

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**JANTSA JANT SAN. VE TİC. A.Ş.**

**İZMİR / KONAK'DA  
1 ADET "KARGİR DEPO"  
DEĞER TESBİTİ**

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN  
Tel: 0 256 214 66 24  
Faks: 0 256 214 47 66  
[info@dgdas.com.tr](mailto:info@dgdas.com.tr)  
[www.dgdas.com.tr](http://www.dgdas.com.tr)

**RAPOR TARİHİ: 31.12.2013**  
**RAPOR NO: OZL – 0005**

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

### Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	JANTSA JANT SAN. VE TİC. A.Ş.	Şube Adı	-		
Rapor Tarihi	31.12.2013	Değerleme Tarihi	09.12.2013	Rapor No	OZL-0005
Değerleme konusu	İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 1251 ada 4 parselde bulunan tapuda niteliği "KARGIR DEPO" olan taşınmazın günümüz ekonomi piyasasındaki değerinin tespiti.				
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	<input type="checkbox"/> Mevzuata tabi değil <input checked="" type="checkbox"/> Mevzuata tabi				
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi	DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2. AYDIN				
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları	Semih TUNCER Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401796		Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265		
Taşınmazın Adresi	Mahalle/Cadde	Alsancak Mahallesi	Daire No	-	
	Sokak	1472. Sokak	Posta Kodu	35100	
	Apt Adı/No	-	İlçe/İl	Konak / İZMİR	
	09.12.2013 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		5.690.000-TL (Beşmilyonaltıyüzdoksanbin-Türk Lirası)		
09.12.2013 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)		6.714.200-TL (Altımilyonyediyüzdörtbinikiyüz-Türk Lirası)			

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılmayacağını;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı 	Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı 
---	--

## İÇİNDEKİLER


<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>
1.1 Talep Tarihi
1.2 Numarası
1.3 Raporun Amacı
1.4 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
1.5 Dayanak Sözleşme Tarihi
1.6 Dayanak Sözleşme No
1.7 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
1.9 Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule Ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
<b>2. ŞİRKET- MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b>
2.1 Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri
2.2 Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri
2.3 Kullanılan Değer Tanımları
<b>3. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>
3.1 Genel Veriler Ve Sosyal Ekonomik Veriler
3.1.1 Demografik Veriler
3.1.2 Ekonomik Veriler
3.1.3 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler Ve Dayanak Veriler
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
3.2.1 İzmir İli
3.2.2 İzmir Haritası
3.2.3 İzmir İli Coğrafi Tanımı
3.2.4 İzmir İli Tarihi Tanımı
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları
4.2 Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
4.5 Takyidat Yazılı Belge
4.6 Gayrimenkulün İmar Bilgileri
4.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri V.B.) İlişkin Bilgi
<b>5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevresel Özellikleri
5.2 Gayrimenkule Ulaşım
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri
5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri
6.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
6.1.3 Maliyet Yaklaşımı
6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değeri
6.4 Maliyet Oluşumları Analizi
6.5 Emsal Karşılaştırma Analizi

<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler
7.2 Bölgenin Deprem Haritası
7.3 Boş Arazi Ve En İyi Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
7.4 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri
7.5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
7.6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları
7.7 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumuştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
7.8 Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
<b>8. SONUÇ</b>
8.1 Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
8.2 Nihai Değer Takdiri
8.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Talep Tarihi	01.12.2013	1.1.1. Rapor Tarihi	31.12.2013	1.1.2. Değerleme Tarihi	09.12.2013
1.2. Numarası	OZL-0005				
<b>1.3. Raporun Amacı</b>					
<p>JANTSA JANT SAN. VE TIC. A.Ş. tarafından 01.12.2013 tarihli talepte bulunulan İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 1251 ada 4 parsel sayılı 1089,00 m<sup>2</sup> alanlı "KARGIR DEPO" vasıflı ve mülkiyeti JANTSA JANT SAN. VE TIC. A.Ş.'ye ait, 31.12.2013 tarihli adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla, DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından hazırlanan rapor aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.</p> <p>Not: Bu çalışma, "JANTSA JANT SAN. VE TIC. A.Ş." kullanımına özel hazırlanmış olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması ve yayımlanması DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin iznine bağlıdır.</p>					
<b>1.4. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları</b>					
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Sermin TUNCER			Salim TUNCER		
SPK Lisans No : 401796			SPK Lisans No : 401265		
<b>1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi</b>					
01.12.2013					
<b>1.6. Dayanak Sözleşmesi No</b>					
-					
<b>1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler</b>					
Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.					
<b>1.8. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar</b>					
İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 1251 ada 4 parsel sayılı 1089,00 m <sup>2</sup> alanlı "KARGIR DEPO" vasıflı ve mülkiyeti JANTSA JANT SAN. VE TIC. A.Ş.'ye ait taşınmazın, 09.12.2013 tarihli adil piyasa değerinin belirlenmesidir.					
<b>1.9. Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler</b>					
Değerleme konusu gayrimenkulün şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan raporu bulunmaktadır. Rapor tarihi 18.11.2011 olup rapor nosu OZL – 0011'dir.					
<b>1.10. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>					
Değerleme raporu kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirilmiştir.					

## 2. ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

<b>2.1. Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri</b>	
 GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.	
<b>DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> <b>DGD Merkez:</b> Telefon:0256.214.66.24 Faks:0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5/2, Merkez- AYDIN	
<b>2.2. Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri</b>	
<b>Şirket Ünvanı</b>	JANTSA JANT SAN. VE TİC. A.Ş.
<b>Şirket Adresi</b>	Jantsa Jant Sanayi ve Tic. A.Ş. Umurlu Organize Sanayi Bölgesi 09630 Umurlu - AYDIN

<b>2.3. Kullanılan Değer Tanımları</b>
<p>Pazar Değeri, Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.</li><li>• Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.</li><li>• Gayrimenkule satış için makul bir süre tanınmıştır.</li><li>• Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.</li><li>• Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansmanı piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.</li></ul>

## 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

<b>3.1. Genel Veriler ve Sosyal Ekonomik Veriler</b>
<p>Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar.</p> <p>Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.</p>

### 3.1.1 Demografik Veriler

İLÇELER: Bornova, Buca, Karşıyaka, Konak, Menderes, Alağa, Beydağ, Bayındır, Bergama, Çeşme, Dikili, Foça, Karaburun, Kemalpaşa, Kınık, Kira, Menemen, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı, Urla  
ILGI ÇEKİCİ YERLER: Dikili, Foça, Çeşme, Seferihisar ve Gümüldür kıyıları; Balçova-Çatalkaya teleferiği; Asansör; Yamanlar-Karagöl, Tanay, Uzunkuyu, Bel-kahve, Pamucak, Teos Ormanı, Dereboğazi, Mersinli kahve ve Çanlık orman içi dinlenme yerleri; Balço-va-Agamemnon, Çeşme-Şifne, Bergama-Güzelik, Menemen, Seferihisar, Bayındır, Foça (Phokaia), La-risa, Erythrai, Klazomenai, Teos, Lebedos, Kolop-hon, Klaros, Notion ve Efes (Ephesos) ilkçağ kent kalıntıları; Meryem Ana Evi; Bayraklı, Kadifekale; Artemis Hamamı, Kızıllı ve Selçuk sukemeri. İzmir Agorası; Çeşme ve Selçuk kaleleri; Belevi Tu-mülüsü ve Mezar Anıtı; Bergama, Ödemiş ve Tire ulucamileri; Faik Paşa, Hisar, Hacı Hüseyin (Başdu-rak), Kestane Pazarı, Alı Ağa, Hatuniye, Çorak Kapı, Konak Kurşunlu, Şadırvan, İkçeşmelik, Salepçioğlu, İsa Bey, Mehmed Bey, Kazganoğlu, Yeni Paşa ve Rüstem Paşa Camileri; Kızlarağası, Mirkelamoğlu ve Karaosmanoğlu hanları; Sultan Şah, Mehmed Bey, İbn Melek ve Süleyman Şah türbeleri; İzmir Saat Kulesi; İzmir Atatürk ve Menemen Kubilay anıtları; Uluslararası İzmir Fuarı, İzmir Arkeoloji, İzmir Resim ve Heykel, İzmir Atatürk, Efes Arkeoloji, Bergama ve Tire müzeleri.

### 3.1.2. Ekonomik Veriler

Ekonomik potansiyeli oldukça yüksek olan İzmir, coğrafi konumunun sağladığı ulaşım avantajı, hammadde kaynaklarına yakınlığı, organize sanayi bölgeleri, nüfusun genç ve nitelikli oluşu gibi nedenlerle turizm, tarım ve hizmet sektörleri ile sanayileşme bakımından gelişen ve yükselen bir konumdadır.

### 3.1.3. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler ve Dayanak Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin basında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin basında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi balgamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri 2008 yılında ortaya çıkmaya başlayacağı tahmin edilmekteydi. Fakat 2008 yılında ABD başlayan kredilerin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi ve kredi derecelendirme sürecindeki sorunlardan kaynaklanan bir finansal krizin başlaması ve bunun global krize dönmesi tüm dünya ile birlikte ülkemizdeki artan kredi faizleri konut sektörünü derinden olumsuz etkilemiş, bunun ile birlikte ülkemizde geçmiş yıllardaki gayrimenkul sektöründeki talep fazlasından dolayı artan fiyatlar, global krizle birlikte düşüş eğilimine girmiştir. 2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtdışı faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılından itibaren ülke ekonomisinde % 4 civarında bir büyüme oranı tahmin edilmekle birlikte, bu iyileşmenin gayrimenkul sektörü üzerindeki olumlu etkilerini 2011 yılından itibaren göstermesi beklenmektedir. Faiz oranlarının görece düşük seyirinin 2010 yılından itibaren devam edeceği, ekonomik büyümeye paralel olarak tüketici güvenindeki artış ile hanehalklarının borçlanma eğiliminin artacağı beklenmektedir. Önümüzdeki yıllar için mortgage ve benzeri gayrimenkul finansmanına yönelik kredi hacimlerinde yılda %15 leri aşan büyüme oranları beklenmektedir. Bu eğilimlerin gayrimenkul piyasasını canlandıracağı, alternatif gayrimenkul yatırımlarına yönelik talebin yükseleceği varsayılmaktadır.

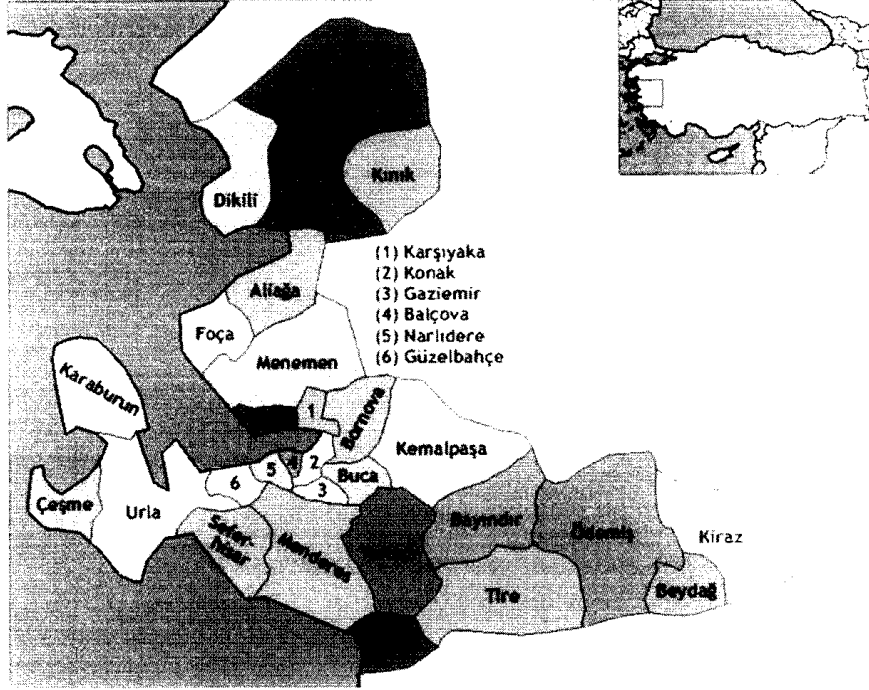
### 3.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1. İzmir İli

İzmir İli, Ege Bölgesi'nin batı kesiminin ortalarında yer alır. İl toprakları batı kültürüne kaynaklık eden uygarlıkların kurulduğu yörelerden biridir. Bu topraklarda söylencelerden destanlara, heykelden resme, mimariğe, dinî sanat, inanışlardan felsefeye uzanan çok yönlü bir kültür birikimi oluşmuştur. İzmir nüfus açısından İstanbul ve Ankara'dan sonra Türkiye'nin üçüncü büyük ilidir. Nüfus yoğunluğu açısından da İstanbul ve Kocaeli illerinin ardından üçüncü sırada yer alır.



### 3.2.2. İzmir İli Haritası



Harita: İlin Türkiye'deki Konumu

### 3.2.3. İzmir İli Coğrafi Tanımı

İl topraklarını, doğu-batı doğrultum akarsu vadileriyle, denize dik sıralar oluşturarak bu vadileri birbirinden ayıran dağlar ve dağ dizileri engebeleridir. Güneyde Aydın Dağları, Aydın iliyle doğal sınır oluşturur. İzmir ilinin en yüksek noktası Bozdağlar dizisi içinde 2.159 metreye ulaşan Bozdağ'dır. Başlıca yükselti ise Madra Dağı (1.344 metre), Dumanlıdağ (1.098 metre), Yamanlar Dağı (1.076 metre), Nif Dağı da denen Kemalpaşa Dağı (1.506 metre) ile Karaburun Yarımada-sındaki Akdağ'dır (1.218 metre).

Bu dağların ya da dağ dizilerinin birbirinden ayırdığı akarsuların geniş tabanlı vadilerinde yer alan verimli ovalar İzmir ilinin başlıca tarım alanlarıdır. Bu düzlüklerin en önemlileri Kınık, Bakırçay, Menemen, Kemalpaşa (Nif) ve Küçük Menderes ovalarıdır.

İzmir ili topraklarının sularını toplayan başlıca akarsular Bakırçay, Gediz ve Küçük Menderes ırmaklarıdır. Bu akarsular Ege Denizi'ne dökülür. Başlangıç kolları Madra Dağı'nın kuzey kesiminden kaynaklanan Kocaçay ise önce Manyas Gölü'ne, daha sonra da Marmara Denizi'ne ulaşır.

Karmaşık bir doğal yapısı olan İzmir ilinin kıyılan da oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu durum, eski jeolojik çağlarda yerkabuğunda oluşan kırılma, çökme ve kıvrılmalarla ilgilidir. Günümüzde akarsu vadileri olarak görülen kesimler kırılmalar sonucunda çökmüş birer çöküntü alanıdır. Bu nedenle yörede sık sık depremler olur. Bu çöküntü alanlarının aşağı kesimlerinin deniz suarı altında kalması sonucu birçok körfez ve yarımada ortaya çıkmıştır. İl kıyılarındaki başlıca çıkıntı, Ege Denizi'ne doğru bir çekici andırır biçimde uzanan Urla Yarımadası'dır. Bu çıkıntının kuzey kesimine Karaburun Yarımadası, batıya doğru uzanan bölümünde Çeşme Yarımadası'dır.

İzmir ili kıyılarındaki başlıca girintiler Dikili, Çandarlı, İzmir ve Kuşadası körfezleridir. Bu girintilerden kara içine en

çok sokululu İzmir Körfezi'dir. Bu önemli girinti dik bir açıyla birleşen dış ve iç körfezlerden oluşur. Körfezin korunaklı iç kısmı yüzünden İzmir tarih boyunca önemli bir liman kenti olarak kalmıştır. 19. yüzyıla kadar iç körfeze dökülen Gediz Irmağı'nca taşınan aluvyonların İzmir limanını doldurmakta olduğu görüldüncce 1886'da bu ırmağın akış yönü dış körfeze çevrildi. Eskiden dibi kumla kaplı ve suyu temiz olan iç körfezde denize girilebilir, balık tutulabilirdi. 1960'lerden sonra sanayi ve kent atıklarıyla hızla kirlenen bu kesimde uzun süredir ne denize girilebilmekte ve ne de balık yaşayabilmektedir.

İzmir ilinde önemli bir göle rastlanmaz. Kıyıda ki akarsu deltalarında denizkulağı da denen bazı küçük lagunlar vardır. İl kıyıları açığındaki başlıca kara parçaları Uzunada ile Hekim Adası'dır.

Akdeniz ikliminin etkisinde kalan İzmir ilinde yazlar çok sıcak ve kurak, kışlar ise ılık ve yağışlı geçer. Alçak yerlere kar yağışı ise yok denecek kadar azdır. 40 yılı aşkın bir süredir kış mevsiminde İzmir kentine yere kalacak kadar kar yağmamıştır.

İlin alçak kesimlerinde doğal bitki örtüsü makilerden oluşur. Dağlık bölgelerin kuytu kesimlerinde mese ve kestane topluluklarına, yüksek kesimlerinde ise kızıl çam ve kara çam topluluklarına rastlanır. Kozak Dağındaki fıstık çamı korulukları, yore halkı için önemli bir geçim kaynağı olan çamfıstığı üretim alanıdır.

### 3.2.4. İzmir İli Tarihi Tanımı

Yontma Taş Devri'ne ilişkin bazı buluntulara da rastlanan yörede yapılan çeşitli kazı ve araştırma sonuçları il topraklarındaki ilk yerleşim yerinin İÖ 3000'lerde kurulduğunu göstermektedir. Lelegler ile Karyalılar'ın yaşadığı bu yöre. Hitit kaynaklarında Assuva adıyla geçen bölgenin sınırları içindeydi. Eski Yunan kaynaklarındaki adı ise Asia'dır. İÖ 1200'lerden sonra Dor istilasına uğrayan Yunanistan'dan göç eden İyonlar'ın yoğun olarak yerleştiği bu bölge, İyonya (bak. İyon ya) adı verilen toprakların içindeydi. İyonlar İzmir'in bugünkü il sınırları içinde Phokaia (Foça), Erythrai (Çeşme), Klazomenai (Urla), Smyrna (İzmir, Bayraklı), Teos ve Ephe-sos (Efes) kentlerini kurdular. İlin kuzeydeki topraklarına gene Yunan Yarımadasından göçen Aioller yerleşmişti.

İÖ 7. yüzyılda Lidya İÖ 6. yüzyılda da Pers egemenliğine giren yöre, İÖ 334'te Büyük İskender tarafından Makedonya Kralı'lığı'nın topraklarına katıldı. Daha sonra Se-levkos ve Bergama (Pergamon) krallıklarına bağlanan İzmir ve çevresi İÖ 133'te Roma İmparatorluğu'nun egemenliği altına girdi. Roma İmparatorluğu'nun İS 395'te ikiye bölünmesi üzerine yöre Doğu Roma İmparatorluğu'nun (Bizans) sınırları içinde kaldı. Bizans yönetimi 11. yüzyılın ikinci yarısına kadar sürdü. 1076'da İzmir ve çevresi Kutalmışoğlu Süleyman Şah tarafından yeni kurulmuş olan Anadolu Selçuklu Devleti'nin topraklarına katıldı. Kutalmışoğlu Süleyman Şah'ın ölümünden sonra güçlü bir donanma kurarak Ege Denizi'ni denetimi altına alan Çaka Bey'in yönetimine giren İzmir 11. yüzyıl sonlarında gene Bizanslılar'ın eline geçti. 1317'de yöreyi egemenliğine alan Aydı-noğulları 1329'da da İzmir'i alarak başkentlerini buraya taşıdılar (bak. Anadolu BEYLİKLERİ).

1390'da Kadifekale'ye girip yöreyi Osmanlı Devleti'ne bağlayan Yıldırım Bayezid limandaki kaleyi alamadı. 1402'de yapılan Ankara Savaşı'ndan sonra İzmir'i ve tüm yöreyi egemenliği altına alan Timur bu toprakları yeniden Aydınoğulları'nın yönetimine verdi. 1426'da Osmanlı topraklarına katılan İzmir yöresi 18. yüzyıl sonlarında Aydın vilayetinin sınırları içindeydi.

I. Dünya Savaşı'ndan sonra imzalanan Mondros Mütarekesi'nden güç alan İtilaf Devletleri, 1919'un ilk günlerinde büyük bir donanmayla İzmir Körfezi'ne girdi. Paris Barış Konferansı'nın 12 Mayıs 1919'da verdiği bir kararla İzmir yöresi Yunanistan'ın denetimine verildi. 15 Mayıs 1919'da Yunan askerlerinin işgaline uğrayan İzmir ve yöresi Kurtuluş Savaşı'nın askeri açıdan sona erdiği 9 Eylül 1922'de işgalden kurtuldu (bak. KURTULUŞ SAVASI).

## 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

### 4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları

<b>İli</b>	İzmir	<b>Pafta No</b>	201
<b>İlçesi</b>	Konak	<b>Ada No</b>	1251
<b>Bucağı</b>	-	<b>Parsel No</b>	4
<b>Mahallesi</b>	Alsancak	<b>Arsa Alanı ( m<sup>2</sup> )</b>	1089.00
<b>köyü</b>	-	<b>Arsa Payı</b>	1/1
<b>Sokağı</b>	-	<b>Bağımsız Bölümün Niteliği</b>	-
<b>Mevkii</b>	-	<b>Blok No</b>	-



Ana Taşınmazın Niteliği	KARGIR DEPO	Kat No	-
Ana Taşınmazın Kat Sayısı	-	Bağımsız Bölüm No	-
		Bağımsız Bölüm Eki	-
Malikleri	Jantsa Jant San. Ve Tic. A.Ş.		

#### 4.2. Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler

Konak Tapu Müdürlüğü ve Konak Belediyesi'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu gayrimenkulün mimari projesi bulunmamıştır.

#### 4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

09.12.2013 tarihinde, saat 13:30'da İzmir İli, Konak İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde görevli personelin verdiği bilgiye göre değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar aşağıda verilmiştir. İşbu ipotekler aynı adada yer alan 1, 2, 3 parsellerle müşterektir.

**İPOTEK:** Türk Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. Dereceden, 6.500.000-USD tutarında ipotek bilgisi bulunmaktadır. Tarih 07.07.2010, Yevmiye 6900.

**İPOTEK:** Türk Halk Bankası A.Ş. lehine, 2. Dereceden, 12.000.000-TL tutarında ipotek bilgisi bulunmaktadır. Tarih 08.07.2010, Yevmiye 6949.

**İPOTEK:** Türk Halk Bankası A.Ş. lehine, 3. Dereceden, 6.000.000-EURO tutarında ipotek bilgisi bulunmaktadır. Tarih 08.07.2010, Yevmiye 6983.

#### 4.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemeye göre taşınmazın son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

#### 4.5. Takyidat Yazılı Belge

Taşınmazlara ait Konak Tapu Müdürlüğü'nden yazılı takyidat belgesi elde edilememiş olup, tapu kütüğünden inceleme yapmaya izin verilmiştir.

#### 4.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

##### 4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılaşma Kısıtlamaları : Sit alanı vb.	-
İmar Lejanti: Konut, ticari, sanayi, turizm	Temel Eğitim
İmar Durumu Belgesi Tarih ve No:	-
İnşaat Nizamı: Bitişik, ayırık, ikiz nizam,	Ayrık
Yapı Sınıfı:	3/B
TAKS:	-
KAKS:	-

Emsal : (Kaks'tan farklı ise)	1,00
Hmax:	-
Diğer İmar Durumu Bilgileri ve Plan Notları :	Geçerli olan imar planına göre; -Parsel imar planında Temel Eğitim alanında, ayırık nizam Emsal=1,00, Açık alanlar tüm alanların 1/2'sinden az olamaz yapılaşma koşullarında yer almaktadır. 1, 2, 3 ve 4 parsellerin tevhidı gerekir. Eski eser karşısı olduğundan her türlü işlem için İ.K.T.V.K.B.K.dan izin alınacaktır. Yol ve kanal bedeli alınacaktır.
Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçinde veya Devam Eden bir İmar Planı Çalışması Durumunu Belirtiniz :	-
Ruhsat Tarih ve No:	-
Yapı Kullanma İzni (İskân) Tarih ve No:	-
Onaylı Proje Tarih ve No'su :	-
Tadilat,Güçlendirme Projesi Tarih ve No'su :	-
Bina Tapu Kütüğündeki Kat İrtifakına Esas Onaylı Projesine Uygun mu: Proje İncelemesi Yapılan Kurumu belirtiniz. (Tapu, Belediye, İl İmar Md., OSB.) Proje incelenmedi ise nedenini açıklayınız.	Konak Tapu Müdürlüğü ve Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait mimari proje bulunmamıştır. Belediye kayıtlarında 1251 ada, 4 parsel için tamirat için hazırlanmış 29.09.1980 tarihli, cilt:5, sahife:2 nolu yapı ruhsatı belgesi bulunmaktadır.
Bağlı Bulunulan Belediye: Mucavir alan dışındaysa belirtiniz.	Konak Belediyesi mücavir alanı içerisindeydir.
Çap ve İmar Planları ile Arsanın Uygunluğunun Sağlanıp Sağlanmadığı:	Taşınmazın ada - parsel bazında konumunun doğruluğu Konak Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli imar paftasından kontrol ve teyit edilmiştir.

## 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

### 5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri

Taşınmaz, İzmir, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 1472. Sokak üzerinde mahallen kullanılmayan, İzmir Büyük Dershane eski binası ve arsasıdır. Taşınmazın bulunduğu bina ayırık nizamda inşa edilmiş ve atıl durumda bulunan binadır. Yakın çevrede, otoparklar, oteller, Migros, İzmir Barosu ve Alsancak Ağız ve Diş Sağlığı merkezi gibi röper noktaları bulunmaktadır.

### 5.2. Gayrimenkule Erişim

Gayrimenkulün adres tarifi; İzmir İli, Konak İlçesi Alsancak Mahallesi'nde bölgenin ana ulaşım yollarından olan Liman Caddesi ile Atatürk Caddesi'nin kesiştiği noktada bulunan Sait Altınordu Meydanı'nda Ptt Alsancak Şubesi'nin bulunduğu noktadan sağa, 1469. Sokak istikametine dönülür. 1469. Sokak üzerinde 160 metre ilerledikten sonra sağa 1460. Sokak istikametine dönülür ve 100 metre ilerledikten sonra sağ cephemizde konumlu mahallen kullanılmayan, İzmir Büyük Dershane eski binası değerlendirme konusu taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım sorunsuzdur.

### 5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

### 5.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Niteliği	<input type="checkbox"/> Fabrika	<input checked="" type="checkbox"/> Dershane	<input type="checkbox"/> İmalathane	<input type="checkbox"/> Arazi	<input type="checkbox"/> Arsa
Yapı Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme	<input type="checkbox"/> Kârgir	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer
Binanın Hasar Durumu	<input checked="" type="checkbox"/> Yok <input type="checkbox"/> Az hasarlı <input type="checkbox"/> Orta hasarlı <input type="checkbox"/> Çok Hasarlı				
İşçilik	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input checked="" type="checkbox"/> Çok Kötü
Malzeme	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input checked="" type="checkbox"/> Çok Kötü
Deprem Bölgesi	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Derece	<input type="checkbox"/> 2. Derece	<input type="checkbox"/> 3. Derece	<input type="checkbox"/> 4. Derece	<input type="checkbox"/> 5. Derece
Konum	<input checked="" type="checkbox"/> Çok İyi	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Semt/Bölge	<input checked="" type="checkbox"/> Çok İyi	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Ulaşım	<input checked="" type="checkbox"/> Çok İyi	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Mevcut Tesisat	<input type="checkbox"/> Yangın Söndürme	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Isıtma	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon
Mevcut Donanım	<input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni		<input type="checkbox"/> Hidrofor	<input type="checkbox"/> Asansör	<input type="checkbox"/> Su Deposu
İnşaat Nizamı	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Blok	<input type="checkbox"/> İkili Blok	
Yapı sınıfı	<input type="checkbox"/> 2/B	<input type="checkbox"/> 3/A	<input checked="" type="checkbox"/> 3/B	<input type="checkbox"/> 4/A	
Durumu:	<input type="checkbox"/> Yeni	<input type="checkbox"/> Bakımlı	<input type="checkbox"/> Orta Bakımlı	<input checked="" type="checkbox"/> Bakımsız	

### 5.5. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Yapı Cinsi:	<input checked="" type="checkbox"/> BA-Yerinde inşa	<input type="checkbox"/> BA-Prefabrik	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Diğer.....
<b>Toplam Brüt İnşaat Alanı</b> * :	3500,00 m2		<b>Binanın Kat Adedi:</b>	4 Kat	
<b>Binaların Planlama Özellikleri:</b>	<p><b>BİNA ÖZELLİKLERİ:</b> İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 1251 ada 4 parselde, 1089,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, betonarme karakas inşaat tarzında, 3/B yapı sınıfında, bitişik nizamda inşa edilmiş bina bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bina, arsanın tamamına kurulmuş olup bina taban alanı 1089 m2'dir. Bina, Zemin, 1. Normal kat ve 2. Normal kat ve 3. Normal kat olmak üzere toplam 4 katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın 4. Katı kuzey bölümde olup takribi 350 m2 yüzölçümüne sahiptir. Binanın dış cephesi sıvalı ve boyalıdır. Mahalde, bina girişi, kuzey ve güney cephelerden iki adet olup, 1472 ve 1474. Sokaklarda'dır. Bina halihazırda kullanılmamakta olup, atıl durumdadır. Taşınmazın içinde inceleme imkanı bulunamamıştır. Taşınmazın içinde inceleme imkanı bulunamadığından taşınmazın dekorasyon özellikleri vasat kabul edilmiştir. Konak Belediyesi'nde, taşınmazın dosyasından yapılan incelemede belediye onaylı 04.03.1983 tarihli yazıda parsel üzerinde bulunan binanın 1914 seneleri civarında yapıldığı, binanın zemin kat, 2 normal kat ve çatı katından inşa edildiği, binanın taban alanının 1089,00 m2 olduğu, binanın toplam inşaat alanının 3500,00 m2 olduğu, 300 m2' lik çatı katı alanının taşınmazın toplam kullanım alanı içinde yer aldığı belirtilmiştir. BİNA BAKIMSIZDIR.</p>				
<b>Onaylı Projeye Aykırı İmalatlar</b> ** :	Konak Tapu Müdürlüğü ve Konak Belediyesi'nde, taşınmaza ait projeler sorulmuş ancak bulunamamıştır.				

<b>Tadilat İhtiyacı ve En Son Tadilat Gördüğü Tarih:</b>	Taşınmazın Konak Belediyesi'nde bulunan dosyasında 29.09.1980 tarih, cilt:5, sahife:2 nolu tamirat ruhsatı mevcuttur. Taşınmazın oldukça eski ve şayet kullanılmak istenirse bakıma ihtiyacı olduğu görülmüştür.
<b>Çevre Düzenlemesi, Sosyal Tesisler/Spor Tesisleri:</b>	-
<b>Otopark Durumu: Açık/kapalı adedi, müstakil/genel.</b>	Taşınmazın bulunduğu binada otopark mevcut olmayıp, yakın çevrede özel işletmelere ait otoparklar mevcuttur.
<b>Güvenlik: Özel güvenli site, giriş kontrol, duvar, çit, yangın merdiveni.</b>	-
<b>Diğer İnşai ve dekorasyon Özellikleri :</b>	Yukarıda belirtildiği gibidir.
<b>Manzara, Reklamasyon Durumu, Denize Mesafesi, Sahil Şeridi Uzunluğu:</b>	Denize yaklaşık 250 metre mesafede, bölgede küçük dükkan ve bürolar, otoparklar, konut amaçlı binalar ile İbis Hotel, İzmir Barosu, liman işletmeleri gibi yapılarda mevcuttur. Taşınmaz İzmir Limanı'na 750 metre mesafededir. Taşınmaz, 1472, 1474 ve 1460. Sokaklara cephelidir.
<b>Binanın Deprem Dayanıklılığı, Deprem Ön İncelemesi ve Hasar Durumu :</b>	Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasara rastlanılmamıştır. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.
<b>Gayrimenkulün Eklentileri ve Bütünleyici Parçaları :</b>	-
<b>Çevresel Etkilerin İncelenmesi: Tesisin özel arıtması mevcut mu? Atıkları, Çevreye fiziksel etkileri vb. *</b>	-

## 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

<b>6.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri</b>
<b>6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı</b>
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verileri dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemlerle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
<b>6.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı</b>
Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilen mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir(genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
<b>6.1.3. Maliyet Yaklaşımı</b>
Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tipatip aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilen gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

### 6.2. Kullanılan değerlendirme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin saptanmasında, arsa fiyatı için; Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi, taşınmaz üzerinde bulunan bina için Maliyet Yaklaşımı Yöntemi uygulanmıştır.

### 6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme raporu proje değerlemesi niteliğinde değildir.

### 6.4. Maliyet Oluşumları Analizi

1251 Ada – 4 Parsel üzerindeki tesiste değer tespitinde “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” kullanılmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirmeye esas (kârı havi satışa esas rayiç tutarı) m<sup>2</sup> birim bedellen, inşai yatırımların yapılaş tarzları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşai kaliteleri ve kullanım fonksiyonlarının yanı sıra konumlandıkları arsaların bugünkü edinim maliyetleri de göz önünde bulundurulmuş hesap ve takdir olunmuştur.

### 6.5. Emsal Karşılaştırma Analizi

Değerlemeye konu olan parselin arsa değeri için Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Brüt kullanım alanı (m <sup>2</sup> )	1000	9000	285	2400	1500
Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Konu taşınmaza uzaklığı (m)	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede
Satış Tarihi (gg.aa.yyyy)					
Satış Fiyatı (TL)	10.000.000-\$	25.000.000-\$	1.250.000-\$	10.000.000-\$	5.000.000-\$
M <sup>2</sup> birim fiyatı (TL)	10.000-\$	2777,78-\$	4.386-\$	4.166,67-\$	3.333,33-\$
Gerçekçi Satış Fiyatı (TL)	9.000.000-\$	22.000.000-\$	1.100.000-\$	9.000.000-\$	4.500.000-\$
Gerçekçi m <sup>2</sup> birim fiyatı (TL)	9.000-\$	2.444-\$	3.860-\$	3.750-\$	3.000-\$
İrtibat Tel	Emlakçı - 5322879772	Emlakçı - 5322879772	Emlakçı - 05332713702	Emlakçı - 05323743166	Emlakçı - 05444643355
	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8		
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa		
Brüt kullanım alanı (m <sup>2</sup> )	1000	1000	1		
Durumu	Beyan	Beyan	Beyan		
Konu taşınmaza uzaklığı (m)	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede	Değerlemesi yapılan taşınmaz		
Satış Tarihi (gg.aa.yyyy)					
Satış Fiyatı (TL)	5.000.000-TL	7.000.000-TL	3500-TL/m <sup>2</sup> - 5000-TL/m <sup>2</sup>		
M <sup>2</sup> birim fiyatı (TL)	5.000-TL	7.000-TL	3500-TL/m <sup>2</sup> - 5000-TL/m <sup>2</sup>		
Gerçekçi Satış Fiyatı (TL)	5.000.000-TL	7000.000-TL	3500-TL/m <sup>2</sup> -		

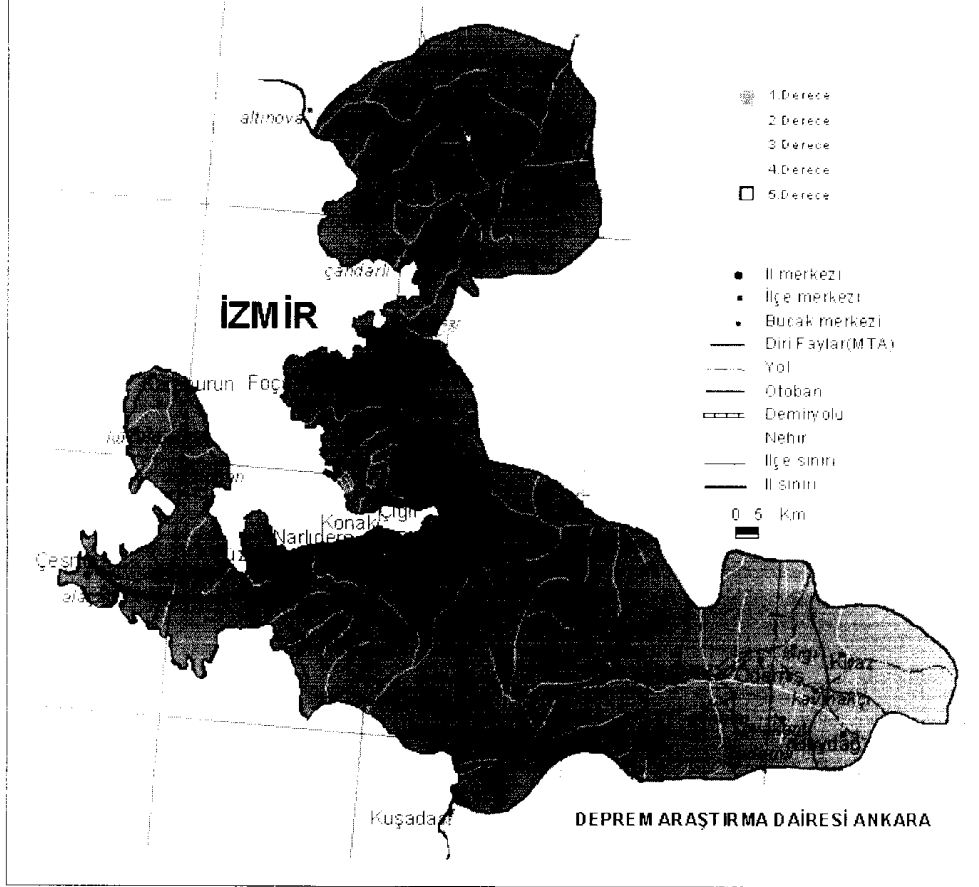
Gerçekçi m <sup>2</sup> birim fiyatı (TL)	5.000-TL	7.000-TL	5000-TL/m <sup>2</sup> 3500-TL/m <sup>2</sup> -		
İrtibat Tel	Emlakçı - 5444643355	Emlakçı - 02324652323	Emlakçı - 0232 464 08 08		
Bölgedeki birim m <sup>2</sup> arsa değeri:	3500-TL/m <sup>2</sup> – 7000-TL/m <sup>2</sup>				
<b>Binanın Sınıfı <sup>XB</sup>:</b>	III B		<b>Deprem Bölgesi Derecesi:</b>	1. Derece	
<b>Birim İnşa Değeri <sup>XB</sup>:</b> TL/m <sup>2</sup>  Bu değer, Piyasa Değeri hesaplamasında kullanılan birim maliyet değeri ile uyumlu olmalıdır, daha düşük olamaz.	<b>1251 Ada-4 Parselin Sigorta Değeri</b>  3.500,00 m <sup>2</sup> X 226-TL/m <sup>2</sup> =791.000-TL		<b>Alarm Sistemi Var mı:</b>	<input type="checkbox"/> Evet	<input checked="" type="checkbox"/> Hayır
<b>Brüt İnşaat Alanı:</b>	<b>Toplam alan:</b> 3500,00 m <sup>2</sup>	<b>Yasal alan:</b> 3500,00 m <sup>2</sup>	<b>Kamera Sistemi Var mı:</b>	<input type="checkbox"/> Evet	<input checked="" type="checkbox"/> Hayır
<b>TOPLAM:</b>	3500,00 m <sup>2</sup>	3500,00 m <sup>2</sup>	<b>Yangın Alarmı Var mı:</b>	<input type="checkbox"/> Evet	<input checked="" type="checkbox"/> Hayır
<b>Çevre Düzenleme Değeri: Maktuen</b>	0-TL	0-TL	<b>Özel Güvenlik- Bekçi var mı:</b>	<input type="checkbox"/> Evet	<input checked="" type="checkbox"/> Hayır
<b>TOPLAM BINA DEĞERİ:</b>	<b>791.000-TL</b>	<b>791.000-TL</b>			
<b>Notlar: Farklı özelliklerde</b>	-				



<i>binalar varsa Toplam</i>	
<i>Sigorta Değerini bu</i>	
<i>bölümde hesaplayınız.</i>	
Arsa Değeri: 1.089,00 m <sup>2</sup> X 4500-TL/m <sup>2</sup> = 4.900.500-TL Bina Değeri: 3500,00 m <sup>2</sup> X 226-TL = 791.000-TL Toplam Değer: 5.691.500-TL ~ <b>5.690.000-TL</b> <b>TOPLAM DEĞER: 5.690.000-TL (BEŞMİLYONALTİYÜZDOKSANBİNTÜRLİRASI)</b> kıymet takdir edilmiştir	

## 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

<b>7.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler</b>
<b>Olumlu Faktörler:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Merkezi konumda bulunması,</li><li>2. Ticari hareketlilik bölgesinde bulunması,</li><li>3. Köşe konumlu olması,</li><li>4. Sosyal donatı alanlarına yakın mesafede yer almaları.</li></ol>
<b>Olumsuz Faktörler:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. İmar planında tevhid işlemlerinin yapılmasının koşul olması</li><li>2. İmar planı notlarında belirtildiği gibi her türlü işlemlerde Anıtlar Yüksek Kurulu'nun izninin alınması</li></ol>
<b>7.1.1. Deprem Hasar Durumu</b>
Yerinde yapılan incelemede; depremde risk oluşturacak gözle görülen bir hususa rastlanmamıştır. Ancak bu durum, yapının depreme dayanıklılığını göstermeyip, bunun için aletsel ölçümler ve statik hesaplamalar gerekmekte olup konu uzmanlığımız dışındadır.
<b>7.1.2. Bölgenin Deprem Haritası</b>
Değerlemesi yapılan taşınmaz 1. derece deprem kuşağında bulunmaktadır.



#### 7.2. Kısıtlılık Yaratan Haklar

Taşınmaz üzerinde ipotekler bulunmaktadır.

Taşınmaz imar planında Temel Eğitim alanında yer almakta ve yapılaşma, 1, 2, 3 parsellerin tevhid şartına bağlıdır.

Taşınmazın batı cephesinde bulunan bina sit alanındadır. Taşınmazın yıkılıp yeniden yapılması veya tadilat yapılabilmesi İ.K.T.V.K.B.K kararına bağlıdır.

#### 7.3. Boş Arazi ve En İyi Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Hazırlanan rapor proje geliştirme niteliğinde değildir.

#### 7.4. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri

Değerlemesi yapılan taşınmazın, imar koşulları nedeniyle, temel eğitim kurumu yapılması dışında şuan en etkin ve en iyi kullanımının mümkün olmadığı kanaatindeyim.

#### 7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için maktuen değerlendirme yapılmıştır.

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

Değerleme raporu proje değerlendirme niteliğinde değildir.

#### 7.7. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların piyasa değerlerinin tespiti için "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılmıştır.

#### 7.8. Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konak Belediyesi ve Konak Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmaza ait mimari proje, ruhsat ve iskan belgeleri bulunamamıştır.

### 8. SONUÇ

#### 8.1. Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün konumu ve dekorasyon özellikleri gibi nedenlerle taşınmazın satışının mümkün olabileceği düşünülmektedir.

#### 8.2. Nihai Değer Taktiri

Rapor konusu gayrimenkul ile ilgili olarak yerinde yapılan incelemeler neticesinde, konumu, mevcut durumu, yapısal kalitesi ve çevrede yapılan araştırmalar neticesinde; takdir edilen mevcut durumuyla arsa değeri dahil satış değeri aşağıdaki gibidir.

Bu değer belirlenmesinde şu hususlar dikkate alınmıştır:

- 1) Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 3) Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

**TOPLAM: 5.690.000-TL**

### 8.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Semih TUNCER SPK Lisans No : 401796	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Salim TUNCER SPK Lisans No : 401265
--	--

#### Rapor Ekleri

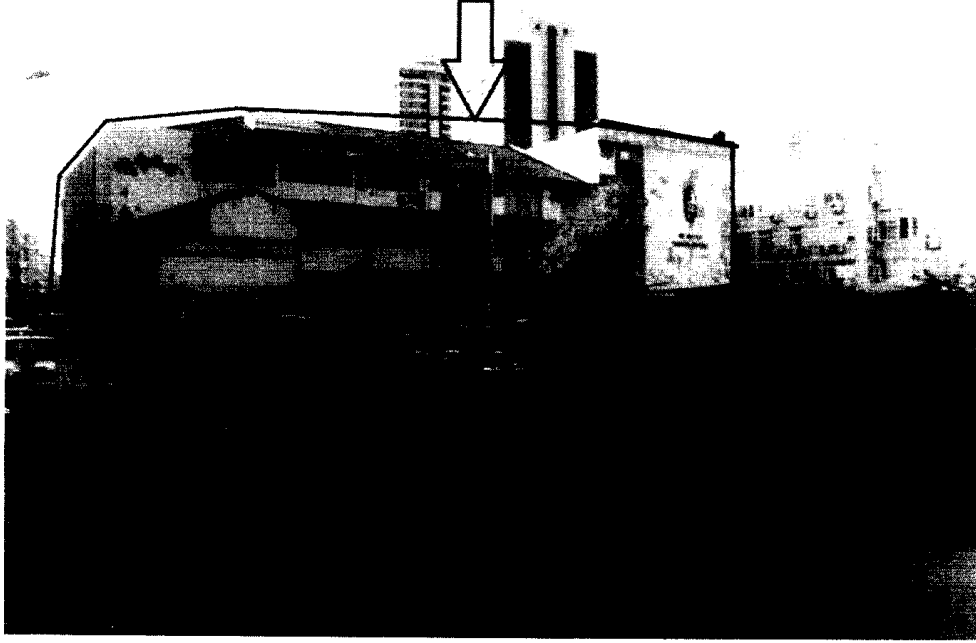
- Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler
- Değerleme konusu gayrimenkule ait kadastral durum ve imar planı örneği

#### Gayrimenkulün Bulunduğu konum / pafta veya Kroki

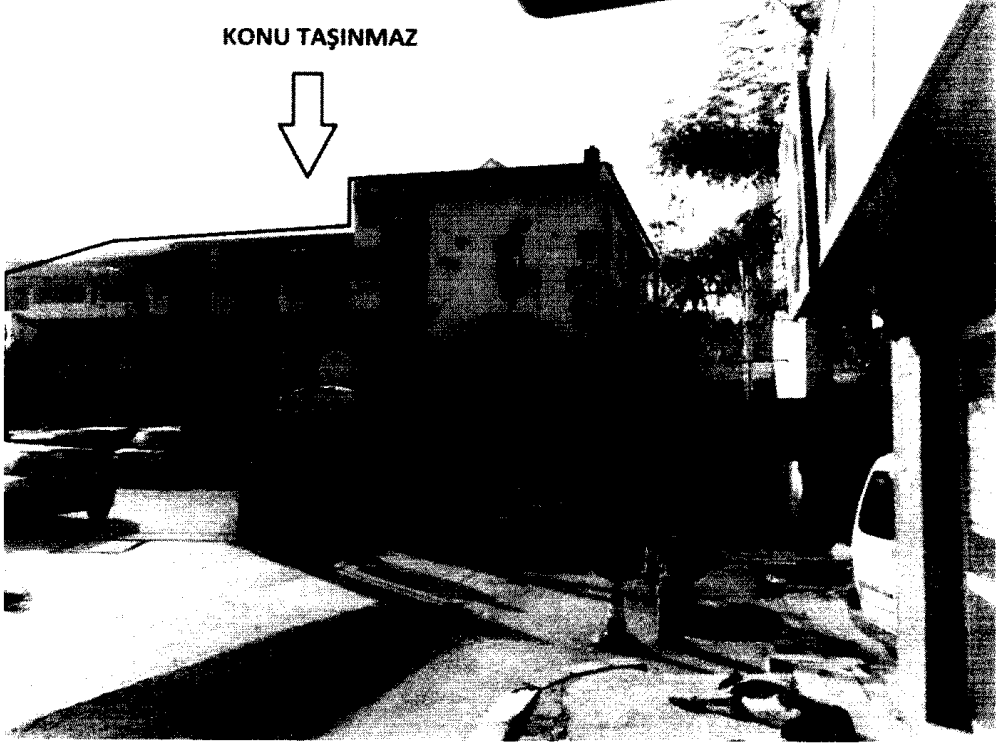


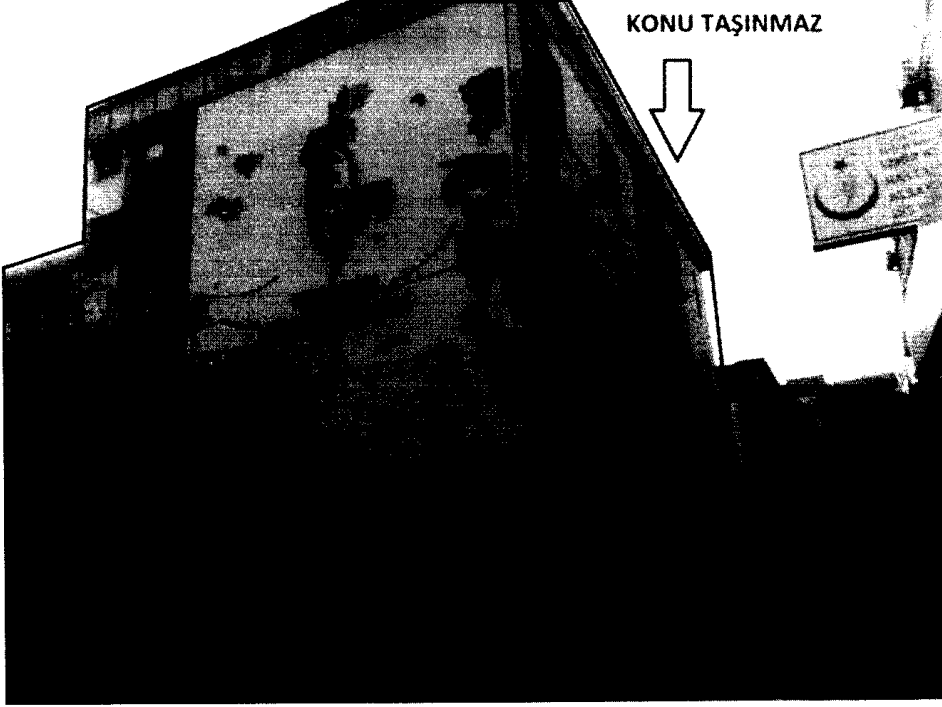
Dış Görünüm:

**KONU TAŞINMAZ**



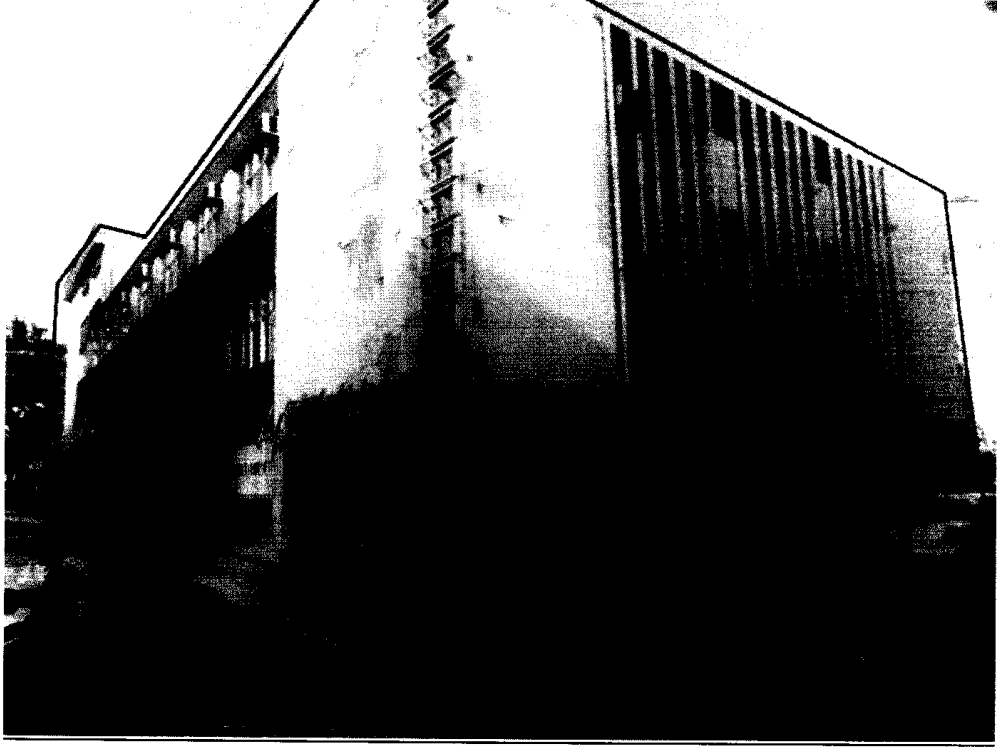
**KONU TAŞINMAZ**







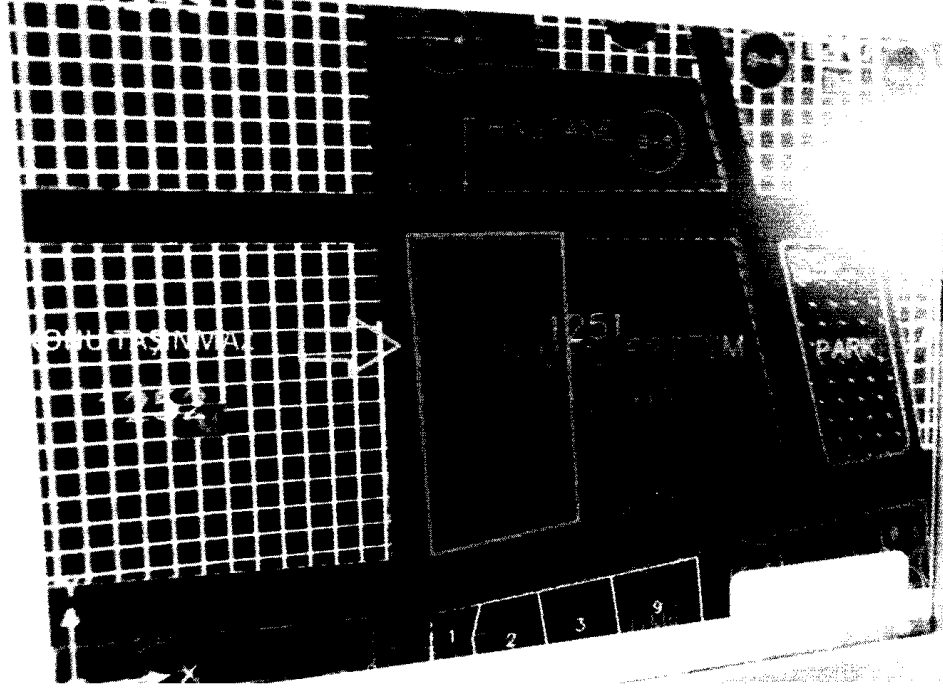


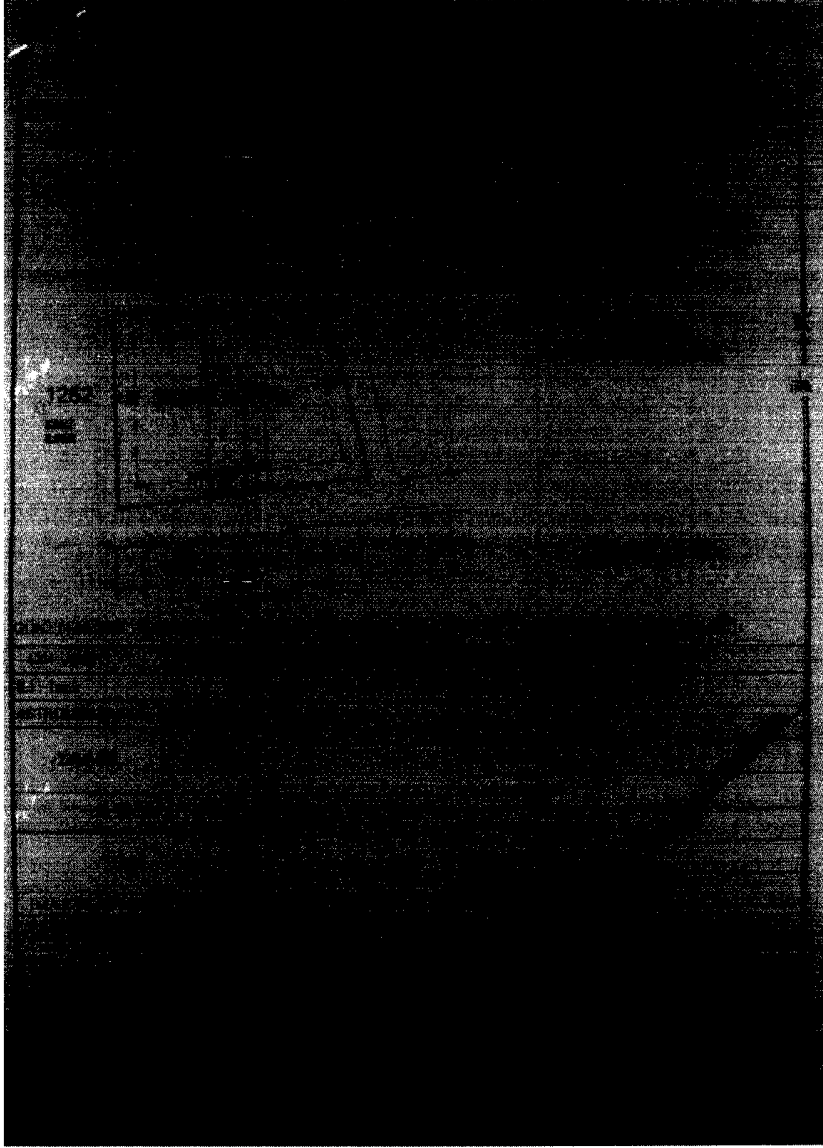


**İç Resim: (Binanın dışından fotoğraflanmıştır)**

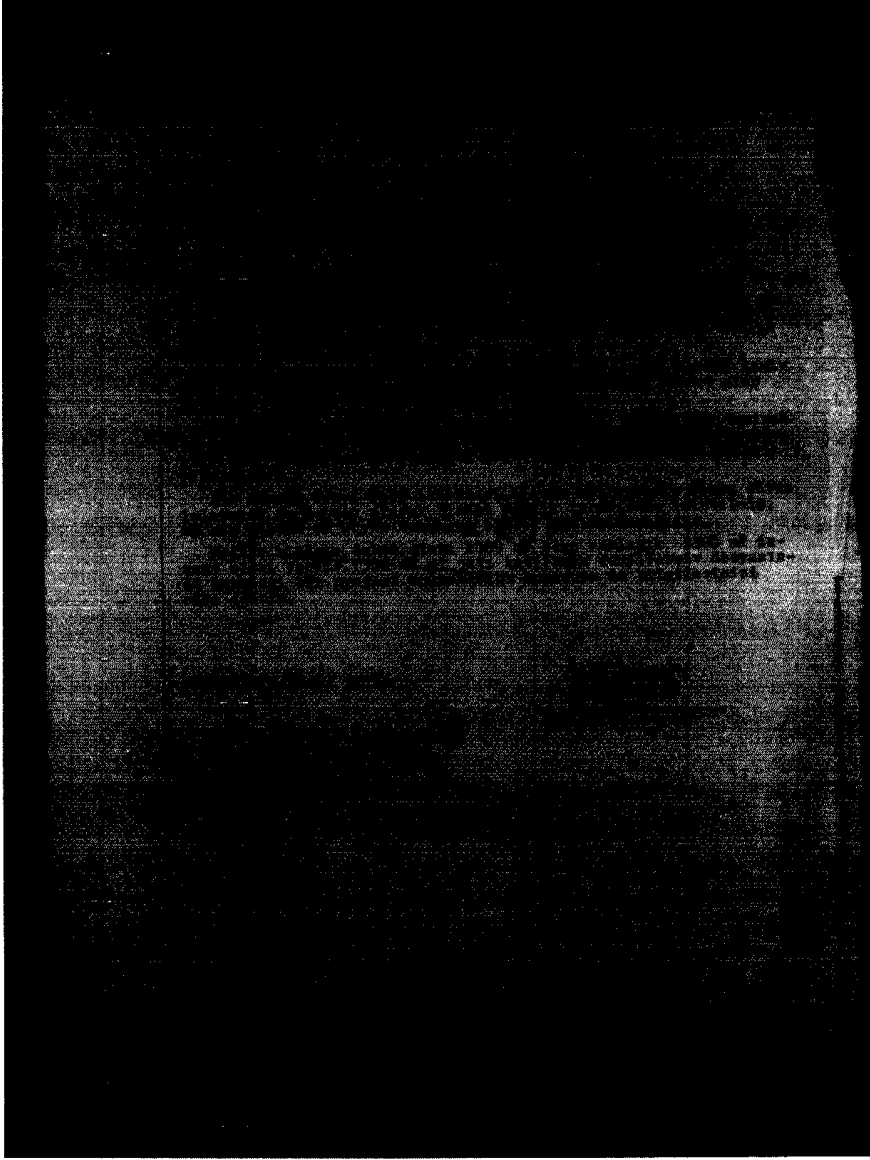


İmar Durumu:





**Konak Belediyesi Tarafından Verilmiş Yazı:**



Ruhsat:

