=Serbest, MİA alanı içerisinde ancak konum olarak daha avantajlı arsa vasıflı, yapılaşmaya hazır taşınmazın 150.000.000-TL den satılık gördüğü en son 125.000.000-TL teklif görmüş olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 2:

Emlak Ofisi 0532 776 76 02;

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede TAKS:0,40 E:3,5 hmax= Serbest MİA alanı içerisinde 8061 m² alanlı, İzmir ili, Konak ilçesi, Halkapınar mahallesi 7804 ada 1 parselin yaklaşık 1 ay öncesinde 115.000.000-TL den satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak daha şerefyesi yüksektir.

Emsal 3:

Emlak Ofisi 0553 909 50 99;

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede 6.000 m² alanlı, TAKS:0,40 E:3,5 hmax=Serbest MİA alanı içerisinde ancak konum olarak daha avantajlı arsa vasıflı, yapılaşmaya hazır taşınmazın 102.000.000-TL den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 4:

Sahibinden 0532 245 32 73;

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede 11.188 m² alanlı, TAKS:0,40 E:3,5 hmax=Serbest MİA alanı içerisinde ancak konum olarak daha avantajlı arsa vasıflı, yapılaşmaya hazır taşınmazın 115.000.000-TL den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 5:

Sahibinden 0 (555) 336 65 60;

Taşınmazın karşısında yer alan Çiçek Plaza içerisinde 4+1 düzende 95 m² alanlı ofis vasıflı taşınmazın 1.150.000-TL den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 6:

Çiçek İnşaat 0 (554) 920 30 32;

Taşınmazın karşısında yer alan Çiçek Plaza içerisinde 90 m² alanlı ofis vasıflı taşınmazın 1.030.000-TL den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 7:

Sahibinden 0 (536) 352 22 22;

Taşınmazın bulunduğu bölgede prestijli bir kule içerisinde 3+1 düzende 95 m² alanlı mesken vasıflı taşınmazın 1.180.000-TL den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 8:

Emlak Ofisi 0 (532) 285 17 37;

Taşınmazın bulunduğu bölgede prestijli bir kule içerisinde 3+1 düzende 90 m² alanlı mesken vasıflı taşınmazın 1.200.000-TL den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 9:

Emlak Ofisi 0 (555) 412 95 93

Taşınmazın bulunduğu bölgede prestijli bir kule içerisinde 175 m² alanlı dükkan vasıflı taşınmazın 3.300.000-TL den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 10:

Emlak Ofisi 0 (505) 842 12 48

Taşınmazın bulunduğu bölgede prestijli bir kule içerisinde 95 m² alanlı dükkan vasıflı taşınmazın 1.800.000-TL den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 11:

Satış Ofisi 0 (536) 676 10 62

Taşınmazın bulunduğu bölgede prestijli bir kule içerisinde 135 m² alanlı dükkan vasıflı taşınmazın 1.610.000-TL den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 12:

Emlak Ofisi 0 (533) 035 16 68

Taşınmazın bulunduğu bölgede 2.000 m² alanlı depo vasıflı taşınmazın 20.000-TL/AY bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 13:

Emlak Ofisi 0 (533) 035 16 68

Taşınmazın bulunduğu bölgede 1.000 m² alanlı depo vasıflı taşınmazın 10.000-TL/AY bedelle yakın zamanda kiralanmış olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 14:

Emlak Ofisi 0 (533) 035 16 68

Taşınmazın bulunduğu bölgede 750 m² alanlı depo vasıflı taşınmazın 2.500-TL/AY bedelle yakın zamanda kiralanmış olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 15:

Emlak Ofisi 0 (553) 708 00 78

Taşınmazın bulunduğu bölgede Yeni Towers da 200 m² alanlı bina yaşı ve iç yapısı bakımlı ofis vasıflı taşınmazın 13.000-TL/AY bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

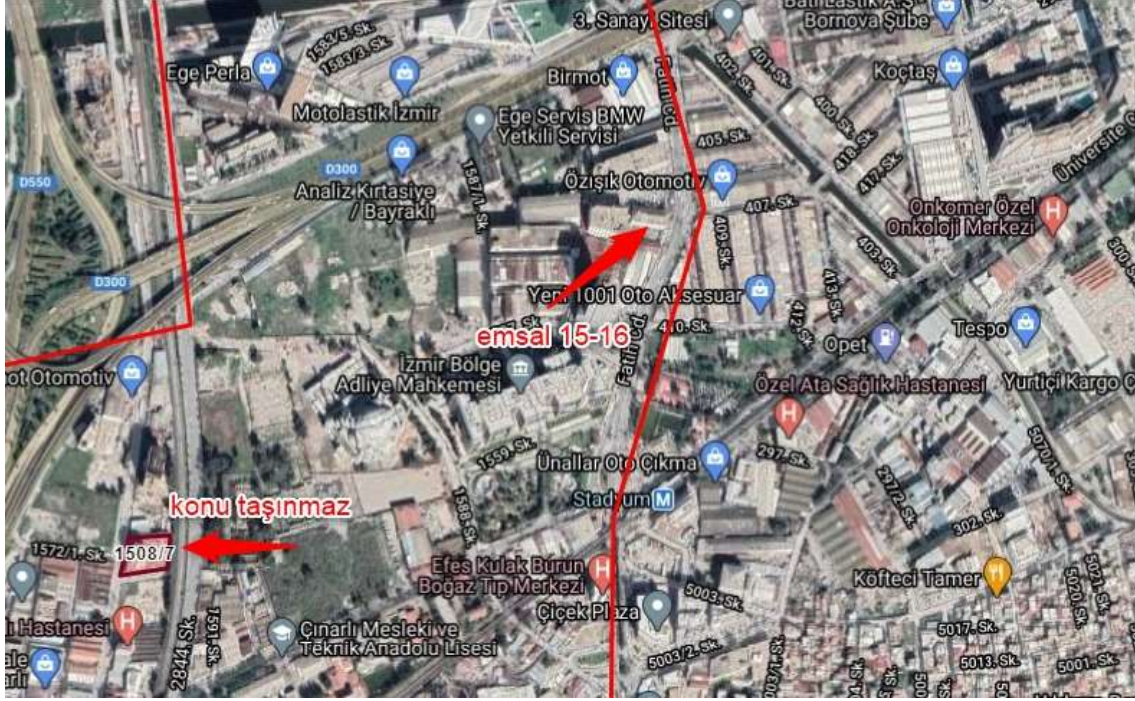
Emsal 16:

Emlak Ofisi 0 (507) 509 29 02

Taşınmazın bulunduğu bölgede Ater Towers da 247 m² alanlı bina yaşı ve iç yapısı bakımlı ofis vasıflı taşınmazın 12.500-TL/AY bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

**** 1-10 arası emsaller taşınmaza göre yeni yapılaşmanın geliştiği ve şerefiyesi daha yüksek bir bölgede konumludur.**

**** Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yer alan depo emsalleri zemin katlı olup bina yaşı ve yıpranmaları benzerdir.**



17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmaz cins tahsisli ana taşınmaz niteliğinde olup yakın çevresinde yapılan araştırmalarda söz konusu taşınmaza emsal oluşturabilecek nitelikte gayrimenkul bilgisi mevcuttur. Bu sebeple söz konusu taşınmazın arsa değeri tespiti için hem emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış hem de güncel imar durumu yapılaşma koşulları baz alınarak gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır.

Gelir yaklaşımı yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntem ile taşınmazın arsa değeri tespit edilmiş taşınmazın nihai değerine maliyet analiz yöntemi kullanılarak ulaşılmıştır.

18 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-uzun”, görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Değerlemeye konu parsellerin bulunduğu bölgede benzer yapılaşma koşulunda boş arsa emsali araştırması yapılmış ve elde edilen verilen değerlemeye konu taşınmaz ile kıyaslanmıştır. Yapılan değerlendirme sonucundan arsa m² birim değerinin 7.780 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa)									
Sıra	Arsa Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	İmar Hakkı Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	10040	150.000.000,00 ₺	17%	125.250.000,00 ₺	12.475,10 ₺	30%	25%	-20%	7.859,31 ₺
Emsal 2	8061	115.000.000,00 ₺	0%	115.000.000,00 ₺	14.266,22 ₺	30%	35%	-20%	7.789,36 ₺
Emsal 3	6000	102.000.000,00 ₺	15%	86.700.000,00 ₺	14.450,00 ₺	30%	30%	-10%	7.788,55 ₺
Emsal 4	11188	115.000.000,00 ₺	5%	109.250.000,00 ₺	9.764,93 ₺	30%	10%	-25%	7.689,88 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri									7.781,77 ₺

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkan emsalleri buldukları konum, yaş, reklam ve ticari aktivite kabiliyetleri ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın zemin kat m² satış birim değerinin yaklaşık 10.835. TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)									
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 9	175	18.857,14 ₺	3.300.000,00 ₺	20%	20%	0%	0%	10%	10.861,71 ₺
Emsal 10	95	18.947,37 ₺	1.800.000,00 ₺	20%	20%	0%	0%	10%	10.913,68 ₺
Emsal 11	135	11.925,93 ₺	1.610.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	10%	10.733,33 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									10.836,24 ₺

Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık Ofis/Konut emsalleri buldukları konum, yaş, bakım durumu dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın ofis olarak kullanılan kısmının m² satış birim değerinin 8.630 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis/Konut)									
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	
Emsal 5	95	12.105,26 ₺	1.150.000,00 ₺	0%	0%	20%	10%	8.715,79 ₺	
Emsal 6	90	11.444,44 ₺	1.030.000,00 ₺	0%	0%	20%	10%	8.240,00 ₺	
Emsal 7	95	12.421,05 ₺	1.180.000,00 ₺	0%	0%	20%	10%	8.943,16 ₺	
Emsal 8	90	13.333,33 ₺	1.200.000,00 ₺	0%	0%	25%	10%	9.000,00 ₺	
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								8.632,98 ₺	

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
		Brüt Alan (m²)		
Brüt Arsa Alanı (m2)	2.575,00 m ²			
Net Arsa Alanı (m2)	1.775,00 m ²			
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Merkezi İş Alanı			
İnşaat Emsali (KAKS)	3,50			
İnşa Edilebilecek Emsal Alan	6.212,50 m ²			
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı	1.420,00 m ²			
Ortak alan (KAKS x %)		1.863,75 m ²		30%
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	9.496,25 m ²			
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı	0,00 m ²			
Proje Başlangıç Yılı (ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)	2.01.2021			
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	2 Yıl			
		Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet
Toplam Sabitli alan maliyeti		6.212,50 m ²	2.500 TL	15.531.250 TL
Ortak alan maliyeti		3.283,75 m ²	2.500 TL	8.209.375 TL
Blok bazında açık alan maliyeti		0,00 m ²	0 TL	0 TL
Çevre Düzeni Maliyeti		1.775,00 m ²	500 TL	887.500 TL
Yıllık ort. inşaat artış oranı		27.389.452 TL		
15%				
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
		Brüt Alan (m²)	12 Aylık Değer Artışı	Bu gün Tamamı satılırsa
Dükkan		310,63 m ²	15%	10.835 TL/m ² 3.365.622 TL
Konut		2.070,83 m ²		8.630 TL/m ² 17.871.292 TL
Ofis		3.831,04 m ²		8.630 TL/m ² 33.061.890 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			60.629.878 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti bu gün	24.563.341 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	25%			
Yatırımcı Karı (BU GÜN)	12.664.013 TL			
Yıllık indirgeme oranı	15,00%			
Aylık indirgeme oranı	1,250%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	24,0 Ay			
İnşaatın 24 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	13.428.698 TL			
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	7.565 TL			
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri	13.428.698 TL			

YILLAR		2.01.2021	2.01.2022	2.01.2023	2.01.2024
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	30,00%	70,00%	0,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	7.388.437,50 TL	20.001.014,51 TL	0,00 TL	0,00 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	7.323.653,84 TL	17.239.687,50 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN KÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	7.323.653,84 TL	17.239.687,50 TL	0,00 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	27.389.452,01 TL			
	TOPLAM BU GÜN KÜ MALİYET BEDELİ	24.563.341,34 TL			
GELİR	GELİR YÜZDESİ	20,00%	40,00%	30,00%	10,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	10.955.824,02 TL	25.198.395,26 TL	21.733.615,91 TL	2.742.042,99 TL
	BU GÜN KÜ PROJE GELİRİ	10.859.760,63 TL	21.719.521,25 TL	16.289.640,94 TL	1.787.129,17 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ	60.629.878,18 TL			
	TOPLAM BU GÜN KÜ PROJE GELİRİ	50.656.051,98 TL			

	ASGARİ HP ORANI (%)	İDEAL HP ORANI (%)	AZAMİ HP ORANI (%)
	29,01%	39,01%	49,01%
MÜTEAHHİTE DÜŞEN PROJE DEĞERİ (TL)	35.960.953,03 TL	30.895.347,83 TL	25.829.742,64 TL
MÜTEAHHİT KARI (TL)	11.397.611,70 TL	6.332.006,50 TL	1.266.401,30 TL
ARSA SAHİBİNE DÜŞEN PROJE DEĞERİ (TL)	14.695.098,95 TL	19.760.704,15 TL	24.826.309,34 TL
ARSA SAHİBİ EK KAZANÇ	1.266.401,30 TL	6.332.006,50 TL	11.397.611,70 TL

- Proje geliştirme yönteminde yapı maliyetlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2020 yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosundan 4/C yapı sınıfı belirtilen 2.000 TL/m² baz alınmış olup mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak %25 oranında artış yapılarak hesaplama yapılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumda yaklaşık 800 m² yola terki bulunuyor olması sebebiyle terk sonrası kalan alan üzerinden proje geliştirilmiştir. Buna göre;
- 1508 Ada 7 Parsel 2.575 m² - 800m² yola terk 1.775 m² net yüzölçümü,
- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar MİA lejandında Taks:0,40 Kaks:3,5 H:9 Kat alanında kalmaktadır
- Emsal alanının %5'i Dükkan Kullanımına, 1/3'ü Konut/Residence kullanımına diğer alanlar ise ofis olarak ayrılmıştır. Buna göre 310 m² dükkan, 2.070 m² Residence, 3.831 m² Ofis satılabilir alanı bulunmaktadır.
- Projenin 2021 yılında %30'unun, 2022 yılında %70'inin tamamlanacağı ön görülmüştür.
- Proje satışlarının ise 2021 yılında %20, 2022 yılında %40, 2023 yılında %30, 2024 yılında %10, oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Proje geliştirme yönteminde yapı maliyetlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2020 yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosundan 4/C yapı sınıfı belirtilen 2.000 TL/m² baz alınmış olup mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak %25 oranında artış yapılarak hesaplama yapılmıştır.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (TR 10 Yıllık Tahvil) + risk primi şeklinde %15,00 olarak hesaplanmıştır.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 1508 ada 7 parsel üzerinde yer alan “DOKUZ KATLI KARGİR DEPO” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 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,

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Yukarıda yapılan proje geliştirme tablosu sonucunda arsa birim m² fiyatları belirlenmiş ve söz konusu taşınmazın net arsa birim m² değerinin 7.565 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile taşınmazın arsa m² birim değerinin 7.780 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Her iki yöntem ile ulaşılan değer birbirine çok yakın olup proje geliştirme yaklaşımı ile ulaşılan değer varsayımlara dayandığından emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan m² değeri sonuç olarak alınmıştır. Gerekli yuvarlama ve düzeltme işlemleri neticesinde net alan için 7.780 TL/m², imar uygulaması öncesi alan için 5.363 TL/m² dikkate alınmıştır.

Henüz terk işlemlerinin yapılmamış olması dikkate değerlendirme tapu alanı üzerinden yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapının 3/B yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş, yaşı ve kullanım durumu gözetilerek %40 yıpranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır.

1508 ADA 7 PARSEL					
MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ					
	ALAN (M ²)	YAPI GRUBU	M ² BİRİM FİYATI (TL)	YIPRANMA PAYI	DEĞER (TL)
ARSA	2.575,00	-	5363	-	13.809.500,00
BİNA	7.689,00	3/B	1450	40%	6.689.430,00
TOPLAM					20.498.930,00
YAKLAŞIK TOPLAM					20.500.000,00

Sonuç olarak konu taşınmazların 22.12.2020 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 20.500.000,00-TL ve Yazıyla; (Yirmimilyonbeşyüzbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 20.500.000,00-TL + KDV(%18) 3.690.000,00-TL = 24.190.000,00-TL’dir.

Usd kurundan satış değeri; 2.675.541,63-USD

Yukarıda emsal karşılaştırma tablosunda depo emsalleri yer almaktadır. Taşınmazın halihazırda kullanımı depo vasfında olup kat bazında kira bedelleri aşağıda yer almaktadır.

Kira değeri tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı kullanılmış bölgede değerlemeye konu taşınmaz ile benzer özellikte ve emsal teşkil edebilecek nitelikte yeterli kira emsali tespit edilememiş olduğundan taşınmazın kira değeri direkt kapitalizasyon oranı baz alınarak hesaplanmıştır. Taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 7.689 m² olup, toplam kira bedeli 119.600 TL olarak hesaplanmıştır. Ortalama m² kira birim değeri 15,55 TL/m² dir.

KİRA DEĞERİ (Direkt Kapitalizasyon)				
Kullanım Niteliği	Kullanım Alanı(m ²)	Kapitalizasyon Oranı	Piyasa Değeri	Kira Değeri
DEPO	7689	0,07	₺20.500.000,00	₺119.583,33
			TOPLAM KİRA DEĞERİ	₺119.600,00

Kira Değer Rakamla; 119.600,00-TL ve Yazıyla; (Yüzondokuzbinaltıyüz Türk lirası)

KDV dahil kira değeri: 119.600,00-TL + KDV(% 18) 21.528-TL = 141.128-TLdir.

Usd kurundan kira değeri; 15.609,50- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri,raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- 5.

Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 7,6620

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Şenay Cansu TOPCU Lisans No: 406919	Ahmet C. Efe TULAZOĞLU Lisans No:403849	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750

EKLER

Dış Cephe Fotoğrafları



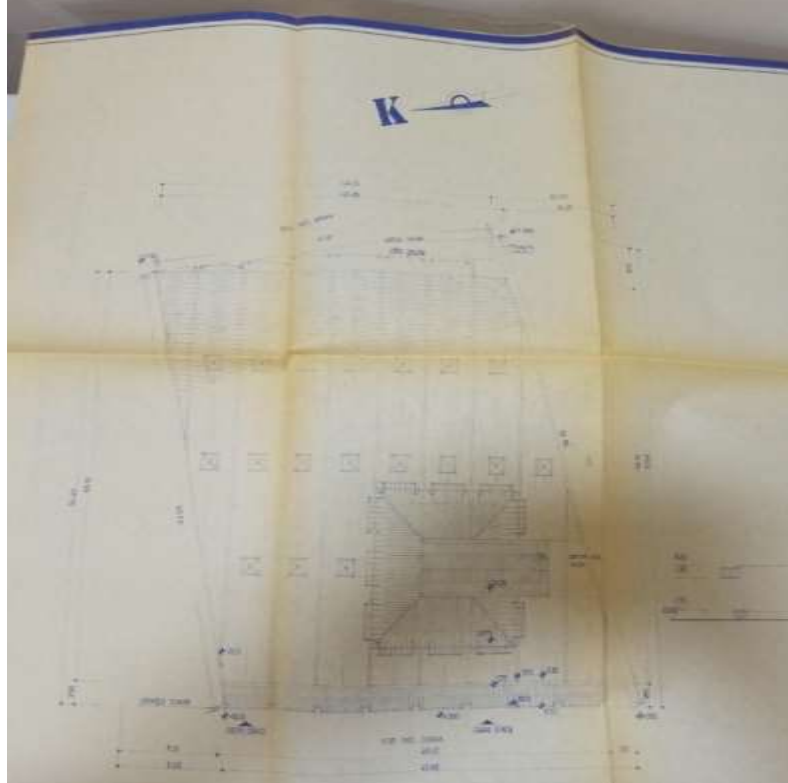
İç Cephe Fotoğrafları

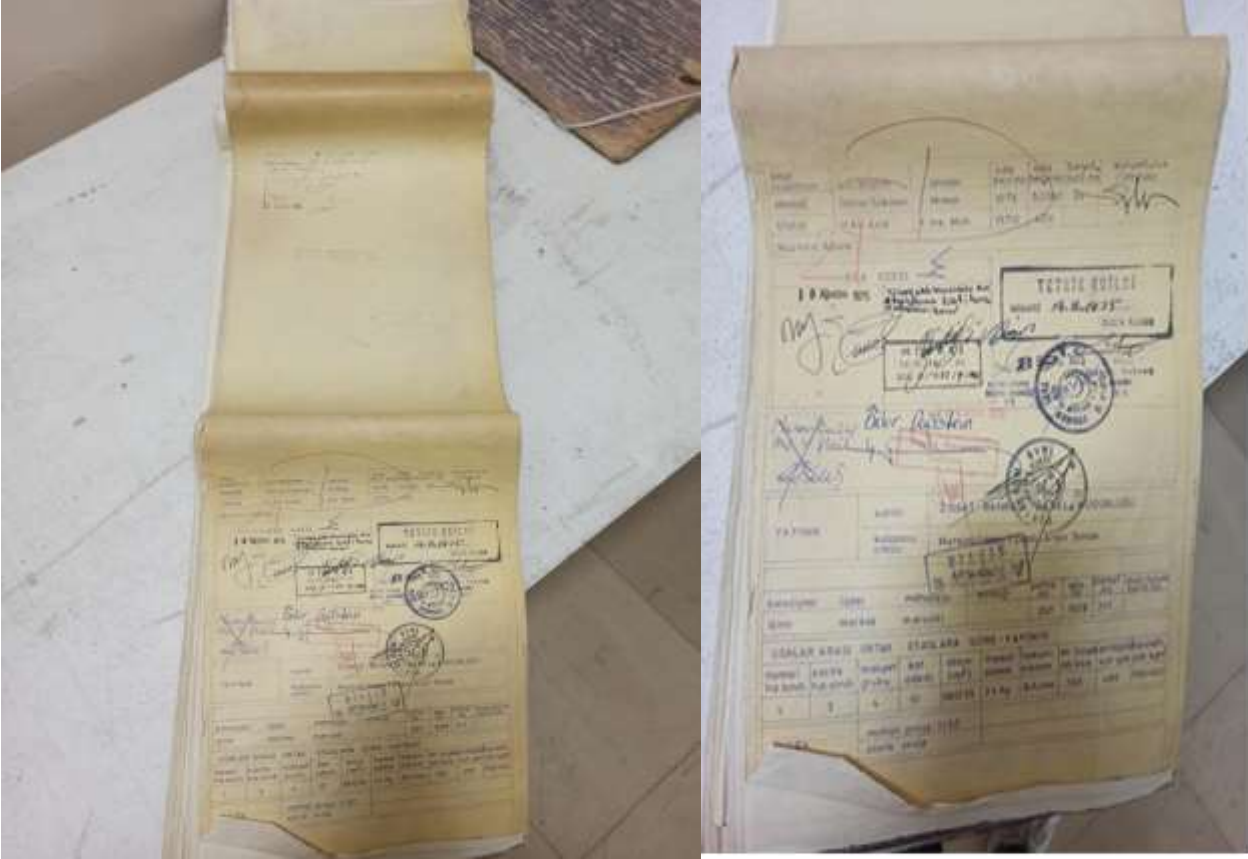


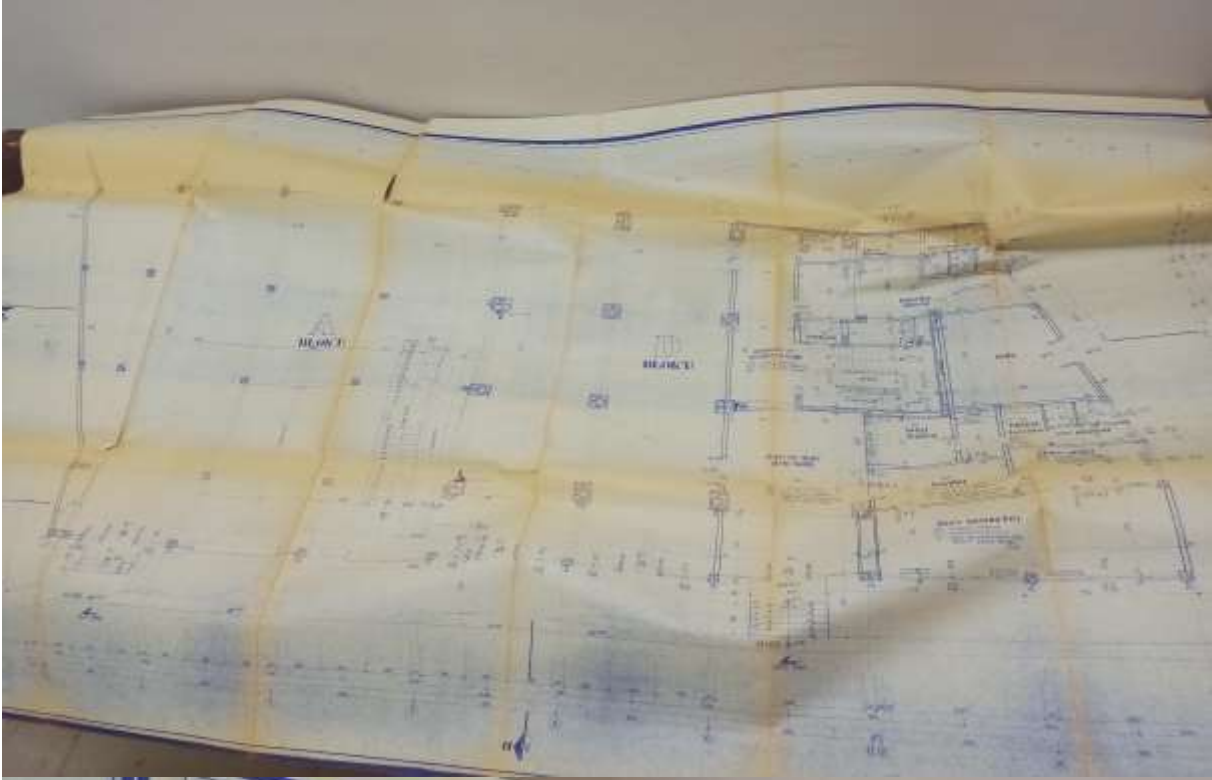


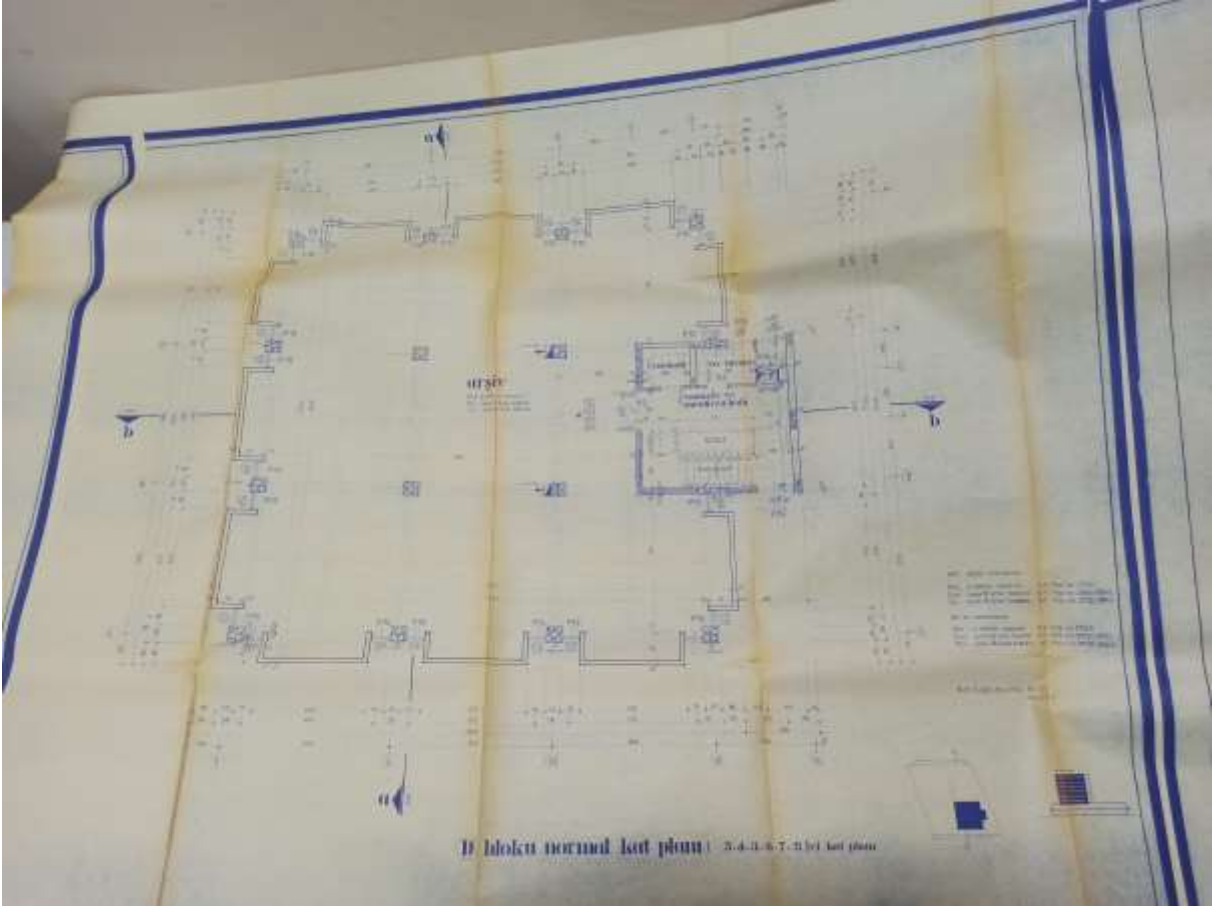


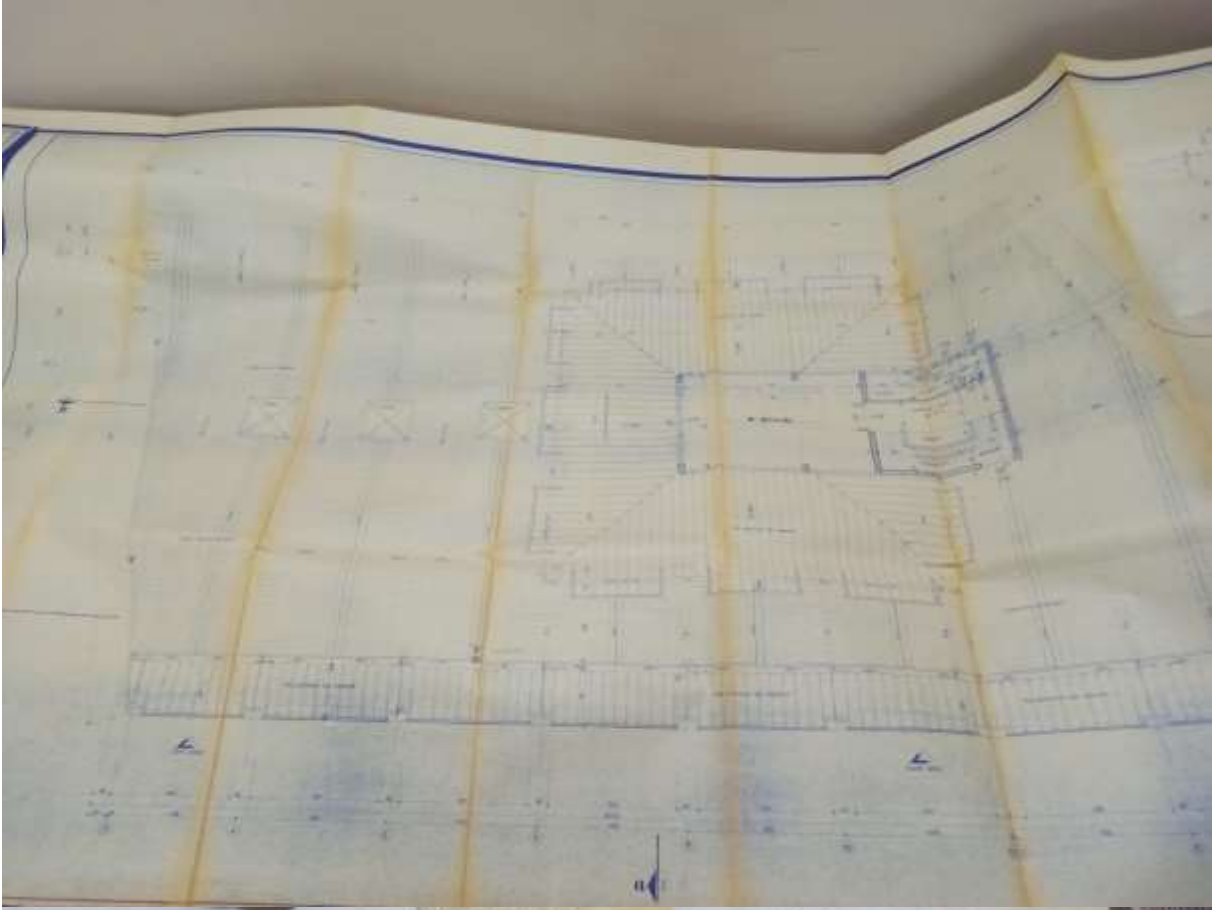
Mimari Proje

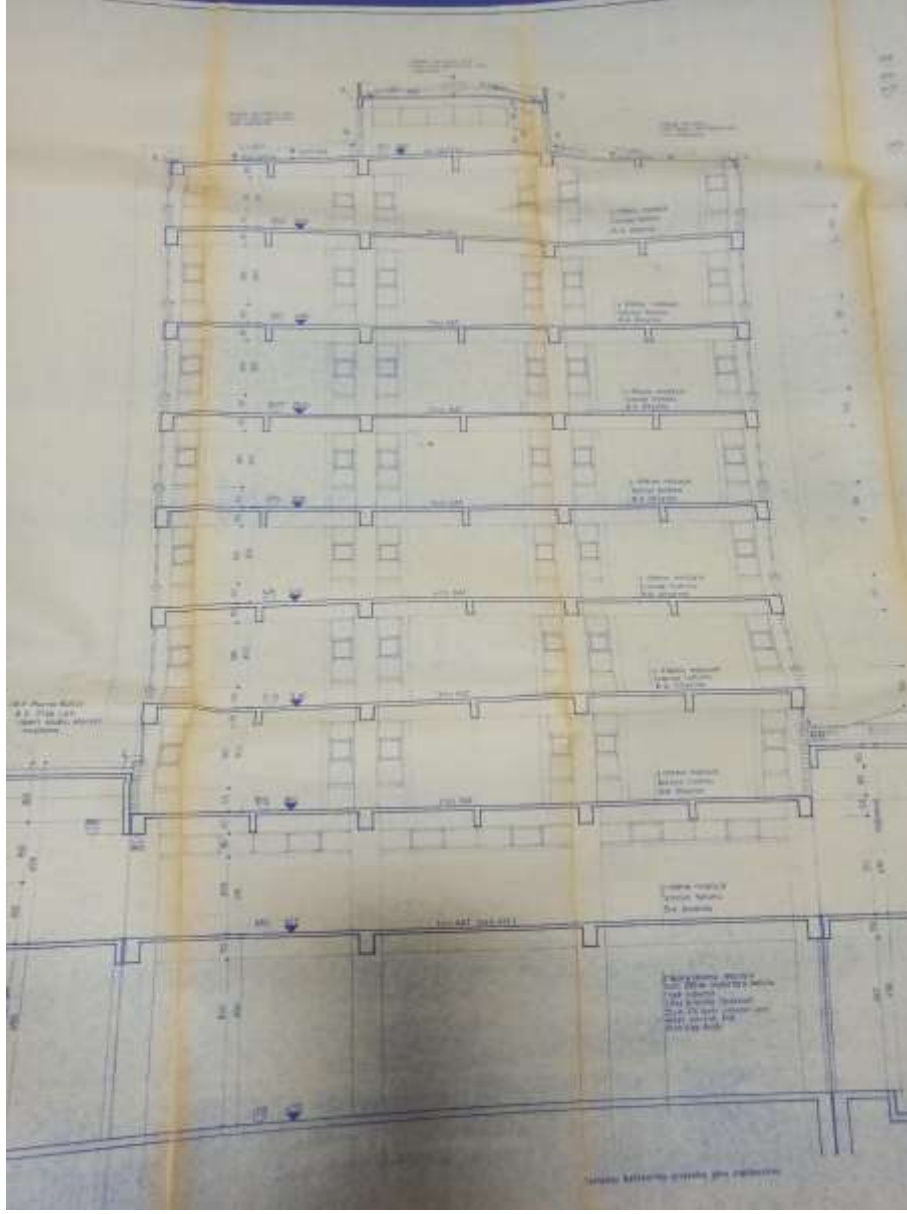












İmar Paftası

297
1508
7

T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

KONAK BELEDİYESİ

Sayı : 35598559-115.02.01-E.22231
Konu : 1508 ada, 7 parsel ve 2802 ada, 9 parsel
22/08/2019

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.
(Gayrimenkul ve ekspertiz Yönetimi B.B.)
Yetkili şahıs ATILLA SAİRİ

İlgi : 22/08/2019 tarihli ve 35660 sayılı yazınız.

İlgi dilediğinizde konu, İmar İli, Konak İlçesi 1508 ada, 7 parsel Altıncağı Liman Arkası ve Sülhane Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; kütlenin Daks 0.40 Kaks 3.50 Ayrık Nizam 9 kat (A-9) yapılaşma koşullu M11 A-5 Merkezi İş Alanında, kimsen yolu, kimsen de park alanında kalmaktadır. İmar hükmü itibarıyla gereklidir.

İmar İli, Konak İlçesi, 2802 ada, 9 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Bitişik nizam, 8 kat yapılaşma koşullu TM-Ticaret amaçlı konut bölgesi (Zemin katın konut yapılaşması) içinde kalmaktadır. Eski eser bitişik ve koruma kapsamında olup, her türlü işlem için İmar Kurulu Vazifelerini Kuruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekir.

Bilginize rica ederim.

+imzalıdır
Asker GÜNEŞ
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yardımcısı V

22/08/2019 Tekniker
22/08/2019 Birim Yetkilisi
22/08/2019 İmar ve Şehircilik Müdürü

Gökhan ÇAPACI
Orge GÜNSOR
Özcan ÖZGÖRMEK

Gökhan ÇAPACI
Tarih: 13/4

Adres: 9 EYLÜL 30. YIL ANI YOLU E. İ. B. BAŞMANLI 02010
Telefon: 0312 444 06 15 Faks: 0312 444 06 15 e-posta: imar@konak.bel.tr
www.konak.bel.tr Kuy Adresi: konak.bel.tr/baskanlik@konak.bel.tr
3478 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Elektronik İmza ile onaylanmıştır.
Bu belge resmi http://yazarsiz.gov.tr adresinden İYİP-ANTRAKİM? koda ile doğrulanır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: BURAK ÖZDEMİR

Tarih: 17/11/2020 09:37

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
183520451734	20201117-919-F00953	45173

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	1508/7
Taşınmaz ID:	18176181	Yüzölçüm (m ²):	2575.00
İl / İlçe	İZMİR/KONAK	Ana Taşınmaz Niteliği:	DOKUZ KATLI KARGİR DEPO
Kurum Adı:	Konak TM		
Mahalle / Köy Adı:	MERSİNLİ M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	32/3094		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teels İşlem	Terkin İşlem
528582691	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980836525	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Konak TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 16267 Tarih: 13/07/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Teels İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M. ŞEKİLDE SARI BOYA İLE GÖSTERİLEN 31 M ² LİK KISIMDAN BU PARSEL ALEYHİNE VE İZMİR BELEDİYESİ LEHİNE DAİMI İRTIFAK HAKKI.		Konak 1.Bölge(Kapatıldı) TM Diğer İrtifak Haklarının Tesisi Yev: 3411 Tarih: 01/07/1975	

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ÇINARLI Mah. ANADOLU Cad. ZİRAAT
BANKASI DEPOSU Apt. No: 24 / Z1
MERKEZ-MERKEZ / KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18756781

Bu adrese ait adres kodu:

1806138010

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ÇINARLI Mah. ANADOLU Cad. ZİRAAT
BANKASI DEPOSU Apt. No: 24 / Z2
MERKEZ-MERKEZ / KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18756781

Bu adrese ait adres kodu:

1803738093

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ÇINARLI Mah. ANADOLU Cad. ZİRAAT
BANKASI DEPOSU Apt. No: 24 / Z3
MERKEZ-MERKEZ / KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18756781

Bu adrese ait adres kodu:

1803438108

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ÇINARLI Mah. ANADOLU Cad. ZİRAAT
BANKASI DEPOSU Apt. No: 24 / 101
MERKEZ-MERKEZ / KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18756781

Bu adrese ait adres kodu:

1805238043

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ÇINARLI Mah. ANADOLU Cad. ZİRAAT
BANKASI DEPOSU Apt. No: 24 / 201
MERKEZ-MERKEZ / KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18756781

Bu adrese ait adres kodu:

1804038089

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ÇINARLI Mah. ANADOLU Cad. ZİRAAT
BANKASI DEPOSU Apt. No: 24 / 301
MERKEZ-MERKEZ / KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18756781

Bu adrese ait adres kodu:

1804638060

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ÇINARLI Mah. ANADOLU Cad. ZİRAAT
BANKASI DEPOSU Apt. No: 24 / 401
MERKEZ-MERKEZ / KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18756781

Bu adrese ait adres kodu:

1805538038

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ÇINARLI Mah. ANADOLU Cad. ZİRAAT
BANKASI DEPOSU Apt. No: 24 / 501
MERKEZ-MERKEZ / KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18756781

Bu adrese ait adres kodu:

1804338075

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ÇINARLI Mah. ANADOLU Cad. ZİRAAT
BANKASI DEPOSU Apt. No: 24 / 601
MERKEZ-MERKEZ / KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18756781

Bu adrese ait adres kodu:

1804938056

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ÇINARLI Mah. ANADOLU Cad. ZİRAAT
BANKASI DEPOSU Apt. No: 24 / 701
MERKEZ-MERKEZ / KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18756781

Bu adrese ait adres kodu:

1805838024

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ÇINARLI Mah. ANADOLU Cad. ZİRAAT
BANKASI DEPOSU Apt. No: 24 / 801
MERKEZ-MERKEZ / KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18756781

Bu adrese ait adres kodu:

1806438006

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ÇINARLI Mah. ANADOLU 2. ÇIKMAZI
Cad. ZİRAAT BANKASI DEPOSU Apt.
No: 1 / MERKEZ-MERKEZ / KONAK /
İZMİR
Bina Kodu: 18756789

Bu adrese ait adres kodu:

1793238443

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ÇINARLI Mah. ANADOLU 2. ÇIKMAZI
Cad. ZİRAAT BANKASI DEPOSU Apt.
No: 1 A / MERKEZ-MERKEZ / KONAK /
İZMİR
Bina Kodu: 22435723

Bu adrese ait adres kodu:

1792938456

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)



bep^{TR}
BİNA ENERJİ
PERFORMANSI

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bina Bilgileri	
Tipi:	İşyeri Binası
İmarat Başlatma Tarihi:	4.7.2025
Taahhüt Tarihi:	
Toplam Alan:	7672,29
Adak Parçesi/Parçesi:	150B / 7 / 297
GMVT Bina No:	208470196
Adı:	ÇIVARLI BİNASI
Adresi:	ÇIVARLI MAHAL ANADOLU CAD. NO:24 KODUAK/İZMİR

Belgenin	
Veri Tarihi:	4.12.2020
Geçerlilik Tarihi:	4.12.2030
Performans Sınıfı:	D
Emisyon Sınıfı:	E



Sahibi/Ad Soyadı: **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**



ENERJİ PERFORMANSI
OKAN

A 0-39
B 40-79
C 80-99
D 100-119
E 120-139
F 140-174
G 175-...



SERA GAZI EMİSYONU
OKAN

A 0-39
B 40-79
C 80-99
D 100-119
E 120-139
F 140-174
G 175-...

1460
125



YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINFI
	Bina Alanına Göre (kWh/m ² /yıl)	Bina Alanına Göre (kWh/m ² /yıl)	Bina Alanına Göre (kWh/m ² /yıl)	Bina Alanına Göre (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	284.847,84	499,70	0,00	0,00	D
Açıklama	267.299,25	408,92	0,00	0,00	C
Çiğirli Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Sıgıtma	16.151,42	17,81	0,00	0,00	D
Isı Yalıtım	1.857,41	2,26			C
Aydınlatma	5.530,77	0,72			F
Kalın Isı Yalıtım	0,00	0,00	0,00	0,00	
Yalıtım			0,00	0,00	

Belgenin	
Numarası:	NO43557096302
Veri Tarihi:	4.12.2020
Son Geçerlilik Tarihi:	4.12.2030
İptal Edilen EKB No:	

Belge Düzenleyenin	
Adı Soyadı:	İSİAB ÇALAYIR
Firma:	BİST ENERJİ YÖNETİM VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Sertifika No:	Sın-34-0065
İmza:	

Kare Kod



İZMİR ALTINCI NOTERLİĞİ
Gazi Bulvarı No.80/1 K.1
Çankaya - İZMİR
Tel: 0.232.494 41 80
Faks:0.232.483 88 03



№07821

SURETTİR

Tarih : 12.07.2017

No : 406919

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

Şenay Cansu TOPCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



17 Temmuz 2017

ASLININ AYNI SIDIRI





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-02.5452

Sayın Şenay Cansu TOPCU

(T.C. Kimlik No: 18052020402 - Lisans No: 406919)

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

Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 03.03.2015

No : 403849

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

Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1640

Sayın Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU

(T.C. Kimlik No: 66067111592 - Lisans No: 403849)

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



Tarih : 12.05.2014

No : 402750


GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Serdar Kadir ASLAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1842

Sayın Serdar Kadir ASLAN

(T.C. Kimlik No: 10744581796 - Lisans No: 402750)

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



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : 36231672-415.01-326
Konu : Listeye alınma başvurusu hk.

9 9 6 4

2309/2014

MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Yıldızevler Mah. 4. Cadde 721. Sok. No:8/10
Çankaya/ANKARA

İlgi: 18.08.2014 tarihli yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile Şirketinizce Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Karılca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemeyle Yetkili Kuruluşlar Listesine alınmak üzere Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur.

Kurulunuz Karar Organı'nın 10.09.2014 tarih ve 27/913 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmaya yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülten ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözleşmesi Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

Uğur YAYLAÖNÜ
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı (V.)

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama III Daire Başkanlığı

Sayı : 43890421-107.01[140-146]-E.9846
Konu : Değerleme Yetkisi

29.06.2015

MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.'YE

İlgili : a) 30.03.2013 tarihli ve 8 sayılı yazınız.
b) 20.04.2015 tarihli yazınız.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.06.2015 tarih ve 6348 sayılı Kararı ile Şirketinizin Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamında girer "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkula bağlı hak ve faydaları değerlendirmek" hizmet verme yetkisi verilmesi 05 gün geçirmiştir.

Kurula yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan süre ve esasları göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurulumuzca yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafımıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurulumuzca gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlayacakları ve Serbest Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımayan gerekçe, bu durumu tevsik edecek belgelerin ibrazına edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmıştır" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakta birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlayan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağlamına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

- Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe 05 gün içinde hazırlanması (sözleşmeli kişilerle)

Adres: Acıbadem Mahallesi No:191 B Blok 06080 KAVAKLIDERE/ANKARA
Telefon: (312) 425 65 67 - Faks: (312) 424 08 71
Elektronik Ad: <http://www.bddk.org.tr>

5876 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
E-türkçe: <https://trbbs.bddk.org.tr/infocore/guvenli-imza> kodu ile doğrulanabilir.