



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ,
KARABAĞAR MAHALLESİ
21M3A 10872 ADA 5 PARSEL'DE KAYITLI
ARSA VE ÜZERİNDE İNŞA EDİLMİŞ BİNA**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	02.11.2020
Değerleme Konusu Gayrimenkul Gayrimenkulün Adresi	İzmir İli, Karabağlar ilçesi, Karabağlar Mah, 10872 Ada 5 Parselde kain T.C Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait ''Arsa'' Yunus Emre Mah. Yeşillik Caddesi No:416 Karabağlar / İZMİR
Değerleme Tarihi	03.11.2020
Rapor Tarihi Ve Numarası	09.11.2020 ZGYO-5/Rev1
İmar Durumu	Karabağlar Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü	676,00 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parsel üzerinde Bodrum kat, Zemin kat, Asma Kat, 3 Normal kat seviyesinde yapı bulunmaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Kübra KESKİN (Değerleme Uzmanı) / Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 09.11.2020 – ZGYO-5/Rev1

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 21M3A Pafta, 10872 Ada, 5 Parsel'de "Arsa" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Kübra KESKİN ve Deniz ARSLAN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 09.11.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 21M3A Pafta, 10872 Ada, 5 Parsel'de kâin ana gayrimenkulde "Arsa" vasıflı taşınmaz için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.



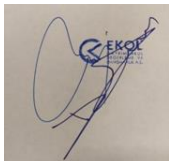
1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
 - Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
 - Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
 - Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
 - Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
 - Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
 - Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
 - Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
 - Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamındadır
- Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporla Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri
- 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 09.11.2020 tarihinde ZGYO-5 rapor numarası ile tanzim edilmiş olup 12.04.2021 tarihinde ZGYO-5/Rev1 olarak revize edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Kübra Keskin (SPK Lisans No: 406772) ve ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203 tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132 tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 03.11.2020 olup, değer geçerli olduğu tarih 09.11.2020'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında 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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutardır.

Çalışma 6 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 09.11.2020'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında imzalanan 02.11.2020 tarihli sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerlendirme uzmanları ile hizmet vermektedir. Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur. Adresi: Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No: 48, Kat: 8-9, 34734 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul'dur.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	20,29
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	2.805.995.871	79,71
Toplam		3.520.215.000	100

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

ADRES

Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No:48 / 8-9,34734 Kadıköy / İSTANBUL

TESCİL TARİHİ

01.11.2016

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

Not: Müşteri bilgileri, şirketin resmi internet sitesi <http://www.ziraatgyo.com.tr> adresinden edinilmiştir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Tapu kaydında İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 Ada 5 Parsel, 676 m2 arsa üzerinde tescilli taşınmazın Cari Pazar Değerinin incelenmesini ve değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığının tespiti (onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı) istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Rapor konusu taşınmazlar Yunus Emre Mahallesi, Yeşillik Caddesi No:416 Karabağlar /İZMİR posta adresinde konumlandır.

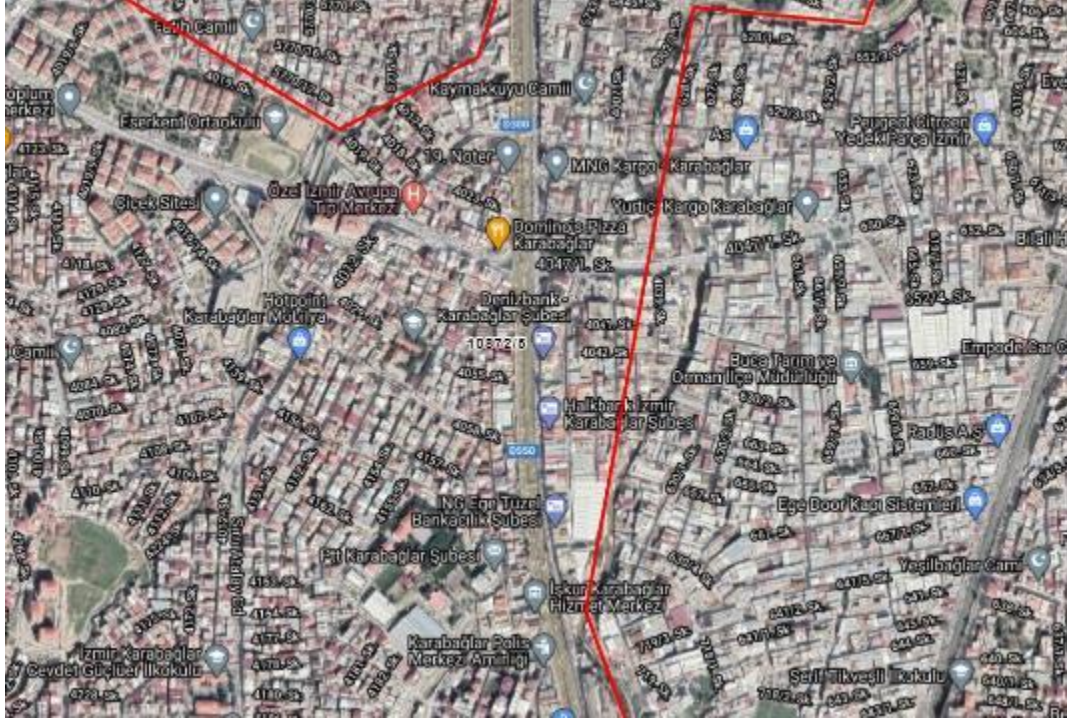
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İzmir ili, Karabağlar ilçesi Yunus Emre Mahallesi sınırları içerisinde Yeşillik Caddesi üzerinde yer alan 10872 ada 5 parsel numaralı taşınmazdır. Karabağlar, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçelerden biridir.

Karabağlar İlçesi 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile kurulmuştur.

Karabağlar, İzmir ilinin metropol ilçelerden biridir. Güneyinde Gaziemir, doğusunda Buca, kuzeyinde Konak ve batısında da Balçova ilçeleri ile çevrilidir. 3700 hektarlık alanda kurulu Karabağlar'ın nüfusu 480.925'dir. Kavacık ve Tırazlı Mahallerinin boş alanlarla birlikte toplamı ise 7 bin 100 hektardır.

Değerleme konusu 10872 ada 5 parselin CBS görüntüsü:





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

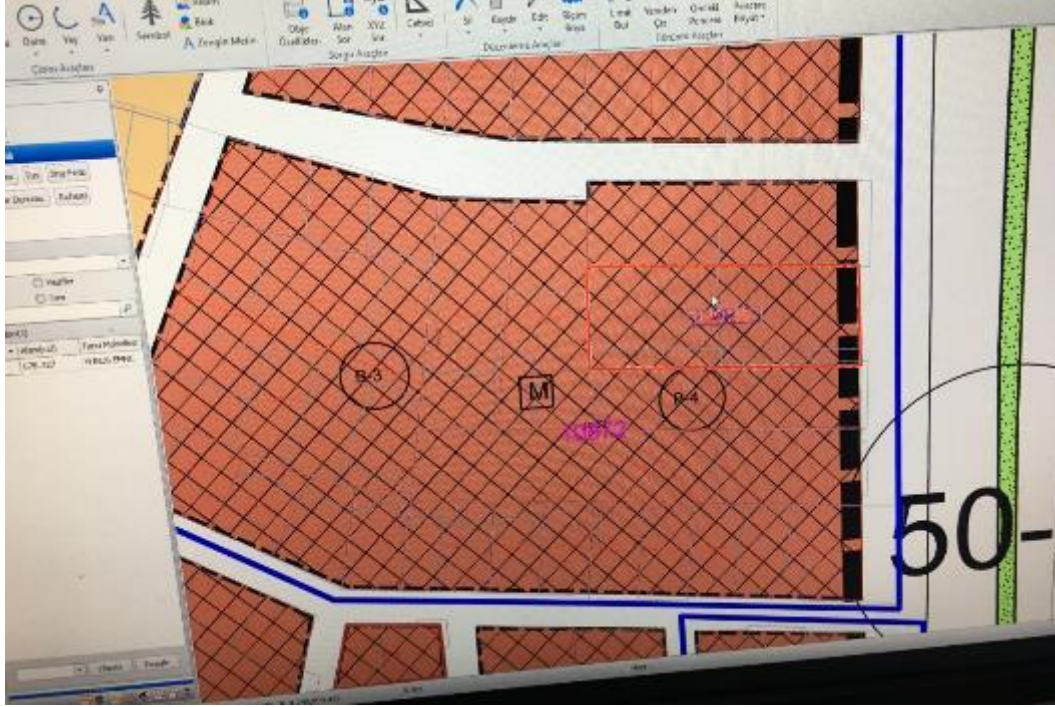
İli : İzmir
İlçesi : Karabağlar
Mahallesi : Karabağlar
Pafta No : 21M3A
Ada : 10872
Parsel : 5
Arsa Alanı : 676 m²
Mülk Sahibi : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Söz konusu gayrimenkulün kat irtifakı tesisi kurulmamış ve kat mülkiyetine geçilmediği tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait tapu kaydı ektedir.

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

1/1000 ölçekli İmar Planı Dahilinde Görünümü



İmar Durumu

03.11.2020 tarihinde Karabağlar Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan sözlü imar bilgisine göre değerlendirme konusu taşınmaz 19.04.1985 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Karabağlar Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde Metropolitan Aktivite Merkezi alanında Bitişik Nizam – 4 katlı yapılaşma hakkına sahiptir.

****M Lejand açılımı:** İmar planında belirlenmiş, konut, her türlü ticaret, depolama, iş hani, eğlence yeri, büro, yönetim binaları, otel, motel, kamu kuruluşları gibi kullanımlara uygundur. Zemin katta konut yapılamaz.

****İmar Biriminden ve Etüd Proje biriminden alınan sözlü bilgiye göre taşınmazın konumlu olduğu Karabağlar 4.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının İzmir Büyükşehir Belediyesinde başkanda imza durumunda olduğu, İzmir Depreminden dolayı beklemeye alındığı, imza sonrasında askı sürecine geçeceği öğrenilmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylanması ardından 1/1000 ölçekli İmar Planının revizyonu yapılacağı değerlendirme konusu taşınmazın imar durumunda değişiklik olabileceği öğrenilmiştir.**

****Taşınmazın mevcut plana göre yapı ruhsatının düzenlendiği, projesinin hazırlandığı bu sebeple plan değişikliğinin taşınmazı etkilemeyeceği öğrenilmiştir.**

02.12.2019 tarihli arşiv dosyasından elde edilen resmi imar durum belgesi aşağıdaki gibidir;

T.C.
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Sayı : 60582413-310.05-69415

MÜRACAAT SAHİBİ :
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

10872/5

• Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici.2 Maddesi Uyarınca Düzenlenmiştir.
• Emsal Hesabı Yapılacaktır
• Metropolitan Aktivite Merkezi.
İ.B.Ş.B İmar Denetim Dairesi Başkanlığı'nun 23.01.2019 tarih , E:18432 sayı ve 08.01.2014 tarih ve 5223/1240 sayılı yazılarına göre Meskun Alanda kalmaktadır.
15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulması zorunludur

*Parselinizin de bulunduğu Karabağlar 4. etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000'lik Nazam İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediyesinin 12.10.2018 tarih ve 05-1179 sayılı Meclis kararı ile onaylandığı, 4. etap Karabağlar- Günaltay Mahalleleri ve Cıvarı 1/1000'lik Revizyon İmar Planı 06.08.2019 tarih ve 07/2019 sayılı Meclisimizce onaylandığı, İzmir Büyükşehir Belediyesine onaylanmak üzere gönderildiği, 1/1000'lik Revizyon İmar Planının onaylanması sonrasında parselinizin imar durumu belgesinde değişiklik olabilir. Bu nedenle imar planının onaylanması ile ilgili olarak yeniden imar durumu belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

Engelliyle İlgili Hükümlere Uyulacaktır
İMAR HATTI TALEBİ İCABETMEKTEDİR.
YIKIM VE HAFRIYAT İZİNİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
ARŞİVE AİTTİR

IMAR DURUMUNU BELİRTEN: Neşe Koşak
ÇİZEN: Neşe Koşak

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

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

07 Nisan 2019
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR V.
Özgür TRİPOÇU

İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ
Ayfer MUTLU MURŞUN

1- Bu imar durumu proje tasnime esas olarak
2- İmar planında bir değişiklik olursa herhangi
bir şekilde sikkeli edilmelidir.

İzmir

Yasal İncelemeler;

Değerleme konusu taşınmazın arşiv dosyası yapı kullanım biriminde incelenmiştir. Taşınmazın yapı kullanma için sigorta ile yazışmalarının tamamlanması beklendiği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın incelenen arşiv dosyası içerisinde 07.01.2019 tasdik tarihli mimari projesi incelenmiştir. İncelenen projesine göre parsel üzerinde bodrum + zemin + asma kat + 3 normal katlı tek bina planlanmıştır. Ana taşınmazın bodrum katında teknik odalar ve otopark hacimleri 656 m2 inşaat alanlı, zemin katta Ziraat Şubesi, ve giriş holü hacimleri 244 m2 inşaat alanlı, asma katta Ziraat Şubesi, sistem odası hacimleri 220 m2 inşaat alanlı, 1.normal katta 1 adet ofis hacmi ve ortak alanlar 350 m2 inşaat alanlı, 2.normal katta 2 adet ofis ve ortak alanlar 350 m2 inşaat alanlı, 3.normal katta 2 adet ofis ve ortak alanlar 350 m2 inşaat alanlıdır. Ana taşınmaz projesine göre 2170 m2 inşaat alanlıdır.

Değerleme konusu taşınmazın henüz kat irtifak tesisi oluşturulmadığı ancak projesinde zemin ve asma katta yer alan Ziraat Şubesi 378 m2, 1.normal katta 11 nolu ofis 306 m2, 2.normal katta 21 nolu ofis 118 m2, 22 nolu ofis 170 m2, 3.normal katta 31 nolu ofis 118 m2, 32 nolu ofis 170 m2 pazarlanabilir alana sahiptir. Ana taşınmaz projesine göre 1260 m2 pazarlanabilir alanlıdır.

Arşiv dosyası içerisinde 21.03.2019 tarih ve 92 belge numaralı 6 adet işyeri ve ofis, 2258,91 m2 inşaat alanlı, 1 yol kotu altı 4 yol kotu üzeri toplam 5 katlı yapıya ait yeni inşaat ruhsatı belgesi mevcuttur. (Yeni inşaat ruhsatı belgesi arkasında 19.12.2019 tarihli su basman vizesi onayı mevcuttur.) 20.08.2019 tarih ve 226 belge numaralı isim değişikliği ruhsatı mevcuttur.

Arşiv dosyası içerisinde yapı kullanım izin belgesi olmadığı, görevli memur tarafından yapı kullanım izin belgesi için başvuru aşamasında olduğu ve SGK ile yazışmaların devam ettiği beyan edilmiştir. Yazışmalar sonucunda belge düzenleneceği beyan edilmiştir.

Karabağlar Belediyesinde Yapı Kullanım Biriminde incelenen arşiv dosyası içerisinde zabıt ve cezai işlem evrakı görülmemiştir.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

03.11.2020 tarihinde saat 08:59 'da webtapu uygulamasından alınan ve raporda sunulan belgelere göre değerlendirme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde aşağıdaki takyidat bilgileri bulunduğu tespit edilmiştir.

- İrtifak Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2 99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) T:10.01.2020 Y:836

- Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No: 416 uavt kodu: 18769425)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) T:10.09.2018 Y:19351

Taşınmaz maliki Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. (28.03.2018 tarih – 6812 yevmiye ile)

Takbis belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

** Tedaş lehine trafo alanı arsa değer takdirinde arsa alanından düşülerek değerlendirilmiştir.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği Madde 22 r bendinde “(Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir” denilmektedir.

Taşınmaz kaydı üzerinde riskli yapı beyanı olmasına karşın beyana konu binanın yıkılmış olması sebebiyle bu madde uyarınca Mevzuat açısından herhangi bir engel teşkil etmemekte, taşınmazın alım satım ya da devrine herhangi bir kısıt oluşturmamaktadır.

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne proje olarak bulunmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)

Değerleme konusu taşınmazın mevcut bina için gerekli tüm proje ve izinleri kısmen alınmış durumdadır. Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yeni bina inşa edildiği görülmüştür. Taşınmazın henüz yapı kullanım izin belgesi almadığı, kat irtifakı/kat mülkiyetine geçilmemiş ve cins değişikliği yapılmadığı görülmüştür. Y293565BC0D46 Belge numaralı Enerji Kimlik Belgesi mevcuttur.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre binanın mevcut haliyle de GYO portföyüne proje olarak bulunmasında engel bulunmadığı görüşüdeyiz.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği 22.madde b bendinde “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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” Denilmekle konu gayrimenkulün henüz yapı kullanım izin belgesi almamış olması sebebiyle güncel durumda ve bu haliyle (mevcut belgelerle) taşınmazın GYO portföyüne proje olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra yapılmıştır. Mevzuat gereği Yapı Denetime Tabi değildir.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Yunus Emre Mahallesi sınırları içerisindedir.

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İzmir ili, Karabağlar ilçesi Yunus Emre Mahallesi sınırları içerisinde Yeşillik Caddesi üzerinde yer alan 10872 ada 5 parsel numaralı taşınmazdır. Karabağlar, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçelerden biridir. Karabağlar İlçesi 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Bakanlar Kurulu kararıyla ilçe olmuştur. Karabağlar'a Konak, Buca ve Gaziemir ilçelerinden 55 mahalle bağlanmıştır. Ayrıca Konak ilçesine bağlı olan Kavacık ve Tırazlı köyleride Karabağlar ilçesine bağlanmıştır.

İzmir'in en eski yerleşim yerlerinden Karabağlar yaklaşık 200 yıl önce Emrez ve Aktepe, kara üzüm bağlarıyla kaplıydı. Bölgede çok az sayıdaki ailenin bağları, çiftlikleri ve bağ evleri yer alıyordu. 1920'li yıllarda Reşat Nuri Güntekin'in romanlarına konu olan Bozyaka bağlarının, 1970'li yıllara kadar korunduğu biliniyor. Reşat Nuri Güntekin'in Çalikuşu romanını yazdığı, Bozyaka'daki evi de geçtiğimiz yıllarda ünlü yazarın isminin verildiği bir kitaplığa dönüştürülmüştür. Bugün, mobilya sektörünün bulunduğu Yeşillik Caddesi ve çevresinde de 40 yıl öncesine kadar bağlar bulunuyordu. Uzundere'ye kadar olan bölgenin de 1970'li yıllarda boş arazi olduğu biliniyor. Karabağlar'da mevcut Hıristiyan Mezarlığı Paşaköprü Müslüman Mezarlığı'nın karşısındadır.

Denizden yaklaşık 30 kilometre uzaklıktaki kırsal Kavacık Mahallesi'nde yetişen 'Alphonse Lavallee' türü üzüm, kendine özgü lezzeti, burukluk oluşturmeyen ve sevilerek tüketilen tadının ayırt edici özelliğiyle öne çıkıyor. Erken olgunlaşmasına karşın uzun süre

bozulmadan kalabildiği vurgulanan Karabağlar'ın ünlü üzümü, lezzetiyle ağızlarda tat bırakıyor. Kayıtlı 115 üreticinin yer aldığı yerleşimde, yaklaşık 2 bin 850 dönümde üretim yapılıyor. Türk Patent ve Marka Kurumu, toprak yapısı nedeniyle sadece Kavacık köyünde yetiştirilebilen ürünü, 'Kavacık Üzümü' olarak tescilledi. Coğrafi işaret belgesi alan ürünün, bölgenin tarımsal kalkınmasına önemli oranda katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Karabağlar İlçesi, Eski İzmir Otogarının konumlu olduğu bölge ve Eski İzmir-Aydın yolu güzergahı boyunca mobilya sektörü gelişmiş olup yakın illere de hizmet vermektedir. Bölgenin ticari potansiyeli mobilya ve sanayi üzerine gelişme göstermektedir.



4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri

Temel ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER 2020

	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
Reel Kesim				
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)	-9,9			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)	1.041.643			
GSYH (Milyon \$)	153.180			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	0,4	4,5	10,4	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	66,0	70,7	73,3	74,6
İşgücü				
İstihdam (Bin Kişi)	26.531	27.263		
İşgücüne Katılım Oranı	49,0	50,3		
İşsizlik Oranı	13,4	13,4		
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	15,9	15,9		
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi				
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-2.940	-1.943	-4.631	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH				
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-2.063	-1.978	-5.347	
İhracat (FOB, Milyon \$)	13.450	14.886	12.464	
İthalat (CIF, Milyon\$)	16.310	17.708	18.742	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-12	-241	-374	
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	1.391	-254	1.973	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	5.273	-3.377	-1.482	
Kamu Maliyesi				
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)				
Gelir	455.411	541.940	650.506	729.422
Gider	564.862	681.087	761.432	870.013
Faiz Dışı Gider	493.605	601.374	669.818	762.189

Denge	-109.450	-139.147	-110.926	-140.591
Faiz Dışı Denge	-38.193	-59.433	-19.312	-32.767
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)				
Denge				
Faiz Dışı Denge				
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.641	1.721	1.810	1.863
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	983,9	1046,7	1098,5	1105,7
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	657,4	674,4	712,0	757,1
GSYH'ye Oran				

Mali Piyasalar

Bankacılık Sektörü				
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	19,5	19,2	19,3	19,4
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	-2.778	-6.838	-378	-1.207
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	4,4	4,2	4,1	4,1
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)				
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	39,4	44,3	41,3	43,0
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	39,0	43,3	39,9	41,1
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.247.074	3.373.946	3.473.289	3.521.745
Faiz Oranları (Yüzde)				
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	6,75	6,75	6,75	8,75
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	9,75	9,75	9,75	11,75
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	8,25	8,25	8,25	10,25
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	7,62	7,76	10,15	11,12

Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	51.417	46.673	41.594	42.420
Fiyatlar ve Kurlar				
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	12,62	11,76	11,77	11,75
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,13	0,58	0,86	0,97
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	6,17	8,33	11,53	14,33
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	0,69	1,02	2,35	2,65
Ortalama Dolar Kuru (TL)	6,81	6,85	7,25	7,51
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	6,84	6,94	7,31	7,81
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	7,71	8,15	8,69	9,13

Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, TÜİK, TCMB, BDDK

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz 676.m² alanlı arsa üzerinde konumlu olup toplam brüt 2170 m² kullanım alanına sahiptir.
- Bina, bodrum, zemin, asma kat, 3 normal katından oluşmaktadır.
- Binanın dış cephesi kısmen akrilik boya kısmen dış cephe boyası ile boyalıdır.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, bodrum katta zeminler döşeli, duvarlar boyalı durumdadır. Teknik alanlar zemin ve duvarlar boyalı durumdadır. Zemin katta zeminler şap duvarlar henüz sıva yapılmamış durumdadır. Elektrik ve su tesisatı tamamlanmış durumda kapılar takılmamıştır. Taşınmazın ofis hacimlerinde zeminler şap, duvarlar boyalı durumdadır. Pencereler alüminyumdur. Kapılar çelik kapıdır. Ofislerde mutfak ve wc hacimlerinde zeminler seramik duvarlar fayans kaplıdır. Mutfak hacimlerinde dolaplar mdf kaplı tezgah granittir. Ortak alanlarda engelli wc mevcut olup zemin ve duvarlar seramiktir. Ortak alan merdivenleri granit korkuluklar alüminyumdur. Ana taşınmazın inşaat firması ile arasında yapılan anlaşmaya istinaden taşınmazın tamamlandığı, ofis ve banka alanlarının kiracı/mülk sahibi tarafından kullanıma göre dekore edileceği öğrenilmiştir. Bu sebeple taşınmaz

inşa seviyesi %100 olarak kabul edilmiştir. Ana taşınmaz bünyesinde çift asansör mevcuttur, banka şubesi katlar arası asansör olduğu ayrıca zemin kat ile bodrum kat arasında araç asansörü mevcuttur.

03.11.2020 tarihinde yapılan incelemede, 30.10.2020 tarihinde gerçekleşen İzmir Depreminden etkilenmediği görülmüştür.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Bu bağlamda;

Elektrik	:Şebeke
Su	:Mevcut
Kanalizasyon	:Mevcut
Jeneratör	:Mevcut
Su Deposu	:Mevcut
Hidrofor ve Pompalar	:Mevcut
Isıtma-Soğutma Sistemi	:Mevcut
Klima Santralleri	:Mevcut
Yangın Tesisatı	:Mevcut - Yangın Dolapları ve Sprinkler
Asansörler	:2 Adet Mevcut
Otoparklar	:Mevcut

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) 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.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.

11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5) Bu rapor " Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve deprensellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Ana yol üzerinde olması
- ✓ Ulaşımı kolay olması
- ✓ Merkezde konumlu olması
- ✓ Bölgede ticari potansiyelin yüksek olması
- ✓ Yeni binada konumlu olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Yüksek değer arz etmesi sebebiyle potansiyel alıcı kitlesinin kısıtlı olması.
- ✓ Mahallinde kiracı/mülk sahibi tarafından iç dekorasyonun yapılacak olması
- ✓ Gerek kur ve gerekse de faizlerden kaynaklı sektörel dalgalanmalar.

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; yeterli sayıda emsallerin bulunması nedeniyle Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem ile çıkan sonuçlar uyumlaştırma çalışması ile süperpoze edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen taşınmaz emsallerine rastlanmıştır.

Dükkan Emsalleri

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, Gaziemir yönünde, bankaların bulunduğu ticari potansiyeli yüksek bölgede konumlu, 3 katlı toplam 420 m2 alanlı iş yeri 5.000.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 4.600.000.-TL civarından satılabileceği düşünülmektedir. (Birim Değeri: 10.952.-TL/m2) Arya Gayrimenkul: 0505.7890947

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Karabağlar Belediyesi yanında, 4 yıllık iş merkezinde, zemin katta 85 m2 üst katta 85 m2 alanlı dükkan 950.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 930.000.-TL civarından satılabileceği düşünülmektedir. Yan sokak cepheli olmasından şerefiyesi düşüktür. (Üst kat zemine 1/3 oranında yansıtılmıştır.) (8.230.-TL/m2) Quzen Gayrimenkul: 0532.7793588

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Yeşillik caddesi üzerinde, 210 m2 5 katlı toplam 1050 m2 alanlı iş yeri 6.000.000.-TL den satılıktır. 5.350.000.-TL civarından satılabileceği düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmaza göre eski olmasından birim değeri düşüktür. (Zemin kat: 12.000.-TL/m2, 1.kat: 6.000.-TL/m2, 2.3.4.kat: 2.500.-TL/m2) Boran Emlak: 0533.0708864

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın, ara konumlu ancak işlek durumda sokakta, 5-10 yıllık binanın zemin katında 250 m2 alanlı pazarlanan 220 m2 civarında olabileceği düşünülen A101/ BİM/ŞOK kurumsal kiracılı iş yeri 1.300.000.-TL den satılıktır. Eski bina ve ara sokak konumlu olmasından birim değeri düşüktür. (5.909-TL/m2) Bilgiç Emlak İzmir: 0532.2729434

Ofis Emsalleri

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın, caddeden görülebilen işlek yol üzerinde ana yola 50 m mesafede, yeni iş merkezinde, brüt 143 m2 pazarlanan net 135 m2 civarında olabileceği düşünülen ofis 600.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 580.000.-TL den satılabileceği düşünülmektedir. Konum şerefiyesi düşük, alanı büyüktür. (4.296.-TL/m2) Yılmaz İnşaat Gayrimenkul: 0537.2500900

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 5-10 yıllık binanın ara katında brüt 85 m2 pazarlanan net 65 m2 civarında olabileceği düşünülen ofis 330.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 320.000.-TL civarından satılabileceği düşünülmektedir. Konum olarak ticari potansiyeli daha düşüktür. (4.531.-TL/m2) İzmirden Gayrimenkul: 0533.8149102

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı cadde üzerinde, arka cepheli, 15-20 yıllık binanın ara katında net 32 m2 alanlı bakımsız ofis 148.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 145.000.-TL den satılabileceği beyan edilmiştir. Daha eski binada arka cephede konumlu olması ve kullanım alanı büyüktür. (4.744.-TL/m2) Arslan Gayrimenkul: 0552.7607607

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın, caddeden görülebilen işlek yol üzerinde ana yola 50 m mesafede, yeni iş merkezinde, net 100 m2 pazarlanan ofis 700.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 670.000.-TL den satılabileceği düşünülmektedir. Konum şerefyesi düşük, alanı büyüktür. (6.700.-TL/m2) İGT Gayrimenkul: 0542.4110081

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı		600.000	330.000	148.000	650.000
Alanı (m2)	170,00	135	65	32	100
m2 Birim Değeri		4.444	5.077	4.625	6.500
Satışa Arz Tarihi	Eyl.20	Eyl.20	Eyl.20	Eyl.20	Eyl.20
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Ofis m2 Verisi)	2018	Orta Küçük	Küçük	Çok Küçük	Orta Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-5%	-25%	-30%	-5%
Lokasyon Karşılaştırması		Orta Kötü	Orta İyi	Orta Kötü	Orta Kötü
Lokasyona İlişkin Düzeltme		15%	-5%	15%	20%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Orta İyi	Benzer	Orta Kötü
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	5%	-5%	-10%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Daha Orta Eski	Daha Orta Eski	Daha Çok Eski	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		5%	5%	20%	-10%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		5%	10%	10%	-5%
Toplam Düzeltme		20%	-10%	10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	5.210	5.333	4.569	5.088	5.850
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	885.703				
Olumlu özellikler için - olumsuz özellikler için + konulmalıdır. Mesela konumu kıyasla daha kötü ise +, daha iyi ise - konulmalıdır.					
Pazarlama payına ilişkin düzeltme pazarlık fiyatı olarak algılanmalıdır. - olarak yüzde ile ifade edilmelidir.					
%10'luk marj dahilinde düzeltilmiş birim değerlerin kırmızı karakterde olması sağlanmalıdır.					

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Net Kullanım Alanı (m2)	Metre Kare Birim Değeri (TL/m2)	Toplam Değeri (TL)
Zemin Kat	416 A Girişi	378	15370	~5.810.000
1.Normal Kat	11	306	5882	~1.800.000
2.Normal Kat	21	118	7110	~840.000
2.Normal Kat	22	170	5205	~885.000
3.Normal Kat	31	118	7110	~840.000
3.Normal Kat	32	170	5205	~885.000
Toplam		1260.m²		11.060.000.-TL

Konu parselde yer alan taşınmazların kat irtifakı kurulmamış durumda olmasına karşın, Gelir Yöntemi kullanılamamasından dolayı, Emsal Karşılaştırma Yöntemli projesi üzerinde yer alan pazarlanabilir alanlar dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Toplam Değer Yuvarlatılmış halde: ~**11.060.000. TL** belirlenmiştir.

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Bina ve Arsa Emsalleri

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde taşınmaza çok yakın köşe konumlu, 325 m2 alanlı terkten sonra 185 m2 net alanlı tamamına inşaat izni olan, 4 kat ticari imarlı arsa 2.500.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 2.300.000.-TL den satılabileceği düşünülmektedir. İzmir Yatırım Dünyası: 0533.2554632

Açıklama: Arsa alanı küçük olmasından ve köşe bina olmasından dolayı birim değeri yüksektir. Arsa birim değeri: 2.300.000.-TL / 185 m2 = 122.432 .-TL/m2

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın konumda, anayola mesafesi olan net 133 m2 alanlı arsa 550.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 540.000.-TL civarından satılabileceği düşünülmektedir. 4 kat ticari imarlıdır. Özvatan Emlak: 0554.6611709

Açıklama: Değerleme konusu taşınmaza yakın ancak ana caddeye kısmen mesafelidir. Cadde üzerinde olmadığından birim değeri düşüktür.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, yolun karşı tarafında, 250 m2 arsa üzerinde 10 yıllık 6 katlı brüt 1300 m2 net 1200 m2 alanlı bakımlı durumda komple bina 5.500.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 5.325.000 satılabileceği düşünülmektedir. Berk Emlak: 0232.2600707

Açıklama: Yapı Değeri: 1200 m2 X 1.100.-TL/m2 = 1.320.000.-TL Şerefiye: 630.000.-TL Arsa Değeri: 250 m2 X 13.500.-TL/m2 = 3.375.000.-TL Toplam: 5.325.000.-TL Değerleme konusu taşınmaza oranla daha eski ve arsa alanı küçüktür. Arsa alanı küçük olmasından dolayı metrekare birim değeri yüksektir.

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın, anayoldan görünen, köşe konumlu, 500 m2 arsa üzerinde 3 katlı toplam 1500 m2 alanlı 25 yıllık bina 4.500.000.-TL den satılıktır. Konum olarak kısmen daha kötü durumdadır. Öğretmen Emlak: 0533.2794269

Açıklama: Yapı Değeri: 1500 m2 X 900.-TL/m2 = 1.350.000.-TL Arsa Değeri: 500 m2 X 4.500.-TL/m2 = 2.250.000.-TL Toplam: 3.600.000.-TL Değerleme konusu taşınmaza oranla daha kötü konumda, daha eski bina olmasından dolayı şerefiyesi düşüktür. Cadde üzerinde olmamasından dolayı arsa birim değeri düşüktür.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı	?	2.500.000	550.000	3.375.000	2.250.000
Alanı (m2)	655,46	185	133	250	500
m2 Birim Değeri		13.514	4.135	13.500	4.500
Satışa Arz Tarihi	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20	Kas.20
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Çok Küçük	Çok Küçük	Küçük	Orta Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-35%	-45%	-30%	-10%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Konum Karşılaştırması		İyi	Çok Kötü	Benzer	Çok Kötü
Konuma İlişkin Düzeltme		0%	65%	10%	45%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Çok Kötü	Benzer	Çok Kötü
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	50%	0%	50%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Kötü
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	10%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		İyi	Çok Kötü	Benzer	Kötü
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		0%	50%	0%	20%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		15%	35%	20%	35%
Toplam Düzeltme		-20%	155%	0%	150%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	11.526	10.811	10.545	13.500	11.250
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)	7.555.147				

Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde imarlı boş arsa bulunmamasından dolayı yakın bölgesinde satılık olan komple bina emsalleri üzerinden maliyet hesaplanarak arsa birim değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa metre kare birim değerinin 10.000-12.000.-TL civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Ana taşınmaz üzerinde yer alan binanın yeni olmasından dolayı inşaat kalitesi dikkate alınarak maliyet eklenmiştir.

**Taşınmazın arsa değeri hesaplanırken, takbis kaydı üzerinde yer alan 20,54 m2 trafo alanı arsa alanından düşülmüştür. (Yer gösteren kişi tarafından trafonun kendilerince yapıldığı ancak daha sonra Tedaş'tan trafo maliyeti için ödeme alınacağı belirtilmiştir.)

Taşınmazın arsa değerinin $655,46m^2 \times 11.533.-TL/m^2 = \sim 7.560.000.-TL$ Yapı Değeri: $2170 m^2 \times 1.660.-TL/m^2 = \sim 3.605.000.-TL$ Şerefiye: $1.345.000.-TL$ Toplam Değeri: $12.510.000.-TL$ dir.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direk kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirgeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir üretmiyor olması sebebiyle işbu değerlendirme yöntemi bu raporumuzda kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemede kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- ✓ Fiziksel olarak olası,
- ✓ Yasal Olarak Mümkün,
- ✓ Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- ✓ Finansal olarak yapılabilir,
- ✓ En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu gayrimenkulün hali hazırda ruhsatlandırılmış ve tasdik edilmiş projesi dâhilinde planlanan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı değerlendirilmektedir.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme Tkgm sisteminde kat irtifakı kurulu değildir. Ancak taşınmaz üzerinde iki farklı değerlendirme yöntemi kullanılacak olmasından maliyet ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın maliyet yöntemi baskın tutularak iki yöntem karşılaştırılmış ve sonuç kanaate ulaşılmıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanmasını, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerler aşağıdaki uyumlaştırma metoduna göre uyumlaştırılarak, Nihai Değer sonucuna ulaşılmıştır.

Soru Setinin Uygulanması:

	CEVAPLAR
--	-----------------

SORULAR	
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nitel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotda inşaa ve satış için zaman faktörü tahminlemesinde bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet

Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	

Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

UYUMLAŞTIRMA KRİTERLERİ	
Uygunluk Kriteri	Değerleme Amaçlanan Kullanıma Uygundur
Doğruluk Kriteri	Verilere Parametreler ve Düzeltmeler piyasa ile uyumlu ve doğrudur
Kanıtların Miktarı	Değere ulaşmada sunulan kanıtlar yeterlidir.

Değerleme Yöntemi	Değer	Sapma Katsayısı
Emsal Karşılaştırma	11.060.000,00	0,35
Maliyet Yaklaşımı	12.510.000,00	0,65
Uyumlaştırılmış Nihai Değer	12.000.000,00	

Uyumlaştırılmada, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Maliyet Yönteminden elde edilen değerlerin ağırlığı farklılaştırılmıştır. Elde edilen nitelikli emsallerle emsal yaklaşımından elde edilen nihai değer ve maliyet yaklaşımından elde edilen değer, Pazar değeri açısından düşük olacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle de emsal yaklaşımının ağırlığı 0,35, maliyet yaklaşımının ağırlığı ise yine 0,65 olarak baz alınmış ve nihai değer yuvarlatılarak sonuca gidilmiştir.

Maliyet Yöntemi Uyumlaştırma Sonucunda:

Kat No	Alan (m2)	Birim Değeri (TL/m2)	Toplam Değer (TL)
Arsa	655,46	11.500	7.540.000
Yapı Değeri	2170	1550	3.365.000
Şerefiye, Kar			1.095.000
Toplam			12.000.000

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Uyumlaştırma Sonucunda:

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Net Kullanım Alanı (m2)	Metre Kare Birim Değeri (TL/m2)	Toplam Değeri (TL)	Kira Değeri (TL/m2/AY)
Zemin Kat	416 A Girişi	378	16.930	~6.400.000	70
1.Normal Kat	11	306	6.470	~1.980.000	28
2.Normal Kat	21	118	7457	~880.000	26
2.Normal Kat	22	170	5470	~930.000	26
3.Normal Kat	31	118	7457	~880.000	25
3.Normal Kat	32	170	5470	~930.000	25
Toplam		1260.m²		12.000.000.- TL	39,45 TL/m2/Ay

Değerleme konusu taşınmazın uyumlaştırma sonucunda nihai değeri **12.000.000.- TL** olarak belirlenmiştir.

Döviz Kurları Cinsinden Değeri
USD Dolar: 1.345.105 (Döviz kuru: 8.1778)
USD Euro: 1.132.001 (Döviz Kuru: 9.7173)

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konu taşınmaz Karabağlar Belediyesinde Yapı Kullanım Biriminde başvuru aşamasındadır.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için henüz yapı kullanım izin belgesi alınmamış olması sebebiyle mevcut durumda GYO Portföyüne **proje** olarak alınması uygundur.

BÖLÜM 6 6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 09.11.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parselde " Parsel'de Arsa vasıflı değerlendirme konusu taşınmaz için, Emsal Karşılaştırma Yönteminden 11.060.000.TL ve Maliyet Yönteminden ise 12.510.000.TL değer hesap

edilmiştir. İşbu iki farklı yöntemden elde edilen değerlerin raporun 5.1 başlığında detaylandırıldığı üzere uyumlulaştırılması ile elde edilen pazar değeri aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri

	Kullanım Alanı (m2)	KDV siz Değeri (TL)	KDV Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
Arsa + Bina Değeri	2170	12.000.000	2.160.000	14.160.000

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkul daha önce de şirketimiz tarafından 15.02.2017 tarihinde 5080EXPT17000095 rapor numarası ile değerlemesi gerçekleştirilmiştir. Bu değerlemeye ilişkin bilgiler de aşağıdaki gibidir;

Rapor No	Değerleme Tarihi	KDV Hariç Değer	KDV Değeri	KDV Dahil Toplam Değer
Zrt- 2013.1715	15.02.2017	4.325.000	778.500	5.103.500

Not: Döviz Kuru: 1USD = 8.1778 TL, KDV Oranı: %18 alınmıştır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

Kübra KESKİN
Değerleme
Uzmanı
SPK Lisans No:
406772

Deniz ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400203

Gökhan ÇEBİ
Sorumlu Değerleme
Uzmanı
SPK Lisans No: 400132

Şirket Kaşe ve İmzası



EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri













ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mimar Proje Modeli
K. DİNA BERBEROĞLU (Mimar)

Yerli Mimar / İmza (Mimar)
Yerli Mimar / İmza (Mimar)
Yerli Mimar / İmza (Mimar)
Yerli Mimar / İmza (Mimar)

ARŞİVE ALTIIR

Karabağlar/Izmir Dükkan ve Ofis Yeni Bina Yapım İşi

ZİRAAT GYO A.Ş.

İL	İZMİR	BELEDİYE	KARABAĞLAR BELEDİYESİ	ADA NO	10872
İLÇE	KARABAĞLAR	MAHALLE	YUNUS EMRE	PARSEL NO	5

MEMARİ PROJE

1 / 50

01

01.01.2019

Sonradan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Aurum adına yetkili İmar + İnşaat Şube Müdürü
Beyazıt

OTOPAR

K HESABI ;
1 / 50 = 25.58
ADETİ = 26

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

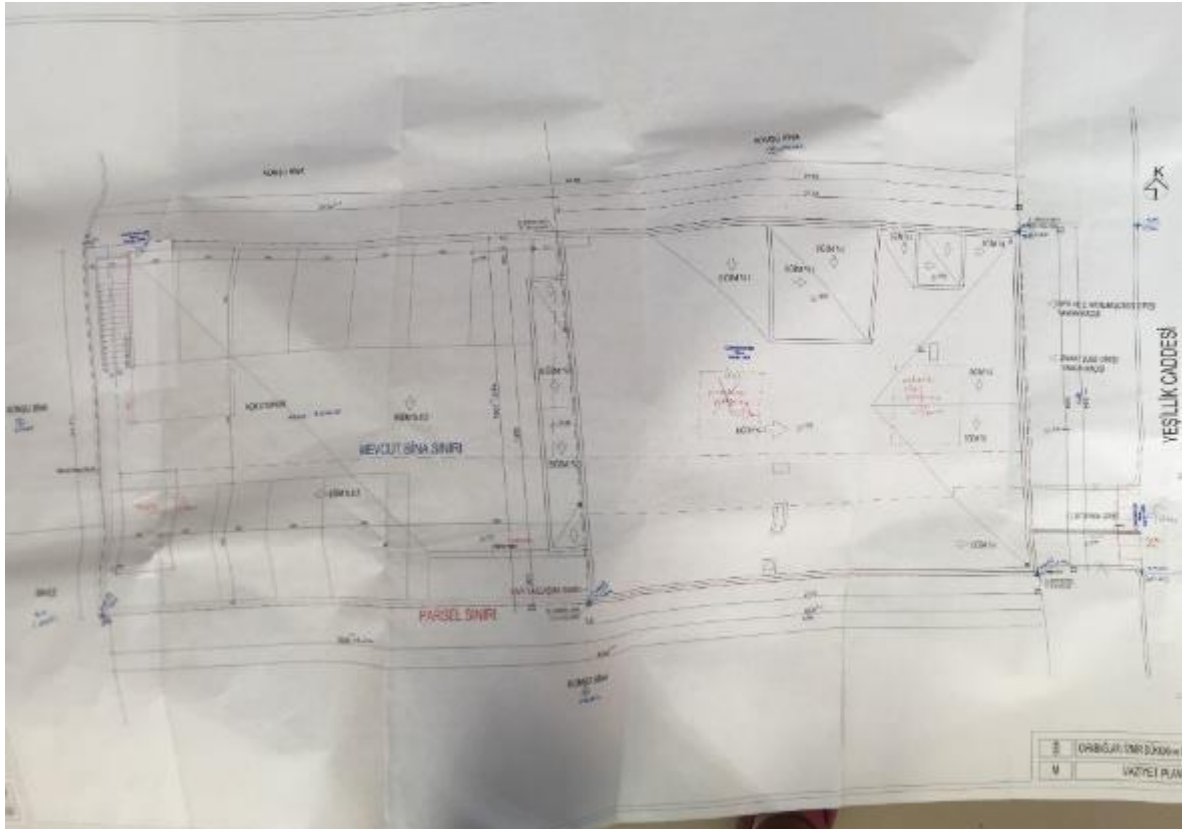
SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE NO	KAT	KOT	NİTELİĞİ	ARSA RAYI	HİSSE ORANI	MALIKI	ENLEMİ
1	1	010A	ZEMİN	+0.00	15 YERİ	1000/0	TAM	ZİRAAT GYO A.Ş.	
2	2	11	1.	+0.00	15 YERİ	1000/0	TAM	ZİRAAT GYO A.Ş.	
3	3	22	2.	+0.50	15 YERİ	800/0	TAM	ZİRAAT GYO A.Ş.	
4	4	21	2.	+0.50	15 YERİ	800/0	TAM	ZİRAAT GYO A.Ş.	
5	5	32	3.	+13.50	15 YERİ	800/0	TAM	ZİRAAT GYO A.Ş.	
6	6	21	3.	+13.50	15 YERİ	800/0	TAM	ZİRAAT GYO A.Ş.	
TOPLAM						6700/0			

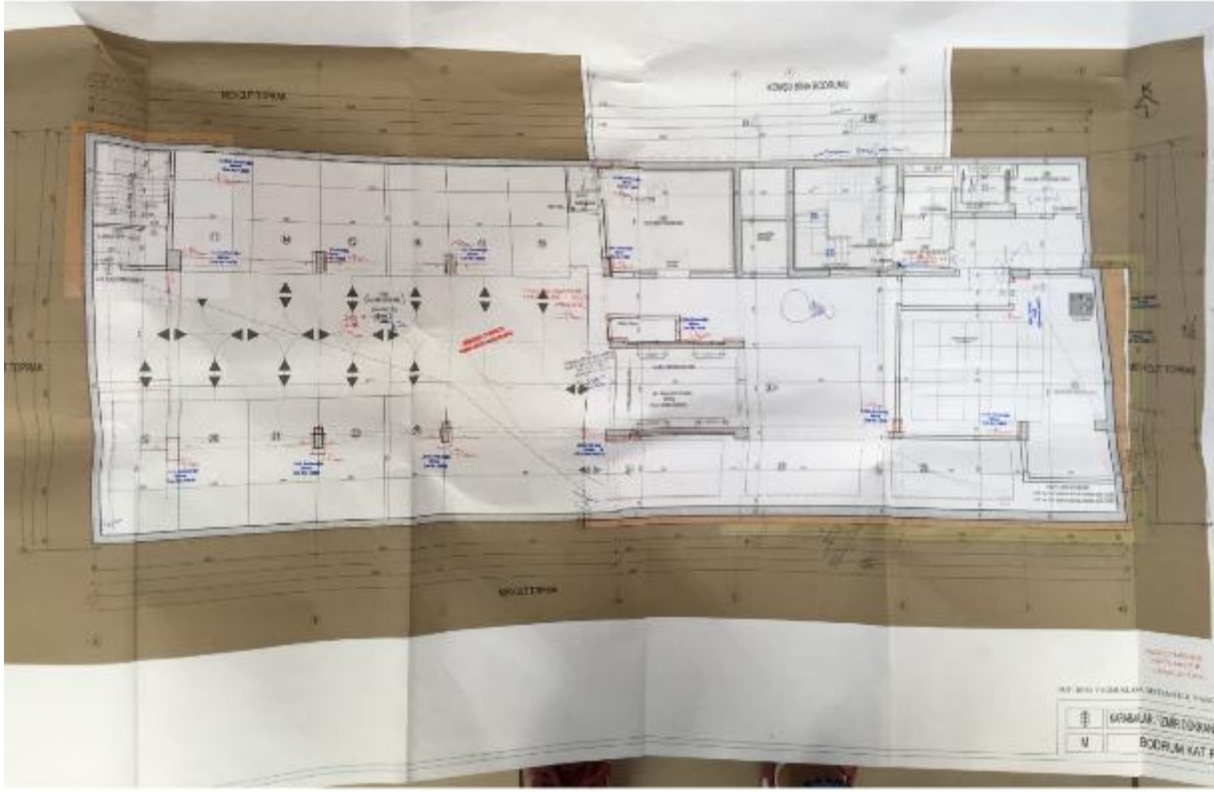
01.01.2019 tarihinde...

BRİNGA ZİTİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İMAR KANUNUNUN 15. MADDESİNE GÖRE ONAYLANMIŞTIR.

09.11.2020

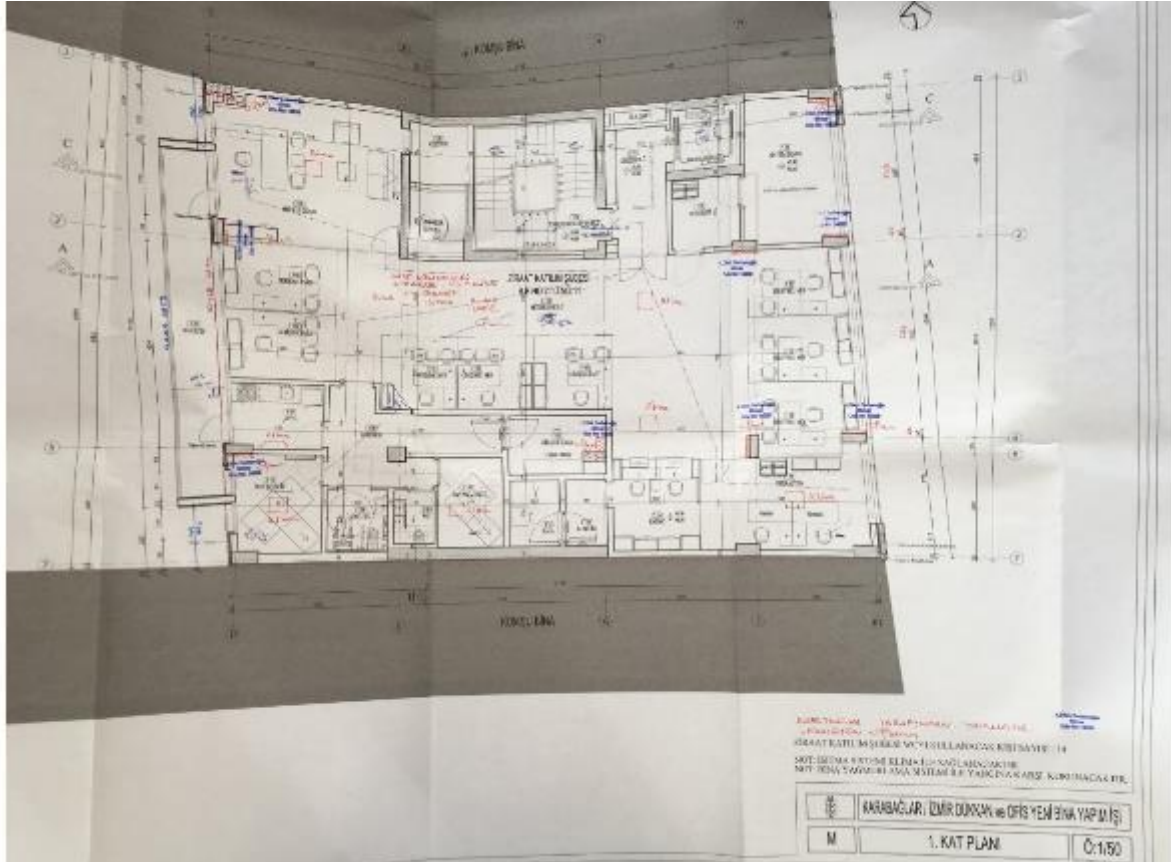
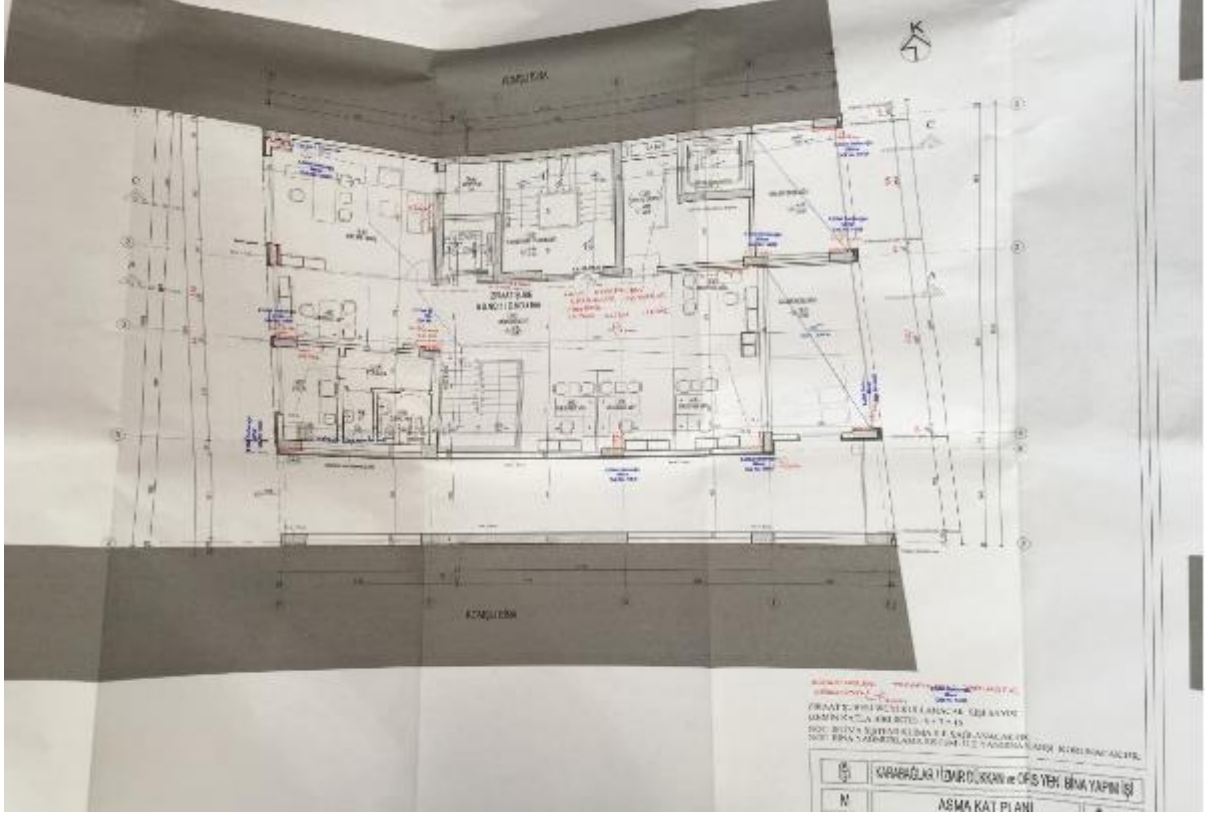


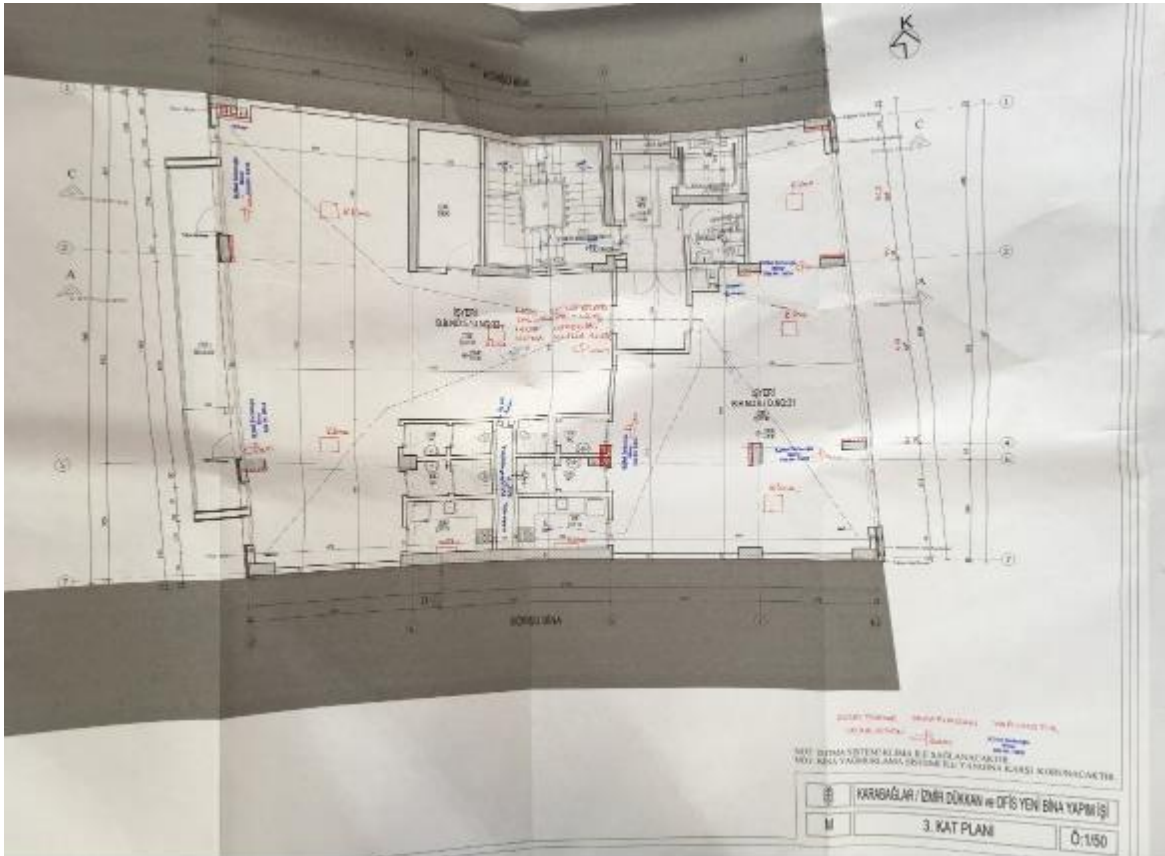
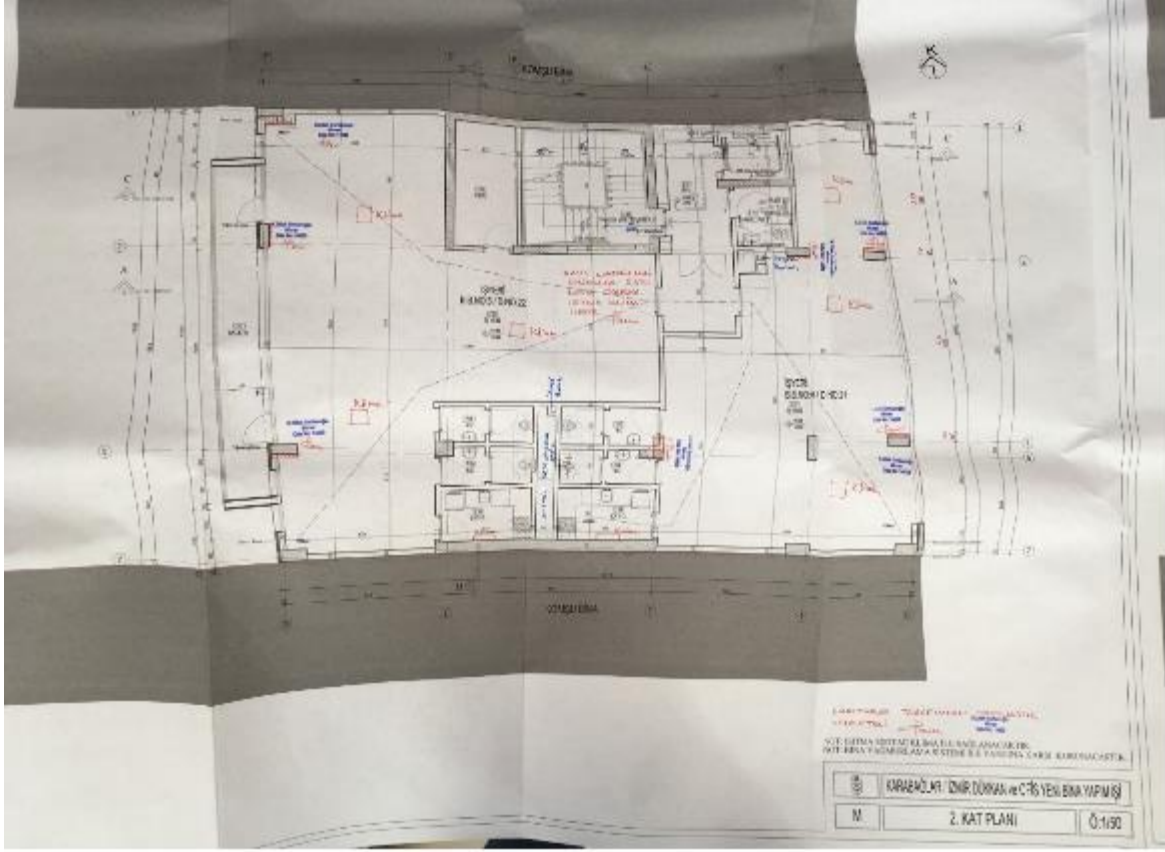


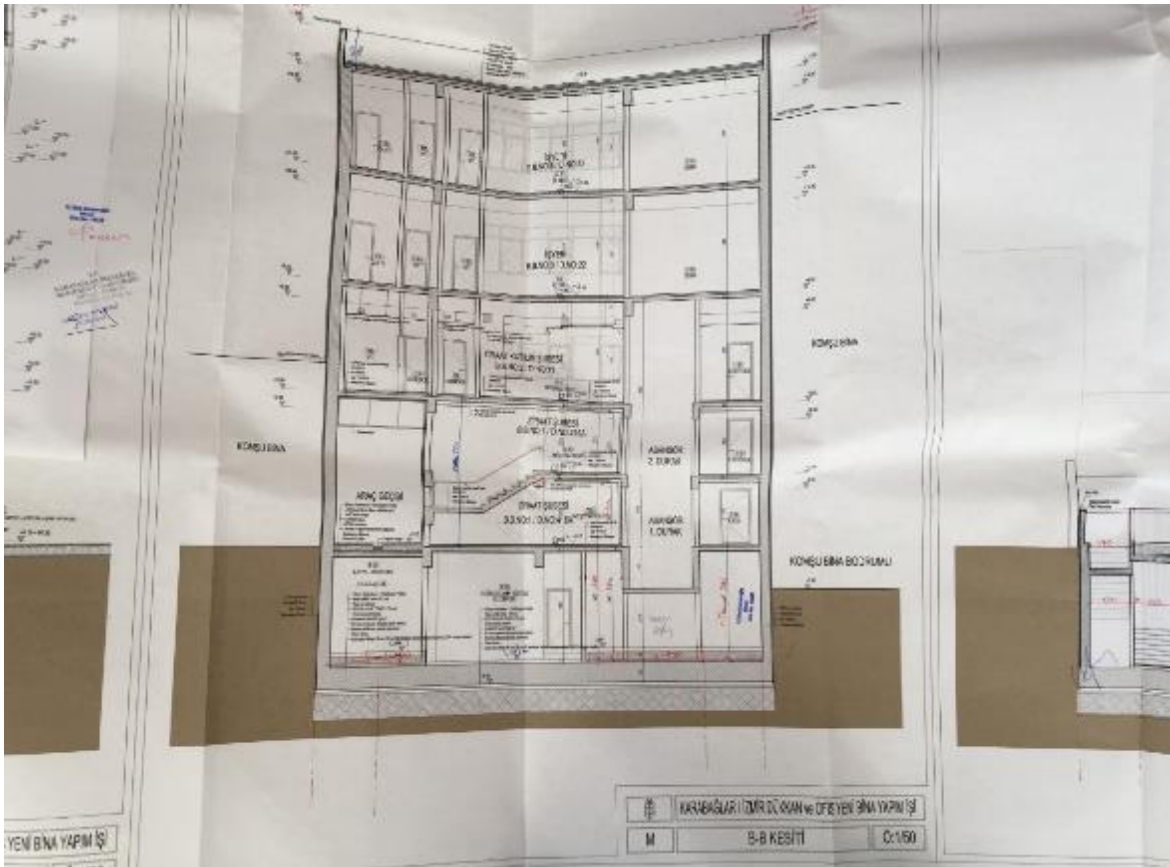
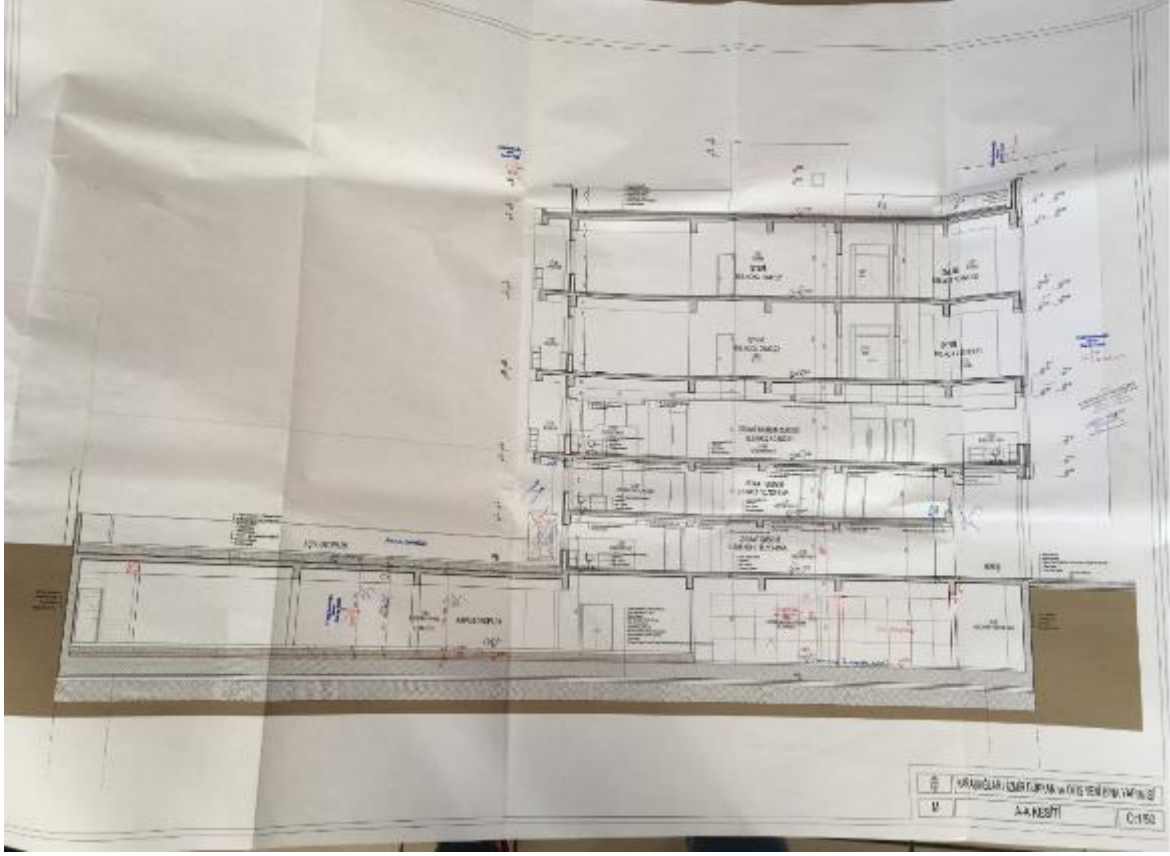
**Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.**


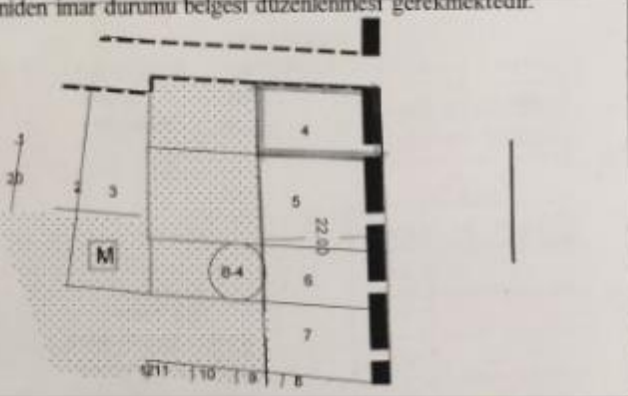
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rapor Tarihi: 09.11.2020
Rapor No : ZGYO-5/Rev1







 <p>T.C. KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ Sayı : 60582413-310.05-69415</p>		MÜRACAAT SAHİBİ : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
<p>• Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici.2 Maddesi Uyarınca Düzenlenmiştir. • Emsal Hesabı Yapılacaktır • M Metropolitan Aktivite Merkezi. İ.B.Ş.B İmar Denetim Dairesi Başkanlığı'nın 23.01.2019 tarih , E:18432 sayı ve 08.01.2014 tarih ve 5223/1240 sayılı yazılarına göre Meskun Alanda kalmaktadır. 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulması zorunludur *Parselinizin de bulunduğu Karabağlar 4. etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000'lik Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 12.10.2018 tarih ve 05-1179 sayılı Meclis kararı ile onaylandığı, 4. etap Karabağlar- Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000'lik Revizyon İmar Planı 06.08.2019 tarih ve 07/2019 sayılı Meclisimizce onaylandığı, İzmir Büyükşehir Belediyesine onaylanmak üzere gönderildiği, 1/1000'lik Revizyon İmar Planının onaylanması sonrasında parselinizin imar durumu belgesinde değişiklik olabilir. Bu nedenle imar planının onaylanmasından önce parselinizin imar durumu belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.</p>			
		Engellilerle İlgili Hükümlere Uyulacaktır İMAR HATTI TALEBİ İCABETMEKTEDİR. YIKIM VE HAFRIYAT İZİNİ ALINMASI ZORUNLUDUR. ARŞİVE AİTTİR	
İMAR DURUMUNU BELİRTEN: Neşe Koçak		ÇİZEN: Neşe Koçak	
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN			
İLİ : İZMİR	MAHALLE : YUNUS EMRE	İng.Nizamı ve Nispeti	BİTİŞİK NIZAM
ASTROLOJON PAFTA:	KADASTRAL PAFTA:	PLAN NO:	Kat Adedi
21M3A			4 KAT
A D A		P A R S E L	
10872	5	Ön Bahçe Mesafesi	KROKIYE GÖRE
İMAR PLANI ONAY TARİHİ :		Yan Bahçe	KROKIYE GÖRE
PARSELASYON PLANI ONAY TARİHİ :		Arka Bahçe Mesafesi	TAKS / KAKS
07.11.2019		/	
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ V. Özgür TAPALI		1-Bu imar durumu belge tanziminde esas alınan 2-İmar planında bir değişiklik olması halinde izine verilmiştir. bu hak süresi dolmaz.	
İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ Ayfer MUTLUORSUN		Pınar	

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-11-2020-08:59



Kayıt Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180720403176	2020004472285818	40317

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz Kimlik No:	21129262	AT Yüzölçümü(m2):	676.00
İl/İlçe:	İZMİR/KARABAĞLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karabağlar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	128/12575	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde A harfi ile gösterilen 20.54 m2 Trafo yeri B harfi ile gösterilen 48.73 m2 Kablo Geçiş güzergahı olmak üzere toplam 69.27m2.99 yıllık Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 1 TL izbedelle İrtifak Hakkı tesis edilmiştir. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:1900440) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Karabağlar - 10-01-2020 14.02- 836	-

1 / 2

Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Yunus Emre Mah. Yeşillik Cad. No. 416 uavt kodu: 18769425)(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)	A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TEDAŞ) VKN.8790013397	Karabağlar - 10-09-2018 14:10- 19351	
-------	--	---	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CSjg_6CnBd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



Tarih : 12.07.2017

No : 406772

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

Kübra KESKİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.11.2019

Belge No: 2019-01.2255

Sayın Kübra KESKİN

(T.C. Kimlik No: 21809661384 - Lisans No: 406772)

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

Deniz ARSLAN

Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 22451432766

Mesleği / Unvanı

Ekonomist / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400203)



Eğitim

İstanbul Ortaköy Z.K.Anadolu Denizcilik M.Lisesi Gemi Makineleri Bölümü	1990-1994
Lefke Üniversitesi Ekonomi Bölümü Yabancı Dil Hazırlık Sınıfı	1994-1995
Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat	1995-1999
Bahçeşehir Üniversitesi (MBA)	2014-2016

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Risk İzleme Uzmanı	Şubat 2001 / Aralık 2004
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)	Y.Krl.Üyesi/Başkan Vekili	2012-2016

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Bankacılıkla ilgili muhtelif sayıda Türkiye Bankalar Birliği Eğitimleri
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (**Değerleme Uzmanlığı Lisansı**)
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici ve konuşmacı olarak katılmıştır.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 08/03/1976
Doğum Yeri	: Koyulhisar / Sivas
Ehliyet	: A2 ve B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği)
- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2446

Sayın Deniz ARSLAN

(T.C. Kimlik No: 22451432766 - Lisans No: 400203)

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