



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 9 Parsel Nolu “Arsa” Nitelikli
GAYRİMENKUL İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN
BELGE VE EVRAK TESPİT RAPORU**



ZİRAAT GYO A.Ş.
15.03.2023/001



YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	17.01.2023/001
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	17.01.2023
RAPORUN KONUSU	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 9 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	15.03.2023/001
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri "3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri" başlığında raporun 10. sayfasında açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, Bitişik Nizam, 8 Kat yapılaşma koşullarına sahip TM -Ticaret Seçenekli Konut (zemin kata konut yapılamaz) Alanında kalmaktadır.
KISITLAYICI DURUMLAR	Rapor ekine eklenen 14.03.2023 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kaydının incelenmesinde değerleme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 15.03.2023 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	TAŞINMAZ YASAL ve MEVCUT DURUM (ARSA) DEĞERİ: ~ 26.625.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Burhan ÇELİK (Lisans No: 406960)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ufuk ŞAHİN (Lisans No: 402610)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 15.03.2023 tarihinde 2023/001 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

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

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

Burhan ÇELİK Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406960)	Ufuk ŞAHİN Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
--	--	---

İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....	5
1.2- Rapor Türü	6
1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	6
1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	6
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	6
1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	7
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	8
2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar	8
2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	9
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	10
3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	11
3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu	11
3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi	12
3.8- Değerlemesi Yapılan Taşınmaz Proje Geliştirmeye Yönelik Bilgiler	13
3.9- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi,	13
3.10- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı.....	13
3.11- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş	13
3.12- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;.....	13
3.12.1- Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şekillinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Değerlendirme	13

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi.....	14
Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, ekspertiz tarihi itibarıyla boş durumdadır. Bu nedenle bu madde kapsamında değildir.	14
3.15. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri	14
BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	14
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler	14
4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri	19
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	20
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	20
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	21
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	22
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri.....	24
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....	24
4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri.....	27
4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	29
4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	29
4.14-Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	29
4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	29
4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	30
4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:	30

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin 17.01.2023 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 17.01.2023 tarih, 2023/00001 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 15.03.2023 tarihinde, 2023/001 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde- 22. Madde 1. Fıkra (d) bendinde yer alan "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." hükmü,

34. Madde 1. Fıkra (e) bendinde yer alan "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" hükmüne binaen hazırlanan değerleme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Burhan Çelik tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Ufuk ŞAHİN tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Hüdaverdi SÖNMEZ tarafından onaylanmıştır

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Burhan ÇELİK tarafından 15.03.2023 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 15.03.2023 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 9 parsel üzerinde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespitine yönelik günümüz piyasa koşullarında, UDES'in 1 nolu Standart' ında tanımlanan —Pazar Değeri' dir.

—UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, ZİRAAT GYO A.Ş. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

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

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

Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

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

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

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

Misyon

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

Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.,

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.,

Halka Arz; % 18,94

Şirket Adresi: Osmanağa Mah. Rıhtım Cad. Ziraat Bankası Blok No: 4 Kat: 4-6 PK: 34714

Kadıköy/İstanbul

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

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 9 parsel nolu "Arsa" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 22. Madde 1. Fıkra (d) bendinde yer alan "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." hükmü,

34. Madde 1. Fıkra (e) bendinde yer alan "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" hükmüne binaen binaen hazırlanan değerleme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

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

2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

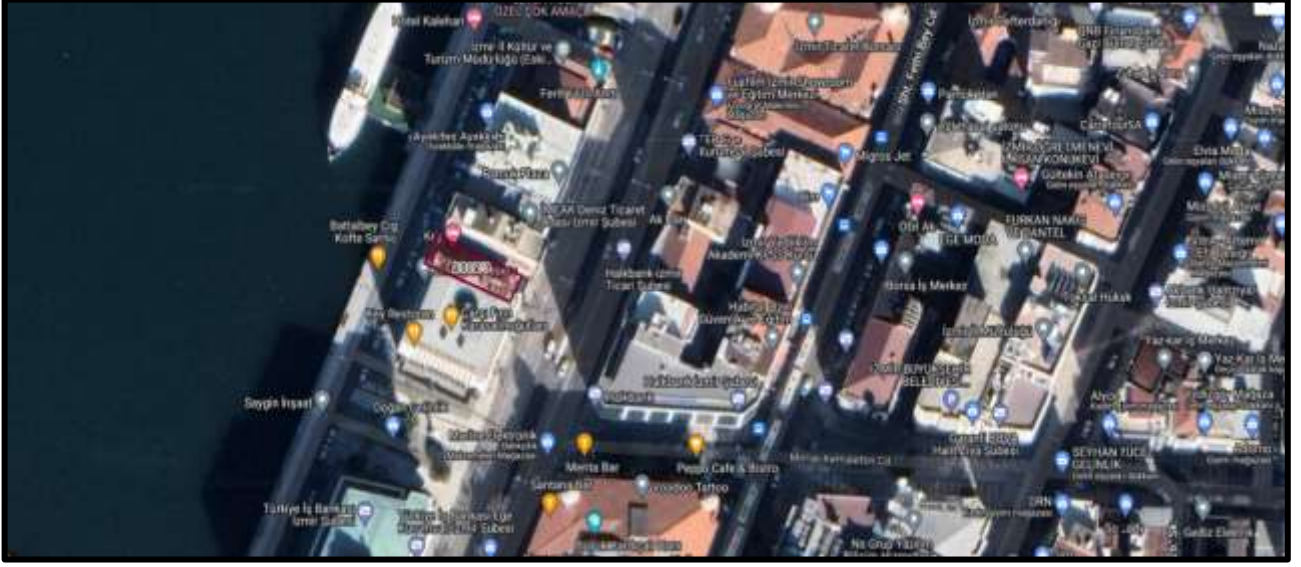
Konu taşınmaz için, Şirketimiz tarafından 28.12.2022 tarih ve 0074 no ile rapor düzenlenmiştir.

2.5- İşin Kapsamı

Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 9 parsel nolu “Arsa” nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 22. Madde 1. Fıkra (d) bendinde yer alan “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” hükmü, 34. Madde 1. Fıkra (e) bendinde yer alan “Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi” hükmüne binaen yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporunun Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerlemeye konu olan taşınmaz; Akdeniz Mahallesi, Atatürk Caddesi, 2802 Ada 9 Parsel Konak / İZMİR posta adresinde konumu “Arsa” nitelikli, taşınmazdır.

Taşınmaza Ulaşım; Cumhuriyet Bulvarı üzerinde kuzey yönüne doğru ilerlerken, Konak İskelesini geçtikten yaklaşık 470 metre sonra sola taşınmazın cepheli olduğu Atatürk Caddesine ulaşılır. Taşınmaz cadde üzerinde yaklaşık 160 metre ilerlendiğinde sağ kolda yer alan 2802 ada 9 nolu arsa vasıflı imar parselidir. Bölgenin Gelişimine İlişkin Analiz Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genellikle orta ve üst gelir grubuna hitap eden zemin katı işyeri, üst katları ofis veya konut amaçlı kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir. Taşınmazın yakın konumunda kamu binaları, bankaların şube ve müdürlükleri vb. ticari yapıları, otel, 7-8 katlı zemin kat ticari, üst katlar konut/ofis fonksiyonlu kullanımlı yapılar yoğun olarak görülmektedir. Taşınmaz Konak ilçe merkezinde bulunmakta olup tüm altyapı hizmetleri tamamlanmış vaziyettedir. Toplu taşıma araçlarının güzergâhına yakın konumdaki bulunan taşınmazın ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Bölgenin alt yapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	İZMİR	PAFTA	77
İLÇESİ	KONAK	ADA	2802
BUCAĞI		PARSEL	9
MAHALLESİ	AKDENİZ	MEVKİİ	AKDENİZ
ZEMİN NO	18173542	ALANI (m ²)	213,00
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-

ARSA PAYI	-	BLOK	-
CİLT	67	KATI	-
SAYFA	827	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ	21.01.2022	YEVİMİYE	2806
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

14.03.2023 tarihli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan değerleme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

-İmar Çapı; Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahi alınan bilgi ve imar paftasına göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Bitişik Nizam, 8 kat yapılaşma koşullarına sahip TM – Ticaret Seçenekli Konut Alanında (zemin kata konut yapılamaz) kalmaktadır. Parsel eski eser bitişiği ve karşısı konumunda olup, her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K) sınırı içinde kalmaktadır.

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

-Yapı Ruhsatı Belgesi; İnşa edilecek olan binaya ait 29.12.2022 tarih 58 nolu yapı ruhsatı bulunmaktadır.

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

-Mimari Proje; İnşa edilecek olan binaya ait müşteri tarafından tarafımıza iletilen mimari proje incelenmiş olup, alanlar proje üzerinden hesaplanmıştır.

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

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

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

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Bitişik Nizam, 8 kat yapılaşma koşullarına sahip TM – Ticaret Seçenekli Konut Alanında (zemin kata konut yapılamaz) kalmaktadır. Parsel eski eser bitişiği ve karşısı konumunda olup, her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K) sınırı içinde kalmaktadır. 2802 Ada 9 Parsel nolu taşınmazın yola terkinin olmadığı şifahi olarak öğrenilmiş olup, resmi belge talep edilmesi durumunda malikin yazılı başvurusu gerektiği bilgisi alınmıştır.



3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

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

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

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

Konu taşınmazın 3 yıllık dönemde iktisabına ilişkin tapu kaydında yapılan incelemelerde; 2802 ada 9 parsel nolu arsa vasıflı taşınmazın 06.11.1984 tarihinde T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 21.01.2022 tarih ve 2806 yevmiye numarası ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına satış suretiyle tescili yapılmıştır.

3.8- Değerlemesi Yapılan Taşınmaz Proje Geliştirmeye Yönelik Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planının zemine aplied edilmesinden tespit edilmiştir. Taşınmaz tapu kayıtlarına göre Arsa vasfında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İlgili kurumda yapılan incelemede taşınmaz için düzenlenmiş mimari proje bilgisine ulaşıl原因amıştır. Ancak 29.12.2022 tarihli 58 sayılı, 8 katlı, 1.608,83 m2 inşaat alanlı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, ekspertiz tarihi itibarıyla boş durumdadır. Değerleme konusu taşınmazın tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.a ve 22.r maddesi uyarınca; 22.a) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)Alım satım kârı veya

kira gelirielde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. 22.r) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.” Taşınmazın niteliği “arsa” olup mevcut durumu ile tapu niteliği arasında fark bulunmadığından portföyde bulundurulmasında bir sorun bulunmamaktadır.

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

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

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

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

3.15. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

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

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler

Gayrimenkul Sektörünün Analizi; 2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan Yeni Ekonomi Programı (YEP) kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. 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. 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 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenecek olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. Bu bağlamda Aralık ayında Çin'de başlayan COVID-19 salgını küresel ekonomiyi olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. Ardından oldukça hızlı bir yayılım ile tüm dünyayı etkilemiştir. Günlük hayatta yaşanan önemli kısıtlar her sektörde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Salgının toplumsal hayat, tüketici tercihleri ve diğer ekonomik değişkenler üzerinde yaratacağı etkiler önümüzdeki dönemde ekonomik hayatta belirleyici olacaktır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir. 2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2009 yılından 2014 yılına kadar çok daha kuvvetli bir talep ile karşılaşmıştır. 2018 Ağustos kur şoku ve ardından yaşadığımız faiz şoku doğal talebi olumsuz etkileyerek sektörde duraksamaya yol açmıştır. Ancak 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüşe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştı. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektöre ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır. Öte yandan 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 noktada 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. 2021 Yılında salgın dolayısıyla kısıtlamaların gölgesinde başlayan bir yıl olduğunu, "29 Nisan-17 Mayıs tarihleri arasındaki kısıtlamalar nedeniyle özellikle kredili konut satışları yapılamamıştı. Kısıtlamaların seviyelerindeki değişiklikler toplam konut satışlarını da ilk altı ayda doğrudan etkiledi. Tüm bunlara rağmen 2021 yılının ilk altı ayında toplam konut satışı 552 bin 810 adet olarak gerçekleşti.

2021 yılının ilk yarısında en çok konut satışı yapılan illere bakıldığında sıralamanın Bursa, Ankara, İzmir, Antalya, Bursa, Mersin, Konya, Gaziantep, Kocaeli ve Tekirdağ şeklinde, "İlk yarıyılıda gerçekleşen 552 bin 810 adetlik konut satışı içerisinde Bursa, 108 bin 51 adet satış ve yüzde 19,6 pay ile ilk sırada yer alıyor.

Ardından 53 bin 575 adet satış ve yüzde 9,7 pay ile Ankara; 31 bin 683 adet satış ve yüzde 5,7 pay ile İzmir geliyor. Son beş yılın aynı dönemine baktığımızda Bursa, Ankara ve İzmir'deki konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payının yüzde 33-35 bandında seyrettiği görülüyor."

2019 yılının ilk altı ayında ortalama konut kredisi faiz oranlarının yıllıkta yüzde 21'ler seviyesinde olduğu, "2021 yılının ilk altı ayında ise ortalama yıllık konut kredisi faiz oranı yüzde 18'ler mertebesinde oldu ve bu oran ile yaklaşık 104 bin adetlik ipotekli satış gerçekleşti. Haziran ayındaki gerek toplam konut satışı, gerek ipotekli konut satışlarında nisan sonu ve mayıs ayındaki taleplerin ötelenmesinin etkisinin olduğu unutulmamalı. Buna rağmen, haziran ayındaki toplam konut satışlarında ülkemizde gerçekleşen ortalama aylık satış adedinin yakalandığını görmek umut verici. Bu hareketlilikte pandemiye paralel olarak değişen

konut trendlerinin ve depremin oldukça etkili birer araç olduğu söylenebilir. Öte yandan ilk altı ayda konut kredisinin daha çok 500 bin TL'ye kadar olan konutlar için talep edildiğini belirtebiliriz. Konut kredisi faiz oranındaki geçen yıla kıyasla yüksek seyir, alımları iyiden iyiye peşin, senetli ve tasarruf finansman şirketlerinin sağladığı finansman olanakları gibi farklı alternatiflere yönlendiği görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğine rağmen, konut fiyatlarında da artış trendinin Temmuz 2020'den bu yana reel olarak yüzde 11'in altına düşmeyecek şekilde arttığını, "Konut fiyatlarının artış trendine başladığı Mayıs 2020'de daha çok bu artışın 2017-2019 yılları arasında yapılamayan artışların düzeltmesi olarak görüyorduk. Ancak inşaat maliyet endeksindeki artış trendinin istikrarlı şekilde devam ediyor olması, konut fiyat endeksinde de artışı beraberinde getiriyor. İnşaat maliyet endeksindeki artışın temel kısmı ise inşaat malzeme endeksinden ve döviz kurundan geliyor. Şu anda konut fiyatlarının geldiği mertebelerin en önemli nedeninin de Aralık 2020'den beri inşaat maliyet endeksine bağlı olduğunu düşünüyoruz. Tüm ülkeye yayılan bu artış, Mayıs 2021 verilerine göre nominalde yıllık yüzde 29'luk bir artış şeklinde gerçekleşti.

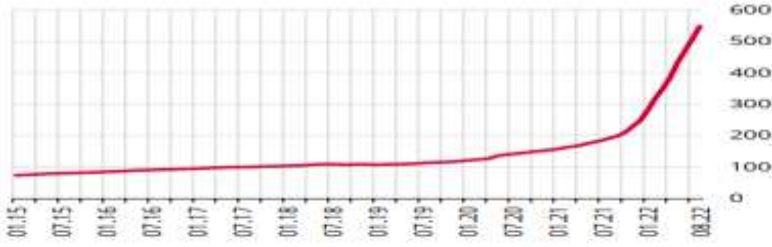
Mayıs ayındaki aylık artış ise bir önceki aya göre yüzde 3,9 gibi oldukça yüksek bir oranda gerçekleşti" 2021 yılı ilk altı ay için baktığımızda ipotekli konut satışlarının, toplam konut satışlarının yaklaşık yüzde 19'unu oluşturduğunu, "Konut kredisi faiz oranlarının en düşük olduğu dönemde bu oranın yüzde 43'lere kadar çıktığını görmüştür. 2021'in ilk altı ayında konut kredisi faiz oranlarının yüksek olması nedeniyle ipotekli konut satışlarının toplam konut satışları içindeki payı yüzde 19 olarak gerçekleşti. Bunun, ipotekli konut satışlarında 2019 yılından sonraki en düşük ikinci oran olduğunu söylene bilinir. 2019 yılının ilk altı ayında daha yüksek konut kredisi faizleri ile bu oran yüzde 16'lara kadar düşmüştü."

Gayrimenkul Sektörünün Genel Veriler; Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 8,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artmıştır.





Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde **8,0** oranında artarak **548,5** seviyesinde gerçekleşmiştir.

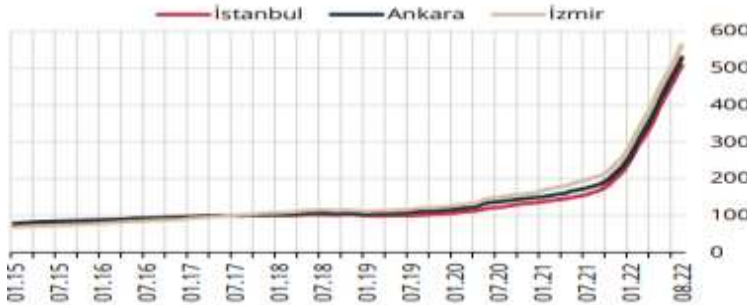
Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre, yüzde **184,6** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **57,2** oranında artış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, sırasıyla **7,9**, **7,8** ve **9,1** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **210,8**, **193,5** ve **175,7** oranlarında artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi Resmi İstatistik Programı (RİP) kapsamında yayımlanmaktadır. Reel değişimler, hesaplamada kullanılan veri seti ile uyumlu olacak şekilde ilgili ay ile bir önceki ve bir sonraki ayların TÜFE yıllık % değişimlerinin ortalaması kullanılarak hesaplanmaktadır.



4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler **İZMİR İLİ:**



İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır.

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

NÜFÜS, YÜZ ÖLÇÜM, COĞRAFİ YAPI:

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2021 itibarıyla 4.425.789 kişidir. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir.

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

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

tarihinde 127,1 km/sa olarak ölçülmüştür. Bir günde düşen en çok yağış ise 29 Eylül 2006 tarihinde 145,3 mm olmuştur.

KONAK



Ulaşım

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.

4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu 2802 ada 9 parsel nolu taşınmaz, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup, 213,00 m² arsa vasfındadır. Ekspertiz tarihinde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin kuzeybatı yönü Atatürk Caddesi, güneydoğu yönü Cumhuriyet Bulvarına cepheli olup, diğer yönleri komşu parseller ile çevrilidir. Parselin Atatürk Caddesine yaklaşık 8 metre cephesi, 25 metre derinliği bulunmaktadır. Parsel düz ve engebesiz bir arazi özelliğine sahip olup dikdörtgen şeklindedir. Parselin sınırları mahallinde işaretli değildir. Değerleme konusu 2802 ada 9 nolu parsel 38,4237 derece enlem, 27,1313 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Proje mimarından temin edilen ruhsata esas mimari proje incelenmiştir. Arsa üzerinde inşa edilecek olan yapı zemin+7 normal kat + çatı katından oluşmakta olup brüt 1.608 m² toplam inşaat alanına sahiptir.

4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.

- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilcek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.4.1 - Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

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

4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.5.1- Olumlu Faktörler

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

4.5.2- Olumsuz Faktörler

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

4.6- Genel Değerleme Yöntemleri

4.6.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.6.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

4.6.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.6.4- Proje Geliştirme Yöntemi

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

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

4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, imar parseli olması nedeni ile çalışmalarda, açıklanan **Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi ve Nakit Akım Analizi verileri kullanılmıştır.** UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen dört ana yaklaşımdan Rapor’ a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları

gerçekleştirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

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

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

EMSAL:1- (Satılık Arsa) Arsa Emlak (0552 759 09 08)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İsmet Kaptan Mahallesi sınırları içinde, ticari+ konut, 8 kat yapılaşma koşullarına sahip, 270 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın 22.900.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve ticari sirkülasyon olarak daha düşük şerefiyedir.

Arsa Birim m2 Değeri: 84.814,81 TL/m2 x 0,90 paz. payı x 1,40 konum dez.= **~106.866,66 TL/m2**

EMSAL:2- (Satılık Arsa) Veri Emlak (0544 464 33 55)

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede, Alsancak Mahallesi sınırları içinde, Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinde, ticari+ konut, 8 kat yapılaşma koşullarına sahip, 650 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın 90.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve ticari yoğunluk olarak benzer şerefiyedir.

Arsa Birim m2 Değeri: 138.461,54 TL/m2 x 0,95 pazarlık payı= **~131.538,46 TL/m2**

EMSAL:3- (Satılık Arsa) BY Elma Emlak (0541 434 39 02)

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede, Atilla Mahallesi sınırları içinde, ticari+ konut, 8 kat yapılaşma koşullarına sahip, 133 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın 15.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve ticari yoğunluk daha düşük şerefiyedir.

Arsa Birim m2 Değeri: 112.781,95 TL/m2 x 0,90 paz. payı x 1,25 konum dezav.= **~126.879,69 TL/m2**

EMSAL:4- (Satılık Arsa) Pakır Emlak (0542 833 63 93)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Oğuzlar Mahallesi sınırları içinde, 1059 ada 26 parsel nolu, Oteller bölgesinde, 5 kat müsaadeli TTA yapılaşma koşullarına sahip, 613,50m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın 32.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz cephesi genişliği açıdan şerefiyesi kısmen yüksek, ancak ticari yoğunluk ve imar yoğunluğu şerefiyesi düşüktür.

Düzeltilmiş Arsa Birim m2 Değeri: 52.202 TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 0,90 cephe genişliği şerefiyesi x 1,35 ticari yoğunluk şerefiyesi x 1,60 (8/5) imar yoğunluğu şerefiyesi) = **~91.333- TL/m2**

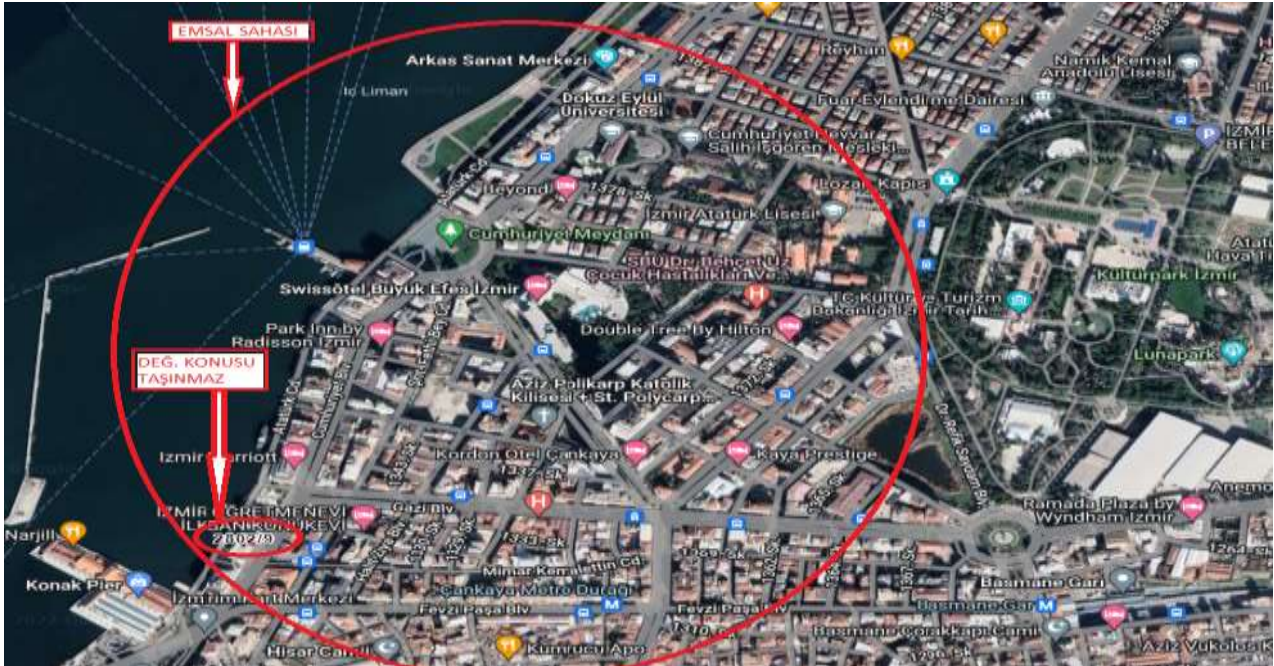
4.9-1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların birim m2 değeri 90.000-130.000- TL/m2 bedel aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak arsa piyasa birim m2 değerinin ~125.000 TL/m² olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

NOT: Taşınmazın nihai değer tespitinde mevcut imar durumu Bitişik Nizam 8 kat, Ticaret Seçenekli Konut Alanı (zemin kata konut yapılamaz) imar koşulu dikkate alınarak ve aşağıda tabloda hesaplaması yapılan Proje Geliştirme Yöntemine göre, mevcut yapının taban oturum alanı ve mevcut imar koşulları çerçevesindeki kat sayısı göz önünde bulundurulmuştur.

EMSAL HARİTA





ARSA YASAL DURUM DEĞERİ/KANAAT TABLOSU						
SIRA NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (M ²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/M ²)	YASAL DEĞER (TL)	SATIŞ KABİLİYETİ
1	2802	9	213	125.000	26.625.000	SATILABİLİR
GENEL TOPLAM			213			
ARSA MEVCUT DURUM DEĞERİ/KANAAT TABLOSU						
SIRA NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (M ²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/M ²)	MEVCUT DEĞER (TL)	SATIŞ KABİLİYETİ
1	2802	9	213	125.000	26.625.000	SATILABİLİR
GENEL TOPLAM			213			

4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Maliyet oluşumlar yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

EMSAL:1- (Satılık Ofis) Realty World Pusula Gayrimenkul 0(533) 385 64 73

Taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konumda, 30-35 yıllık binanın, 1. Katında konumlu, 4+1, 200 m2 beyan edilen ancak brüt 180 m2 kullanım alanlı olduğu düşünülen, caddeye cepheli, bakımlı ofis 9.750.000.-TL bedelle satılıktır.

Birim Değeri = 54.166-TL/m2 x 0,90 pazarlık payı= ~**48.750-TL/m2** dir.

EMSAL: 2-(Satılık Ofis) Alsancak Turyap 0 (532) 763 63 63

Aynı bölgede, 35 yıllık binanın 1. katında, Alsancak Cumhuriyet Meydanına yakın mevkide, 170 m2 beyan edilen ancak brüt yaklaşık 150 m2 kullanım alanlı olduğu düşünülen, içi bakımlı ofis, 9.800.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

Birim değeri = 65.333-TL/m2 x 0,95 pazarlık payı= ~**62.066- TL/m2**

EMSAL: 3-(Satılık Ofis) 0533) 270 68 42

Aynı bölgede, 35-40 yıllık 4. katında, köşe konumlu, 198 m2 beyan edilen ancak brüt yaklaşık 170 m2 kullanım alanlı olduğu düşünülen, içi bakımlı ofis pazarlıklı olarak 9.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

Birim değeri = 52.941.-TL/m2 x 0,95 pazarlık payı = ~**50.294- TL/m2**

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

Aynı bölgede, yakın konumda, taşınmaza göre daha iyi konumda, ticari aktivitenin yoğun olduğu bölgede, yeni binada, tek hacim çalışma alanından oluşan, brüt 135 m2 kullanım alanlı, merkezi ısıtma sistemli dükkan pazarlıklı olarak 28.750.000.-TL bedelle satılıktır.

Birim değeri = 212.962-TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 0,75 konum ve cephe şerefiyesi= ~**143.749,35 -TL/m2**)

EMSAL: 5-(Satılık Mesken) Innvest Gayrimenkul 0(537) 336 66 62

Aynı bölgede, yakın konumda, yeni binanın 13. Katında konumlu, 2+1, 125 m2 beyan edilen ancak brüt yaklaşık 110 m2 olduğu düşünülen, otoparklı, yerden ısıtmalı mesken pazarlıklı olarak 6.500.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

Birim değeri = 59.090-TL/m2 x 0,95 pazarlık payı= ~**56.136.-TL/m2**

EMSAL: 6-(Satılık Mesken) Portinn Gayrimenkul 0 (532) 585 97 96

Aynı bölgede, yakın konumda, 15 yıllık binanın 16. Katında 2+1, 125 m2 beyan edilen ancak brüt yaklaşık 110 m2 kullanım alanlı olduğu düşünülen, bakımlı residence dairesi pazarlıklı olarak 7.500.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

Birim değeri = 68.181-TL/m2 x 0,95 pazarlık payı= ~**64.772- TL/m2**

EMSAL: 7-(Satılık Dükkan) Turyap 0(532) 234 89 60

Aynı bölgede, yakın konumda, ticari hareketliliğin yoğun olduğu ve popüler bir sokakta, 35-40 yıllık binanın zemin katında, 50 m2 kullanım alanı alanlı olduğu beyan edilen, içi bakımlı olan dükkan 12.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

Birim değeri =240.000.-TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 0,70 konum ve cephe şerefiyesi = ~**151.200- TL/m2**)

EMSAL:8 -(Satılık Dükkan) U4 Gayrimenkul 0(532) 059 02 04

Aynı bölgede, yakın konumda, kordon cephe, zemin katta 50 m2 kullanım alanlı, ayrıca 32 m2 bahçesi bulunduğu beyan edilen, deniz cephe dükkan 7.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Bahçe ¼ baz alınmıştır.

Birim değeri = 120689,65 TL/m² x 0,90 (pazarlık)= ~**108.620,69 TL/m²**)

PROJE DEĞERLENDİRMESİ;

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

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

PROJE HESAPLAMASI;

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

****Taşınmazın bulunduğu bölgede yeni inşa edilmiş ve edilmesi muhtemel yapılarda zemin katta iş yeri birim m2 değeri 110.000 TL- 140.000 TL/m2 bedel aralığında ve yeni binalarda ofis (mesken) m2 birim değerlerinin ise kat şerefiyesi ve kullanım alanına bağlı olarak 45.000-65.000 TL/m2 aralığında olduğu belirlenmiştir.**

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

**** Değerleme konusu taşınmaz üzerine planlanan yapılar için 2022 yılı Eylül ayı Müteahhit kar payı dahil yapı yaklaşık birim maliyet cetveli esas alınarak inşa edilecek yapının (satılabilir alan) 4/C yapı sınıfı olarak belirlenmiş olup mevcut piyasa koşulları ve parsel üzerine yapılması düşünülen yapının inşa süreside dikkate alınarak birim değerleri tebliğde 4/C yapı sınıfı m2 birim maliyeti 6.400-TL/m2 olarak belirlenmiş olan m2 birim maliyeti günün piyasa koşulları dikkate alınarak %40 oranında artırılıp 8.960-TL/m2 bedel alınmıştır. (Satılamayan alanın yapı sınıfı ise 3/B olarak alınıp %40 oranında artırılmıştır.)**

**** Hmax 8 kat imar durumu ve parsel üzerinde yaklaşık 1608 m2 brüt inşaat alanı ve 1.161 m2 satılabilir alan inşa edilebileceği hesaplanmıştır. Tüm bu bilgiler doğrultusunda proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.**

ARSA PROJE GELİŞTİRME TABLOSU						
Parsel No:	2802 Ada, 9 Parsel		Toplam İnşaat Alanı	m2 Birim Fiyat (TL.)	Toplam (TL.)	
Arsa Alanı (m2)	213,00	Satılabilir İnşaat Maliyeti (4/C)	1.161,34	8.960,00	10.405.606,40	
Taks		Satılamayan İnşaat Maliyeti (3/B)	447,49	6.510,00	2.913.159,90	
Emsal/Kaks (Hmax; 24,50)			1.608,83			
İnşaat Alanı (Emsale Dahil)	1.161,34	Proje Maliyeti			332.969,16	
(Emsale Dahil Olmayan)	447,49	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.) tebliğde 4/C yapı sınıfı m2 birim maliyeti 6.400-TL/m2, 3/B yapı sınıfı m2 birim maliyeti 4.650-TL/m2 olarak belirlenmiş olan m2 birim maliyeti günün piyasa koşulları dikkate alınarak ~%40 oranında artırılıp 8.960-TL/m2 ve 6.510 -TL/m2 bedel alınmıştır.			13.651.735,46	
Katta ortak alanı						
Artılabilir İnşaat Alanı 201*0,0075*7 kat)						
Toplam İnşaat Alanı	1.608,83					
Planlanan Proje	Zemin + 7 Normal Kat					
Kat Adı	Kat Detayı	İnşaat Alanı (m2)	Satılabilir alan	İndirgenmiş alan	m2 Birim Fiyat (TL.)	Toplam (TL.)
Zemin Kat	Dükkan	197	131	131	125.000,00	16.375.000,00
1. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	140	140	65.000,00	9.100.000,00
2. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	140	140	55.000,00	7.700.000,00
3. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	60.000,00	9.000.000,00
4. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	60.000,00	9.000.000,00
5. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	60.000,00	9.000.000,00
6. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	60.000,00	9.000.000,00
7. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	60.000,00	9.000.000,00
Çatı Kat	Ortak Alan	32	0	0	0,00	0,00
	Toplam İnşaat Alanı	1.608,00	1.161,00		Toplam Hasılat (İndirgenmemiş)	78.175.000,00
Toplam Hasılat (İndirgenmemiş) (TL.)	78.175.000,00			54.722.500,00		
Girişimci Kar Oranı	0,35	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.)		13.651.735,46		
Enflasyon Oranı	0,30	Girişimci Karı (TL.) Toplam Kar x Girişimci Kar Oranı		14.374.767,59		
Proje Süresi (YIL)	1,00	Arsa Değeri (TL.)		26.695.996,95		
		Arsa Birim Değeri (TL.)		125.333,32		

Proje Geliştirme Yöntemine Göre Taşınmazın Arsa Değeri : ~26.700.000-TL. dir.

Proje Geliştirme Yöntemine Göre Taşınmazın Arsa Birim Değeri = ~125.333,32 TL/m2 dir.

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

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

EMSAL:1- (Kiralık Ofis-Mesken) Emtur Gayrimenkul 0530 923 71 19

Taşınmaz ile aynı bölgede, 2. Kordon arkasında, 25-30 yıllık binanın 3. Katında konumlu, 1+1, 85 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 70m2 olduğu düşünülen içi yapıli ofis (mesken) 10.000.-TL /ay+Stopaj bedelle pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın aylık 9.000-TL +stopaj bedelle kiralanaileceğı düşünölmektedir.

Kira Çarpanı = 129-TL/m2 -ay+stopaj dir.

EMSAL:2- (Kiralık Ofis-Mesken) Nurer Gayrimenkul 0533 387 38 08

Taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde, 25-30 yıllık binanın 3. Katında konumlu, 1+1, 85 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 70 m2 olduğu düşünülen içi yapıli ofis (mesken) 10.000.-TL /ay+Stopaj bedelle pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın aylık 9.000-TL +stopaj bedelle kiralanaileceğı düşünölmektedir.

Kira Çarpanı = 129-TL/m2 -ay +stopaj dir.

EMSAL:3- (Kiralık Ofis-Mesken) Twins Gayrimenkul 0555 014 19 25

Taşınmaz ile aynı bölgede, Kordon üzerinde, deniz cepheli, 35-40 yıllık binanın 3. Katında konumlu, 1+1 200 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 180 m2 olduğu düşünülen, içi tadilat gerektiren ofis (mesken) 20.000.-TL /ay+Stopaj bedelle pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın aylık 19.000-TL +stopaj bedelle kiralanaileceğı düşünölmektedir.

Kira Çarpanı = 105-TL/m2 -ay +stopaj dir.

EMSAL:4- (Kiralık Ofis-Mesken) Trio Gayrimenkul 0532 410 54 42

Taşınmaz ile aynı bölgede, 25-30 yıllık binanın 2. Katında konumlu, 105 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 90 m2 olduğu düşünülen ofis (mesken) 11.000.-TL /ay+Stopaj bedelle pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın aylık 10.000-TL +stopaj bedelle kiralanaileceğı düşünölmektedir.

Kira Çarpanı = 111-TL/m2 -ay +stopaj dir.

EMSAL: 5-(Kiralık Dükkan-İş yeri) FD Gayrimenkul 0532 675 62 04

Aynı bölgede, deniz (Kordona) cepheli, zemin katta konumlu, tek cepheli, 60 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 55 m2 olduğu düşünülen dükkan aylık 13.250.-TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın aylık 12.500-TL +stopaj bedelle kiralanaileceğı düşünölmektedir.

Kira Çarpanı = 227-TL/m2 -ay +stopaj dir.

-Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip normal katta ofis(mesken) vasıflı taşınmazların kira çarpanı 100- 130- TL/m2-ay+stopaj aralığında ve zemin katta dükkan (mağaza) vasıflı taşınmazların kira çarpanı 200- 250- TL/m2-ay+stopaj bedel aralığında değıştiğı tespit edilmiştir.

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

Planlanan Proje		Zemin+7 Normal +Çatı Kat			
Kat Adı	Kat Detayı	İnşaat Alanı (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Kira Çarpanı (TL./m2-ay)	Toplam (TL./ay)
Zemin Kat	Dükkan	197	131	250,00	32.750,00
1. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	140	120,00	16.805,00
2. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	140	120,00	16.805,00
3. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	125,00	18.750,00
4. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	125,00	18.750,00
5. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	125,00	18.750,00
6. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	125,00	18.750,00
7. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	125,00	18.750,00
Çatı Kat	Ortak Alan	32	0	0,00	0,00
Toplam İnşaat Alanı		1.608,00	1.161,00	Toplam Hasılat (Brüt Kira Getirisi)	160.110,00

Taşınmazın Öngörülen Yıllık Kira Getirisi; $160.110\text{-TL/ay} \times 12 \text{ ay} = 1.921.320\text{-TL/yıl}$ + stopaj dır.

Brüt Kira Getirisine Göre Proje Değeri = $1.921.320\text{-TL/yıl} \times 25 \text{ yıl}$ (amorti süresi 25 baz alındığında) = ~48.033.000-TL. dir.

-Projenin Maliyeti: Yapının Maliyeti + Yüklenici Karı = $13.651.735 + 14.374.767 = \sim 28.026.502\text{-TL.}$

-Taşınmazın Arsa Değeri: Gel. Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri- Projenin Maliyeti = $48.033.000\text{-TL} - 28.026.502\text{-TL} = \sim 20.006.498\text{-TL.}$

Arsa Birim Değeri = $20.006.498 \text{ TL} / 213\text{m}^2 = \sim 93.927,22\text{-TL/m}^2$

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

ÖZET TABLO

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	2802 ADA 9 PARSEL NOLU ARSA VASIFLI TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	~26.625.000,00-TL.
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ	~26.695.000,00-TL.
GELİR YÖNTEMİ	~20.006.000,00-TL.

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

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

4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

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

4.14-Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunamamaktadır.

4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmalarında, yukarıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değerine Esas standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Raporda Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımı, Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımı, Nakit Akım Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş taşınmazlar ayrı ayrı analiz edilerek Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı) ve bilgi amaçlı Proje Geliştirme Yöntemleri ve Nakit Akım Yöntemi esas alınmıştır.

4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

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

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirleri sonucunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-22, d fıkrasında yer alan, "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlaması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir" hükmü ile, söz konusu Tebliğin Madde-34/1 e fıkrasında yer alan "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" hükmü çerçevesinde, projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğu, gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu gözlemlenmiştir.

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 düzenlenmiştir.

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

4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:

Rapor konusu taşınmazların değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve Mülkiyetinin tamamı Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 9 Parsel Nolu ve Ana Taşınmaz Niteliği "Arsa" olarak kayıtlı taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında;

KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Taşınmazın Değeri 26.625.000,00 -TL

(YİRMİALTIMİLYONALTİYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRKLİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Dahil Taşınmazın Arsa Değeri (26.625.000,00 -TL x 1,08 = 28.755.000,00 TL.

(Yalnız-YİRMİSEKİZMİLYONEDİYÜZELLİBEŞBİNTÜRKLİRASI) dir.

Not: Taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında Arsa m2 birim değeri ~125.000-TL/m2 olarak takdir edilmiş olup;

(*) 14.03.2023 tarihi itibarıyla Merkez Bankası Efektif Satış Kuru üzerinden

TL	USD	EURO
26.625.000 TL	1.400.284,00	1.307.730,46

1,-USD = 19.0140 TL, 1,-EUR = 20.3597 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 15.03.2023

Saygılarımızla

Burhan ÇELİK Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406960)	Ufuk ŞAHİN Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
--	--	---