



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

3 Adet Arsa

Bayraklı / İzmir

2024C343/ 25.12.2024

MUHAMMET
SÖZEN



Bu belge *****
kimlik numaralı
MUHAMMET
SÖZEN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 26/12/2024
09:15

e-imza

MUSTAFA
ALPEREN
YÖRÜK



Bu belge *****
kimlik numaralı
MUSTAFA
ALPEREN YÖRÜK
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 26/12/2024 09:
17

e-imza

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 25/12/2024
21:16

e-imza

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Finanskent Mahallesi Finans Caddesi B Blok No:44/B Ümraniye/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Bayraklı'da konumlu olan **"3 Adet Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2024C343** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 55.845,97 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	25.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.643.820.000.-TL	Altı milyara altı yüz kırk küçümilyon sekiz yüz yirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	7.308.202.000.-TL	Yedimilyar üç yüz sekiz milyon iki yüz kırk bin.-TL

Söz konusu değer taşınmazların tam mülkiyet değerini belirtmekte olup parsellerin "Ziraat GYO A.Ş." hissesine düşen değeri 40015 ada 1 parsel no.lu taşınmaza yönelik 10.474.200 TL, 40021 ada 1 parsel no.lu taşınmaza yönelik 106.408.638 TL ve 40022 ada 3 parsel no.lu taşınmaza yönelik 2.450.548.958 TL ve toplamda 2.567.431.795 TL'dir.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 15.10.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	24
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	54
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	56
Ekler	59

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	Yıl sonu ekspertiz değerinin tespiti			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında özel varsayım bulunmamaktadır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Adalet Mahallesi, 1643/9 Sokak, No:3 40015 ada 1 parsel Bayraklı/İzmir Adalet Mahallesi, Ozan Abay Caddesi, 40021 ada 1 parsel Bayraklı/İzmir Adalet Mahallesi, 1601 Sokak, No:3/1 40022 ada 3 parsel Bayraklı/İzmir			
TAPU KAYDI	İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 40015 ada 1 parsel, 40021 ada 1 parsel, 40022 ada 3 parsel			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	5.000,00 m² (40015 ada 1 parsel) 8.776,46 m² (40021 ada 1 parsel) 42.069,51 m² (40022 ada 3 parsel)			
İMAR DURUMU	Lejant: MİA	TAKS: 0,40	KAKS: 3,50	Yençok: 200 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Merkezi İş Alanı			
FİNANSAL GÖSTERGELER				
İNDİRGEME ORANI	%27,00			
HOME OFİS BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130.000.-TL/m²			
TİCARET BİRİM SATIŞ DEĞERİ	170.000.-TL/m²			
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	132.500.-TL/m²			
SOSYAL ALAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	160.000.-TL/m²			

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	25.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.643.820.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	7.308.202.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 25.12.2024 tarihinde, 2024C343 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 40015 ada 1 parsel, 40021 ada 1 parsel, 40022 ada 3 parsel no.lu gayrimenkullerin 25.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; yıl sonu ekspertiz değerinin tespiti nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK kontrolünde (Lisans No: 404913), Değerleme Uzmanı Muhammet SÖZEN (Lisans No: 911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 19.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 15.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 40015 ada 1 parsel, 40021 ada 1 parsel, 40022 ada 3 parsel no.lu gayrimenkullerin 25.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamakta olup değerlendirme konusu taşınmazlardan 40022 ada 3 parsel için hazırlanan proje değerlendirme raporu ile ilgili detaylar aşağıda verilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	26.10.2023	2023C304	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	4.301.160.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Finanskent Mahallesi, Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/İstanbul

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

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta: info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

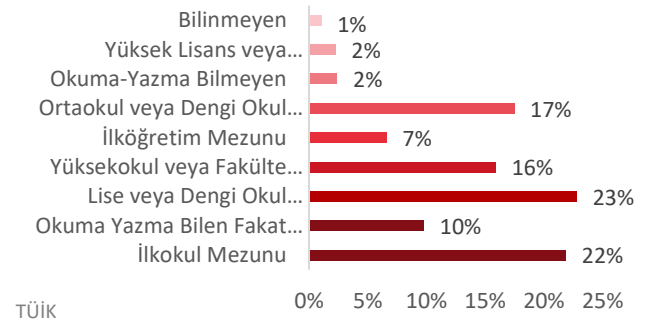
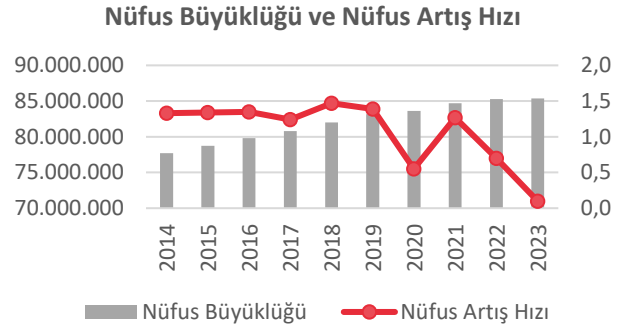
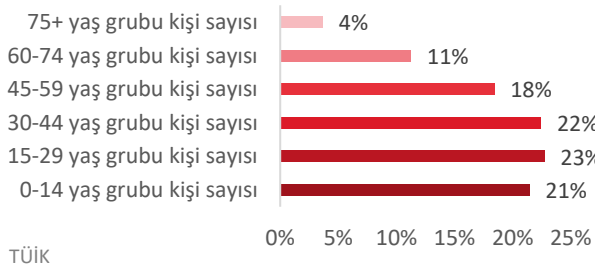
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

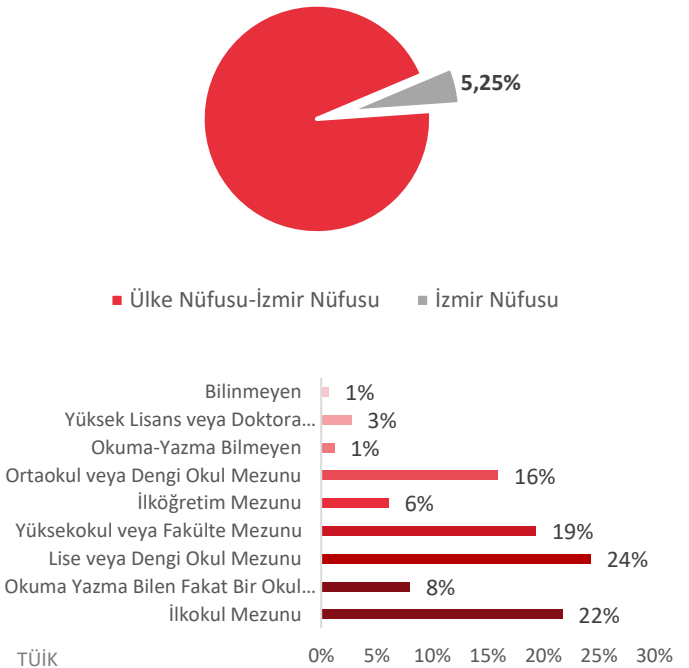
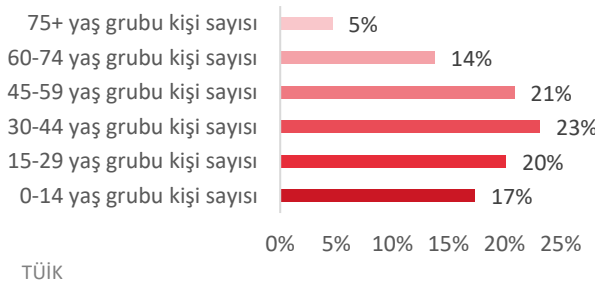
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



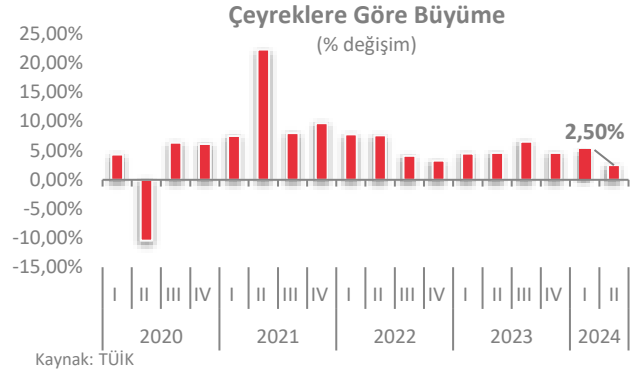
İzmir

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %5,25’inin ikamet ettiği İzmir, 4.479.525 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,8 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

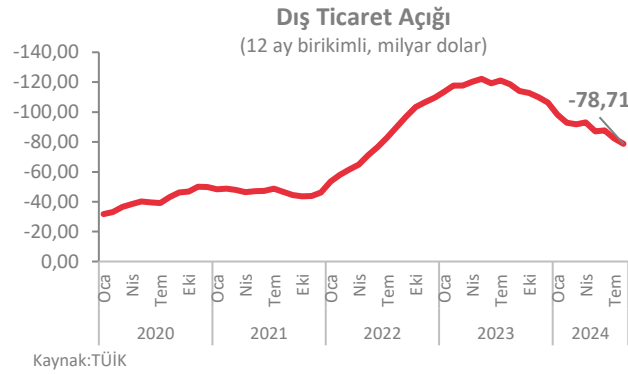
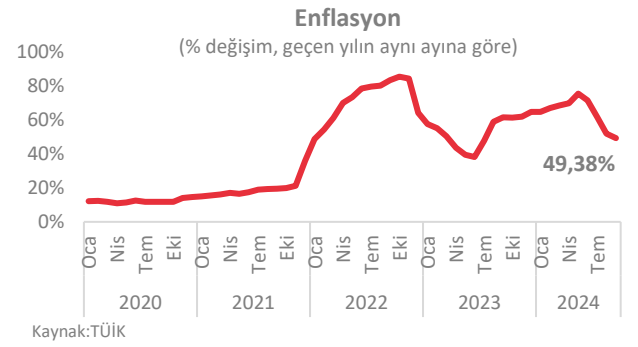


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,1 artmıştır. Böylece yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e inmiştir. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı ise %5,3'ten %2,5'e gerilemiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür.



Eylül ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,0 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %52,0'dan %49,4'e inmiştir. Ana eğilim göstergelerindeki yükseliş fiyat baskısındaki hafiflemenin duraksamış olabileceğini ortaya koymuştur. Eylül ayında manşet rakama en yüksek katkı konut ve gıda gruplarından gelmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,4 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %35,8'den %33,1'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık arasındaki makas 16,3 yüzde puan olmuştur.



Ağustos ayında yıllık bazda ihracatta yükseliş yavaşlarken ithalatta daralma sürmüştür. İhracat yıllık bazda %2,3 artarak 22,0 milyar dolar olurken ithalat %10,7 düşerek 27,0 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde Ağustos'ta ihracat aylık bazda %1,8 yükselirken ithalatta %2,7 artış kaydedilmiştir. 2023 Ağustos'ta %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2024'ün aynı ayında %81,5'e çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 8,7 milyar dolardan 5,0 milyar dolara inmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir		
İlçesi	Bayraklı		
Mahallesi	Salhane		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	40015	40021	40022
Parsel No	1	1	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.000,00 m ²	8.776,46	42.069,51
Malik / Hisse	Türk Telekkomünikasyon A.Ş. – 483440/500000 Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 207/12500 T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı - 207/12500 Sütaş Bursa Havalisi Pastörize Süt ve Süt Mamülleri Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.- 103958/438823 Viltur Villa Saray Turizm İnş. ve Tic. A.Ş. – 501495/877646 Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 168235/1755292 T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı - 168235/1755292 Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1/2 T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı 1/2		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 25.12.2024 tarih, saat 11.04-11.05 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır. 40022 ada 3 parsel üzerinde ise herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

40015 Ada 1 Parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Krokisinde B4 ve B5 ile gösterilen binalar 1141 ada 12 parsel malikine aittir. B4 ile gösterilen binanın 685,28 m²'si parkta, 371,53 m²'si imar yolunda, 483,21 m²'si bu imar parselinde, 918,80 m²'si 40015 ada 2 no.lu imar parselinde kalmaktadır. B5 ile gösterilen binanın 1.484,18 m²'si bu imar parselinde, 928,69 m²'si 40015 ada 2 no.lu imar parselinde kalmaktadır. (Şablon: Diğer beyanlar) (10.03.2023 tarih ve 5484 yevmiye no)*

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- TMK 627 maddesi hükmü gereğince bu sözleşme tarihten itibaren 10 yıl süre ile gerek şüyuun izalesi için satış sureti ile bu gayrimenkulün taksimi isteyecektir. (İmar öncesi eski 1134 ada 72 parselden gelmektedir.) (Şablon: Diğer irtifak hakkı) (bila tarih, bila yevmiye no)**

*Takyidat kaydında belirtilen binaların bölgenin imar lejantıyla uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca söz konusu yapıların Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olmadığı müşteriden öğrenilmiştir. Bölgenin yapı dokusu dikkate alındığında yapıların ilerleyen süreçte yıkılabileceği düşünülmekte olup söz konusu yapının yasal evrakının da bulunmamasından dolayı değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

**Türk Medeni Kanunu 627. maddesi gereğince: *"Mirasçılardan her biri, tanınan süre içinde mirası reddettiğini veya resmî tasfiye istediğini ya da deftere göre veya kayıtsız şartsız kabul ettiğini beyan edebilir. Süresi içinde herhangi bir beyanda bulunmayan mirasçı, mirası tutulan deftere göre kabul etmiş sayılır."*

Söz konusu beyan kaydının Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için olmadığı tespit edilmiş olup değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

40021 Ada 1 Parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Krokide B37, B38, B47, B48 ile gösterilen binalar 1140 ada 8 parselde ait olup B37 nolu bina 40021 ada 1 parselde kalmaktadır. B38 nolu binanın 1.823,76 m²'si 40021 ada 1 parselde, 828,75 m² parkta, 1.778,08 m²'si imar yolunda, 601,49 m²'si ise 40022 ada 1 nolu imar parselinde kalmaktadır. B48 nolu binanın 374,42 m²'si 40021 ada 1 parselde 2.135,87 m²'si 40021 ada 2 nolu parselde kalmaktadır. B47 nolu binanın 1.461,09 m²'si bu imar parselinde, 818,54 m²'si imar yolunda, 1.132,17 m²'si parkta, 1.399,49 m²'si 40021 ada 1 parselde, 982,56 m²'si 40021 ada 2 parselde kalmaktadır. (Şablon: Diğer beyanlar) (10.03.2023 tarih ve 5484 yevmiye no)*
- Diğer (Konusu: "7269 sayılı umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamındadır.") İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.01.2021 tarih 111660 sayılı yazısına istinaden orta hasarlı binadır.) Tarih:- Sayı:- (Şablon: Diğer) (24.03.2021 tarih ve 5957 yevmiye no)*

*Takyidat kaydındaki beyanlara yönelik belirtilen binaların bölgenin imar lejantıyla uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca söz konusu yapıların Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olmadığı müşteriden öğrenilmiştir. Bölgenin yapı dokusu dikkate alındığında yapıların ilerleyen süreçte yıkılabileceği düşünülmekte olup söz konusu yapının yasal evrakının da bulunmamasından dolayı değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

40021 ada 1 parselin takyidat belgesinde, diğer maliklere yönelik beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıtlar aşağıda ve raporun ekler bölümünde belirtilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki takyidat kayıtlarının taşınmazların devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-11:04

**Kayıd Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	40015/1
Taşınmaz Kimlik No:	127840742	AT Yüzölçüm(m2):	5000.00
İl/İlçe:	İZMİR/BAYRAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bayraklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SALHANE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	41/4218	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	TMK 627 MADDESİ HÜKMÜ GEREĞİNCE BU SÖZLEŞME TARİHTEN İTİBAREN 10 YIL SÜRE İLE GEREK ŞUYUN İZALESİ İÇİN SATIŞ SURETİ İLE BU GAYRİMENKULÜN TAKSİMİ İSTEYECEKTİR (İMAR ÖNCESİ ESKİ 1134 ADA 72 PARSELDEN GELMEKTEDİR.)(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)			
Beyan	Krokisinde B4 ve B5 ile gösterilen binalar 1141 ada 12 parsel malikine		Bayraklı -	

1 / 3

	aİttir.B4 ile gösterilen binanın 685.28 m2 si parkta 371.53 m2 si imar yolunda ,483.21 m2 si bu imar parselinde 918.80 m2 si 40015 ada 2 nolu imar parselinde kalmaktadır.B5 ile gösterilen binanın 1484.18 m2 si bu imar parselinde ,928.69 m2 si 40015 ada 2 nolu imar parselinde kalmaktadır.(Şablon: Diğer Beyanlar)		10-03-2023 09:56 - 5484	
--	---	--	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
735780727	(SN:3048881) TÜRK TELEKOMÜNİKASYON ANONİM ŞİRKETİ V	-	483440/50 0000	4834.40	5000.00	İmar (TSM) 10-03-2023 5484	-
749136227	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	207/12500	82.80	5000.00	Satış 29-05-2023 12406	-
749136228	(SN:6632003) T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.VE T. HALK BANKASI A.Ş. MENSUPLARI EMEKLİ VE YARDIM SANDIĞI VAKFI V	-	207/12500	82.80	5000.00	Satış 29-05-2023 12406	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) p116iDxbZxv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-11:04



Kayıd Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	40021/1
Taşınmaz Kimlik No:	127840725	AT Yüzölçüm(m2):	8776.46
İl/İlçe:	İZMİR/BAYRAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bayraklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SALHANE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	41/4230	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Krokide B37, B38,B47,B48 ile gösterilen binalar 1140 ada 8 parselde ait olup,B37 nolu bina 40021 ada 1 parselde kalmaktadır.B38 nolu binanın 1823.76 m2 si 40021 ada 1 parsel de 828.75 m2 parkta 1778.08 m2 si imar yolunda , 601.49 m2 si ise 40022 ada 1 nolu imar parselinde kalmaktadır.B48 nolu binanın 374.42 m2 si 40021 ada 1 parselde 2135.87 m2 si 40021 ada 2 nolu parselde kalmaktadır.B47 nolu binanın		Bayraklı - 10-03-2023 09:56 - 5484	

1 / 3

	1461.09 m2 si bu imar parselinde ,818.54 m2 si imar yolunda , 1132.17 m2 si parkta ,1399.49 m2 si 40021 ada 1 parselde ,982.56 m2 si 40021 ada 2 parselde kalmaktadır.(Şablon: Diğer Beyanlar)			
Beyan	Diğer (Konusu: "7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN KAPSAMINDADIR" İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19/01/2021 tarih 111660 sayılı yazısına istinaden orta hasarlı binadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7865196) İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Bayraklı - 24-03-2021 09:56 - 5957	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
735780546	(SN:6082525) SÜTAŞ BURSA HAVALİSİ PASTÖRİZE SÜT VE SÜT MAMÜLLERİ GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	103958/43 8823	2079.16	8776.46	İmar (TSM) 10-03-2023 5484	-
735780548	(SN:5169184) VİLTUR VİLLA SARAY TURİZM İNŞAAT VE TİCARET A.Ş V	-	501495/87 7646	5014.95	8776.46	İmar (TSM) 10-03-2023 5484	-
749136229	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	168235/17 55292	841.17	8776.46	Satış 29-05-2023 12406	-
749136230	(SN:6632003) T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.VE T. HALK BANKASI A.Ş. MENSUPLARI EMEKLİ VE YARDIM SANDIĞI VAKFI V	-	168235/17 55292	841.17	8776.46	Satış 29-05-2023 12406	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	---------------	--------------	--------------------	--------

2 / 3

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7.MADDESİ UYARINCA ŞERH 22/01/1986 Y.263 K.YAKA BEL.EMLAK VE İSTİMLAK MD. 22/01/1986 143 S.Y	VİLTUR VİLLA SARAY TURİZM İNŞAAT VE TİCARET A.Ş VKN	(SN:2859102) KARŞIYAKA BELEDİYESİ - (İZMİR) VKN:5250020047	Bayraklı 1.Bölge (Kapatıldı) - 20-01-1986 00:00 - 263	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PkvSmGNW9zW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-11:05



Kaydı Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	40022/3
Taşınmaz Kimlik No:	129171662	AT Yüzölçümü(m2):	42069,51
İl/İlçe:	İZMİR/BAYRAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bayraklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SALHANE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	42/4255	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
755879438	(SN:6632003) T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.VE T. HALK BANKASI A.Ş. MENSUPLARI EMEKLİ VE YARDIM SANDIĞI VAKFI V	-	1/2	21034.76	42069.51	Tevhit İşlemi (TSM) 12-07-2023 15460	-
755879440	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	-	1/2	21034.76	42069.51	Tevhit İşlemi (TSM)	-

1 / 2

	V					12-07-2023 15460	
--	---	--	--	--	--	------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sye3iwFEDX9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel için 25.12.2024 tarih, saat 11.04-11.05 itibarıyla alınan takbis belgelerine göre 29.05.2023 tarihli 12406 yevmiye no.lu satış işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup ilgili tarihten önceki tarihlerde taşınmazların üç yıllık dönemde gerçekleşen işlemlerinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 40022 ada 3 parsel için 25.12.2024 tarih, saat 11.04-11.05 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre, değerlendirme konusu taşınmaz 12.07.2023 tarihli 15460 yevmiye no.lu tevhit işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup ilgili tarihten önceki tarihlerde taşınmazın üç yıllık dönemde gerçekleşen işlemlerinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle TAKS=0,40 ve E=3,50 merkezi iş alanları bulunmaktadır.

İzmir Bayraklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 19.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İzmir Yeni Kent Merkezi Bayraklı Salhane-Turan Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 18.02.2011

Lejandi: Merkezi İş Alanı

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,40
- Emsal: 3,50
- Y_{ençok}: 200 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

Plan Notları

MİA (Merkezi İş Alanı) ya da Metropolitan Aktivite Merkezi

- Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları konut ve çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim (okul) tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/Emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz.
- Özel hastane kullanımının ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur. Bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.
- Bu alanlarda Y_{ençok}= 200 metre olacaktır.

Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

- MİA (Merkezi iş alanı) alanlarında en küçük imar parseli büyüklüğü 5.000 m² olacaktır.

Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve/veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m²'den az olamaz.

İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m² olarak bölünmesinden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilir.

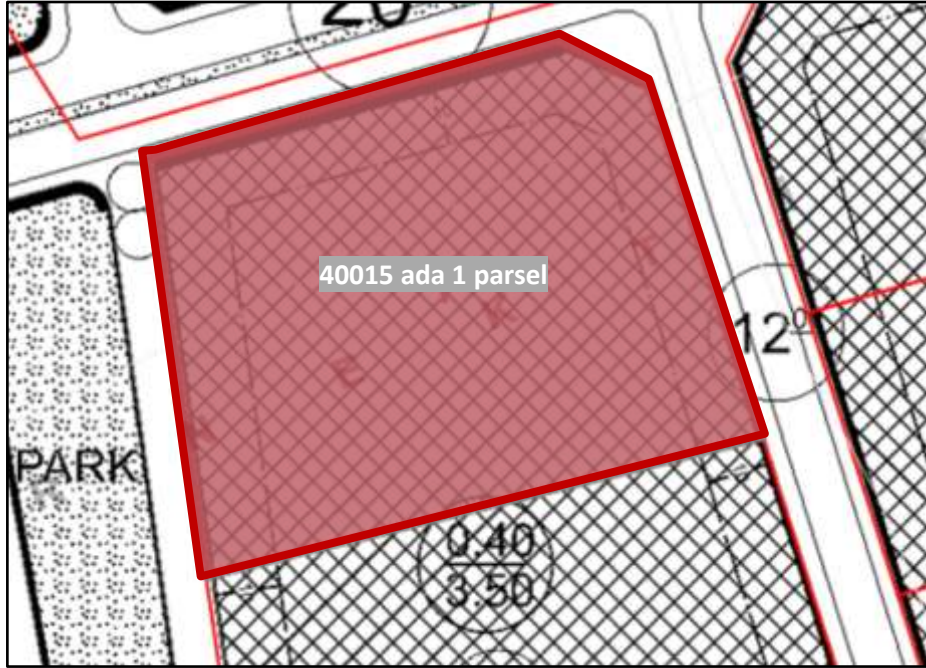
Genel kural olarak yapıların komşu parsel ve imar hattına yaklaşma mesafesi plan üzerinde belirlenmemiş ise, 10 metreden az olmayacaktır.

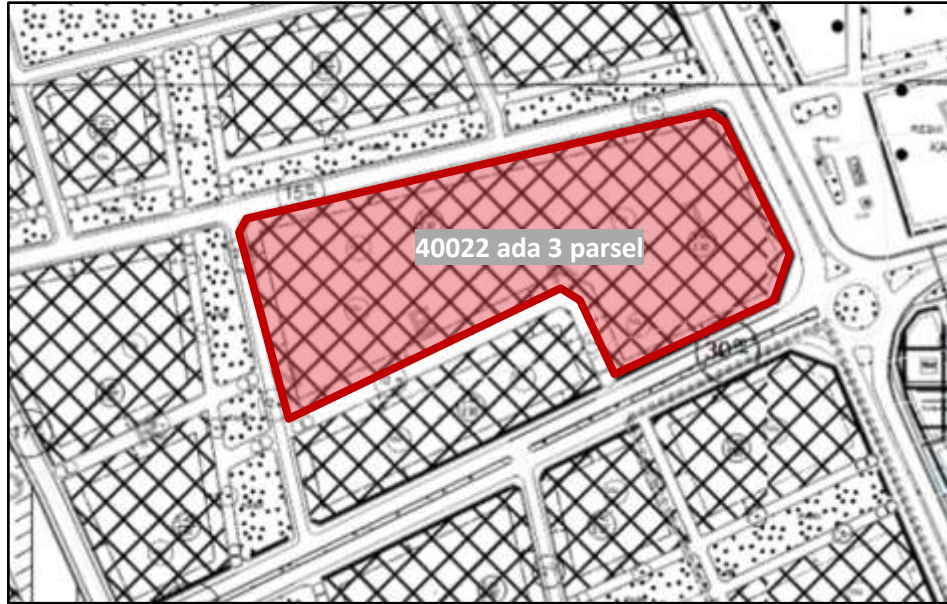
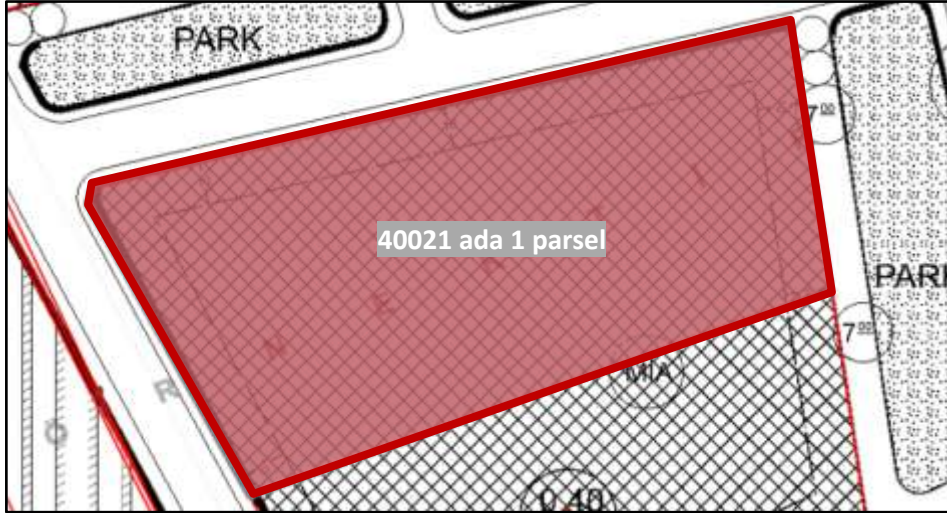
Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kütleler yapılması halinde, yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 metre olup yüksek kütle esas alınarak, yükselen her 5 metre için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgâr akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden izin alınacaktır.

- Planlama alanının tamamında otopark gereksinimi doğrudan kullanımların bu gereksinimi açık ve/veya kapalı olarak istinasız kendi parselinde karşılanacaktır. Ancak açık otoparklar parsel alanının %20'sinden fazla olamaz. (+,-) 0,00 kotunun altında yapılacak otoparklarda, yola 5 metreden fazla yaklaşamaz.

İhtiyaçtan fazla yapımı istenen otoparklar +0,00 kotunun altında yapılacak ve yapı inşaat alanına dahil edilmeyecektir.

- Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (yol, yeşil, BHA, BOP, vb.) kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.





3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel 10.03.2023 tarih 5484 yevmiye no .lu imar uygulaması öncesi 1134 ada 72 parsel ve 1140 ada 8 parsel iken 10.03.2023 tarihinde 0,4496985 DOP kesintisi ve imar uygulaması sonucunda 40015 ada 1 parsel numarasını almıştır. Değerleme konusu taşınmaz 10.03.2023 tarih 5484 yevmiye no.lu imar uygulaması öncesi 1140 ada 8 parsel no.lu taşınmaza ait ilk DOP kesintisi 0,00182000 oranında gerçekleşmiştir. 10.03.2023 tarih 5484 yevmiye no .lu imar uygulaması sonrasında taşınmazlardan 0,4496985 oranında 18.991,30 m² DOP kesintisi yapılmıştır. DOP kesintisi sonrasında taşınmaza ait 2 adet parselin birleşmesinden oluşan 5.000,00 m² alan 40015 ada 1 parsel no.lu taşınmazı oluşturmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 40021 ada 1 parsel 10.03.2023 tarih 5484 yevmiye no.lu imar uygulaması öncesi 1141 ada 9 parsel iken 10.03.2023 tarihinde imar uygulaması sonucunda 40021 ada 1 parsel numarasını almıştır. Değerleme konusu taşınmaz 10.03.2023 tarih 5484 yevmiye no.lu imar uygulaması öncesi 1134 ada 13 parsel, 1140 ada 8 parsel, 1141 ada 9 parsel no.lu taşınmazlar adı altındadır. Değerleme konusu 3 adet taşınmaza ait ilk DOP kesintisi 0,00182000 oranında gerçekleşmiştir. 10.03.2023 tarih 5484 yevmiye no .lu imar uygulaması sonrasında taşınmazlara 0,4496985 oranında toplam 29.626,67 m² DOP kesintisi yapılmıştır. DOP kesintisi sonrasında taşınmaza ait 3 adet parselin birleşimiyle oluşan 8.776,46 m² alan 40021 ada 1 parsel no.lu taşınmazı oluşturmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 40022 ada 3 parsel 12.07.2023 tarih 15460 yevmiye no.lu tevhit uygulaması öncesi 40022 ada 1 parsel ve 40022 ada 2 parsel iken 12.07.2023 söz konusu parsellerin tevhit işlemi sonucunda 40022 ada 3 parsel numarasını almıştır. 40022 ada 1 ve 2 parseller 1140 ada 4 parsel ve 1140 ada 8 parselden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ait 12.07.2023 tarih 15460 yevmiye no.lu tevhit uygulaması öncesi 1140 ada 8 parsel no.lu taşınmaza ait ilk DOP kesintisi 0,00182000 oranında gerçekleşmiştir. Sonrasında 40022 ada 1 ve 2 parsel no.lu taşınmazlar 10.03.2024 tarihli imar uygulaması sonucunda taşınmazlardan 0,4496985 oranında 35.888,72 m² DOP kesintisi yapılmıştır. DOP kesintisi sonucunda söz konusu parsellerin tevhdidinden oluşan toplam 42.069,51 m² alanlı 40022 ada 3 parsel no.lu taşınmazı oluşturmuştur.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Bayraklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 19.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin alınmış herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların, üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunan yapı bulunmamakta olup taşınmazlar üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasfında olup ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel üzerindeki yapıların, imar planları ile uyumsuz olduğu, Ziraat GYO A.Ş. mülkiyetine ait olmadığı ve yıkılacağı öngörülmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak belediye arşiv dosyasında ve tapu kayıtlarında herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Adalet Mahallesi, 1643/9 Sokak, No:3 40015 ada 1 parsel, Adalet Mahallesi, Ozan Abay Caddesi, 40021 ada 1 parsel, Adalet Mahallesi, 1601 Sokak, No: 3 40022 ada 3 parsel Bayraklı/İzmir

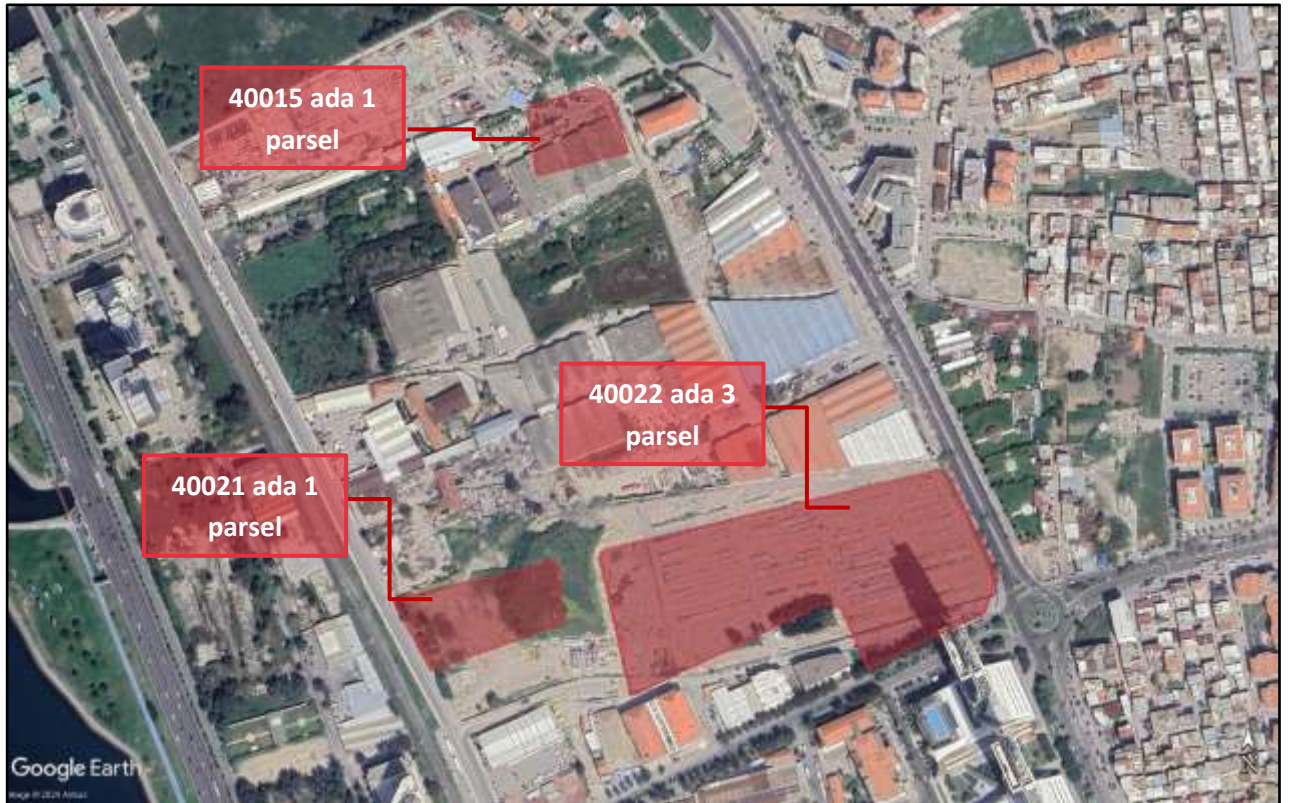
Bayraklı ilçesi, İzmir ilinin batısında yer almaktadır. Coğrafi olarak, ilçe, İzmir'in merkezine yaklaşık 7 km mesafede konumludur. İzmir Körfezi'nin kuzeydoğu kıyısında yer alan Bayraklı, deniz kenarındaki konumuyla dikkat çekerken, aynı zamanda kentsel ve ticari bir merkez olarak önem taşımaktadır. İlçenin coğrafi konumu hem deniz ticareti hem de turizm açısından stratejik bir avantaj sunmaktadır.

Bayraklı ilçesi, yaşam standartlarının yüksek olduğu ve modern altyapı olanaklarına sahip bir ilçedir. Eğitim, sağlık, kültür ve spor gibi alanlarda çeşitli imkanlara sahiptir. Ayrıca, iş olanaklarının ve ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir bölgedir. Değerleme konusu taşınmazlar İzmir'in prestijli projelerinin ön planda olduğu ve Yeni Kent Merkezi olarak planlanmış olan ofis ve ticaret bölgesi içinde yer almaktadır.

Taşınmazlar, Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Yeni Kent Merkezi olarak belirlenen Salhane –Turan bölgesinin içerisinde konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu mevki, son yıllarda hızlı bir gelişim göstermekte olup konut ve ticaret konusunda ön plana çıkmaktadır. Bölge, rezidansların, ofis ve ticaret binalarının, otellerin, eğitim, eğlence ve kültür merkezlerinin odak noktası haline gelmektedir. Ayrıca kamu binaları bu alanda yeniden yapılanmaktadır. Bu dönüşüm sürecinde yeni kent merkezinin karakterini yansıtan birçok prestijli yeni proje inşa edilmektedir.

Söz konusu taşınmazlar, İzmir Adalet Sarayı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Salhane İzban durağı ve Smyrna Meydanı'na yürüme mesafesindedir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Folkart Towers, Mistral Towers, Ege Perla gibi birçok prestijli yapı bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bayraklı Belediyesi	1,90 km
İzmir İl Merkezi	7,40 km
Adnan Menderes Havalimanı	22,00 km

*Mesafe ölçümlerinde 40022 ada 3 parsel referans alınmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkuller Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, yeni kent merkezi olarak ifade edilen Salhane bölgesinde yer almaktadır.

40015 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu 40015 ada 1 parsel 5.000,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz yaklaşık yamuk geometrik şekle sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel çevresinde imar yolu bulunmamakta olup değerlendirme konusu taşınmaza tecavüzlü yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın içerisinde mevcut durumda yol geçmektedir. Söz konusu taşınmazın çevresinde genellikle imalathane tesisleri ve üzeri boş arsalar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde Ziraat GYO A.Ş. mülkiyetine ait olmayan tecavüzlü yapıların çevresinde tel çit malzemeden parsel sınırlayıcı eleman bulunmaktadır. Söz konusu yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup çalışma kapsamında dahil edilmemişlerdir.



40021 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu 40021 ada 1 parsel 8.776,46 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz yaklaşık yamuk geometrik şekle sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmaz Ozan Aybay Caddesi'ne cephelidir. Söz konusu taşınmazın çevresinde genellikle imalathane tesisleri ve üzeri boş arsalar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın çevresinde duvar üstü tel çit formunda sınırlayıcı eleman bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde Ziraat GYO A.Ş. mülkiyetine ait olmayan taşınmaza tecavüzlü yapılar bulunmaktadır.



40022 Ada 3 Parsel

Değerleme konusu 40022 ada 3 parsel 42.069,51 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen şeklinde olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz doğusunda Manas Bulvarı'na ve güneyinde Haydar Aliyev Caddesi'ne cephelidir. Değerleme konusu taşınmazın çevresinde duvar üstü tel çit formunda sınırlayıcı eleman bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde yasal ve mevcut durumda herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar düzgün çokgen forma sahip olup topoğrafik olarak eğimsiz arazi üzerinde konumludur.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı bölgenin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların alternatifli ulaşım imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar merkezi iş alanı bölgesinde konumlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait yapılaşma hakkı avantajlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 40021 ada 1 parsel Ozan Abay Caddesi'ne cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 40022 ada 3 parsel doğusunda Manas Bulvarı'na ve güneyinde Haydar Aliyev Caddesi'ne cephelidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar hisseli mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel üzerinde tecavüzlü yapılar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ağırlıklı olarak eski imalathane dokuları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parselin imar yolu henüz açılmamıştır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge karma proje yatırımları açısından gelişime açıktır.
- Yeni konut üretimindeki mevcut daralma, inşa edilecek konutlara talebi olumlu yönde etkileyebilecektir.
- İzmir merkezinde yer alan bölgenin gelişmiş ulaşım ağının yatırımcıların bölgeye olan ilgisini canlı tutacağı düşünülmektedir.
- Holding binalarının, bölge müdürlüklerinin bulunduğu bölgede, kurumsal kiracılı ve uzun süreli sözleşme yapılması imkanı bulunmaktadır.
- Bölgenin ticari fonksiyonları gelişmiş olduğundan, bölgedeki parsellerin farklı alternatiflerle kullanılması mümkündür.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde çok katlı yapı inşa edilmesi durumunda deniz manzarasına sahip olacaktır.

✖ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin imar planına göre düzenlenmesi sürecinin olası projelerin yapım sürecini geciktirebileceği düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal evrakı bulunan herhangi bir yapı bulunmamasından dolayı “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Gayrimenkullerin imar planlarının taşınmaz üzerinde proje geliştirilebilmesine olanak sağlaması ve bölgede satılık ofis/konut/iş yeri emsallerine ulaşılabilmesinden dolayı, taşınmazlardan 40022 ada 3 parsel için müşteriden temin edilen proje alanları dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Söz konusu proje alanlarının, taşınmazın imar planında belirtilen yapılaşma şartları ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Pazar Verisi	FCTU Emlak	Pazar Verisi
		-	554 933 50 91	-
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3
Satış Fiyatı (TL)		1.232.000.000	2.100.000.000	700.000.000
Yüz Ölçümü (m ²)		15.400	30.000	5.000
Birim Fiyatı (TL/m ²)		80.000	70.000	140.000
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	8 ay önce satılmış	4 ay önce satılmış	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	30%	20%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Hisseli	Çok hisseli
		-10%	0%	15%
	Satış Koşulları	Acil Satış	Standart	Standart
		15%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%
		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	3,50	3,50	3,50
		0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı
		5%	15%	20%
	Yüz Ölçümü	Büyük	Daha Büyük	Daha Küçük
		10%	15%	-15%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
		0%	10%	15%
Düzeltilmiş Değer		123.786	117.600	113.318

*Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel referans alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevrede yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip satılık arsa stoku oldukça kısıtlıdır. Arsa stokunun azalmaya başlamasıyla, alım/satımlarda talep edilen bedellerin gerçekleşen bedellere göre yükselme kaydettiği, talep edilen bedeller üzerinde pazarlık payı bulunduğu öğrenilmiştir. İnşaat sektöründeki durgunluğun da etkisiyle, bölgede son dönemlerde gerçekleşen alım – satım işlemlerinin geçmiş yıllara kıyasla daha az sayıda gerçekleştiği görülmüştür.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın bölgesinde en son yapılan satışlar ve benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, reklam kabiliyetleri, kısıtlılık etkenleri gibi durumlar dikkate alınarak söz konusu 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel no.lu taşınmazların arsa birim satış değerinin 126.000.-127.000.-TL/m² aralığında, 40022 ada 3 parsel no.lu taşınmazın ise 116.000.-117.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Rezidans Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Pazar Verisi	Pazar Verisi	Pazar Verisi	Sahibinden	Sahibinden
		-	-	-	553 122 69 35	553 122 69 35
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)		18.000.000	9.000.000	12.000.000	10.600.000	7.900.000
Alanı (m ²)		160	90	120	83,00	57,00
Birim Fiyatı (TL/m ²)		112.500	100.000	100.000	127.711	138.596
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	8 ay önce satılmış	7 ay önce satılmış	6 ay önce satılmış	1 ay önce satılmış	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	20%	15%	15%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	-25%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Daha Avantajlı	Benzer	Avantajlı	Daha Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		-15%	0%	-10%	-15%	-5%
	Kullanım Alanı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı	8	1	1	0	10
		6%	1%	1%	0%	7%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		-5%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		115.560	115.805	104.305	108.554	100.406

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazların konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'ndeki konut satış değerlerinin bağımsız bölüm brüt alanına, deniz manzarasına sahip olup olmamasına, iç mekan özelliklerinin kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan şifahi bilgiye göre mevcut durumda piyasa hareketliliğinin durgun olduğu ancak bu durumun piyasadaki satış fiyatı artışını etkilemediği öğrenilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda taşınmaz üzerinde inşa edilecek rezidansların paçal birim fiyatının nakit akışın ilk yılı için 132.500 TL/m² olabileceği değerlendirilmiştir.

Home Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Irtibat Bilgisi	Pazar Verisi	Pazar Verisi	Mesken Ofis Gayrimenkul
		-	-	532 506 35 64
				Coldwell Banker
				532 593 50 04
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3
	Satış Fiyatı (TL)	9.000.000	8.500.000	12.446.000
	Alanı (m²)	88	65	88
	Birim Fiyatı (TL/m²)	102.273	130.769	141.432
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	8 ay önce satılmış	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	20%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-20%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Avantajlı	Avantajlı	Avantajlı
		-10%	-10%	-10%
	Kullanım Alanı	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
	Bina Yaşı	1	1	1
		1%	1%	1%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		111.314	100.817	102.623
				107.193

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazların konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'ndeki ofis satış değerlerinin brüt alanına, deniz manzarasına sahip olup olmamasına, iç mekan özelliklerinin kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan şifahi bilgiye göre mevcut durumda piyasa hareketliliğinin durgun olduğu ancak bu durumun piyasadaki satış fiyatı artışını etkilemediği öğrenilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda taşınmazlar üzerinde inşa edilecek home ofislerin paçal birim fiyatının nakit akışın ilk yılı için 130.000 TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Pazar Verisi	Forent Gayrimenkul	The Mars Emlak	Sold in Real Estate	
		-	532 063 78 78	507 827 51 24	533 684 48 65	
	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	14.500.000		29.000.000	32.500.000	33.000.000
	Alanı (m²)	70		130	275	161
	Birim Fiyatı (TL/m²)	207.143		223.077	118.182	204.969
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılmış 10 ay önce		Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	25%		0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%		-25%	0%	-20%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Özel Satış		Standart	Standart	Standart
		-15%		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Çok Daha Avantajlı		Daha Avantajlı	Dezavantajlı	Daha Avantajlı
		-20%		-15%	10%	-15%
	Kullanım Alanı	Benzer		Benzer	Benzer	Benzer
		0%		0%	0%	0%
	Bina Yaşı	1		8	10	5
		1%		6%	7%	4%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer		Benzer	Benzer	Benzer
		0%		0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Kısıtlı Derecede Avantajlı		Benzer	Benzer	Benzer
	-5%		0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		166.608	151.581	138.273	145.118	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazların konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'ndeki mağaza&dükkan satış değerlerinin brüt alanına, deniz manzarasına sahip olup olmamasına, iç mekan özelliklerinin kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan şifahi bilgiye göre mevcut durumda piyasa hareketliliğinin durgun olduğu ancak bu durumun piyasadaki satış fiyatı artışını etkilemediği öğrenilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda taşınmazların üzerinde inşa edilecek dükkanların nakit akışın ilk yılında 170.000 TL/m² olabileceği değerlendirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazların konumlu olduğu Yeni Kent Merkezi'ndeki sosyal tesis alanlarının satış değerlerinin brüt alanına, iç mekan özelliklerinin kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Buna ek olarak yapılan araştırmalarda sosyal tesis alanlarının mağaza&dükkan alanlarına göre daha düşük bedellerle satışlarının gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan şifahi bilgiye göre mevcut durumda piyasa hareketliliğinin durgun olduğu ancak bu durumun piyasadaki satış fiyatı artışını etkilemediği öğrenilmiştir. Tüm bu etkenler doğrultusunda taşınmazların üzerinde inşa edilecek sosyal tesis alanlarının nakit akışın ilk yılında 160.000 TL/m² olabileceği değerlendirilmiştir.

Arsa Emsal Krokisi



Rezidans Emsal Krokisi



Home Ofis Emsal Krokisi



Mağaza&Dükkan Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
40015 ada 1 parsel	5.000,00	126.500	632.500.000
40021 ada 1 parsel	8.776,46	126.500	1.110.220.000
40022 ada 3 parsel	42.069,51	116.500	4.901.100.000
TOPLAM DEĞERİ			6.643.820.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlardan 40022 ada 3 parselin emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması

dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkullerin yer aldığı piyasa ve gayrimenkullerin riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %20,77

Risk primi: %6,23

İndirgeme oranı: %27,00 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- 8.500 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılattan arsa sahibinin %32 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

- 7.500 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılattan arsa sahibinin %35, pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

Söz konusu emsallerin konumu daha avantajlı olup bu doğrultuda anlaşılan oranların yüksek olduğu tespit edilmiştir. Yapılan emsal ve piyasa araştırmaları neticesinde arsa sahibi oranının %33 olacağı değerlendirilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- ✓ Proje kapsamında müşteri tarafından beyan edilen proje alanları kullanılmıştır. İletilen alanların imar planında belirtilen yapılaşma şartları ile uyumlu olduğu görülmüştür.
- ✓ Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- ✓ Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- ✓ Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- ✓ Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- ✓ Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, istinat duvarı, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- ✓ Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- ✓ Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- ✓ İnşaat çalışmalarının 2030 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- ✓ Müşteri tarafından beyan edilen verilere göre satılabilir konut alanının 64.380,64 m², satılabilir sosyal alanının 2.157,00 m², satılabilir ticaret alanının 7.742,54 m², satılabilir home ofis alanının 113.593,52 m² olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında konut ünitelerinin birim satış bedelinin ilk yıl için 132.500 TL/m² olacağı ve piyasa katılımcıları anketi doğrultusunda belirlenen enflasyon oranlarında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında home ofis ünitelerinin birim satış bedelinin ilk yıl için 130.000 TL/m² olacağı ve piyasa katılımcıları anketi doğrultusunda belirlenen enflasyon oranlarında artacağı varsayılmıştır.

- ✓ Proje kapsamında dükkan ünitelerinin birim satış bedelinin ilk yıl için 170.000 TL/m² olacağı ve piyasa katılımcıları anketi doğrultusunda belirlenen enflasyon oranlarında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında sosyal alan ünitelerinin birim satış bedelinin ilk yıl için 160.000 TL/m² olacağı ve piyasa katılımcıları anketi doğrultusunda belirlenen enflasyon oranlarında artacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında, konut ve ticari üniteler için %3,0 oranında pazarlama gideri öngörülmüştür.
- ✓ Enflasyon oranı ilk yıl %22,75, 2.yıl %17,00, 3. yıl %14,50, 4. yıl %12,50 5. ve 10. yıllar arasında %11,25, 10. yıl sonrası için %7,50 olarak alınmıştır.
- ✓ Proje kapsamında inşaat maliyeti 8.076.562.270,93 TL olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında taşınmazın altyapı maliyeti 1.615.312.454,19 TL olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında taşınmazın çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti 161.531.245 TL olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Proje kapsamında proje genel giderleri maliyeti 1.478.010.895,58 TL olacağı varsayılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	64.380,64	32.500	2.092.370.930
Ticaret Fonksiyonu	7.742,54	27.500	212.919.735
Home Ofis Fonksiyonu	113.593,52	32.500	3.691.789.536
Sosyal Alanlar	2.157,00	27.500	59.317.500
Otopark ve Ortak Alan	118.833,21	17.000	2.020.164.570
Toplam	306.706,91		8.076.562.271

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
8.076.562.270,93	20%	1.615.312.454	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
8.076.562.270,93	2,00%	161.531.245	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	8.076.562.270,93
Altyapı Maliyeti	1.615.312.454,19
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	161.531.245,42
Toplam (TL)	9.853.405.970,54

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
9.853.405.970,54	15%	1.478.010.896	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	8.076.562.271
Altyapı Maliyeti	1.615.312.454
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	161.531.245
Proje Genel Giderleri	1.478.010.896
Toplam (TL)	11.331.416.866

Maliyetin Yıllara Dağılımı

25.12.2024	25.12.2025	25.12.2026	25.12.2027	25.12.2028	25.12.2029	25.12.2030
0%	15%	20%	20%	20%	20%	5%
0	1.699.712.530	2.781.862.841	3.254.779.524	3.726.722.554	4.192.562.874	1.166.056.549

Home Ofis Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL/m ²)	130.000,00
---	------------

Ticaret Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL/m ²)	170.000,00
---	------------

Konut Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL/m ²)	132.500,00
---	------------

Sosyal Alan Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL/m ²)	160.000,00
---	------------

Diğer Oranlar

Pazarlama Gideri Oranı	3,0%
------------------------	------

Enflasyon

1.yıl	22,75%
2.yıl	17,00%
3.yıl	14,50%
4.yıl	12,50%
5.yıl	11,25%
6.yıl	11,25%
7.yıl	11,25%
8.yıl	11,25%
9.yıl	11,25%
10.yıl/Artık değer hesapları	11,25%
10.yıldan sonraki artışlarda	7,50%

Proje Nakit Akışı (TL)										
Yıllar	25.12.2024	25.12.2025	25.12.2026	25.12.2027	25.12.2028	25.12.2029	25.12.2030	25.12.2031	25.12.2032	25.12.2033
Konut Fonksiyonu										
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	64.380,64	64.380,64	64.380,64	64.380,64	64.380,64	64.380,64	64.380,64	64.380,64	64.380,64	64.380,64
Satış Oranı (%)	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	3.219,03	6.438,06	9.657,10	9.657,10	9.657,10	9.657,10	9.657,10	6.438,06	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		132.500,00	162.643,75	190.293,19	217.885,70	245.121,41	272.697,57	303.376,05	337.505,85	375.475,26
Toplam Konut Gelirleri	0	426.521.767	1.047.110.937	1.837.679.694	2.104.143.250	2.367.161.156	2.633.466.786	2.929.731.799	2.172.884.418	0
Ticaret Fonksiyonu										
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	7.742,54	7.742,54	7.742,54	7.742,54	7.742,54	7.742,54				
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%				
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	774,25	1.548,51	2.322,76	3.097,01				
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		170.000,00	208.675,00	244.149,75	279.551,46	314.495,40				
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	161.567.366	378.067.637	649.331.166	973.996.749				
Sosyal Alan Fonksiyonu										
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	2.157,00	2.157,00	2.157,00	2.157,00	2.157,00	2.157,00				
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%				
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	0,00	0,00	0,00	2.157,00				
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		160.000,00	196.400,00	224.878,00	257.485,31	289.670,97				
Toplam Sosyal Alan Gelirleri	0	0	0	0	0	624.820.290				
Home Ofis Fonksiyonu										
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	113.593,52	113.593,52	113.593,52	113.593,52	113.593,52	113.593,52	113.593,52	113.593,52	113.593,52	113.593,52
Satış Oranı (%)	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	5.679,68	11.359,35	17.039,03	17.039,03	17.039,03	17.039,03	17.039,03	11.359,35	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		130.000,00	159.575,00	186.702,75	213.774,65	240.496,48	267.552,33	297.651,97	331.137,82	368.390,82
Toplam Home Ofis Ünite Gelirleri	0	738.357.907	1.812.668.662	3.181.233.502	3.642.512.360	4.097.826.405	4.558.831.876	5.071.700.462	3.761.511.176	0
Proje Toplam Gelirleri	0	1.164.879.674	3.021.346.965	5.396.980.833	6.395.986.776	8.063.804.600	7.192.298.661	8.001.432.261	5.934.395.593	0
İnşaat Maliyeti	0	1.699.712.530	2.781.862.841	3.254.779.524	3.726.722.554	4.192.562.874	1.166.056.549	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	34.946.390	90.640.409	161.909.425	191.879.603	241.914.138	215.768.960	240.042.968	178.031.868	0
Net Nakit Akışları	0	-569.779.246	148.843.715	1.980.291.884	2.477.384.618	3.629.327.588	5.810.473.152	7.761.389.293	5.756.363.726	0
Arsa Sahibi Gelirleri	0	372.877.984	967.133.164	1.727.573.565	2.047.355.367	2.581.223.852	2.302.254.802	2.561.258.467	1.899.600.029	0
Müteahhit Gelirleri	0	-942.657.230	-818.289.448	252.718.320	430.029.251	1.048.103.736	3.508.218.351	5.200.130.826	3.856.763.696	0

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	20,77%	20,77%	20,77%
Risk Primi	5,23%	6,23%	7,23%
İndirgeme Oranı	26,00%	27,00%	28,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.650.402.703	6.348.813.490	6.063.615.689
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	6.650.400.000	6.348.810.000	6.063.620.000

Arsa Sahibi	35%
Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	4.892.435.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **“Merkezi İş Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

*** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.**

**** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

***** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.**

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkullerin veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasfında olup ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel üzerindeki yapıların Ziraat GYO A.Ş. mülkiyetine ait olmadığı, imar planları ile uyumsuz olduğu ve yıkılacağı öngörülmektedir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “**arsa**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**arsa**” olarak Ziraat GYO A.Ş. hisselerinin alınmasında herhangi bir engelin bulunmayacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel için 29.05.2023 tarihli 12406 yevmiye no.lu satış işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup ilgili tarihten önceki tarihlerde taşınmazların üç yıllık dönemde gerçekleşen işlemlerinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 40022 ada 3 parsel için TAKBİS belgesine göre, değerlendirme konusu taşınmaz 12.07.2023 tarihli 15460 yevmiye no.lu tevhit işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup ilgili tarihten önceki tarihlerde taşınmazın üç yıllık dönemde gerçekleşen işlemlerinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar “arsa” niteliğinde olup parsellerin alımından itibaren 5 yıllık süre geçmemiştir.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasfında olup ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parsel ve 40021 ada 1 parsel üzerindeki yapıların, imar planları ile uyumsuz olduğu, Ziraat GYO A.Ş. mülkiyetine ait olmadığı ve yıkılacağı öngörülmektedir.

9.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesine yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “arsa” niteliğinde olup parsellerin alımından itibaren 5 yıllık süre geçmemiştir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve 40022 ada 3 parsel no.lu taşınmaza yönelik gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (Tüm Parseller)	6.643.820.000
Gelir Yaklaşımı (40022 Ada 3 Parsel)	6.348.810.000
Gelir Yaklaşımı Yaklaşık Arsa Değeri (40022 Ada 3 Parsel)	4.892.435.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal evrakı bulunan herhangi bir yapı bulunmamasından dolayı “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Gayrimenkullerin imar planlarının taşınmaz üzerinde proje geliştirilebilmesine olanak sağlaması ve bölgede satılık ofis/konut/iş yeri emsallerine ulaşılabilmesinden dolayı, taşınmazlardan 40022 ada 3 parsel için müşteriden temin edilen proje alanları dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Söz konusu proje alanlarının, taşınmazın imar planında belirtilen yapılaşma şartları ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır. Takdir edilen değer, değerlendirme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	25.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.643.820.000.-TL	Altı milyara altı yüz kırk üç milyon sekiz yüz yirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	7.308.202.000.-TL	Yedi milyara üç yüz sekiz milyon iki yüz kırk bin.-TL

Söz konusu değer taşınmazların tam mülkiyet değerini belirtmekte olup parsellerin “Ziraat GYO A.Ş.” hissesine düşen değeri 40015 ada 1 parsel no.lu taşınmaza yönelik 10.474.200 TL, 40021 ada 1 parsel no.lu taşınmaza yönelik 106.408.638 TL ve 40022 ada 3 parsel no.lu taşınmaza yönelik 2.450.548.958 TL ve toplamda 2.567.431.795 TL’dir.

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzmanı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri