

**İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, SALHANE MAHALLESİ 1140 ADA, 4 VE 8
PARSELDE BULUNAN TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



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



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	05.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	17.12.2020
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	22.12.2020 – 2020/ZGYO/8 07.04.2021 – 2020/ZGYO/8-REV1
RAPORUN KONUSU	İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 1140 ada 4 parselde yer alan “Pamuk Flatör Ve Pamuk Dokuma Dai. Pamuk Apre Ve Depo. Kiroş Revir Atölye.Marangozhane Depo İkinci Elektrik Santrali Ve İkinci Kazan Dai. Havi Kar. Pamuklu Kula Mens.Fab” niteliğindeki gayrimenkul ile 1140 ada 8 parselde yer alan “Müd. Yazıhane Kumaş Depo.Yün Dokuma Dai. Bir Kazan Dai.Komar İplik Dai. Yün Flatör Ve Tabak Dai. Depo Bir Elektrik Santrali Ve Yemekhane Havi Kargir Kula Mens. Fab.” Niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Bayraklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli 18.02.2011 tasdik tarihli Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar planı kapsamında, Kısmen Merkezi İş Alanı(MİA), Kısmen Yeşil Alan, Kısmen Yol alanında, Taks: 0,40, Kaks:3,5 yapılaşma koşullarına haiz olup 3194 sayılı imar kanunun 18. Maddesine tabidir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Müşteri tarafından getirilen kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 17.12.2020 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞERİ	565.335.000.-TL 72.343.216,16- USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	YILMAZ ELMA (SPK Lisans No: 405835)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (SPK Lisans No:403849)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	8
4.1	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.1	İMAR BİLGİLERİ	9
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	11
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	12
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ	12
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
6.5	YASAL KISITLAMALAR	14
7	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	15
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	15
7.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	15
7.3	SONUÇ GÖRÜŞ	16
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	16
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	17
9.1	YAPI CİNSİ.....	17
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	17
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	17
9.4	YAPI NİZAMI.....	17
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	17

9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	17
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	17
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	17
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	18
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	18
11	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	18
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	19
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	19
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	19
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	21
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	22
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	26
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	26
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	26
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	28
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	28
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	28
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	29
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	29
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	29
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	30
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	30
16.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	30
16.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	30
16.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI.....	33
17	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	37
18	EKSPERİN KANAATİ	37
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	37
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	39
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	39
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	39

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

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

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Sermayesi: :3.520.215.000.-TL

Halka Açıklık :-

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 1140 ada 4 parselde yer alan “PAMUK FLATÖR VE PAMUK DOKUMA DAİ. PAMUK APRE VE DEPO. KIROŞ REVİR ATÖLYE.MARANGOZHANE DEPO İKİNCİ ELEKTRİK SANTRALİ VE İKİNCİ KAZAN DAİ. HAVİ KAR. PAMUKLU KULA MENS.FAB” niteliğindeki gayrimenkul ile 1140 ada 8 parselde yer alan “MÜD. YAZIHANE KUMAŞ DEPO.YÜN DOKUMA DAİ. BİR KAZAN DAİ.KOMAR İPLİK DAİ. YÜN FLALÖR VE TABAK DAİ. DEPO BİR ELEKTRİK SANTRALİ VE YEMEKHANE HAVİ KARGİR KULA MENS. FAB.” Niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 22.12.2020 – 2020/ZGYO/8
: 07.04.2021 – 2020/ZGYO/8-REV1

Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Yılmaz Elma (Spk Lisans No: 405835)
: A. C. Efe TULAZOĞLU (Spk Lisans No: 403849)

Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 17.12.2020 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin Tarihi ve Numarası : 05.11.2020

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

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4 GAYRİMENKULLERİN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ

İl	İZMİR	Mevkii	-
İlçe	BAYRAKLI	Pafta	27r-1
Bucak	-	Ada	1140
Mahalle	SALHANE MAH	Parsel	4
Sokak	-	Yüzölçümü	46.360,00 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Ana Taşınmaz Niteliği	PAMUK FLATÖR VE PAMUK DOKUMA DAİ. PAMUK APRE VE DEPO. KIROŞ REVİR ATÖLYE.MARANGOZHANE DEPO İKİNCİ ELEKTRİK SANTRALİ VE İKİNCİ KAZAN DAİ. HAVİ KAR. PAMUKLU KULA MENS.FAB
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	İZMİR	Mevkii	-
İlçe	BAYRAKLI	Pafta	27r-1
Bucak	-	Ada	1140
Mahalle	SALHANE MAH	Parsel	8
Sokak	-	Yüzölçümü	33.385,00 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Ana Taşınmaz Niteliği	MÜD. YAZIHANE KUMAŞ DEPO.YÜN DOKUMA DAİ. BİR KAZAN DAİ.KOMAR İPLİK DAİ. YÜN FLALÖR VE TABAK DAİ. DEPO BİR ELEKTRİK SANTRALİ VE YEMEKHANE HAVİ KARGİR KULA MENS. FAB
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Adalet Mah., Manas Bulvarı ve Ozan Abay Caddesi (1140 Ada 4 ve 8 Parsel/Boş Arsa)

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Bayraklı Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	18.02.2011
TAKS	0,4	YÜKSEKLİK (H)	-
KAKS	3,5	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	- - -	İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
LEJANT	Merkezi İş Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	16.11.2020 Tarih ve E-20191754-310.05.01-11634/14679 Sayı
PARSELİN TERKLERİ	Değerleme konusu taşınmazlar 3194 Sayılı İmar kanunun 18. Madde İmar Uygulamasına tabi olup DOP kesintisi yapılacaktır.		
KISITLAMALAR,	Bayraklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar Bayraklı Belediyesi Meclisinin 05.11.2010 Tarih ve 10/193 Sayılı Kararı ile uygun görülerek, Bayraklı Belediye Başkanlığının 06.12.2010 Tarih ve 843 Sayılı Yazısı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına iletilen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2011 Tarih ve 05.199 Sayılı Kararı ile onanan 1/1000 Ölçekli Salhane-Turan Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 Ölçekli Salhane-Turan Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planında Kısmen Merkezi İş Alanı(MİA), Kısmen Yeşil Alan, Kısmen Yol alanında, Taks: 0,40, Kaks:3,5 yapılaşma koşullarına sahip 3194 sayılı imar kanunun 18. Maddesine tabi olduğu bilgisi alınmıştır. <u>İsabet Ettiği Lejanda İlişkin Plan Notu:</u> Mia (merkezi iş alanı) ya da metropoliten aktivite merkezi bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim (okul) tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı (özel eğitim tesisleri hariç) aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz. Özel hastane kullanımının ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur. Bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz. <u>İmar Uygulamasına İlişkin Plan Notu:</u> Mia (merkezi iş alanı) ve Turizm + Ticaret alanlarında en küçük imar parseli büyüklüğü 5000 m² olacaktır. Ancak, önceki plan kararlarının		

	uygulanmış olması ve /veya fiziki engeller nedeniyle 5000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3000 m²'den az olamaz. İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5000 m² olarak bölünmesinden sonra artık parçanın 4000-5000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli 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 rüzgar akımları ve turbulans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır. <u>Otopark Alanlarına Yönelik Plan Notu:</u> Planlama alanının tamamında otopark gereksinimini doğuran kullanımların bu gereksinimi açık ve/veya kapalı olarak istisnasız kendi parselinde karşılanacaktır. Ancak açık otoparklar parsel alanının %20'sinden fazla olamaz. Otopark gereksinimi yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi otopark yönetmeliği uygulama esaslarına göre hesaplanacak ve gerçekleştirilecektir. ± 0.00 kotunun altında yapılacak otoparklarda, yola 5 metreden fazla yaklaşılamaz. İhtiyaçtan fazla yapımı istenen otoparklar + 0.00 kotunun altında yapılacak ve yapı inşaat alanına (kaks/emsal alanına) dahil edilmeyecektir. Bayraklı Belediyesi Harita Birimi ile yapılan görüşmede taşınmazların 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi gereğince imar uygulamasına tabi olduğu ve 12.05.2020 tarih ve 600 sayılı Bayraklı Belediyesi Encümen Kararı ile 1721 nolu imar uygulamasının İzmir Büyükşehir Belediyesinin onayına gönderildiği belirtilmiş ancak henüz onaylanmamış olması sebebiyle dağıtım cetveli ile uygulama detayları tarafımıza sunulmamıştır. 10.07.2019 Tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 04.07.2019 Tarih ve 7181 sayılı kanun değişikliği ile 3194 sayılı kanunun 18. Maddesi değişikliği ile parsellasyon planlarının hazırlanması konusunda “düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.” Hükmü getirilmiştir. Taşınmazların değerlendirilmesinde imar kanununda belirtilen maksimum sınır olan %45 DOP kesintisi olarak dikkate alınmıştır. 20.02.2020 Tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 14.02.2020 Tarih ve 7221 sayılı kanun değişikliği ile 3194 sayılı kanunun 8. Maddesi değişikliğinde; “İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez”
--	--

	“Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.” belirtmeleri yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Hmax: Serbest plan notlarına tabi imar adasına isabet etmektedir. Mevcut durumda ise herhangi bir plan notu değişikliği yapılmamış olup kat sınırlaması getirilmemiştir. Bayraklı Belediyesi Plan Servisinden konuyla ilgili edinilen bilgiye göre plan notuyla ilgili çalışmaların devam ettiği, bölgede yapılaşmış veya ruhsat almış yapıların yüksekliklerinin tespit edildiği belirtilmiştir. Taşınmazların kat sınırlamasında çevre teşekkülünün dikkate alınacağı ve ~50 kat olabileceği belirtilmiştir. Bu sebeple yapılaşma koşullarında yüksek yapılar yönetmeliği dikkate alınacaktır.
--	---

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Taşınmazlar boş arsa olup, mimari projesi mevcut değildir.
RUHSAT TARİH VE NO	Taşınmazlar boş arsa olup, ruhsat belgesi mevcut değildir.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Taşınmazlar boş arsa olup, yapı kullanma izin belgesi mevcut değildir.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Taşınmazlar boş arsa olup, kat irtifakı projesi mevcut değildir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu taşınmazların yer aldığı parselin doğruluğu Bayraklı Belediyesi’nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Taşınmazlar boş arsa olup, herhangi bir Yapı Denetim firması ile anlaşma yapılmamıştır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerlemeye konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, parsellerin arsa değerleri talep edilmiş ve güncel imar durumlarına uygun herhangi bir ruhsat başvurusu yapılmamış bir mimari proje hazırlanmamıştır. Arsa değer tespiti, imar durumu yapılaşma hakları göze alınarak oluşturulan varsayımsal bilgiler ışığında proje geliştirme tablosu üzerinden hesaplanmıştır. Parsel için alınacak ruhsat ve eklerine göre söz konusu taşınmazların arsa değerlerinde farklılık olabilir.

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

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

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

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☒ Evet:

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1140 Ada 4 Parselin mülkiyet durumuna ilişkin yapılan Tapu Kütüğü Araştırmasında taşınmazın Kula Mensucat Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 23.02.2011 Tarih ve 1809 Yevmiye numarası ile yapılan Cebri Satış işlemi ile T.C Ziraat Bankası A.Ş adına, ardından 10.07.2020 Tarih ve 10046 Yevmiye numarası ile Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi ile tamamı Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1140 Ada 8 Parselin mülkiyet durumuna ilişkin yapılan Tapu Kütüğü Araştırmasında taşınmazın Kula Mensucat Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 29.04.2019 Tarih ve 6243 Yevmiye numarası ile yapılan Cebri Satış işlemi ile T.C Ziraat Bankası A.Ş adına, ardından 10.07.2020 Tarih ve 10046 Yevmiye numarası ile Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi ile tamamı Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir.

☐ Hayır:

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☒ Evet:

İzmir Kadastro Müdürlüğü Bayraklı Biriminde yapılan araştırma ve incelemede değerlendirme konusu taşınmazlardan 1140 Ada 4 Parsel ile ilgili olarak 20.03.2018 Tarihli Beyan Terkini Konulu Tescil Bildiriminde “Tapu Kütüğünün beyanlar hanesinde “17 parsel 305,00 m² tecavüzlüdür” şerhine konu olan duvarlar ve binalar yıkıldığından terki gerekir” belirtmesine istinaden tapu kütüğünden 17.05.2018 Tarih ve 8633 Yevmiye numarası ile terkini yapılmıştır. Buna ilave olarak parsel için düzenlenmiş 08.01.2018 Tarihli Aplikasyon Krokisinde parselin 45.882,50 m² ölçüldüğü belirtilmiştir. Kadastro Memurundan edinilen bilgiye göre Aplikasyon krokisinin tescile esas olmadığı belirtildiğinden değerlendirme işleminde tapu sicilinde belirtilen 46.360 m² baz alınmıştır.

1140 Ada 8 Parsel ile ilgili olarak 20.03.2018 Tarihli Beyan Terkini Konulu Tescil Bildiriminde parsel üzerinde herhangi bir tesis bulunmadığı ve muhdesata konu tesislerin

teknik evraklarda gösterilmediği belirtilmiştir. İlgili Tescil bildirimine istinaden “17 Parsele 41.50(1.00+1.15)=55 m² Tecavüzlüdür” beyanı tapu kütüğünden 20.08.2020 Tarih ve 13.337 Yevmiye numarası ile terkin yapılmıştır.

☐ Hayır:

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☒ Evet:

20.02.2020 tarih, 31042 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. maddesindeki “ İmar planlarında bina yükseklikleri yençok serbest olarak belirlenemez” hükmüne göre düzenlenen 13.maddesinde bahsedildiği üzere, 3194 Sayılı İmar Kanununa geçici 20. madde eklenmiş olup, 3194 sayılı imar kanunun 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ‘Bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.’hükmü getirilerek 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girdiği öğrenilmiştir.

☐ Hayır: -

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☒ Evet:

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Bayraklı Tapu Müdürlüğünde Aktif/Pasif Detaylı Tapu Kaydı ve Tapu Kütüğü Sayfaları incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1140 Ada 4 Parsel ile ilgili olarak Kula Mensucat Fabrikası Anonim Şirketi Mülkiyetinde iken tapu kütüğü sayfasına işlenen farklı kurum ve kuruluşlara ait Kamulaştırma Şerhi, Haciz Şerhi, İcrai Haciz Şerhi, İhtiyadi Tedbir Şerhi, İpotek Şerhi, İİK 150/C Şerhi gibi tasarrufunu kısıtlayan tapu kayıtlarının taşınmazın mülkiyetinin 29.04.2019 Tarih ve 6243 Yevmiye numarası ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’ye geçmesi ile aynı tarih ve yevmiye ile tamamının terkin edildiği tespit edilmiştir.

☐ Hayır:

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☒ Evet: 13.09.2013 Tarih ve 10430 Yevmiye numarası ile “İmar Düzenlemesine Alınmıştır.” Beyanı bulunmaktadır. ☐ Hayır:
AÇIKLAMA	Değerleme konusu 1140 Ada 4 Parsel numaralı taşınmazın 12.11.2020 Tarih ve 13:51 itibari ile edinilen takyidat belgesinde yukarıda belirtilen kayıtlara ilave olarak 150 adet Teferruat Bilgisi belirtilmiş olup liste ektedir.

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☒ Evet: 13.09.2013 Tarih ve 10430 Yevmiye numarası ile “İmar Düzenlemesine Alınmıştır.” Beyanı bulunmaktadır. ☐ Hayır:
AÇIKLAMA	Değerleme konusu 1140 Ada 8 Parsel numaralı taşınmazın 12.11.2020 Tarih ve 13:51 itibari ile edinilen takyidat belgesinde yukarıda belirtilen kayıtlara ilave

	olarak; 03.11.1975 Tarih ve 7629 Yevmiye numarası ile “Kula Mensucat Fabrikasına Ait Teferruat 456 Kütük Sahifesine Tescillidir. 03.11.1975 Y.7629, Tarih 20.11.1978 Y.8357, T 29.05.1991 Y.42152” 04.10.2001 Tarih ve 5614 Yevmiye numarası ile “Teferruat Şerhi Listeleri Dosyasındadır. 04.10.2001 Tarih ve Yev:5614 7 Sahife 2090 Kalem” Teferruat Bilgileri işlenmiştir.
--	---

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

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

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

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

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.r maddesi uyarınca;

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

7.3 SONUÇ GÖRÜŞ

Değerleme tarihi itibarıyla 1140 ada 4 parselde yer alan “Pamuk Flatör Ve Pamuk Dokuma Dai. Pamuk Apre Ve Depo. Kıroş Revir Atölye.Marangozhane Depo İkinci Elektrik Santrali Ve İkinci Kazan Dai. Havi Kar. Pamuklu Kula Mens.Fab”, 1140 Ada 8 Parsel ise “Müd. Yazıhane Kumaş Depo.Yün Dokuma Dai. Bir Kazan Dai.Komar İplik Dai. Yün Flalör Ve Tabak Dai. Depo Bir Elektrik Santrali Ve Yemekhane Havi Kargir Kula Mens. Fab.” şekliiden tescil edilmiştir. Fiili kullanım durumu ile tescil birbiri ile uyumlu olmamasına karşın parsellerin üzerindeki yapının var olmadığı ve boş arsa olarak kullanıldığı kanaatine varılmıştır. Bu sebeple taşınmazın “ARSA” olarak portföye alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

9.1 YAPI CİNSİ

☐ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☒ Diğer (BOŞ ARSA)
---	---	--------------------------------	--------------------------------	--

9.2 MEVCUT TESİSATLAR

☐ Şehir Suyu	☐ Isıtma sistemi	☐ Asansör	☐ Elektrik	☐ Merkezi su	☐ Sıcak	☐ Doğalgaz
-------------------------------------	---	----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

☐ Merkezi kalorifer	☐ Kombi	☐ Klima	☐ Soba	☐ Havalandırma	☐ Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

9.4 YAPI NİZAMI

☐ Bitişik	☒ Ayrık	☐ İkiz	☐ Blok yapı	☐ Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☐ Dükkan	☒ Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

☐ Lüks	☐ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTO PARK (genel)	☐ OTO PARK (özel)	☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☒ GÜVENLİK
---	--	--------------------------------------	--------------------------------	--

9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
-	-	-	-	2. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmazların manzarası bulunmamakta olup 1140 Ada 4 Parsel Manas Bulvarı, 1140 Ada 8 Parsel ise Ozan Abay Caddesi cephelidir.	Değerleme Konusu Taşınmazlardan 1140 Ada 4 parsel dörtgen formda olup Manas Bulvarına 138 m cephesi ve 303 m derinliği bulunmaktadır. Değerleme Konusu Taşınmazlardan 1140 Ada 8 parsel Ozan Abay Caddesine 165 m cephesi ve 206 m derinliği bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmazlar topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahip olup değerlendirme günü itibariyle parseller üzerinde hafriyat işleri yapılmaktadır.

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Bayraklı Belediyesinde yapılan araştırmada herhangi bir ruhsat, iskan ve mimari projeye ulaşamamıştır.

İzmir Kadastro Müdürlüğü Bayraklı Biriminde yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazlardan 1140 Ada 4 Parselin paftası üzerinde 319 m², 292 m², 1.564 m², 25 m², 231 m², 34 m², 464 m², 33.544 m² alanlı olmak üzere 8 adet yapı, 1140 Ada 8 Parselin paftası üzerinde ise 88 m², 2551 m², 2.535 m², 3.503 m², 4.788 m², 5.029 m², 335 m² alanlı olmak üzere 7 adet yapı bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda boş arsa vasıflı olup ekspertiz günü itibariyle parseller üzerinde hafriyat işlerinin yapılmaya başlandığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 30.10.2020 tarihinde İzmir/Seferihisar merkezli deprem sonucu yıkılan binalarda ikamet eden vatandaşların geçici ikameti amacıyla konteyner kent kurulacak arazilerden oldukları bilgisi edinilmiştir.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlardan 1140 Ada 4 Parsel 46.360 m² yüzölçümüne sahip olup geometrik olarak dörtgen formda olup tapu kayıtlarında “Pamuk Flatör Ve Pamuk Dokuma Dai. Pamuk Apre Ve Depo. Kıroş Revir Atölye.Marangozhane Depo İkinci Elektrik Santrali Ve İkinci Kazan Dai. Havi Kar. Pamuklu Kula Mens.Fab.” vasıflıdır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde tescile konu edilmiş yapıların yıkılmış ve mevcut durumda boş arsa niteliğinde olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmaz eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahip olup doğu yönden Manas Bulvarına 138 m cephesi, güney yönden 1601. Sokağa ~303 m cephesi bulunmaktadır. Buna ilave olarak kuzey yönden 11,3,5 ve 7 nolu parsellere cephelidir. Parselin çevresi tel örgü ile çevrilidir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1140 Ada 8 Parsel 33.385 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak tanımlı bir formda olmayan taşınmaz tapu kayıtlarında “Müd. Yazıhane Kumaş Depo.Yün Dokuma Dai. Bir Kazan Dai.Komar İplik Dai. Yün Flalör Ve Tabak Dai. Depo Bir Elektrik Santrali Ve Yemekhane Havi Kargir Kula Mens. Fab.” vasıflıdır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde tescile konu edilmiş yapıların yıkılmış ve mevcut durumda boş arsa niteliğinde olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmaz eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahip olup batı yönden Ozan Abay Caddesine 165 m cephesi, güney yönden 1601. Sokağa ~210 m cephesi bulunmaktadır. Buna ilave olarak kuzey yönden 10 ve 11 nolu parsellere cephelidir. Parselin çevresi tel örgü ile çevrilidir.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm özelliği göstermemekte olup Boş Arsa vasfındadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLER

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

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

Tüketici enflasyonu 2020 yılının ikinci çeyreğinde 0,76 puan artarak yüzde 12,62’ye yükselmiş ve Nisan Enflasyon Raporu tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde çekirdek göstergelerden B endeksinin yıllık enflasyonu da öngörülere kıyasla daha yüksek gerçekleşmiştir. İlk çeyreğe kıyasla enflasyondaki artışa katkı

veren ana gruplar sırasıyla temel mal ve gıda olmuştur. Bu dönemde, salgına bağlı birim maliyet artışları, birikimli döviz kuru gelişmeleri, uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanma ile dönemsel ve salgına bağlı etkilerle artan gıda fiyatları tüketici enflasyonundaki yükselişte etkili olmuştur. Bu görünüm altında, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve eğilimleri yükselmiştir.

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

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

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

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

13.2 SEKTÖREL VERİLER

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

İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. 2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İzmir, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiştir. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.



İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür. Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km'dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır. Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülür.

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir.

İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile

kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Cumaovası'nın Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçanı ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akcaağaç, karaağaç ve kızılçık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

İzmir ekonomik büyüklüğü ile Türkiye ekonomisine en fazla katkı veren kentlerin başında gelmektedir. 2018 yılı itibariyle, İzmir 4.320.519 kişilik nüfusu ile İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye'nin en büyük üçüncü kentidir. İzmir'de yaşayan nüfusun 2.152.585'i erkek ve 2.167.934'ü ise kadından oluşmaktadır.

İzmir'in 30 ilçesi bulunmaktadır. İzmir'in en kalabalık ilçeleri sırasıyla Buca, Karabağlar Bornova'dır. Nüfusu en az ilçeleri ise sırasıyla Karaburun, Beydağ ve Kınık'tır.

Eğitim ve öğretim açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biri olan İzmir'de çeşitli sayılarda okul öncesi eğitim kurumu, ilköğretim ve orta dereceli eğitim veren okul vardır. Ayrıca İzmir'de sınırları içinde 11 üniversite bulunmaktadır. İzmir'de eğitim veren üniversiteler şunlardır: Dokuz Eylül Üniversitesi, Ege Üniversitesi, İzmir Katip Çelebi Üniversitesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, İzmir Ekonomi Üniversitesi, Yaşar Üniversitesi, İzmir Üniversitesi, Gediz Üniversitesi, Şifa Üniversitesi, Türk Hava Kurumu Üniversitesi, Hava Astsubay Meslek Yüksekokulu, Rüştü Ünsal Polis Meslek Yüksekokulu

Nüfusun daha yoğun olduğu merkez ilçelerde ticaret, sanayi ve turizm yoğunlukta iken, nüfusun daha az olduğu merkeze uzak ilçelerde ise tarım ve hayvancılık, deniz kıyısı ilçelerde ise turizm daha yaygın olarak görülmektedir. İzmir ekonomisinde tarım, hayvancılık, balıkçılık, denizcilik, toptan perakende ve ticaret, turizm, lojistik ve enerji sektörleri yatırım açısından öne çıkan sektörlerdir. İzmir yat turizmden kongre turizmine, inanç turizminden kruvaziyer turizmine kadar hemen hemen her çeşit turizm olanağına sahiptir. Bununla beraber İzmir, zengin jeotermal kaynakları ve kaplıcaları ile dünyada sağlık turizminin merkezi olabilecek potansiyeli barındırmaktadır. Zengin yenilenebilir enerji kaynaklarına sahip İzmir özellikle rüzgar, jeotermal ve güneş enerjisinden faydalanılabilecek bir kenttir.

İzmir, liman kenti olma özelliği ile tarihin her döneminde önemli bir ticaret merkezi olarak ön plana çıkmıştır. Korunaklı bir körfezin etrafında gelişen İzmir verimli topraklara

sahip olması, nitelikli işgücü yapısı, hammadde ve ara mamul kaynakları, uygun iklim koşulları, gelişmiş liman ve lojistik altyapısı, dış ticaret odaklı iş ortamı ile iç ve dış pazarlara olan yakınlığı gibi avantajları ile günümüzde birçok ekonomik aktivitenin merkezi durumundadır. İzmir'in dış ticaretinde limanların büyük payı bulunmaktadır.

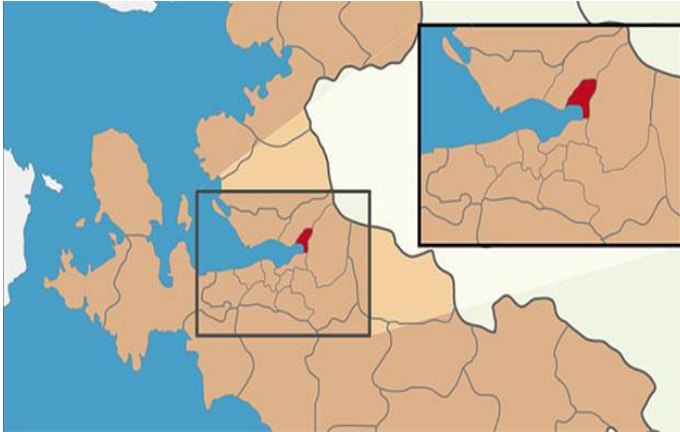
Bayraklı

İzmir metropolünü oluşturan 11 ilçeden biri olan Bayraklı; İzmir kent merkezinde, İzmir Körfezi'nin kuzeydoğu köşesinde İzmir-Çanakkale asfaltı üzerinde yer alır. Yamanlar dağ grubu'nun güney yamaçlarını da içine alan Bayraklı'nın doğusunda Bornova İlçesi, batısında İzmir Körfezi ve Karşıyaka İlçesi, kuzeyinde Karşıyaka ve Bornova İlçeleri, güneyinde ise İzmir Körfezi ve Konak İlçesi bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 3700 hektardır. İlçede 1 belediye (Bayraklı Belediyesi) teşkilatı, 1 köy ve 23 mahalle bulunmaktadır.

2001 yılında düzenlenen “Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Proje Yarışması” sonucunda ortaya çıkan fikirlerden yararlanarak, Alsancak Limanı'nın arka bölgesi ile Turan Mahallesi arasındaki 471 hektarlık alan 2003 yılında Büyükşehir Belediyesi tarafından İzmir'in yeni kent merkezi olarak ilan edilen alanın büyük bir bölümü Bayraklı ilçesi sınırlarında yer almaktadır.

İmar Planlarının onaylanması ile beraber gayrimenkul sektörü açısından öncelikli yatırım alanlarını barındıran ilçe A+ karma projelerin hayata geçirildiği bir bölge olmuştur. Bölgede Avrupanın beşinci en yüksek ikiz kulesi olan 48 katlı ikiz kuleden oluşan Folkart Towers karma projesi, Kavuklar İnşaatın 2013 yılında inşasını tamamladığı 27 katlı Bayraklı Tower karma projesi, İŞ GYO tarafından inşa edilen 25 ve 49 kattan ibaret iki bloklu Ege

Perla Karma Projesi, Mistral GYO tarafından inşa edilen Mistral Tower gibi markalı karma projeleri bulunmaktadır. Bölgenin benzer nitelikli gayrimenkuller ile gelişim potansiyeli bulunmaktadır.



14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ

Değerleme Konusu Taşınmazlar İzmir İli Bayraklı İlçesi; Tapunun Salhane Mahallesi kayıtlı, Belediyenin Adalet Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu Taşınmazlardan 1140 Ada 4 Parsel doğu yönden Manas Bulvarından, 1140 Ada 8 Parsel ise batı yönden Ozan Abay Caddesinden servis almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup numarataj ataması bulunmamaktadır. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Ankara Asfaltı üzerinde Karşıyaka/Konak/Bornova ayrımından sağ yan yoldan Ozan Abay Caddesine girilip 1 km ilerlenip sağ taraftan ulaşılmaktadır.



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar İzmir İli Bayraklı İlçesi Adalet Mahallesi sınırları içerisinde Manas Bulvarı ve Ozan Abay Caddesine cephelidir. Konu Taşınmazlar Yeni Kent Merkezi olarak belirlenen bölgenin Bayraklı aksında yer almakta olup yakın çevresi eski sanayi yapıları, boş arsalardan ibarettir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede imar planlarının onaylanması ve Yeni Kent Merkezi lansmanından sonra inşa edilmiş Folkart Towers, Mistral Towers, Ege Perla, Megapol Tower, Bayraklı Tower gibi AVM, Ofis, Residence içeren karma projeler inşa edilmiştir.



Taşınmazların yakın çevresinde iş hayatının ve nitelikli A+ konut talebine yönelik inşa edilmiş residence/ofis karma projeleri yer almaktadır. İzmir Adliye Sarayı, Çevre Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü, İstinaf Mahkemeleri gibi önemli kamu kurumların konumlu olduğu bölgede ofis talebinin yoğun olmasına karşın arzın kısıtlı kalması sebebiyle ofis ihtiyacının mesken vasıflı taşınmazlardan devşirme olarak kullanılmaktadır.

Yeni Kent Merkezinin Bayraklı aksında yer alan taşınmazların yakın çevresinde yapılaşmanın henüz tamamlanmamış olmasının öncelikli sebebi bölgenin imar uygulamasına tabi olmasıdır. İmar uygulamalarında yaşanan mülkiyet problemleri ve re'sen uygulama yapılamaması sonucu bölgenin gelişim ivmesi düşük kalmaktadır.

İzmir ilinde nitelikli ofis talepleri sürekli artmakta olup daha önceki yıllarda ilin ofis ihtiyacının karşılandığı Alsancak-Çankaya aksındaki otopark, trafik ve nitelsiz iş hanı sorunları ofis taleplerinin yeni kent merkezine kaymasına neden olmuştur. Yeni Kent Merkezinde inşa edilmiş, inşa edilmekte olan ya da henüz tasarım aşamasında olan projeler bölgenin prestijini arttırmaktadır.

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ilçenin merkezi lokasyonlarından. Taşınmazlar konum olarak ana arter üzerinde yer alıp merkezi konumda yer almaktadır. Manas Bulvarı ve Ozan Abay Caddelerine cepheli konumdadır. Yakın çevresinde; İzmir Adliye Sarayı, İzmir Posta İşletmeleri Müdürlüğü, Sunucu Plaza, Rod Kar İş Merkezi, Sabah Gazetesi, Sunset Plaza, Folkart Towers, Mistral, Ege Perla Projeleri ve Salhane Metro Durağı bulunmaktadır.

Bölgenin imar uygulaması sorunlarının çözülmesi durumunda bölgenin gelişim ivmesi hız kazanacak olup mevcut durumda Yeni Kent Merkezi olarak belirlenen bölgenin en düşük gelişim hızına sahiptir.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parsel üzerinde mevcut imar durumuna uygun bir karma proje geliştirilmesinin en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
• Merkezi konumda olması • Altyapı olanaklarının tam olması • Ulaşım imkânlarının tam olması • Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	• İmar Uygulamasına tabi olması

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

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

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

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

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

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

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

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Söz konusu parsel üzerinde mevcut koşulları dikkate alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış olup proje geliştirme varsayımları 16.4.2 maddesinde belirtilmiştir.

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

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

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
	Brüt Alan (m²)			
Brüt Arsa Alanı (m2)	79.745,00 m²			
Net Arsa Alanı (m2)	43.859,75 m²			
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Merkezi İş Alanı			
İnşaat Emsali (KAKS)	3,50			
İnşa Edilebilecek Emsal Alan	153.509,13 m²			
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı	52.631,70 m²			
Ortak alan (KAKS x %)		46.052,74 m²	30%	
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	298.246,30 m²			
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı	0,00 m²			
Proje Başlangıç Yılı (ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)	2.01.2021			
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	5 Yıl			
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet	
Toplam Satılabilir alan maliyeti	199.561,86 m²	3.000 TL	598.685.588 TL	
Ortak alan maliyeti	98.684,44 m²	2.315 TL	228.454.473 TL	
Blok bazında açık alan maliyeti	0,00 m²	0 TL	0 TL	
Çevre Düzeni Maliyeti	43.859,75 m²	500 TL	21.929.875 TL	
	Yıllık ort. inşaat artış oranı	1.107.291.470 TL		
	15%			
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m²)	12 Aylık Değer Artışı	Birim Fiyat (TL/m²)	Bu gün Tamamı satılırsa Ciro
Dükkan	9.978,09 m²	15%	25.140 TL/m²	250.849.261 TL
Konut	66.520,62 m²		14.385 TL/m²	956.899.131 TL
Ofis	123.063,15 m²		12.665 TL/m²	1.558.594.776 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			2.183.716.045 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti bu gün	846.725.877 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	20%			
Yatırımcı Karı (BU GÜN)	349.470.281 TL			
Yıllık indirimleme oranı	15,00%			
Aylık indirimleme oranı	1,250%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	60,0 Ay			
İnşaatın 60 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	551.155.246 TL			
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	12.566 TL			
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri	551.155.246 TL			

YILLAR		2.01.2021	2.01.2022	2.01.2023	2.01.2024	1.01.2025
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	25,00%	25,00%	20,00%	15,00%	15,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	212.267.483,83 TL	246.833.374,40 TL	227.086.704,45 TL	195.862.282,59 TL	225.241.624,98 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	209.923.425,14 TL	212.267.483,83 TL	169.813.987,06 TL	127.360.490,30 TL	127.360.490,30 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	209.923.425,14 TL	212.267.483,83 TL	169.813.987,06 TL	127.360.490,30 TL	127.360.490,30 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	1.107.291.470,25 TL				
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ	846.725.876,63 TL				
GELİR	GELİR YÜZDESİ	15,00%	15,00%	20,00%	25,00%	25,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	482.522.669,02 TL	482.522.669,02 TL	739.868.092,49 TL	367.893.621,30 TL	110.908.993,59 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	477.194.196,50 TL	414.951.475,22 TL	553.268.633,63 TL	239.224.782,67 TL	62.712.315,29 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ	2.183.716.045,41 TL				
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	1.747.351.403,31 TL				

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- Proje geliştirme yönteminde yapı maliyetlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2020 yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosundan V/A yapı sınıfı belirtilen 2.400 TL/m² baz alınmış olup mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak %25 oranında artış yapılarak hesaplama yapılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumda 18. Madde imar uygulamasına tabi olması sebebiyle yüzölçümlerinden %45 oranında DOP Kesintisi yapıp, tevhid edilmesi ile oluşacak parsel için proje geliştirilmiştir. Buna göre;
- 1140 Ada 4 Parsel 46.360 m² - %45 DOP Kesintisi Sonucu 25.498 m² net yüzölçümü,

- 1140 Ada 8 Parsel 33.385 m² - %45 DOP Kesintisi Sonucu 18.361,75 m² net yüzölçümüne sahip olacaktır. Parsellerin tevhid edilmesi ile 43.859,75 m² alanlı net imar parseli, proje geliştirmede baz alınacak parseldir.
- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar MİA lejandında Taks:0,40 Kaks:3,5 H:Serbest alanında kalmasına karşın H:Serbest Plan notu tadilatı ile kat sınırlaması getirilmediğinden mevcut durumda yeni yapı ruhsatı düzenlenememektedir. Bayraklı Belediyesi Plan Servisinden konuyla ilgili edinilen bilgiye göre plan notuyla ilgili çalışmaların devam ettiği, bölgede yapılaşmış veya ruhsat almış yapıların yüksekliklerinin tespit edildiği belirtilmiştir. Taşınmazların kat sınırlamasında çevre teşekkülünün dikkate alınacağı ve ~50 kat olabileceği belirtilmiştir. Bu sebeple yapılaşma koşullarında yüksek yapılar yönetmeliği dikkate alınmıştır.
- Bayraklı Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen 16.11.2020 Tarihli İmar Durum Belgesinde belirtilen yapılaşma koşullarına göre emsale dahil olan toplam inşaat alanının(%30 emsal fazlalığı ile) 199.561,86 m² olacağı kabul edilmiştir.
- Emsal alanının %5'i Dükkan Kullanımına, 1/3'ü Konut/Residence kullanımına diğer alanlar ise ofis olarak ayrılmıştır. Buna göre 9.978,09 m² dükkan, 66.520,62 m² Residence, 123.063,15 m² Ofis satılabilir alanı bulunmaktadır.
- Kat yüksekliği belirli olmaması sebebiyle kat analizi yapılmamış olup emsal ve emsal harici alanların hesaplanmasında bölgedeki diğer MİA parselleri üzerine yapılaşmış karma projelerin oranları dikkate alınarak emsal alanı üzerinden dağıtım sağlanmıştır.
- Projenin 2021 yılında %25 İnşa Seviyesinde, 2022 yılında %25 inşa seviyesinde, 2023 yılında %20 inşa seviyesinde, 2024 yılında %15 ve 2025 yılında ise %15 inin tamamlanacağı ön görülmüştür.
- Proje satışlarının ise 2021 yılında %15, 2022 yılında %15, 2023 yılında %20, 2024 yılında %25, 2025 yılında %25 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Proje geliştirme yönteminde yapı maliyetlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2020 yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosundan satılabilir alan V/A yapı sınıfı belirtilen 2.400 TL/m² baz alınmış, ortak alan 4/C yapı sınıfı belirtilen 1.850 TL/m² baz alınmış olup mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak %25 oranında artış yapılarak hesaplama yapılmıştır.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (TR 10 Yıllık Tahvil) + risk primi şeklinde %15,00 olarak hesaplanmıştır.

16.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Konut/Residence Emsalleri

Emsal 1: KW Bornova / Karşıyaka 2: 0 (530) 967 17 87

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Folkart Towers dahilinde yer alan 110 m² alanlı olarak belirtilen ancak 80 m² alanlı olduğu bilinen 2+1 kullanım tertibinde residence pazarlıklı olarak 1.190.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2: Turyap Bornova Çamdibi Temsilciliği: 0 (532) 500 66 43

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Folkart Towers dahilinde yer alan 200 m² alanlı olarak belirtilen ancak 130 m² alanlı olduğu bilinen 3+1 kullanım tertibinde residence pazarlıklı olarak 1.890.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3: Pozitif Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı: 0 (538) 579 98 15

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Ege Perla dahilinde yer alan 72 m² alanlı olarak belirtilen ancak 50 m² alanlı olduğu bilinen 1+1 kullanım tertibinde residence pazarlıklı olarak 757.775 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4: Ege Perla Satış Ofisi: 0 (530) 031 00 15

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Ege Perla dahilinde yer alan 163 m² alanlı olarak belirtilen ancak 155 m² olduğu bilinen 3+1 kullanım tertibinde residence pazarlıklı olarak 2.585.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5: Mistral İzmir Satış Ofisi: 0 (536) 676 10 62

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Mistral Tower dahilinde yer alan 167 m² alanlı olarak belirtilen ancak 130 m² alanlı olduğu bilinen 3+1 kullanım tertibinde residence pazarlıklı olarak 6.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 6: Mavi Gayrimenkul: 0 (532) 527 20 28

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Ege Perla dahilinde yer alan 74 m² alanlı olarak belirtilen 2+1 kullanım tertibinde residence pazarlıklı olarak 4.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 7: Turpa Çiğli Ataşehir Temsilciliği: 0 (532) 515 77 33

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Folkart Tower dahilinde yer alan 110 m² alanlı olarak belirtilen ancak 92 m² alanlı olduğu bilinen 2+1 kullanım tertibinde residence pazarlıklı olarak 4.500 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık/Kiralık Residence)									
Sıra	Konut Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	80	14.875,00 ₺	1.190.000,00 ₺	5%	14.131,25 ₺	0,04	3.966,67 ₺	49,58 ₺	47,10 ₺
Emsal 2	130	14.538,46 ₺	1.890.000,00 ₺	5%	13.811,54 ₺	0,04	6.300,00 ₺	48,46 ₺	46,04 ₺
Emsal 3	50	15.155,50 ₺	757.775,00 ₺	5%	14.397,73 ₺	0,04	2.525,92 ₺	50,52 ₺	47,99 ₺
Emsal 4	155	16.677,42 ₺	2.585.000,00 ₺	5%	15.843,55 ₺	0,04	8.616,67 ₺	55,59 ₺	52,81 ₺
Emsal 5	130	13.846,15 ₺	1.800.000,00 ₺	5%	13.153,85 ₺	0,04	6.000,00 ₺	46,15 ₺	43,85 ₺
Emsal 6	74	16.216,22 ₺	1.200.000,00 ₺	5%	15.405,41 ₺	0,04	4.000,00 ₺	54,05 ₺	51,35 ₺
Emsal 7	92	14.673,91 ₺	1.350.000,00 ₺	5%	13.940,22 ₺	0,04	4.500,00 ₺	48,91 ₺	46,47 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ					14.383,36 ₺	DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ		47,94 ₺	

Ofis Emsalleri

Emsal 1: Canan Ann Köse Gayrimenkul: 0 (533) 357 04 01

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Folkart Towers dahilinde yer alan 99 m² alanlı olarak belirtilen 85 m² alanlı olduğu bilinen Ofis pazarlıklı olarak 1.150.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 4.000 TL+KDV/ay bedel kira ödediği bilgisi alınmıştır.

Emsal 2: Coldwell Banker Teok: 0 (532) 462 17 52

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Folkart Towers dahilinde yer alan 560 m² alanlı olarak belirtilen ancak 475 m² alanlı olduğu düşünülen Ofis pazarlıklı olarak 6.150.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3: Startkey Altunsu: 0 (553) 380 03 40

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Folkart Towers dahilinde yer alan 183 m² alanlı olarak belirtilen ancak 150 m² alanlı olduğu düşünülen Ofis pazarlıklı olarak 1.850.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 8.250 TL/ay bedel kira ödediği bilgisi alınmıştır.

Emsal 4: Remax Kuvars: 0 (532) 372 08 03

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Ventus Tower dahilinde yer alan 88 m² alanlı olarak belirtilen ancak 70 m² alanlı olduğu düşünülen Ofis pazarlıklı olarak 895.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5: Coldwell Banker Teok: 0 (532) 462 17 52

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Ater Tower dahilinde yer alan 86 m² alanlı olarak belirtilen ancak 70 m² alanlı olduğu düşünülen Ofis pazarlıklı olarak 950.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6: Sahibinden: 0 (533) 958 42 83

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Mistral Tower dahilinde yer alan 81 m² alanlı olarak belirtilen Ofis pazarlıklı olarak 4.500 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık/Kiralık Ofis)									
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	85	13.529,41 ₺	1.150.000,00 ₺	5%	12.852,94 ₺	0,045	4.312,50 ₺	50,74 ₺	48,20 ₺
Emsal 2	475	12.947,37 ₺	6.150.000,00 ₺	5%	12.300,00 ₺	0,045	23.062,50 ₺	48,55 ₺	46,13 ₺
Emsal 3	150	12.333,33 ₺	1.850.000,00 ₺	5%	11.716,67 ₺	0,045	6.937,50 ₺	46,25 ₺	43,94 ₺
Emsal 4	70	12.785,71 ₺	895.000,00 ₺	5%	12.146,43 ₺	0,045	3.356,25 ₺	47,95 ₺	45,55 ₺
Emsal 5	70	13.571,43 ₺	950.000,00 ₺	5%	12.892,86 ₺	0,045	3.562,50 ₺	50,89 ₺	48,35 ₺
Emsal 6	81	14.814,81 ₺	1.200.000,00 ₺	5%	14.074,07 ₺	0,045	4.500,00 ₺	55,56 ₺	52,78 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ					12.663,83 ₺	DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ			47,49 ₺

Arsa Emsalleri

Emsal 1: Sahibinden: 0 (532) 245 32 73

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 18. Madde imar uygulamasına tabi 11.188 m² alanlı Kauçuk Fabrikası ve Müştemilat vasıflı 1141 Ada 10 parsel pazarlıklı olarak 135.000.000 TL bedelle satılıktır. (12.067 TL/ Brüt m²)

Emsal 2: Emlakevimiz: 0 (506) 779 25 99

Çınarlı/Mersinli bölgesinde, konu taşınmazlara oranla daha kötü konumda 0,40/3,5 MİA imarlı, 3100 m² net alanlı 1505 Ada 7 Parsel pazarlıklı olarak 43.000.000 TL bedelle satılıktır. (13.871 TL/m²)

Emsal 3: KW Bornova: 0 (533) 273 49 31

Halkapınar bölgesinde, konu taşınmazlara oranla daha kötü konumda 0,40/3,5 MİA imarlı, 6.053 m² alanlı 8510 Ada 4 Parsel pazarlıklı olarak 61.000.000 TL bedelle satılıktır. (10.078 TL/m²)

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Arsa)						
Sıra	Arsa Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Pazarlık Payı	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 1	6153	21.940,52 ₺	135.000.000,00 ₺	15%	30%	13.054,61 ₺
Emsal 2	3100	13.870,97 ₺	43.000.000,00 ₺	5%	0%	13.177,42 ₺
Emsal 3	6053	10.077,65 ₺	61.000.000,00 ₺	5%	-30%	12.445,89 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ						12.892,64 ₺

Dükkan Emsalleri

Emsal 1: Avcılar İnşaat 0 533 033 64 10

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda inşa edilmekte olan Exclusive projesinde zemin katta konumlu 52 m² alanlı olarak belirtilen 45 m² olduğu düşünülen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı ve peşin olarak 1.275.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2: Coldwell Banker Park Yaşam 0 532 497 06 35

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Park 35 sitesinde, Haydar Aliyev Caddesine cepheli binanın arka sokak cephesinde 300 m² alanlı olarak belirtilen ancak ~225 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 3.750.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3: Adnan Kılıçoğlu İnşaat 0 532 677 17 94

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Novus Ventus Towerda, 175 m² zemin katta, 175 m² 1. Katta olmak üzere toplam 350 m² alanlı olarak belirtilen 300 m² olduğu düşünülen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 30.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Geri ödeme süresi 15 yıl olarak baz alınmış olup satış değeri 5.400.000 TL olarak tahmin edilmiştir. 1. Kat ½ oranında zemin kata indirgenmiştir. (Zemine indirgenmiş alan 225 m² dir)

Emsal 4: Tayfun Altınkaya Gayrimenkul 0 555 309 90 22

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 140 m² alanlı olarak belirtilen 115 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 16.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Geri ödeme süresi 15 yıl olarak baz alınmış olup satış değeri 2.880.000 TL olarak tahmin edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık/Kiralık Dükkan)											
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Pazarlık Payı	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	45	28.333,33 ₺	1.275.000,00 ₺	5%	5%	25.570,83 ₺	0,067	7.118,75 ₺	158,19 ₺	10%	135,26 ₺
Emsal 2	225	16.666,67 ₺	3.750.000,00 ₺	5%	50%	23.750,00 ₺	0,067	20.937,50 ₺	93,06 ₺	45%	128,18 ₺
Emsal 3	225	24.000,00 ₺	5.400.000,00 ₺	5%	10%	25.080,00 ₺	0,067	30.150,00 ₺	134,00 ₺	5%	133,67 ₺
Emsal 4	115	25.043,48 ₺	2.880.000,00 ₺	5%	10%	26.170,43 ₺	0,067	16.080,00 ₺	139,83 ₺	5%	139,48 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ						25.142,82 ₺	DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ			134,15 ₺	

Kat Karşılığı/Hasılat Paylaşımı Emsalleri:

Kamuyu Aydınlatma Platformu:

Mistral GYO tarafından 13.07.2020 Tarihinde KAP üzerinden yapılan açıklamada Konak/Çınarlı bölgesinde GYO bünyesinde yer alan 5.954 m² alanlı 8554 Ada 6 Parsel için Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm San. Ve Tic. LTD ŞTİ ile %45 Kat Karşılığı olarak sözleşme imzalandığı belirtilmiştir.

Kamuyu Aydınlatma Platformu:

Vakıf GYO tarafından 05.01.2018 Tarihinde KAP üzerinden yapılan açıklamada Konak/Çınarlı bölgesinde GYO bünyesinde yer alan 17.703 m² alanlı 8601 Ada 2 parsel İlk İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. - Kaf Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile

asgari 185.100.000 TL + KDV veya Toplam gelir üzerinden %30 payın ödenmesine yönelik “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesi imzalanmıştır.

Müteahhit Firma:

Konak / Çınarlı bölgesinde yer alan 4.146 m² alanlı 8553 Ada 9 Parsel için 28.09.2018 Tarihinde Önaylar Petrol, İnşaat ile Arsa Sahipleri arasında %42,5 oranında Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Parsel üzerinde İnci Tower olarak isimlendirilmiş karma projenin inşası sürmekte olup %30-35 inşaat seviyesindedir.

Emsal Genel Açıklamaları

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan satılık/kiralık residence ve ofis emsalleri ile benzer imar koşullarına haiz arsa emsallerine ulaşılmıştır. Buna ilave olarak şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Rapor içerisinde verilen emsal karşılaştırma tablolarında emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmazlara oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmaz boş arsa niteliğinde olup yakın çevresinde taşınmaza emsal olabilecek özellikte az sayıda gayrimenkul bilgisi bulunmaktadır. Ayrıca arsa üzerine mevcut imar şartları dikkate alınarak proje geliştirme çalışması yapılmıştır.

Arsa değeri tespitinde bölgedeki yapılaşma şartları ve güncel imar hakları gözetilerek proje geliştirme tablosu hazırlanmış ve gelir yöntemi kullanılarak değere ulaşılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak kullanılarak gelir yöntemi ile ulaşılan değer sağlanması yapılmıştır.

18 EKSPERİN KANAATİ

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

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

Parselin yapılaşma hakları dikkate alındığı üzerine yapılacak projenin gelir getirici unsurlar içereceği göze alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Gelir yaklaşımı yöntemi ile taşınmazların m² birim değerinin yaklaşık 12.565 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılan değerlendirme sonucunda değerlemeye konu taşınmazın m² birim değerinin yaklaşık 12.890 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Taşınmazların birim değer tespiti net imar parseli üzerinden sağlanmış taşınmazlar mevcut durumda 3194 sayılı imar kanunun 18. Madde imar uygulamasına tabidir. Net imar parseli üzerinden takdir edilen yekün değer brüt alana birim değere ulaşılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Brüt Alan)					Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Net Alan)					
Ada	Parsel	Alan	Birim Değer	Toplam Değer	Ada	Parsel	Brüt Alan	Net Alan	Birim Değer	Toplam Değer
1140	4	46360 m ²	7090 TL/m ²	₺328.670.000,00	1140	4	46360 m ²	25498 m ²	12890 TL/m ²	₺328.670.000,00
1140	8	33385 m ²	7090 TL/m ²	₺236.685.000,00	1140	8	33385 m ²	18362 m ²	12890 TL/m ²	₺236.685.000,00
Taşınmazların Toplam Değeri				₺565.355.000,00	Taşınmazların Toplam Değeri				₺565.355.000,00	
Gelir İndirgeme Yöntemi (Brüt Alan)					Gelir İndirgeme Yöntemi (Net Alan)					
Ada	Parsel	Alan	Birim Değer	Toplam Değer	Ada	Parsel	Brüt Alan	Net Alan	Birim Değer	Toplam Değer
1140	4	46360 m ²	6911 TL/m ²	₺320.380.000,00	1140	4	46360 m ²	25498 m ²	12565 TL/m ²	₺320.380.000,00
1140	8	33385 m ²	6911 TL/m ²	₺230.715.000,00	1140	8	33385 m ²	18362 m ²	12565 TL/m ²	₺230.715.000,00
Taşınmazların Toplam Değeri				₺551.095.000,00	Taşınmazların Toplam Değeri				₺551.095.000,00	

Her iki yöntem ile ulaşılan değer birbirine çok yakın olup proje geliştirme yaklaşımı ile ulaşılan değer varsayımlara dayandığından emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan m² değeri sonuç olarak alınmıştır. Gerekli yuvarlama ve düzeltme işlemleri neticesinde net alan için 12.890 TL/m², imar uygulaması öncesi alan için 7.090 TL/m² dikkate alınmıştır.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 1140 ada 4 parselde yer alan “Pamuk Flatör Ve Pamuk Dokuma Dai. Pamuk Apre Ve Depo. Kıroş Revir Atölye.Marangozhane Depo İkinci Elektrik Santrali Ve İkinci Kazan Dai. Havi Kar. Pamuklu Kula Mens.Fab” niteliğindeki gayrimenkul ile 1140 ada 8 parselde yer alan “Müd. Yazıhane Kumaş Depo.Yün Dokuma Dai. Bir Kazan Dai.Komar İplik Dai. Yün Flalör Ve Tabak Dai. Depo Bir Elektrik Santrali Ve Yemekhane Havi Kargir Kula Mens. Fab.” Niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen,

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

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Sonuç olarak konu taşınmazların 17.12.2020 tarihi itibarıyla;

1140 Ada 4 Parsel;

Rakamla; 328.670.000,00-TL ve Yazıyla; (Üçyüzymisekizmilyonaltıyüzyetmişbin Türk lirası)

1140 Ada 8 Parsel;

Rakamla; 236.685.000,00-TL ve Yazıyla; (İkiyüzotuzaltımilyonaltıyüzseksenbeşbin Türk lirası)

Toplam;

Rakamla; 565.355.000,00-TL ve Yazıyla; (BeşyüzaltmışbeşmilyonüçyüzellibeşbinTürk lirası)

KDV dahil satış değeri: 565.355.000,00-TL + KDV(%18) 101.763.900,00-TL = 667.118.900,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 72.699.508,78- USD

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

Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 7,7766

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Yılmaz Elma Lisans No: 405835	Ahmet C. Efe TULAZOĞLU Lisans No:403849	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750