

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 Ada 131 parsel üzerinde konumlu “DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI” Vasıflı Gayrimenkul Gayrimenkulün G.Y.O. tebliğinin 34.1.g Maddesine istinaden yıl sonu değerlerinin tespiti

Rapor Tarihi: 28.12.2021

Rapor No: 2021.ZGYO.9

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.9. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
 - 3.6.1 Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin sınırlama
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler
- 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşım
- 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, 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

BÖLÜM 7:EKLER

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 28.12.2021

1.2 Rapor Numarası : 2021.ZGYO.9

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soy Adları
Muhammet İlyas TAŞ (Spk Lisans No: 402164)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı
Dinçer KARAÇAY (Spk Lisans No: 404174)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 24.11.2021 – 24.12.2021 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu

06.10.2021 / 2021/296

1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** 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 değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 1.000.000 TL'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ,
Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy İstanbul

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TESCİL TARİHİ: 01.11.2016

İLAN: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

Ortaklık Yapısı	Tutarı	Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	714.219.129	15,22%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	3.090.371.040	65,84%
Fiili Dolaşımdaki Pay	889.029.831	18,94%
Toplam	4.693.620.000	100,00%

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerleme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Değerleme çalışmasına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdırık Mahallesi, 399 Ada 131 Parsel, 421,17 m2 arsa üzerinde tescilli taşınmazın Cari Pazar Değerinin belirlenmesi

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



İzmir İli

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2020 itibarıyla 4.394.694 kişidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

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

Ekonomi:

İzmir ili, 2019 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 263 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. (2020 ve 2021 verileri Tuik sitesinde bulunmamaktadır.) Kişi başına düşen gelirden ise 54.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

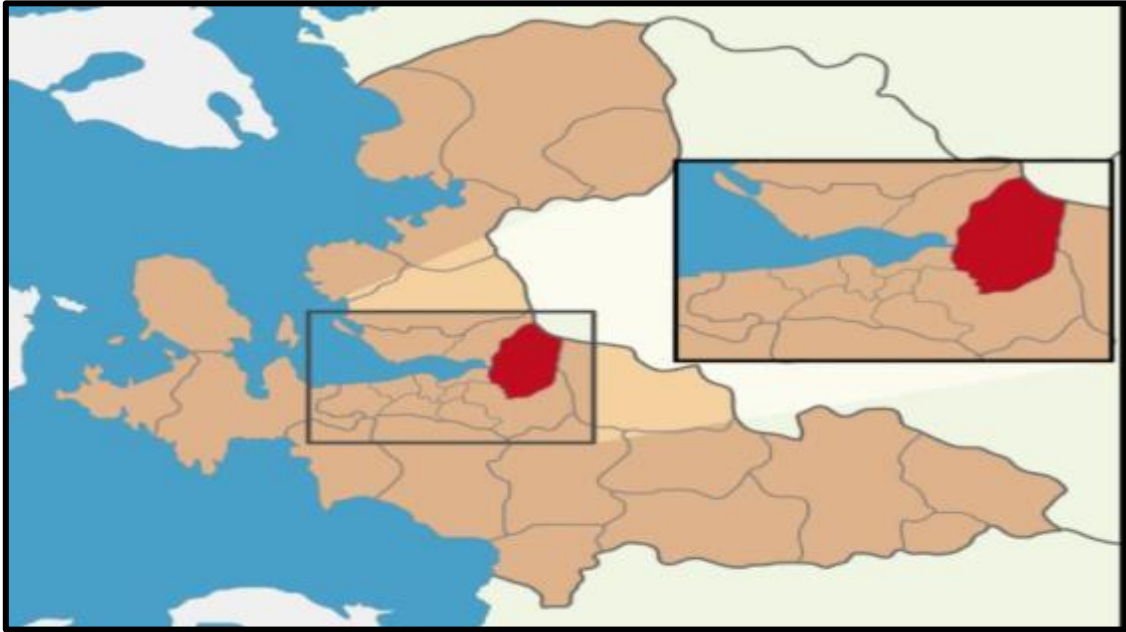
300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6.6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişme Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı.

Aliağa Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır.

Bornova İlçesi

Bornova, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Kemalpaşa, güneyinde Buca, batısında Konak ve Bayraklı, kuzeybatısında Karşıyaka ve Menemen ilçeleri, kuzeyinde Manisa ili bulunmaktadır.

Yamanlar Dağı'nın eteğinde, 38 derece kuzey enlem ve 27 derece doğu boylamı üzerinde yer alır. İzmir kent merkezinin 8 km kuzeydoğusunda, İzmir Körfezi'nden 3 km doğudadır. Belediye teşkilatı 1882 yılında kurulmuş, 1957 yılında ilçe hâline gelmiştir. Yüzölçümü 220 km²'dir.



İlçede ulaşım metro, banliyö, otobüs ile sağlanmaktadır. İzmir Çevre Yolu ve İzmir-Gebze Otoyolu ilçeden geçmektedir. İlçede İzmir metrosunun altı istasyonu mevcuttur. İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminali de ilçede yer almaktadır. İlçede dört Bisim istasyonu bulunmaktadır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz; Kazımdirik Mahallesi, Mustafa Kemal Caddesi No: 17A, 152 Sokak No:9 D:31,41,51,61,71 Bornova/İZMİR Posta adresinde konumludur. (17A UAVT: 1444973240)

No:9

- İÇ KAPI NO:31 (3475310409)
 - İÇ KAPI NO 41 (5205933434)
 - İÇ KAPI NO 51 (5267259801)
 - İÇ KAPI NO 61 (5081781337)
 - İÇ KAPI NO 71 (5281488402)
- Taşınmaz İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi'nde 399 ada 131 parsel üzerinde yer almaktadır.
 - Bornova Meydanı'na mesafesi 280m ,
 - Hilal Necmiye Hüsnü Ataberk Ortaokulu'na 50m ,
 - Büyükpark Rekreasyon Alanı'na 120m,
 - Bornova Pazaryeri'ne 150m,
 - Bornova Kültür Merkezi'ne yaklaşık 350m mesafededir.

Değerleme konusu taşınmaz, Bornova Meydanı ve Bornova Kültür Merkezi arasında kalan , Bornova ilçesinin en yoğun ticari aktivitelerinin görüldüğü Mustafa Kemal Caddesi kenarında yer almaktadır.

Taşınmaza ; Bornova Meydanı Çıkış noktası olarak kabul edildiğinde, bu noktadan güneybatı istikamette Mustafa Kemal Caddesi'ne sapılıp, 152 Sokak kesişimine kadar yaklaşık 250m ilerlenerek ulaşılır. Taşınmaz, 152 Sokak ve Mustafa Kemal Caddesi kesişiminde konumludur.



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 ada 131 parsel, üzerinde konumlu, “DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI” nitelikli gayrimenkuldür.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Bornova
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Kazımdirik
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	399
Parsel No.	:	131
Yüzölçümü	:	421,17 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	--
Bağımsız Bölüm No	:	--
Arsa Payı	:	--
Malik	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
Tarihi	:	13.07.2020
Cilt	:	38
Sayfa	:	3633
Yevmiye No	:	16747

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Bornova Kadastro Müdürlüğü’nde incelenen kadastro paftasından ve Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaza ait imar dosyası Bornova Belediyesinde incelenmiştir. Dosyada yer alan ruhsat ve iskan bilgileri aşağıdaki gibidir:

- 31.12.2010 tarih ve 523 nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, ruhsat; IV-B yapı sınıfında, yol kotu altı 2, yol kotu üstü 8 katlı toplamda 10 katlı binaya 3424m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- 07.05.2012 tarih ve 228 nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, ruhsat; 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat kitlede küçülme tadilatı için düzenlenmiş ve yapı toplam alanı 3351m2 olmuştur. .
- 21.05.2019 tarih ve 174 nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, İ.B.Ş.B İmar Yönetmeliği kapsamında kat ortak alanları brüt m2 ye dahil edilmiş ve tadilat ruhsatı düzenlenmiştir.
- 12.07.2012 tarih ve 204/1975 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup, iskan; 3138m2 banka binası için düzenlenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 07.05.2012 tarihli mimari proje incelenmiştir. Yapılan incelemelerde tarafımıza ibraz edilen binanın onaylı mimari projesi ile uyumlu inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- Yerde projesinden farklı olarak 1,4,5.katlarda bazı ara duvarların kaldırılmış olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler giderilebilir nitelikli olup basit tadilatlardır. Yeni ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.
- Bornova Belediyesi'ndeki dosyası içinde ayrıca numarataj krokisi, aplikasyon krokisi, yapı yeri uygulama krokisi vb. şematik dökümanlar incelenmiştir. Bornova Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.
- Taşınmaza ait B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

21.12.2021 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın bağımsız bölüm niteliği *“DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI”* şeklindedir. Taşınmazın tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Son 3 yıl içinde, gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki değişiklik gerçekleşmediği öğrenilmiştir.

Gayrimenkulün incelenen dosyasında taşınmazla ilgili herhangi bir yıkım ve durdurma kararı olmadığı görülmüştür.

Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri:

Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Ticari Şirketlerin Ayni Sermaye Konulması ile 13.07.2020 tarih 16747 yevmiyeli olarak maliki,

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olmuştur.

Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın devredilmesinde herhangi bir sınırlayıcı etken bulunmamaktadır.

Gayrimenkule ait geçmiş bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 21.12.2021 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

3.6.1 Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin her hangi bir sınırlama

Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Bornova Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından ve Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Bornova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan çizili imar durum belgesine göre; 399 ada 131 parsel 1/1.000 ölçekli 10.10.2007 tarihinde onanan Uygulama İmar Planı dahilinde, komşu parsellerden 3m çekme mesafeli "Resmi Tesis Alanı" lejantına sahip olup, 8 kat (hmax:24,80m) yapılaşma koşullarına sahiptir

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Bornova Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre; taşınmaz için herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı vb. evrak bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazın halihazırda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış ve inşaatı tamamlanmıştır. Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. 1.b. "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” Maddesi kapsamında portföyde “bina” olarak yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimi Ziraat Bankası Teknik Personeli tarafından üstlenilmiştir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz “DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Gayrimenkule ilişkin yapılmış her hangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgede genel hakim dokuyu 7-9 katlı zemin katları ticari kullanımlara sahip, bitişik nizamda inşa edilmiş apartmanlar oluşturmaktadır. Yapılaşma oranı oldukça yüksek seviyededir. Bölge orta ve üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede su, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik altyapısı tamamlanmış durumdadır. Mustafa Kemal Caddesi aynı zamanda toplu ulaşım güzergahı içinde yer almaktadır. Bölgenin trafik yoğunluğu yüksek seviyededir. Bölge kent genelinde tanınmışlığı yüksek olup, uluslararası markaların ve kurumsal firmaların rağbet gösterdiği bir ticari lokasyona sahiptir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yakın dönemde gayrimenkul değerlerinde önemli bir artışa sebep olacak yatırım projesi ve beklentisi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde geleceğe yönelik gelişim potansiyelinin bulunduğu ancak gelişim hızının düşük ve yatay seyirde olacağı ön görülmektedir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2019 yılının sonlarında ortaya çıkan Kovid-19 salgını halen küresel düzeyde etkisini sürdürmektedir. Kovid-19 salgınına ve alınan önlemlere bağlı olarak iktisadi faaliyet 2020 yılı ikinci çeyreğinde önemli ölçüde daraldıktan sonra üçüncü çeyrekte toparlanma eğilimine girmiştir. Bununla birlikte, uzun zamandır tecrübe edilmeyen yaygınlıktaki bir salgınla karşılaşılmasının ardından geçen sürede; milyonlarca insan sağlık problemi yaşamış, hayatını kaybetmiş, işsiz kalmış, sosyal ve ekonomik zorluklar daha da keskinleşmiştir. Salgının ortaya çıkmasıyla yaşanan sağlık krizini sınırlandırmak amacıyla kısıtlama tedbirleri alınmış, ekonomik aktivite ve ticaret hacmi tarihi düzeyde gerilemiş, buna paralel olarak işsizlik oranları artmıştır. Kısmi veya tam kapanma uygulamaları ve sosyal mesafe önlemleri özellikle hizmet sektörü üzerinde etkili olmuş, dünya genelinde imalat ve hizmet sektörlerinin büyüme oranları da söz konusu dönemde önemli ölçüde farklılaşmıştır. Hizmet sektörünün küresel anlamda önemli bir istihdam kaynağı olması işgücü piyasasındaki toparlanmanın da üretimdeki toparlanma eğiliminin gerisinde kalmasına neden olmuştur. Bu süreçte, salgının ekonomiler üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla dünya genelinde büyük çaplı genişletici para ve maliye politikaları devreye alınmıştır.

Kısıtlayıcı tedbirlerin hafifletilmesiyle 2020 yılında küresel ekonomi bir miktar toparlanma kaydetmişse de Kovid-19 varyantlarının ortaya çıkması ile yeniden gündeme gelen önlemlerin başta Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok ülkede tekrar uygulamaya konulmasıyla, ekonomik aktivitedeki toparlanma ivme kaybetmiştir. Zorlu geçen 2020 yılının ardından, küresel ekonomi salgının en kötü evrelerinden çıkmaya başlamıştır. Salgın sonrası oluşan ekonomi ve sağlık krizine karşı dünya genelinde ortaya konulan hızlı politika tepkileri muhtemel daha kötü sonuçları önlemiştir. Nitekim, uluslararası kuruluşların güncel küresel büyüme tahminlerinde salgının ilk dönemlerine kıyasla daha iyimser bir tablo öngörülmektedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Ancak, iktisadi görünüm bölgeler ve ülkeler arasında belirgin bir şekilde farklılaşmaktadır. Uzaktan çalışma, e-ticaret gibi yeni çalışma ve ticaret yöntemlerine hızla uyum sağlayan ve bu yöntemlerin kullanılmasına uygun bilgi ve iletişim teknoloji altyapısına sahip olan, ekonomik tedbirlerle hane halkı ve iş alemini destekleyen, salgınla iyi mücadele edip aşırı yaygın erişimi sağlayabilen ülkeler bu süreçte daha güçlü bir ekonomik performans sergilemiştir.

Salgının ilk şokunun ardından, aşı çalışmalarında sağlanan ilerleme ve salgın yönetimine yönelik alınan acil tedbirler, küresel ekonominin 2021 yılında görece bir toparlanma eğilimine girmesinde belirleyici olmuştur. Yıl ortasından itibaren salgından en fazla etkilenen hizmetler sektörünün de güçlü toparlanmaya başladığı görülmektedir. 2020 yılında yüzde 3,2 oranında daralan küresel ekonominin, düşük bazın da etkisiyle 2021 yılında yüzde 6 oranıyla çok kuvvetli bir büyüme gerçekleştireceği ve pek çok ülkenin milli gelirinin 2021 yılında veya 2022 yılı ortalarında salgın öncesi seviyesine ulaşacağı tahmin edilmektedir. Bununla birlikte, aşırı erişimin ve aşılama hızlarının ülkeler arasında farklılaşması, büyüme görünümündeki iyileşmenin farklı hızlarda gerçekleşmesine neden olurken, bu durum aynı zamanda virüsün varyantlarının yeni salgın dalgalarına yol açma riskini sürdürmektedir.

Gelişmiş ekonomilerin aşırı erken erişerek yaygın aşılama programları yürütmeleri, salgın desteklerini hızlı, sürekli ve kapsamlı olarak uygulamaları ve düşük bazın etkisiyle IMF tahminlerine göre 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyümeleri beklenmektedir.

2021 yılında yüzde 6,3 oranında büyümesi beklenen gelişmekte olan ekonomiler için ise görünümün daha dengesiz seyretmesi öngörülmektedir. Bu dönemde yükselen piyasa ekonomileri içinde Çin kaynaklı olarak Asya bölgesinin en güçlü performansı göstereceği, Afrika'nın ise en zayıf performansa sahip bölge olacağı tahmin edilmektedir. Bu ayrışmanın nedeninin ise salgınla mücadele kabiliyetlerinin yanı sıra ekonomik destek politikalarındaki farklılaşmalardan kaynaklanacağı değerlendirilmektedir. Salgının neden olduğu yüksek belirsizlik küresel risk iştahının azalmasına ve gelişmekte olan ülke piyasalarından 2008 Küresel Finansal Kriz dönemini dahi geride bırakan portföy çıkışlarına neden olmuştur. Salgın koşullarının nispeten normalleşmesiyle çıkan fonların bir kısmı geri dönmüş olsa da salgına bağlı belirsizliklerin sürmesi ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme takviminin belirginleşmemesi portföy hareketlerinin dalgalı bir seyir izlemesine neden olmaktadır. Bu durum gelişmekte olan ülke finansal piyasaları ve kurlarında oynaklığı artırmaktadır.

Diğer taraftan, salgınla birlikte hanehalkı ve finansal olmayan şirketlerin borçlanması artarken, salgınla mücadele ve salgının farklı kesimler üzerindeki etkisini azaltmaya yönelik tedbirler kamu kesimi üzerindeki mali yükleri artırmıştır. Uluslararası Finans Enstitüsünün verilerine göre 2021 yılının ilk çeyreği itibarıyla küresel borç stoku 289 trilyon dolar olurken, borç stokunun küresel hasılaya oranı yüzde 360 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Türkiye ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde etkileri belirginleşen Kovid-19 salgını nedeniyle yüzde 10,4 oranında daralmıştır. Bununla birlikte, Haziran ayında salgının yayılmasını önlemeye yönelik kısıtlamaların hafifletilmesi ve sağlanan teşviklerin etkisiyle ekonomik faaliyette hızla iyileşme kaydedilmiş ve ekonomi üçüncü çeyrekte iyi bir performans sergilemiştir. Bu gelişmede yılın ikinci yarısında sanayi sektöründe yaşanan güçlü toparlanma belirleyici olmuştur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Bu gelişmelerin sonucunda, 2020 yılının ikinci yarısında ekonomi yıllık yüzde 6,2 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde, sanayi sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 10,2, tarım sektörü yüzde 6,3 ve inşaat dâhil hizmetler sektörü ise yüzde 3,2 büyümeye kaydetmiştir. Harcamalar yönüyle bakıldığında salgın döneminde ertelenen talebin büyümeye olumlu yansıdığı görülmüştür. Nitekim, 2020 yılının ikinci yarısında toplam tüketim yüzde 7,1 oranında yükselmiştir. Aynı dönemde toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ise makine teçhizat yatırımlarının etkisiyle yüzde 16,8 oranında artmıştır.

2020 yılının tamamında ise Türkiye ekonomisi tüm dünyayı sarsan Kovid-19 salgınının sağlık sistemi ve genel ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerine rağmen, yüzde 1,8 oranında büyüyerek 2008 Küresel Finansal Kriz sonrasındaki kesintisiz büyüme sürecini sürdürmüştür. Böylece, alınan kapsamlı ve etkili önlemler sayesinde yıl genelinde hem OECD hem de G-20 ülkeleri arasında büyümeyi başarabilen birkaç ülkeden biri olmuştur. Bu gelişmede, sağlık krizinin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla uygulanan kısa çalışma ödeneği, gelir kaybı yaşayan hanehalkı ve firmalara verilen mali destekler, vergi indirim ve ertelemeleri ile büyümeyi destekleyici politikalar önemli rol oynamıştır. Bu süreçte üretimin aksamaması ve iktisadi faaliyetin en az etkilenecek şekilde devam etmesine yönelik olarak kısmi kapanma gibi hibrit politikaların hayata geçirilmesi de ekonominin diğer ülkelerden pozitif yönde ayrışmasında etkili olmuştur.

2021 yılının ilk çeyreğinde başlayan ve ikinci çeyreğinde hızlanan aşılama sürecinin salgının seyrine yönelik beklentileri olumlu etkilemesinin yanı sıra sanayide üretimin ve ihracatın zorlu şartlara rağmen aksamaması, ekonomik büyümede kuvvetli görünümün korunmasını sağlamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,7 oranında büyüyen sanayi sektörü, ikinci çeyrekte yüzde 40,5 oranında büyüyerek GSYH büyümesine önemli katkı vermeye devam etmiştir. Vaka sayılarındaki azalmaya bağlı olarak Mart ayı başında kapanma önlemlerinin kaldırılması, hizmetler sektörünün 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 5,4, ikinci çeyreğinde ise yüzde 20,5 oranı ile salgın dönemindeki en yüksek yıllık büyüme seviyesine ulaşmasında etkili olmuştur. Tarım sektörü katma değeri 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 8,7, ikinci çeyreğinde ise yüzde 2,3 oranında artış kaydetmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak, yılın ilk çeyreğinde yüzde 7,2 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, düşük bazın da etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 ile yüksek bir büyüme oranı kaydetmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetteki hızlı toparlanmayla birlikte kaydedilen yüksek büyüme oranları istihdama olumlu yansımıştır. Ancak, Kovid-19 salgınının özellikle yılın ilk yarısındaki etkisiyle toplam istihdam, 2020 yılı genelinde, 812 bini hizmetler sektöründen olmak üzere 1 milyon 268 bin kişi azalmıştır. İşsizlik oranı, salgın kaynaklı azalan işgücüne katılımın etkisiyle 0,5 puan azalarak yüzde 13,2 seviyesinde gerçekleşmiş ve yüzde 13,8 olan YEP (2021-2023) tahmininin altında kalmıştır.

Salgının işgücü piyasası üzerindeki etkilerinin azaltılması amacıyla pek çok tedbir uygulamaya konulmuştur. Kısa çalışma ödeneğinden yararlanma şartlarının esnekleştirilmesi, fesih yasağı ve normalleşme desteği bu kapsamda öne çıkan tedbirler olmuştur. Bu tedbirlerin de etkisiyle, salgının başta hizmetler sektörü olmak üzere istihdamda ve işgücüne katılımda meydana getirdiği kayıpların büyük bir kısmı telafi edilmiştir. 2021 yılı ikinci çeyreğinde

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

tarım, sanayi ve inşaat sektörü istihdamı salgın öncesindeki seviyelerinin üzerine çıkmış, hizmetler sektörü istihdamı ise son dönemde toparlanmakla birlikte salgın öncesindeki düzeyini henüz yakalayamamıştır. 2021 yılı ikinci çeyreğinde istihdam oranı yüzde 44,4 seviyesinde gerçekleşirken, işsizlik oranı yüzde 12,4 olmuştur. Yılın kalan döneminde ekonomik faaliyetteki olumlu görünümün katkısıyla istihdamın ve işgücüne katılımın artması sonucunda, yıl genelinde işsizlik oranının yüzde 12,6 düzeyinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde normalleşmenin ekonomik aktivite üzerindeki olumlu etkisinin yanı sıra işgücü piyasasına yönelik yapısal dönüşüm adımlarının hayata geçirilmesi, istihdam ve işgücüne katılımda iyileşme sağlayacaktır. 2020 yılı genelinde öngörülen seviyelerde seyreden yıllık TÜFE, yılın son çeyreğinde küresel düzeyde emtia fiyatlarında görülen önemli artışların yanı sıra gıda ve dayanıklı mal fiyat artışları kaynaklı olarak ivme kazanmıştır. Bu doğrultuda, 2020 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı YEP (2021-2023) tahmini olan yüzde 10,5 seviyesinin üzerinde yüzde 14,6 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 11,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede; iklim koşullarında ve küresel gıda fiyatlarında görülen olumsuz seyir nedeniyle gıda fiyatlarında görülen artışların yanı sıra petrol ve metaller ağırlıklı olmak üzere emtia fiyat artışları, küresel tedarik zincirinde yaşanan aksaklıklar, artan taşımacılık ücretleri ile başta enerji ve dayanıksız mal fiyatları olmak üzere kur geçişkenliğinden etkilenen pek çok üründe görülen maliyet artışları belirleyici olmuştur. Ayrıca, hizmetler sektöründe kademeli normalleşme sürecinin de yansımalarıyla lokanta, otel ve ulaştırma hizmetlerindeki fiyat gelişmeleri de TÜFE artışında etkili olmuştur. Diğer taraftan, altın fiyatlarındaki baz etkisi, sıkı kredi koşulları nedeniyle yavaşlayan dayanıklı mal fiyatları ile eşel mobil sisteminin etkin kullanımı, bazı ürünlerde vergi uyarlamalarının yapılmaması ve salgının seyrine bağlı olarak hanehalklarının ihtiyaçlarına yönelik bazı vergi oranlarında yapılan indirimler başta olmak üzere alınan kamu maliyesi tedbirleri TÜFE yıllık artış hızını sınırlamıştır. Bu gelişmeler neticesinde, TÜFE yıllık artış oranı 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 19,25'e yükselmiştir. 2020 yılında salgın etkisiyle keskin bir daralma kaydeden dış talep, ihracatımızın azalmasına neden olmuştur. Yılın ikinci yarısında salgının küresel mal ticareti üzerindeki etkisi görece olarak hafıflarken, mal ihracatı YEP (2021-2023) tahmininin 3,7 milyar dolar üzerinde 169,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte keskin düşüş kaydeden petrol fiyatları enerji ithalatında gerilemeye neden olurken salgının olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla kredi genişlemesi başta olmak üzere uygulanan politikalar nedeniyle artan iç talep ile para ikamesi eğiliminin güç kazanmasının da etkisiyle altın ithalatındaki yükselişe bağlı olarak ithalat bir önceki yıla göre yükselerek 219,5 milyar dolar ile YEP (2021-2023) tahmininin 15,5 milyar dolar üzerinde gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte dünya genelinde uygulamaya konulan kısıtlayıcı önlemler uluslararası turizmi durma noktasına getirmiş, tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de seyahat gelirlerinde ciddi bir kayba neden olmuştur. Böylece, 2020 yılında seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 65,7 oranında azalarak 10,2 milyar dolara gerilemiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Bu gelişmelerin sonucunda, 2020 yılında 37,3 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oran olarak yüzde 5,2 ile YEP (2021-2023) tahmininin 1,7 puan üzerinde gerçekleşmiştir.

2020 yılında salgın nedeniyle gelişmekte olan ülkelere yönelen sermaye akımlarının azalmasının da etkisiyle portföy yatırımları kaynaklı net sermaye çıkışı yaşanmış, doğrudan yabancı yatırımlar ile diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri gerçekleşmiştir.

2021 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 34,9 oranında artış kaydederek 121,4 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmede, özellikle ana ihracat pazarlarımızdaki dış talebin hızlı bir şekilde yükselmesinin yanı sıra reel sektörün artan rekabet gücü ve bunu destekleyici politikalar belirleyici olmuştur. İhracattaki artışın yılın kalan aylarında sürmesi ve 2021 yılında ihracatın yüzde 24,4 oranında artarak 211 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Yılın ilk yedi ayında ithalat yüzde 25,8 oranında artmış ve 146,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede küresel emtia fiyatları ile yurtiçi talepteki artış etkili olmuştur. Bu dönemde enerji ithalatında artış yaşanırken, alınan piyasa düzenleyici önlemlerin de katkısıyla altın ithalatında düşüş kaydedilmiştir. 2021 yılında ithalatın yüzde 17,5 oranında artarak 258 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Kovid-19 salgınının uluslararası turizm üzerindeki etkisinin azalması sonucunda seyahat gelirlerinin toplanarak 2021 yılında 17 milyar dolar seviyesine yükseleceği öngörülmektedir. Salgının halen devam ediyor olması nedeniyle hizmet ticaretindeki toparlanmanın mal ticaretine göre daha zayıf kalması beklenmektedir.

Emtia fiyatlarındaki artışın olumsuz etkisine rağmen, seyahat gelirlerindeki toparlanmanın ve güçlü ihracat performansının yanı sıra altın ithalatının tarihsel ortalamasının altına inmesi, sıkı para politikası duruşunun kredi hacmini ve iç talebi sınırlamasına bağlı olarak cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme öngörülmektedir. Böylece, 2021 yılında cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 2,6 seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Türk bankacılık sektörünün güçlü sermaye yapısı, sektörün risklere karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Bankaların beklenmeyen kayıplara karşı dayanıklılığını gösteren sermaye yeterlilik rasyosu, salgının olumsuz etkilerine rağmen düzenleyici tedbirlerin ve bankacılık sektörünün ihtiyatlı duruşunun katkısıyla 2021 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 17,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu oran Basel III kriterlerine göre yüzde 8 olarak uygulanan yasal asgari oranın ve BDDK tarafından yüzde 12 olarak belirlenen hedef oranın oldukça üzerindedir. Sermayenin kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye yeterliliği rasyosu yüzde 13,4 ile yasal oran olan yüzde 4,5'in çok üzerindedir.

Bankacılık sektörünün kısa vadeli likidite pozisyonu güçlü görünümünü korumaktadır. Salgın döneminde BDDK tarafından likidite karşılama oranlarının yasal alt limitleri konusunda sağlanan muafiyet, 2020 yılsonunda sonlandırılmış ve bankalar bu duruma zorluk çekmeden uyum sağlamıştır. Ayrıca, bankaların finansal şoklara karşı kullanabilecekleri güçlü yabancı para likidite tamponları, bir yıl içinde vadesi dolacak yurtdışı kaynaklı borçlarını karşılayabilecek yeterliliktedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Salgın nedeniyle hane halkının ve nakit akışı bozulan firmaların desteklenmesi amacıyla alınan tedbirlerle kredilerde artış sağlanmıştır. 2020 yılı son çeyreğinden itibaren başlayan parasal sıkılaştırmanın ve likidite tedbirlerinin sonlandırılmasının etkisiyle hem ticari hem de bireysel kredi artışının yavaşladığı gözlenmektedir. Bununla birlikte, BDDK tarafından 2021 yılının ilk yarısında halen yüksek seyreden bireysel kredi artışını sınırlandırmaya yönelik başta taşıt kredilerini içeren ilave makro ihtiyati tedbirler yürürlüğe konulmuştur. Bunun neticesinde, Temmuz ayından itibaren yıllık bireysel kredi artışının daha ılımlı bir patikaya gerilediği görülmektedir.

Salgın döneminde, artan kredi hacmi, kredilerin sınıflandırılmasına yönelik sağlanan esneklikler ile yapılandırma ve taksit erteleme uygulamaları sektörün aktif kalitesini desteklemiştir. Bu önlemler ve ekonomik aktivitedeki canlılık, Tahsili Gecikmiş Alacaklar (TGA) bakiyesine geçişleri yavaşlatmaktadır. Yüzde 3,7'ye kadar gerileyen toplam TGA oranındaki mevcut düzeylerin esnekliklerin uzatıldığı Eylül ayı sonuna kadar devam etmesi ve sonrasında bir miktar artması beklenmektedir. Ancak, bankacılık sektörü güçlü sermaye yapısı ve yüksek karşılık oranlarıyla bu riskleri yönetebilecek konumdadır. Ayrıca, Ekonomi Reformları Eylem Planındaki aktif kalitesini artırmaya yönelik tedbirler bankacılık sektörünü destekleyecektir.

Program döneminde, makroekonomik gelişmeler dışında bankacılık sektörüne etkide bulunması beklenen en önemli konuların finansal sektörlerdeki dijitalleşme ve sürdürülebilirlik alanındaki uluslararası düzenlemeler olması beklenmektedir. Özellikle Avrupa Yeşil Mutabakat' kapsamında reel ekonominin sıfır karbon ekonomisine dönüşüm sürecinde finans sektörünün ve bankacılığın önemli bir rolü olacağı öngörülmektedir. Bu süreçte gerçekleştirilecek yasal altyapı çalışmalarının da uluslararası sürdürülebilir para ve sermaye piyasalarından uygun maliyetli kaynak sağlamak için bir ön koşul olacağı anlaşılmaktadır. Benzer şekilde, önümüzdeki dönemde Basel Komitesinin yeni sermaye yeterliliği düzenlemeleri de bankacılık sektörünü ilgilendiren diğer bir dönüşüm süreci olacaktır.

Sermaye piyasalarının gelişimi ve ekonomiye katkısı sürmektedir. Küresel likidite artışı başta olmak üzere halka arz piyasasını dünya genelinde canlandıran gelişmelere paralel olarak Türkiye'de şirketlerin özkaynak finansmanı tercihi bu dönemde artarak devam etmiştir. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla otuz beş adet birincil halka arz gerçekleşmiş ve halka arzdan elde edilen toplam hasılat 15,2 milyar TL'yi bulmuştur. Birincil halka arz sayısı itibarıyla tarihi en yüksek seviyesine ulaşılırken bu dönemde yatırımcı sayısı da önemli derecede artmıştır. Şirketlerin artan özkaynak finansmanı tercihinde, 2020 yılı Kasım ayında yapılan kanuni düzenlemeyle payları, Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az yüzde 20 oranında halka arz edilen şirketlere kurumlar vergisi oranının iki puan indirimli uygulanması hususu önemli etki yaratmıştır. Ayrıca bu dönemde, sermaye piyasalarının uzun vadeli projelerin yatırımlarında etkin bir şekilde kullanılması amacıyla gerekli yasal düzenlemeler tamamlanmış, proje gelirlerine dayalı olarak ihraç edilecek projeye dayalı menkul kıymetler ürününün alt yapısı hazırlanmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Uzun vadeli tasarrufların artırılması bakımından önemli olan bireysel emeklilik ve otomatik katılım sisteminde toplam fon büyüklüğü, 27 Ağustos 2021 itibarıyla 188,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu tarih itibarıyla Bireysel Emeklilik Sistemi (BES)inde katılımcı sayısı yaklaşık 7 milyona, fon büyüklüğü ise 174,4 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ayrıca gönüllülük esasına dayalı BES'in yanı sıra, 2017 yılında yürürlüğe giren otomatik katılım sisteminde yaklaşık 6 milyon çalışan yer almakta olup toplam fon büyüklüğü 14,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. 18 yaşından küçüklerin BES kapsamına alınması ve emeklilik yatırım fonlarının merkezi platformda alınıp satılabilmesi başta olmak üzere 2021 yılı içerisinde yapılan düzenlemelerle birlikte sistemdeki katılımcı sayısı ve fon miktarının önümüzdeki süreçte daha da artması beklenmektedir.

Hanehalkı borçluluğunda Türkiye geliştirmekte olan ülke ortalamalarına göre oldukça düşük bir riskliliğe sahiptir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre 2020 yılında Türkiye'de hane halkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 2,9 puan artarak yüzde 17,5'e yükselmiştir. Aynı dönemde geliştirmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması 8,5 puan artışla yüzde 53,9'a ulaşmıştır. Ayrıca döviz cinsinden veya dövize endeksli kredi kullanma imkanının olmaması nedeniyle hane halkının kur riski bulunmamaktadır.

Salgınla birlikte firmaların artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından karşılanması sonucunda reel kesimin borçluluğu dünya genelinde olduğu gibi ülkemizde de artış göstermiştir. 2020 sonunda BIS'e göre Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 7 puan artarak yüzde 72,1 olmuştur. Çin hariç geliştirmekte olan ülke ortalaması ise aynı dönemde 13,4 puan artarak yüzde 74,1 olmuştur. Diğer taraftan, ülkemiz reel sektör firmalarının kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası 2021 yılı Haziran ayı itibarıyla 58,4 milyar dolar olup bir yıllık vadede kur riski bulunmamaktadır. 2020 yılında, salgının ekonomik ve sosyal hayat üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla maliye politikası etkin biçimde kullanılmış; hanehalkını, istihdamı ve reel sektörü korumaya yönelik gelir ve gider yönlü çeşitli tedbirler hayata geçirilmiş, vergi indirimleri ve ertelemeleri uygulamaya alınmıştır. Bu önlemlerin yanı sıra enflasyonla mücadelede para politikasını desteklemek amacıyla alınan tedbirlerin gelir azaltıcı etkilerine karşın, ekonomik aktivitedeki iyileşme sayesinde bütçe gelir performansı olumlu seyretmiş, giderlerde ise artış gerçekleşmiştir.

GSYH'ya oranla, 2020 yılında merkezi yönetim bütçe gelirlerinde 0,1 puan, harcamalarında 0,7 puan artış yaşanmış, bütçe açığı ise 0,6 puan artarak yüzde 3,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak 0,7 puan azalırken, genel devlet toplam harcamalarında 0,2 puan artış yaşanmıştır. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinde 0,3 ve yatırım giderlerinde 0,1 puan azalış gerçekleşmiş, transfer harcamalarında ise 0,6 puan artış olmuştur. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığı yüzde 3,9, genel devlet faiz dışı açığı ise yüzde 1,1 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılı kamu kesimi borçlanma gereği bir önceki yıla göre GSYH'ya oran olarak 0,7 puan artışla yüzde 3,9 düzeyinde gerçekleşmiş, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 7,1 puan artarak yüzde 39,8 seviyesine yükselmiştir. Salgın

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

etkisinin devam ettiği ve salgına ilişkin tedbirlerin sürdürüldüğü 2021 yılında merkezi yönetim bütçe gelir ve harcamalarının GSYH'ya oran olarak 2020 yılına kıyasla 1,2'şer puan azalması ve bu çerçevede YEP (2021-2023)'te yüzde 4,3 olarak hedeflenen bütçe açığının bir önceki yıllara aynı seviyede kalarak yüzde 3,5, yüzde 1,2 olarak hedeflenen faiz dışı açığın ise yüzde 0,8 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2021 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,8 puan, genel devlet toplam harcamalarının ise 2,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinin 1,2 puan ve transfer harcamalarının 1 puan azalması, yatırım harcamalarının ise 0,1 puan artması beklenmektedir. 2021 yılı genel devlet gelirlerinde beklenen azalmanın 0,6 puanının vergi gelirlerinden, kalan kısmının ise vergi dışı gelirler, sosyal güvenlik prim tahsilatları ve işsizlik sigortası fonundan gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 0,3 puan iyileşerek yüzde 3,6, genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 0,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2021 yılı kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranının yüzde 3,9 ile bir önceki yıl seviyesini koruyacağı, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak 36,6 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Salgının ekonomik ve sosyal hayat üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla 2020 ve 2021 yıllarında merkezi yönetim bütçesi imkânlarından sağlanan desteklerin 133,6 milyar TL'ye, İşsizlik Sigortası Fonu ve Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonundan yapılan ödemelerin 72,2 milyar TL'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca, vergi, sosyal güvenlik primleri ve kredilerde erteleme yapılmış, uygun koşullu kredi imkânları sağlanmış olup, bu kapsamdaki faaliyetlerin büyüklüğünün 2021 yılı sonunda 528,5 milyar TL olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla alınan tedbirlerin ekonomik büyüklüğünün toplamda 734,2 milyar TL olacağı tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır. Taşınmazın B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	B.A.K. (4-B)	Asansör	Mevcut
İnşaat Nizamı	Ayrık	Jeneratör	Mevcut
Yapının Yaşı	~8	Yangın Merdiveni	Mevcut
Elektrik	Şebeke	Yangın Tesisatı	Mevcut
Su	Şebeke	Otopark	Yok
Kanalizasyon	Şebeke	Güvenlik	Yok
Doğalgaz	Mevcut	Dış Cephe	Akrilik boyalı, cam ve alüminyum kompozit giydirme cephe
Su Deposu-Hid.	Mevcut	Çatı Tipi	Teras

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Merdiven Evi	Taban, rıht ve basamakları mermer kaplamalıdır.
Cephe ve Derinlik	-
Kat Sayısı	10 (2Bodrum + Zemin +7 Normal)

Değerleme konusu taşınmazlar 421,17m2 yüzölçümlü 399 ada 131 parseli teşkil eden Arsa içinde yer almaktadır. Bahsi edilen arsa, geometrik olarak yamuk forma yakın özelliklerde olup, Mustafa Kemal Caddesi ve 152 Sokak kesişiminde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde 2010 yılı içinde inşasına başlanan ve yapımı 2012 tarihi itibari ile tamamlanmış ticari amaçlı bir yapı bulunmaktadır. Taşınmaz; tapu sicilinde *DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI* olarak tashih görüp tescillenmiştir.

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre ve yerinde; 2 bodrum kat+zemin kat+ 7 normal kat ve teras katından oluşmaktadır.

Onaylı projesine göre ;

- **2.Bodrum Kat;** su deposu, kaçış menfezi, yangın su deposu ,mekanik oda, , sığınak, çöp odası, WC, banyo, genel ve yangın merdiveni, hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 384 m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **1.Bodrum Kat;** Depo, ana vezne, iki adet bekleme hacmi, ana kasa, kiralık kasa, iki adet WC, arşiv şube, iki adet arşiv bölge, hol, trafo odası, elektrik odası hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 387m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **Zemin Kat;** Şube hizmet alanı, şube girişi, bölge giriş holü, ATM odası, bankalar,bekleme, hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 299m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **1.Kat;** Ofisler, rezerv odası, sistem odası, WC, balkon, hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 305 m² brüt inşaat alanına sahiptir.
- **2. Kat;** Ofisler, şube müdürü odası, çay ocağı, WC, hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 332m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **3. Kat;** Ofisler, insan kaynakları servisi, operasyon bölümü, fax-fotokopi, balkon, WC ,hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 332m2 brüt inşaat alanına sahiptir. Projesinden farklı olarak açık çalışma alanında ara duvar imalatları ile depo, kasa ve vezne hacimleri ile mescit hacmi oluşturulduğu görülmüştür.
- **4. Kat;** Ticari bankacılık bölüm müdürü, toplantı odası, bölge müdürü, açık ofis, çay ocağı, balkon, WC, hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 332m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **5. Kat;** Ticari bölüm müdürü, açık ofis, bireysel bölüm müdürü, kaynak ve nakit müdürü, sistem odası, balkon, 2 adet WC, hol hacimlerinden oluşmakta olup 332m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **6. Kat;** açık ofis, mali tahlil bölüm müdürü, çay ocağı, balkon, 2 WC, , hol hacimlerinden oluşmakta olup 324m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **7. Kat;** fuaye, açık ofis, 3 adet ofis, bay-bayan WC, çay ocağı, balkon, hol hacimlerinden oluşmakta olup 324m2 brüt inşaat alanına sahiptir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Değerleme tarihi itibarı ile 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, 1. kat ve 2. katında Ziraat Bankası Bornova ve Kazımdirik Şubesi,
3. normal katında Ziraat Katılım Bankası Şubesi,
4. normal katında İzmir 2. Bölge Yöneticiliği,
5. normal katında Kredi Risk Tasfiye Bölümü
6 normal katında, Kredi Risk İzleme ve Yapılandırma Bölüm Başkanlığı
7 normal katı Eğitim Salonu, Ziraat Bankası Ofisleri,
çatı katında ise makine dairesi ve teras hacimleri mevcuttur.

	ANA YAPI (M2)	ORTAK ALAN	İŞYERİ KULLANIMLARI
2 BODRUM	384	352	32
1.BODRUM	387	195	192
ZEMİN	299	70	229
1	305	52	253
2	332	52	280
3	332	52	280
4	332	52	280
5	332	52	280
6	324	52	272
7	324	52	272
ÇATI	95	95	
TOPLAM ALAN	3446	1076	2370

Binanın bodrum katında genelde duvarlarda plastik badana, zeminlerde seramik kullanılmış olup, kapılar a.paneldir. Şubede vitrin cephesi cam giydime olup, kapı doğramaları pvc, zeminler kısmen laminant, kısmen seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavanlıdır. Üst katlardaki bölümlerde zemin laminant parke kaplamalı, duvarları alçı üstü plastik boyalı, tavanları ise asma tavandır. Pencereler alüminyum doğrama, iç kapıları pvc panel kapı ve yer yer cam doğramadır. Taşınmazda ısınma ve soğutma, vrf klima sistemi ile sağlanmaktadır

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum
- Cephe Özellikleri
- Ulaşım imkanları
- Yapı kaliteleri

baz alınmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 98
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 10 (2Bodrum + Zemin +7 Normal)
Yapı Sınıfı	: 4B
Deprem Bölgesi	: 1.Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 8
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Açık otopark
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın, ulaşım ana arterlerine cepheli olması,
- Bölgenin tercih edilen ve gelişim gösteren konut alanı bölgesinde bulunması
- Bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.
- Prestijli, yeni bir bina içinde yer alması.
- Kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması.

Olumsuz Etkenler:

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

- Ekonomideki düzensizliklerin tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi.
- Küresel çapta yaşanan salgın hastalıklar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “ hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında taşınmaza önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve maliyet unsurları belirgin olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri analiz edilerek kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

Maliyet Oluşumları Analizi

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 1:

Göral Emlak 0 (532) 387 46 47

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 30-35 yıllık binada zemin katta yer alan, 50m2 kullanım alanına sahip , iç mekanı bakımlı dükkan için 2.200.000 TL istenmektedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Pazarlık sonrası değerin 1.750.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(35.000 TL/m2)**

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha kötü şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. 35.000 TL/m2 x (1,15) şerefiye indirilmesi x (0,85 alan indirilmesi): **34212 TL /m2**

Emsal 2:

Kaşe Gayrimenkul 0 (532) 637 71 36

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, daha hareketli bölgede, Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 30-35 yıllık binada zemin katta yer alan, bodrum, zemin ve 1 katlı, her katı 100m2 kullanım alanına sahip , toplamda 300m2 alanlı iç mekanı bakımlı dükkan için 11.000.000 TL istenmektedir. (bodrum kat 1/10 ve 1.kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. İndirgenmiş alan 143m2)

Pazarlık sonrası değerin 8.500.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(59440 TL/m2)**

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha iyi şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. 59440 TL/m2 x (0,85) şerefiye indirilmesi x 0,90 alan şerefiyesi : **40122 TL /m2**

Emsal 3:

Sahibinden 0 (546) 413 03 14

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Bornova Meydanı'na cepheli 10-15 yıllık binada bodrum+zemin ve batır katta yer alan, zemin katı 150m2, bodrum katı 150m2, batır katı 100m2 kullanım alanına sahi , toplamda 400m2 alanlı iç mekanı bakımlı dükkan için 10.500.000 TL istenmektedir. (Bodrum kat 1/10 ve batır kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. İndirgenmiş alan 198m2)

Pazarlık sonrası değerin 8.000.000 TL bedelle satılabileceği öngörülmektedir. **(40404 TL/m2)**

Emsal 4:

Yaşanır Emlak 0 (506) 910 79 37

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Mustafa Kemal Caddesine cepheli, 35-40 yıllık binada yer alan, zemin katı 200m2, bodrum katı 100m2, toplamda 300m2 alanlı iç mekanı bakımlı dükkan için 8.500.000 TL istenmektedir. (Bodrum kat 1/10 oranında zemin kata indirgenmiştir. İndirgenmiş alan 210m2)

Pazarlık sonrası değerin 8.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(38095TL/m2)**

Emsal 5

Starkey Yalı Gayrimenkul 0 532 550 03 63

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Mustafa Kemal Caddesine cepheli, 25-30 yıllık binada konumlu, bodrum kat 200m2 zemin katı 200m2, batır katı 100m2, toplamda 500m2 alanlı iç mekanı bakımlı dükkan için aylık 10.200.000 TL kira bedeli istenmektedir. (Bodrum kat 1/10 oranında, batır kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. İndirgenmiş alan 253m2)

Pazarlık sonrası değerin 9.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(35573 TL/m2)**

Emsal 6

Özçamlar Emlak 0535 968 70 60

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Mustafa Kemal Caddesine cepheli, 25-30 yıllık binada konumlu, bodrum kat 40m2 zemin katı 60m2, batır katı 60m2, toplamda 200m2 alanlı iç mekanı bakımlı dükkan için 3.000.000 TL istenmektedir. (Bodrum kat 1/10 oranında, batır kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. İndirgenmiş alan 84m2)

Pazarlık sonrası değer 2.500.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(29761TL/m2)**

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha kötü şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. 29761 TL/m2 x (0,85) şerefiye indirgemesi x 1,05 alan düzeltmesi: **32514 TL /m2**

DÜKKAN EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
EMSAL ALAN m2	50,00	143,00	198,00	210,00	253,00	84,00
FİYAT	1750000,00	8500000,00	8000000,00	8000000,00	9000000,00	2500000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	35000,00	59440,56	40404,04	38095,24	35573,12	29761,90
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ-	-15,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%
ALAN DÜZELTMESİ	15,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	34212,50	40122,38	40404,04	38095,24	35573,12	32514,88
Ortalama Birim Değer	220922	₺36.820,36				

BÜRO-KONUT EMSALLERİ

Emsal 1

Remax Sembol 0 (533) 200 10 63

Değerleme konu taşınmazın 2 yan binasında konumlu Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 30-35 yıllık binada 1. katta yer alan, 115m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı tadilatlı ofis-daire için 695000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 670.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (5826 TL/m2)

Taşınmaz eski binada yer almakta olup, ayrıca cephesi dar durumdadır. Yüzde 15 inşaat kalitesi indirgemesi yapılmıştır. (5826 TL/m2 x (1,15) şerefiye indirgemesi: **6700TL /m2**)

Emsal 2

Yeditepe İnşaat 0 (533) 680 05 50

Değerleme konu taşınmazın karşısında konumlu Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 30-35 yıllık binada 1. katta yer alan, 72m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı tadilatlı ofis-daire için 575000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 550.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (5826 TL/m2)

Taşınmaz eski binada yer almakta olup yüzde 15 inşaat kalitesi indirgemesi, yüzde 20 alan indirgemesi yapılmıştır. (5826 TL/m2 x (1,15) x (0,80)alan indirgemesi: **7027 TL /m2**)

Emsal 3

Koşak Gayrimenkul 0 (552) 561 22 53

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Değerleme konu taşınmazın yakınında, Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 10-15 yıllık binada 1. katta yer alan, 230m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı tadilatlı ofis-daire için 1.650.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 1.500.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(6521 TL/m2)**

Emsal 4

Özmert Gayrimenkul 0 (532) 152 35 24

Değerleme konu taşınmazın yakınında, Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 15-20 yıllık binada 7. katta yer alan, 160m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı tadilatlı ofis-daire için 1.275.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 1.100.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(6875 TL/m2)**

Emsal 5

Şimşek Gayrimenkul 0 (543) 838 38 78

Değerleme konu taşınmazın yakınında, Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 15-20 yıllık binada 7. katta ve çatı katında yer alan, 250m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı tadilatlı ofis-daire için 1.850.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 1.750.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(7000 TL/m2)**

Emsal 6

Değerleme konu taşınmazın 2 yan binasında konumlu Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 30-35 yıllık binada 1. katta yer alan, 110m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı tadilatlı ofis-daire için 675000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 660.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(6000 TL/m2)**

Taşınmaz eski binada yer almakta olup, ayrıca cephesi dar durumdadır. Yüzde 20 inşaat kalitesi indirilmesi yapılmıştır. (6000 TL/m2 x (1,20) yapı kalitesi x (0,95 alan indirilmesi): **6840TL /m2**)

DAİRE -OFİS EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
EMSAL ALAN m2	115,00	72,00	230,00	160,00	250,00	110,00
FİYAT	670000,00	550000,00	1500000,00	1100000,00	1750000,00	660000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	5826,09	7638,89	6521,74	6875,00	7000,00	6000,00
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ-	-20,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%
ALAN DÜZELTMESİ	5,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6641,74	7027,78	6521,74	6875,00	7000,00	6840,00
Ortalama Birim Değer	40906	₺6.817,71				

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ARSA EMSALİ

İnvest Gayrimenkul 0 (541) 430 35 35

Konak Bölgesinde, TM-1 8 kat yapılaşma koşullarına sahip, Fevzipaşa Bulvarına cepheli 180m2 arsa için 8.000.000 TL istenmektedir ~%12 Pazarlık sonrası değer 7.040.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (39.111 TL/m2) Emsal taşınmaz, konum itibari ile rapora konu taşınmaza göre daha avantajlı durumdadır. Yüzde 20 şerefiye indirilmesi yapılmıştır.

(39.111 TL/m2 x (0,8) şerefiye indirilmesi: **31.289 TL /m2**)

Auto House 0 (532) 575 50 96

Kültür Mahallesi, TM-1 8 kat yapılaşma koşullarına sahip, 340m2 arsa için 15.250.000 TL istenmektedir ~%12 Pazarlık sonrası değer 13.420.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (39471TL/m2) Emsal taşınmaz, konum itibari ile rapora konu taşınmaza göre daha avantajlı konuma sahiptir. Yüzde 25 şerefiye indirilmesi yapılmıştır. (39741 TL/m2 x (0,75) şerefiye indirilmesi: **29.603 TL /m2**)

ARSA EMSAL DÜZELTME TABLOSU		
İçerik	Emsal 1	Emsal 2
EMSAL ALAN m2	180,00	340,00
FİYAT	8000000,00	15250000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	39.111	7638,89
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ-	-20,00%	-25,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	31.289	29.603
Ortalama Birim Değer	30.446	₺30.446

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa metrekaresi birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, cephesi, büyüklüğü, imar durumuna göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %15 aralığında kabul edilmiştir.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BANKA ŞUBESİ DEĞER ANALİZİ (KİRA)-17 A KAPI NO					
	ALAN(M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN		BİRİM DEĞERİ	KİRA DEĞERİ(TL)
2.BODRUM	32	3			
1.BODRUM	192	19	392	180	70512
ZEMİN	229	229			
1	253	84			
2	280	56			
	954			YUV.	70000

İÇ KAPI	İŞYERİ KULLANIMLARI	M2 BİRİM	KİRA DEĞERLERİ(TL)
17A	32	3500	(Tek değer 70.000 TL belirtildi.)
17A	192	3500	(Tek değer 70.000 TL belirtildi.)
17A	229	36820	70000 (Tek dış kapı toplam değer)
17A	253	12000	(Tek değer 70.000 TL belirtildi.)
17A	280	6820	(Tek değer 70.000 TL belirtildi.)
31	280	6820	7500
41	280	6820	7500
51	280	6820	7500
61	272	6820	7250
71	272	6820	7250
TOPLAM			107000

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Parsel dolu olup, üzerinde ruhsatlı yapı mevcuttur.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul “İş yeri” nitelikli olup hali hazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz müstakil tapulu olup, değerlendirme taşınmaz özelinde yapılmıştır.

4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmış olup taşınmazın cins tashihli olması sebebi ile maliyet yaklaşımı ile tespit edilen değer esas alınmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, İskan Belgesi, Yapı Ruhsatları mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazın halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündedir.

Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış ve inşaatı tamamlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 22. 1(b) Değişik. (R/G 2/1 2019-30643) Maddesi kapsamında portföyde “BİNA” olarak yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

YASAL DURUM DEĞERİ (MALİYET YÖNTEMİ)						
Açıklama	SINIF	ALAN	BİRİM	FİYAT	İNŞ.SEV	TUTAR
ARSA DEĞERİ		421,17	m ²	30.866 TL		13.000.000 TL
YAPI DEĞERİ	4/b	3.446,00	m ²	3.000 TL	1,00	10.338.000 TL
ÇEVRE DÜZENLEME-düzeltilme						412.000 TL
<u>GENEL TOPLAM</u>				DEĞER		23.750.000 TL

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

İÇ KAPI NO	KATLAR	KAT TOPLAM ALAN	ORTAK ALAN	İŞYERİ KULLANIMLARI	M2 BİRİM	KATLARA GÖRE DEĞERLER (TL)	KİRA DEĞERLERİ(TL)
17A	2 BODRUM	384	352	32	3000	96000	
17A	1.BODRUM	387	195	192	3000	576000	
17A	ZEMİN	299	70	229	36900	8450000	70000
17A	1	305	52	253	12846	3250000	
17A	2	332	52	280	6821	1910000	
31	3	332	52	280	6821	1910000	7500
41	4	332	52	280	6821	1910000	7500
51	5	332	52	280	6821	1910000	7500
61	6	324	52	272	6820	1855000	7250
71	7	324	52	272	6820	1855000	7250
	ÇATI (TESİSAT)	95	95				
	TOPLAM ALAN	3446	1076	2370		23722000	107.000

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri, inşaat kalitesi dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Değerleme konusu parsel için imar durum bilgileri, şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Bornova Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Bornova Tapu Müdürlüğünde şifahen öğrenilmiştir.

Şerefiye çalışmasına konu olan parsel için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı parseller göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Parsel için proje geliştirme metodu uygulanarak inşa edilmesi muhtemel yapı esasları dahilinde arsa fiyatı belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen değer 23.750.000 TL (Yirmiüçmilyonyediyüzellibin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD≈ 11.8693 TL, 1 €≈ 13.4442 TL olarak kabul edilmiştir. (28.12.2021 tarihli gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri;

2.000.960,46 Dolar (1 USD: 11.8693 TL)

1.766.561,04 Euro (1 USD: 13.4442 TL)

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

Taşınmazın kiralanması durumunda kira bedelinin 107000 TL/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, 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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 28.12.2021 tarihinde 63 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Muhammet İlyas TAŞ Lisanslı Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402164)	Dinçer KARAÇAY Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:404174)
--	--

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 7

EKLER



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

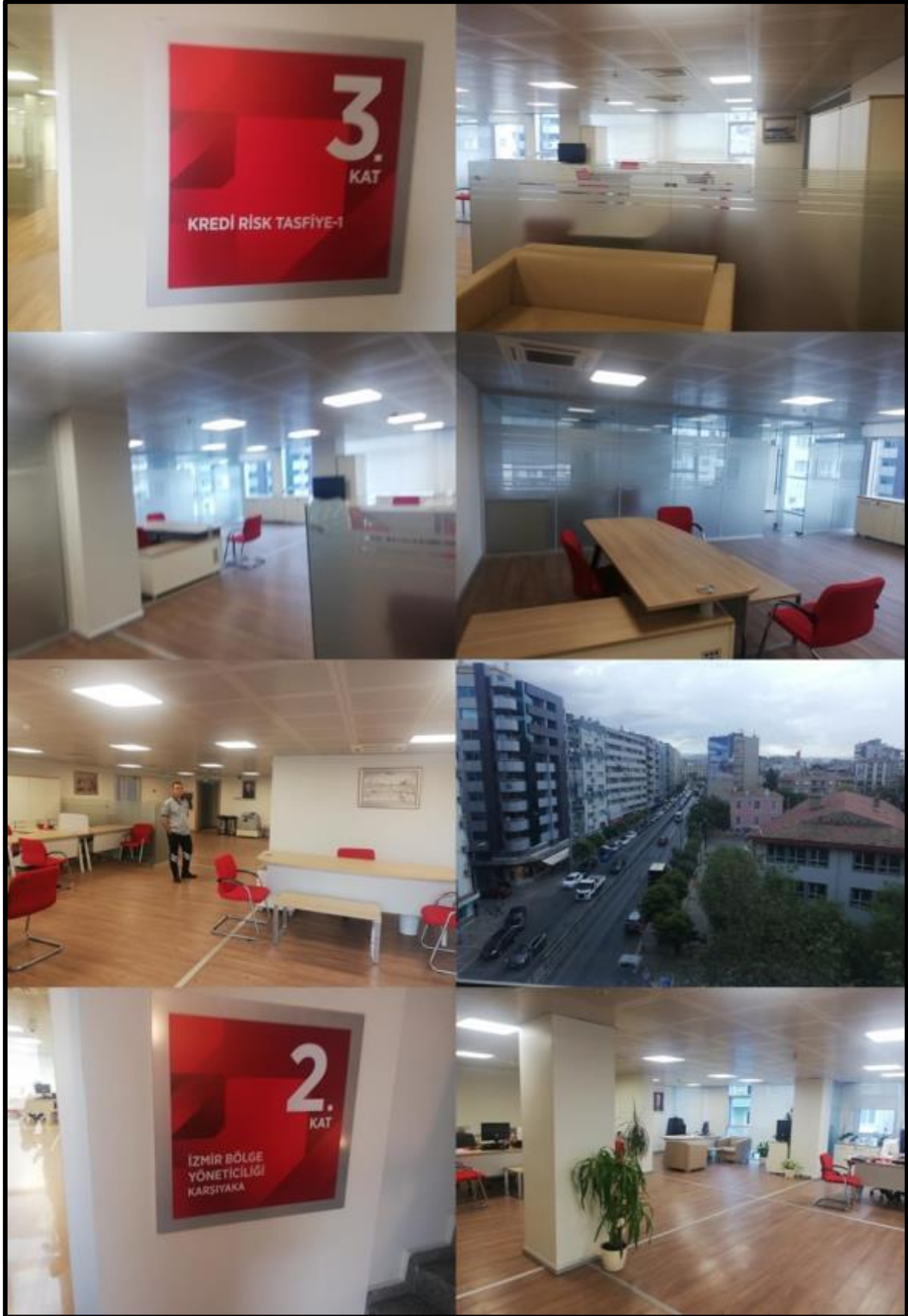
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

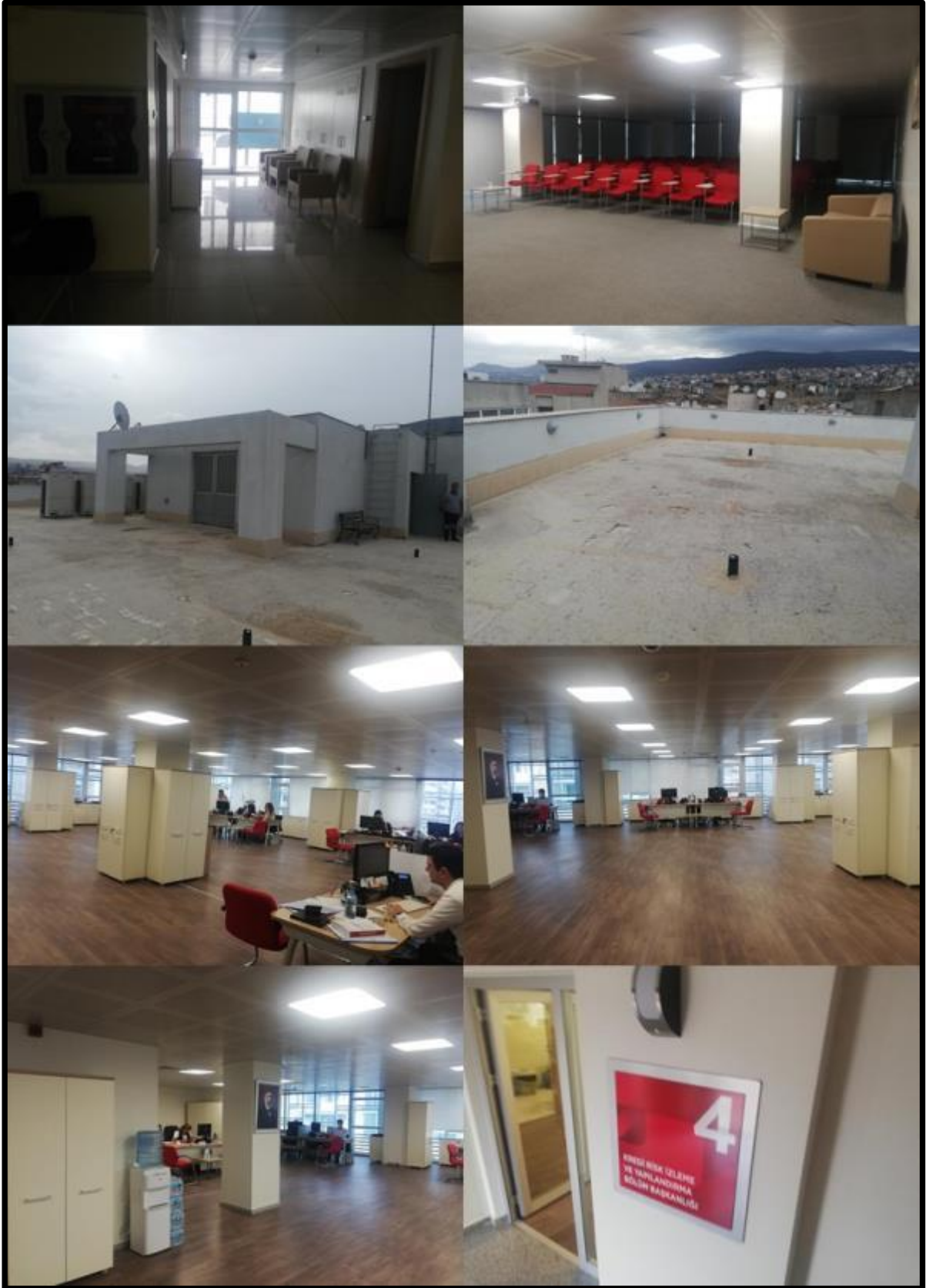
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

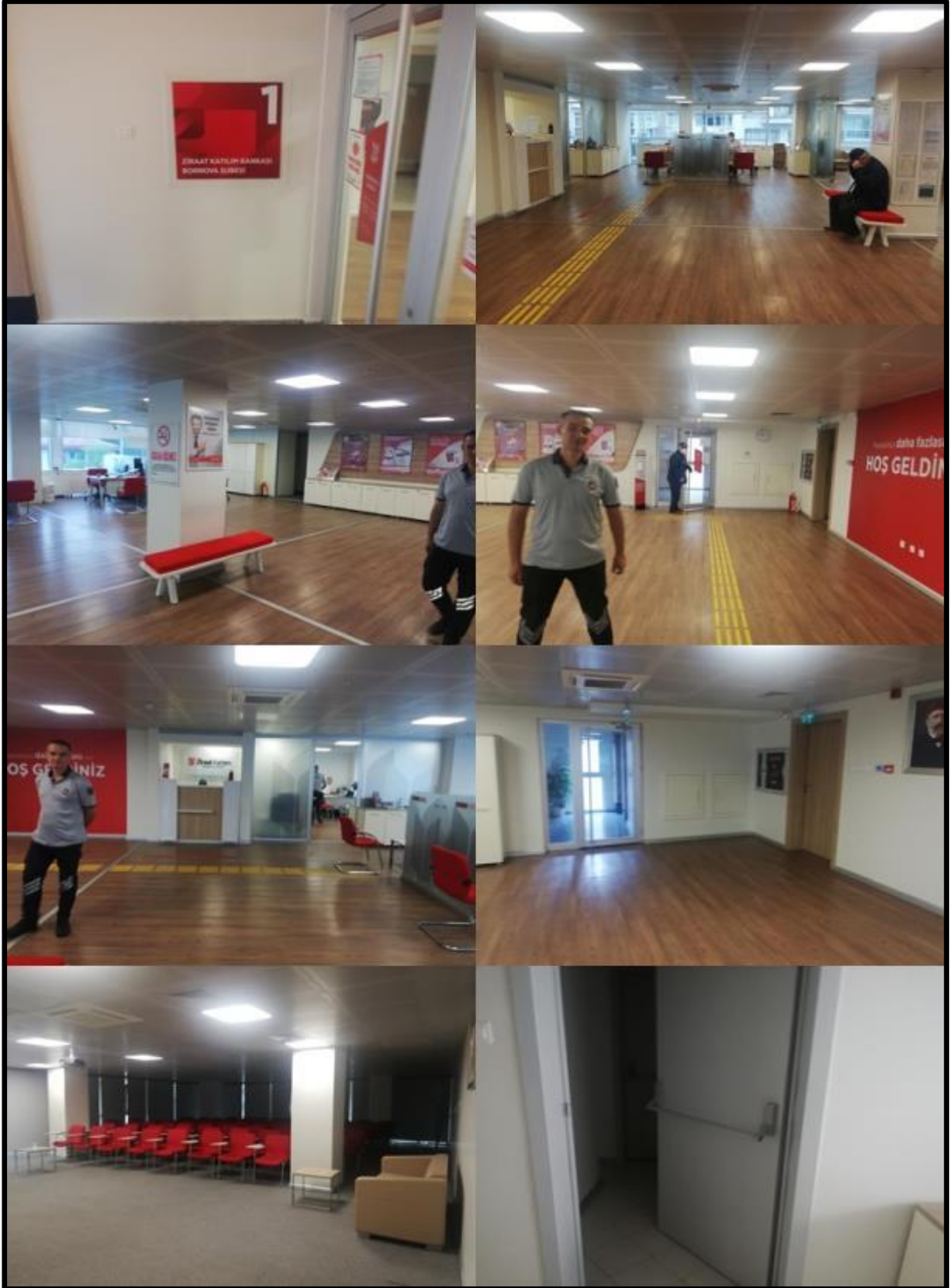
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

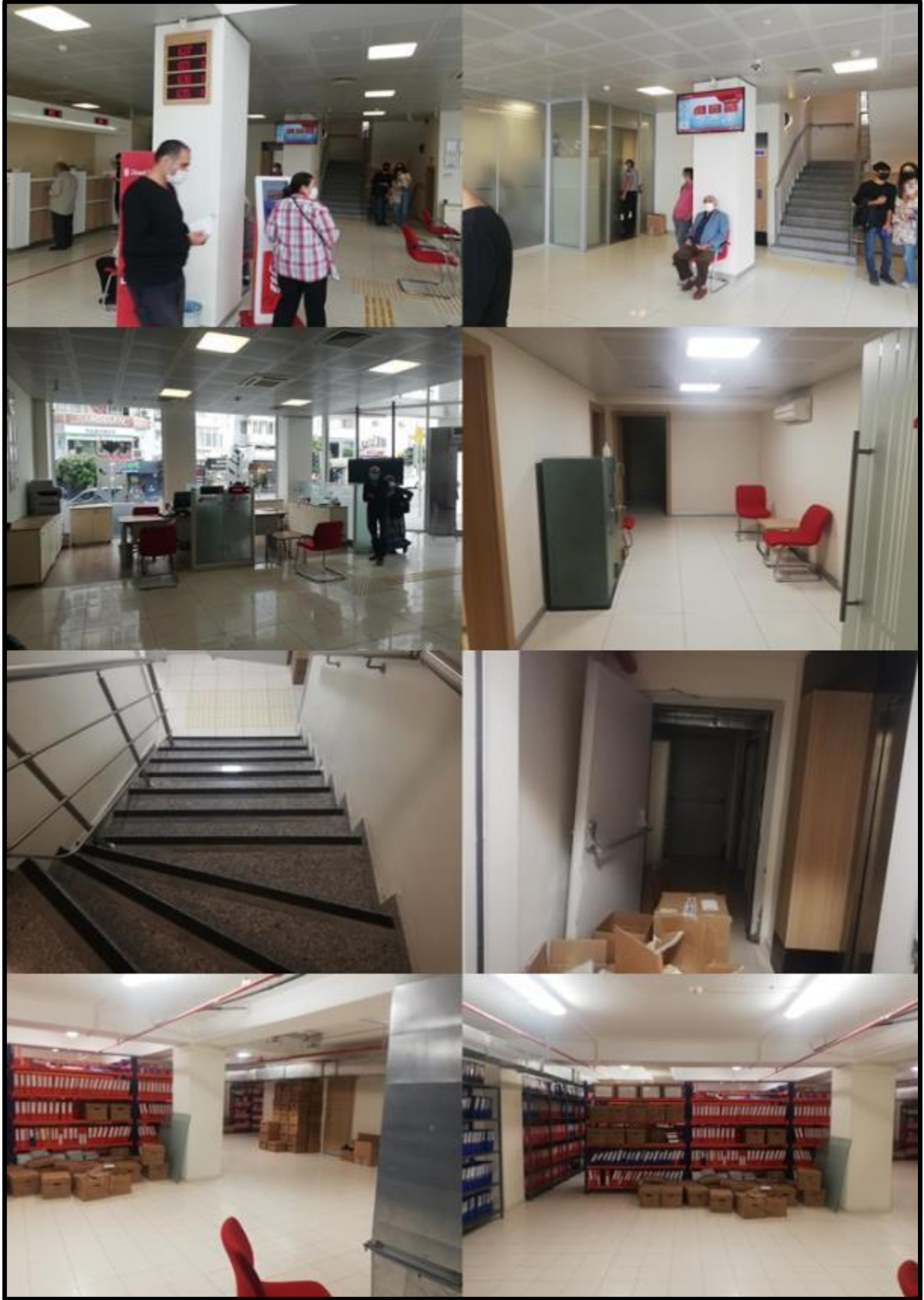
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

YAPI RÜHSATI									
1. Ruhsatın Verilen Kurum		2. Ruhsatın Verilen Adres		3. Ruhsatın Verilen Tarih		4. Ruhsatın Verilen Sayı		5. Ruhsatın Verilen Yıl	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		17.05.2012		228		2012	
6. Ruhsatın Verilen Adres		7. Ruhsatın Verilen Adres		8. Ruhsatın Verilen Adres		9. Ruhsatın Verilen Adres		10. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
11. Ruhsatın Verilen Adres		12. Ruhsatın Verilen Adres		13. Ruhsatın Verilen Adres		14. Ruhsatın Verilen Adres		15. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
16. Ruhsatın Verilen Adres		17. Ruhsatın Verilen Adres		18. Ruhsatın Verilen Adres		19. Ruhsatın Verilen Adres		20. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
21. Ruhsatın Verilen Adres		22. Ruhsatın Verilen Adres		23. Ruhsatın Verilen Adres		24. Ruhsatın Verilen Adres		25. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
26. Ruhsatın Verilen Adres		27. Ruhsatın Verilen Adres		28. Ruhsatın Verilen Adres		29. Ruhsatın Verilen Adres		30. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
31. Ruhsatın Verilen Adres		32. Ruhsatın Verilen Adres		33. Ruhsatın Verilen Adres		34. Ruhsatın Verilen Adres		35. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
36. Ruhsatın Verilen Adres		37. Ruhsatın Verilen Adres		38. Ruhsatın Verilen Adres		39. Ruhsatın Verilen Adres		40. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
41. Ruhsatın Verilen Adres		42. Ruhsatın Verilen Adres		43. Ruhsatın Verilen Adres		44. Ruhsatın Verilen Adres		45. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
46. Ruhsatın Verilen Adres		47. Ruhsatın Verilen Adres		48. Ruhsatın Verilen Adres		49. Ruhsatın Verilen Adres		50. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
51. Ruhsatın Verilen Adres		52. Ruhsatın Verilen Adres		53. Ruhsatın Verilen Adres		54. Ruhsatın Verilen Adres		55. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
56. Ruhsatın Verilen Adres		57. Ruhsatın Verilen Adres		58. Ruhsatın Verilen Adres		59. Ruhsatın Verilen Adres		60. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
61. Ruhsatın Verilen Adres		62. Ruhsatın Verilen Adres		63. Ruhsatın Verilen Adres		64. Ruhsatın Verilen Adres		65. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
66. Ruhsatın Verilen Adres		67. Ruhsatın Verilen Adres		68. Ruhsatın Verilen Adres		69. Ruhsatın Verilen Adres		70. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
71. Ruhsatın Verilen Adres		72. Ruhsatın Verilen Adres		73. Ruhsatın Verilen Adres		74. Ruhsatın Verilen Adres		75. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
76. Ruhsatın Verilen Adres		77. Ruhsatın Verilen Adres		78. Ruhsatın Verilen Adres		79. Ruhsatın Verilen Adres		80. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
81. Ruhsatın Verilen Adres		82. Ruhsatın Verilen Adres		83. Ruhsatın Verilen Adres		84. Ruhsatın Verilen Adres		85. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
86. Ruhsatın Verilen Adres		87. Ruhsatın Verilen Adres		88. Ruhsatın Verilen Adres		89. Ruhsatın Verilen Adres		90. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
91. Ruhsatın Verilen Adres		92. Ruhsatın Verilen Adres		93. Ruhsatın Verilen Adres		94. Ruhsatın Verilen Adres		95. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	
96. Ruhsatın Verilen Adres		97. Ruhsatın Verilen Adres		98. Ruhsatın Verilen Adres		99. Ruhsatın Verilen Adres		100. Ruhsatın Verilen Adres	
BORNOVA BELEDİYESİ		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA		BORNOVA	

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				2. Ruhsatın veriliş tarihi: 24.12.2010				3. Ruhsatın alanı: 523		4. Ruhsatın alanı: 100/380	
5. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				6. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				7. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		8. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
9. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				10. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				11. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		12. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
13. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				14. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				15. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		16. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
17. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				18. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				19. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		20. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
21. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				22. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				23. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		24. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
25. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				26. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				27. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		28. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
29. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				30. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				31. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		32. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
33. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				34. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				35. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		36. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
37. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				38. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				39. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		40. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
41. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				42. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				43. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		44. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
45. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				46. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				47. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		48. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
49. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				50. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				51. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		52. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
53. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				54. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				55. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		56. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
57. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				58. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				59. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		60. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
61. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				62. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				63. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		64. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
65. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				66. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				67. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		68. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
69. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				70. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				71. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		72. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
73. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				74. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				75. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		76. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
77. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				78. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				79. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		80. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
81. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				82. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				83. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		84. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
85. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				86. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				87. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		88. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
89. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				90. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				91. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		92. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
93. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				94. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				95. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		96. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	
97. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				98. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ				99. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ		100. Ruhsatın alanı: BORNIVA BELÜYESİ	

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın
Adı : Ofis
Yılı :
Kullanılabilir Alan : 1.534,31
Adres : 399 / 28 / 131
Kazımdırık Mah. 152 sk. No:9 Bornova/İZMİR
Sahibinin Adı : Ziraat Bankası
Soyadı : Kazımdırık Mah. 152 sk. No:9 Bornova/İzmir
Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı :
Soyadı :
Adres :

Binanın Resmi

Enerji Performansı

Yüksek
A
B
C
D
E
F
G
Düşük

Sera Gazı Emisyonu

Düşük

A
B
C
D
E
F
G
Yüksek

377,28 kg eşd. CO2/m2.yıl

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nispeti (kWh/yıl)	Oran (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
PLAM		652.683,19	954.111,56	425,39	ABCDEF G
MA	Isıtma Sistemi	240.811,62	240.811,62	156,95	ABCDEF G
İSICAK SU	Sıcak Su Sistemi	190.233,06	190.233,06	123,99	ABCDEF G
UTMA	Soğutma Sistemi	187.773,57	443.145,62	122,38	ABCDEF G
ALANDIRMA	Havalandırma Sistemi	154,86	365,47	0,10	ABCDEF G
INLATMA		33.710,08	79.555,80	21,97	ABCDEF G

Notlar

Belgeyi Düzenleyen EKB 825 GÜNEŞ MÜHENDİSLİK
Adı Soyadı : Fırat ÜNMEZ
Firma : Fırat ÜNMEZ
Oda Sicil No : EYT-0214

Form
Tarih : 04.07.2012
Geçerlilik Tarihi : 04.07.2022

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

İ.C.
BORNOVA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

MURACAAT SAHİBİ
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.

Sayı: 2214
Gün: 22.07.2009

SÖZ KONUSU PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA, Hmax:24.80 GABARİLİ RESMİ TESİS ALANINDA KALMAKTADIR.

*HAFİF RAYLI SİSTEM (HRS) GÜZERGAHINDA BULUNAN YER ALTI YAPILARININ ÜZERİNDE VE/VEYA BİTİŞİĞİNDEKİ ALANLARDA YAKLAŞMA (GÜVENLİ) SINIRI 15.00 METRE İÇİNDE HER TÖRLÜ YAPILAŞMA (ALTYAPI/ÜSTYAPI) İÇİN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ RAYLI SİSTEM MÜDÖRLÜĞÜ'NÜN İZİNİ ALINACAKTIR.

*PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NE TABİDİR.

İSTANBUL ANADOLU
1. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ
2019/506 Esas
DEĞİŞİKLİK YOKTUR
Sayı :115.02.01.00-E.87902
Gün: 27.09.2019
PLAN FOTOKOPİSİ OLUP YAPILAŞMAYA ESAS BELGE OLARAK KULLANILAMAZ.
DERYA AYDIN ÖZÜZ
İNŞAAT TEKNİKERİ

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

İlçe : BORNOVA Mahallesi : KAZIMDIRİK

Pafta	Ada	Parsel	Alan
28	399	131	---

İmar Planı : 31 K III A-31 K II D
Ölçeği : 1 / 1000

Plan Tasdik Tarihi : 10.10.2007 D.NO:2200
Düzenleme Tarihi : 29.07.2009

İmar Planında Bir Değişiklik Olursa Herhangi Bir Hak İddia Edilemez.

HAZIRLAYAN İMAR DUR. Ş.B. ŞEFİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÖRÜ

ÖZLEM AYAN
Şehircilik Müdürü

Beyhan KURT
İmar ve Şehircilik Müdürü
Mimar

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

MÜTEAHHİT BİLGİLERİ		AD-SOYAD	UNVAN	YATIRILAN SİRESİ	İŞİSİ
				1. ADIŞAR	2. MİRZALİ

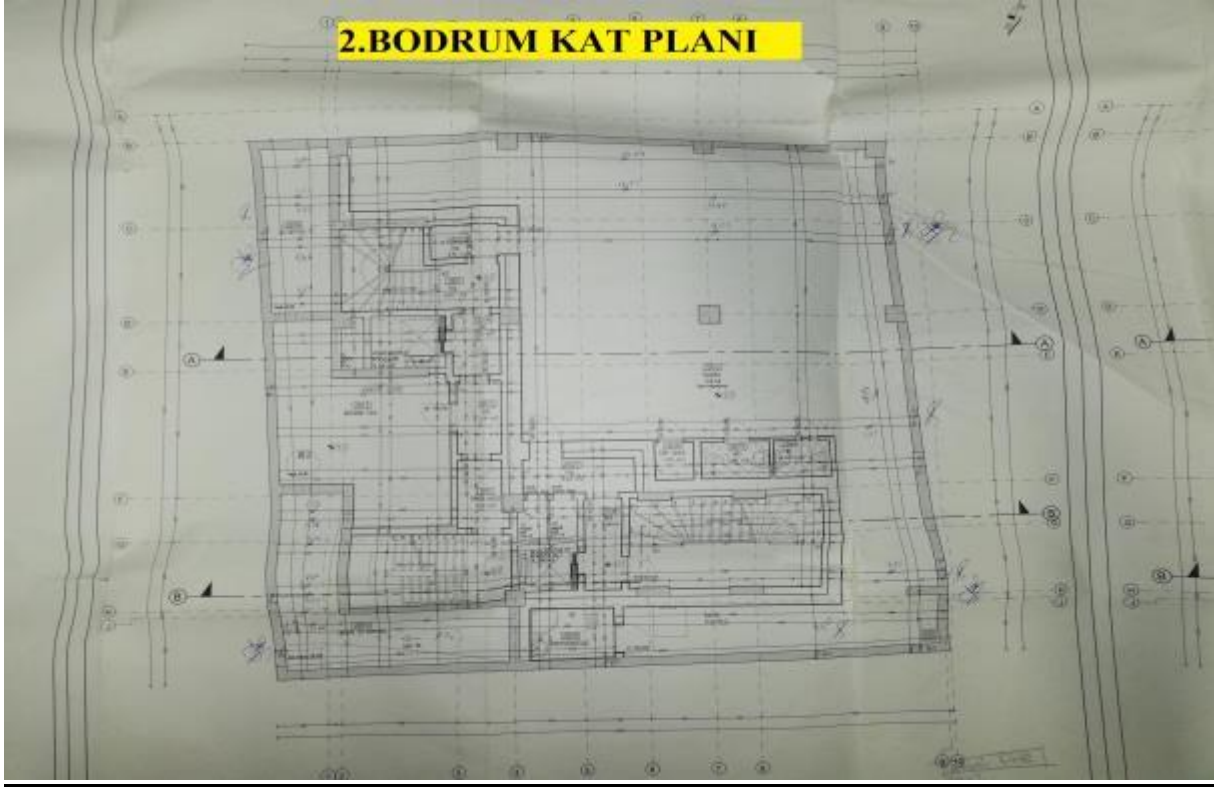
YAPININ	PROJE MÜELLİFİ	YAPININ DENETÇİSİ
MİMAR	T. MİRZALİ	
İNŞAAT MÜHENDİSİ		
ELEKTRİK MÜHENDİSİ		
MARJİN MÜHENDİSİ		

MİMARİ UYGULAMA TADİLÂT PROJESİ	M02
BELEDİYESİ : BORNova	
ONAY	
MARJİN	MARJİN

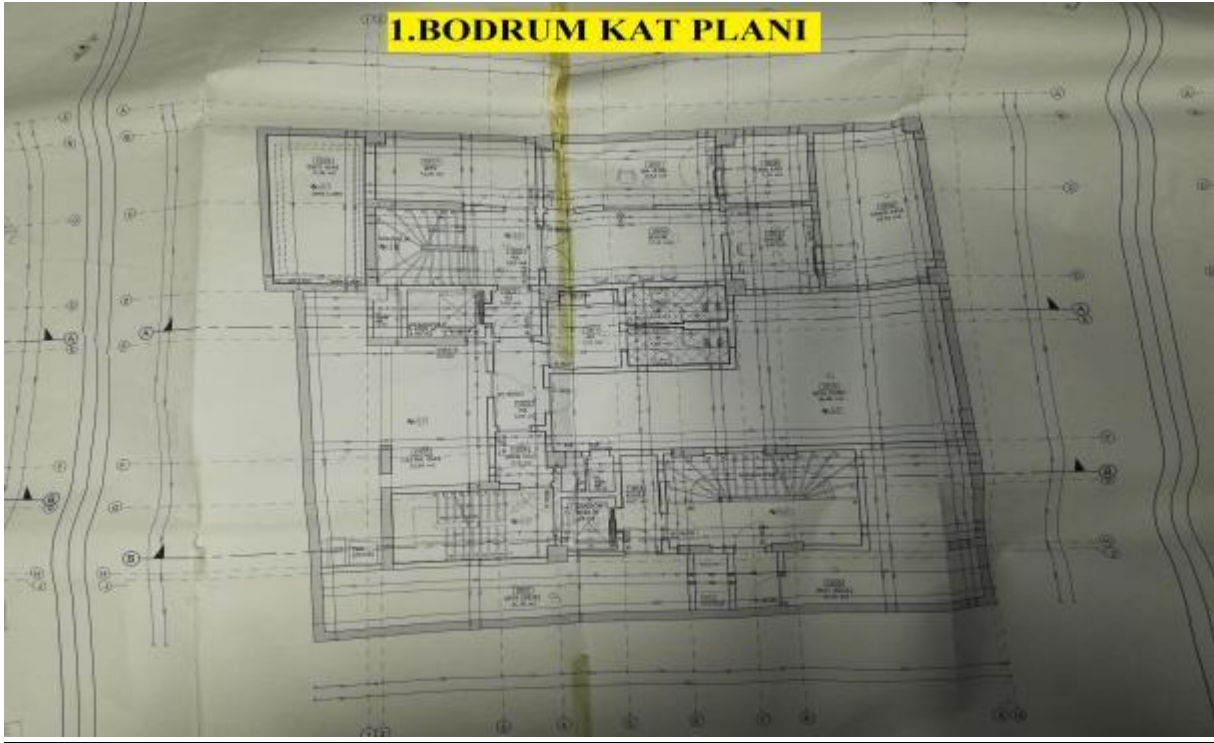
[illegible]

[illegible]

2.BODRUM KAT PLANI



1.BODRUM KAT PLANI



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

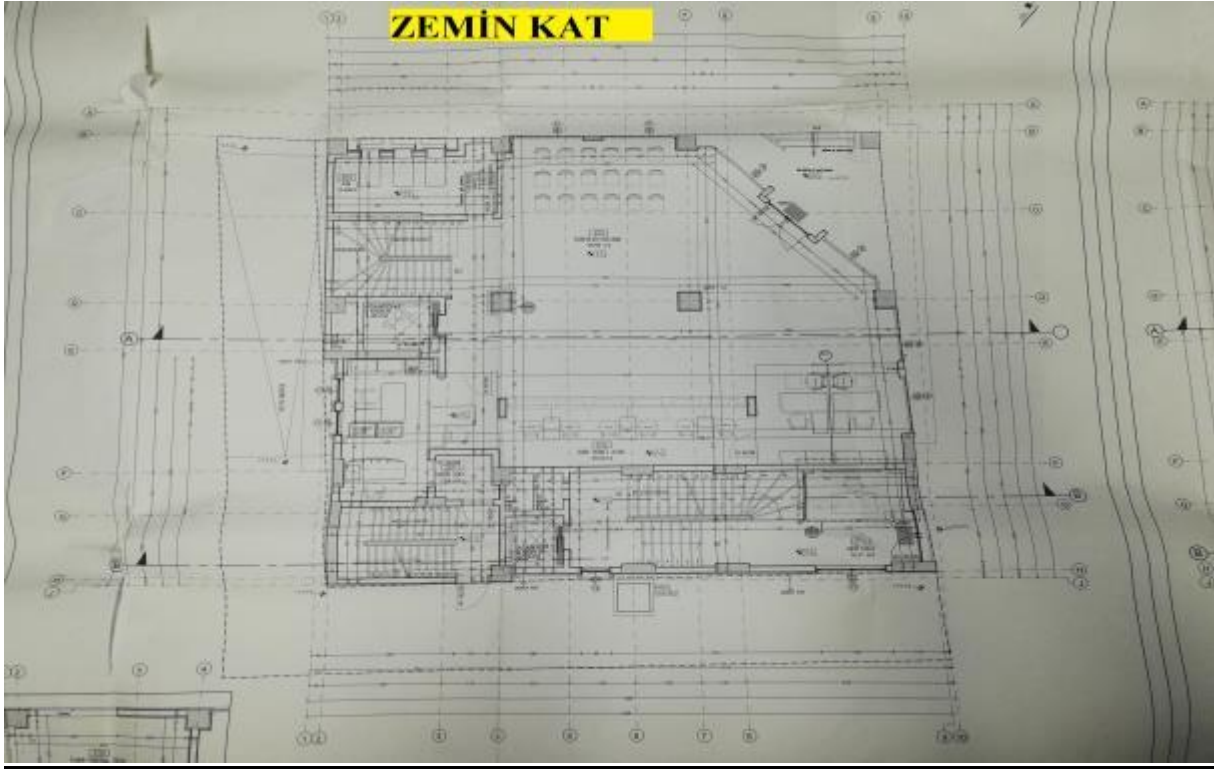
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

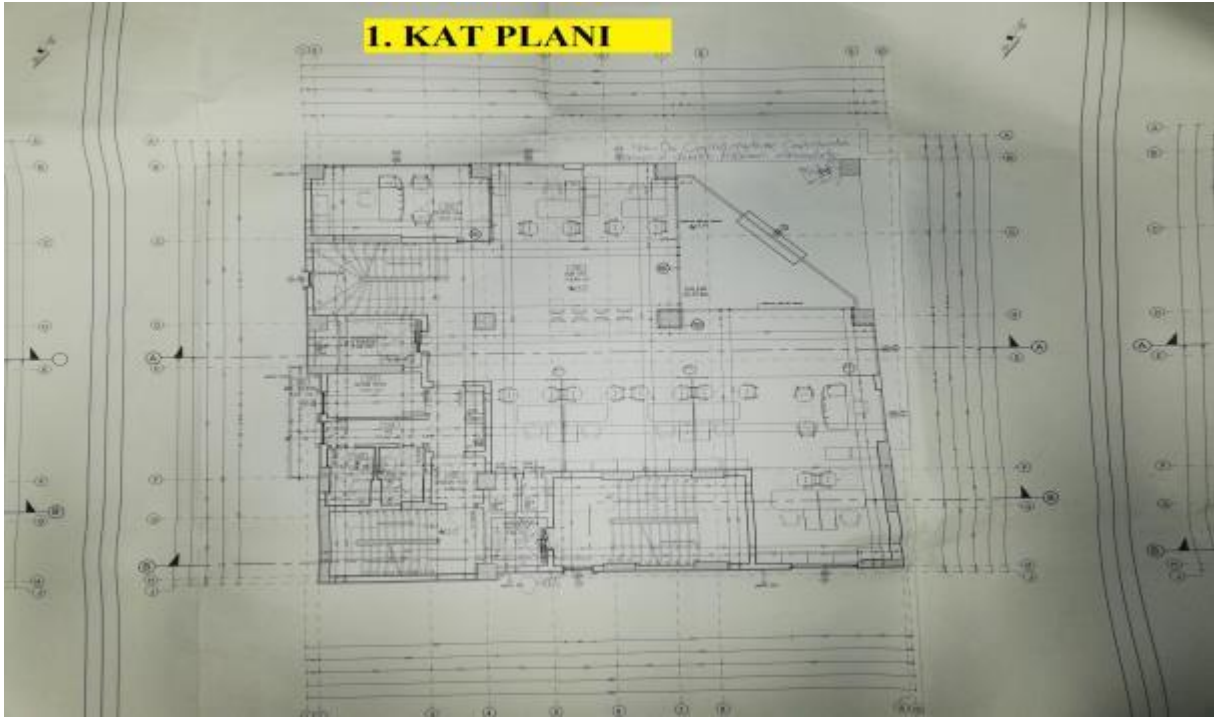
Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ZEMİN KAT PLANI



1. KAT PLANI



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

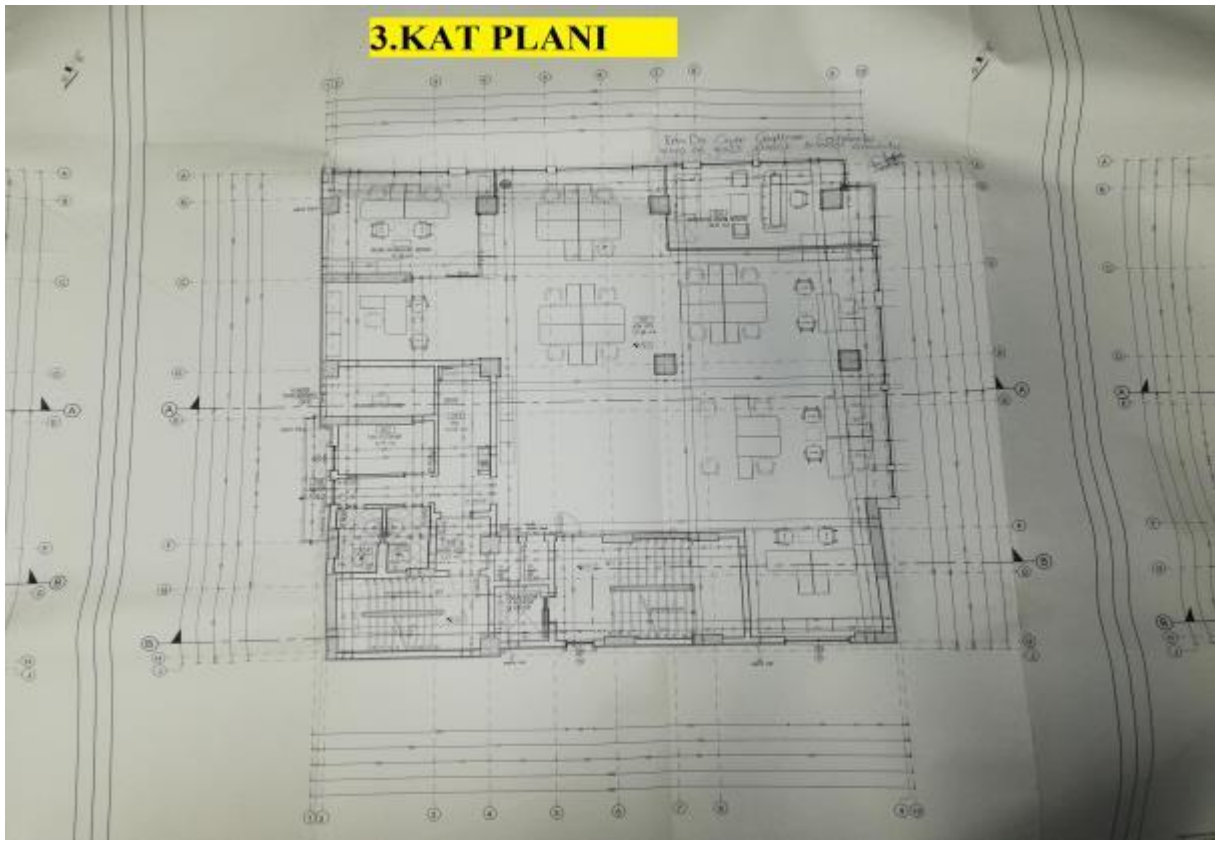
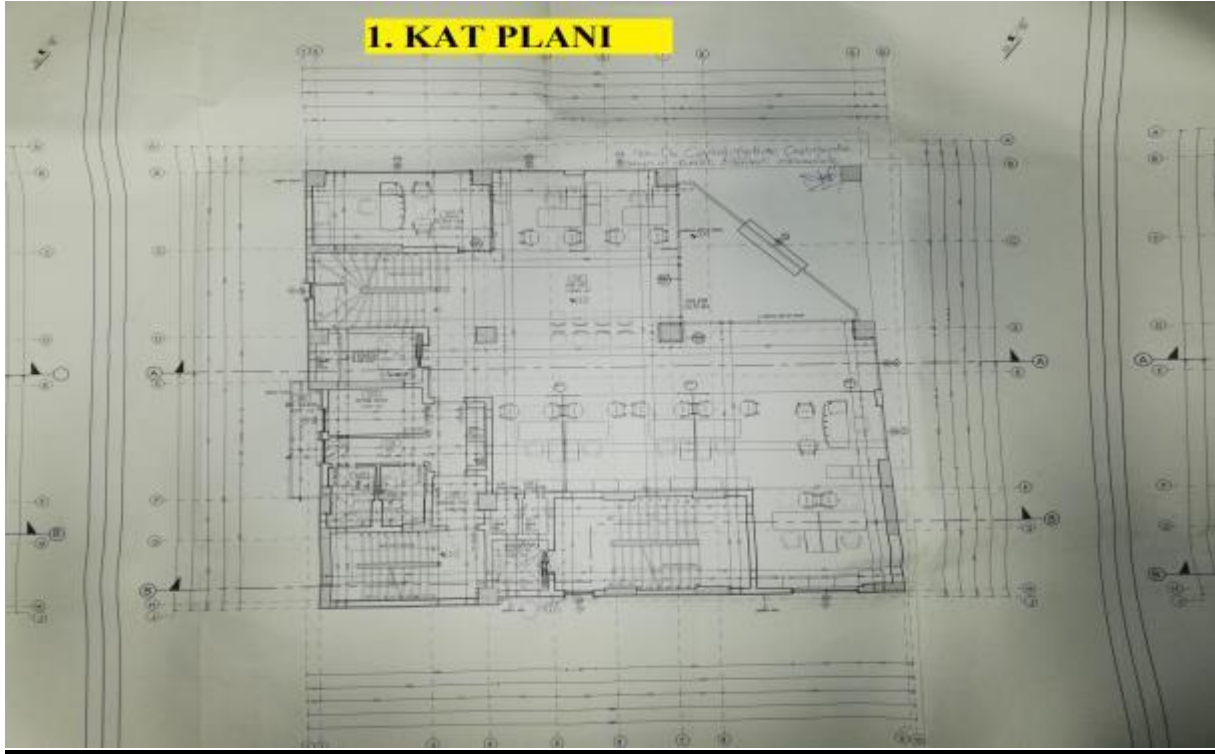
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

KAT PLANI



FORM

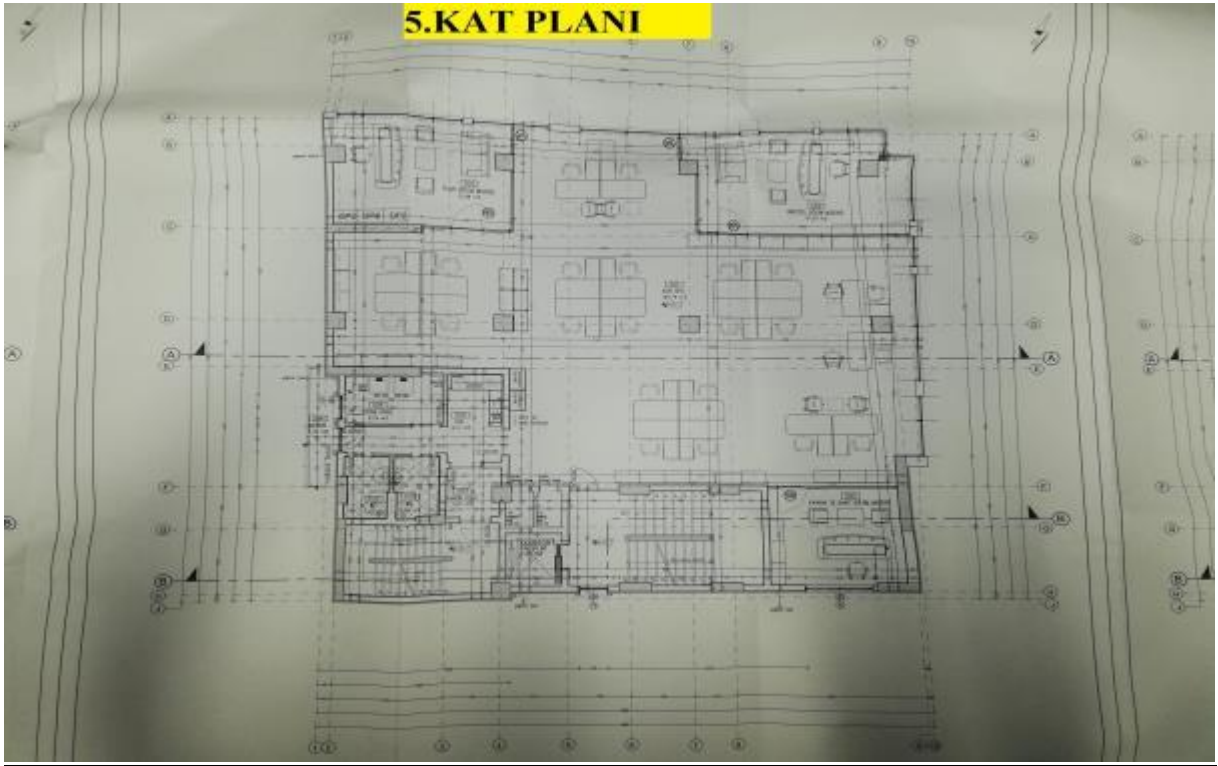
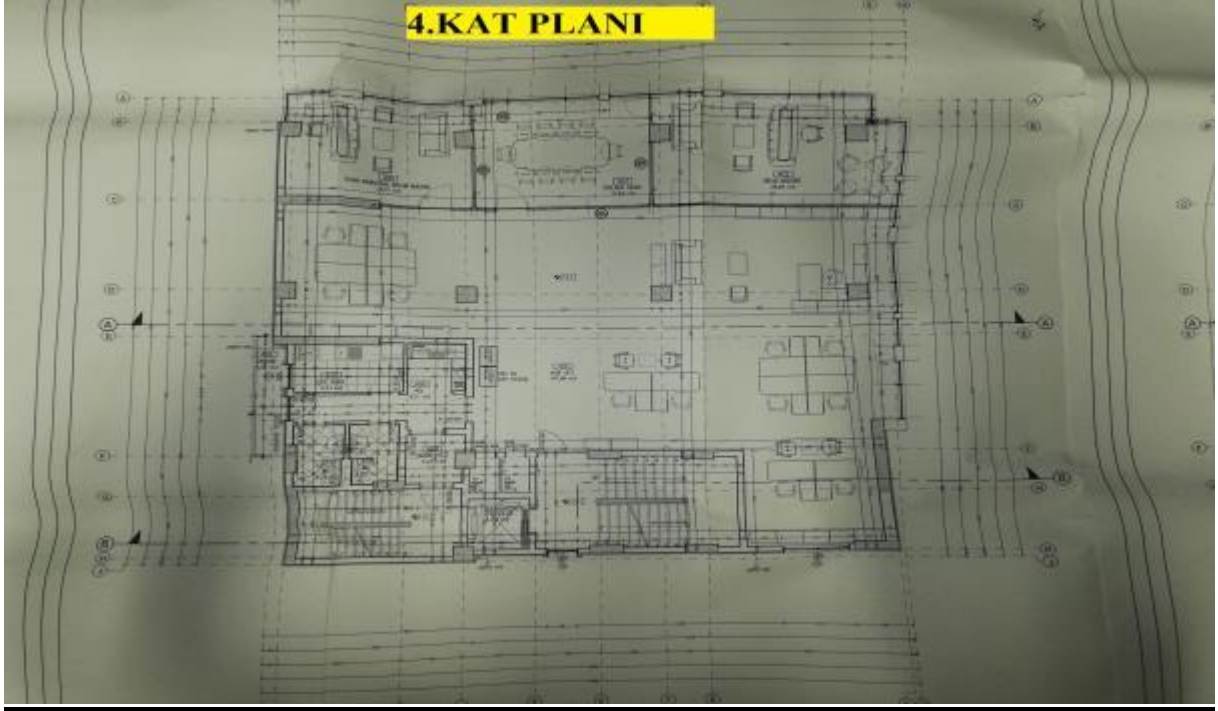
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

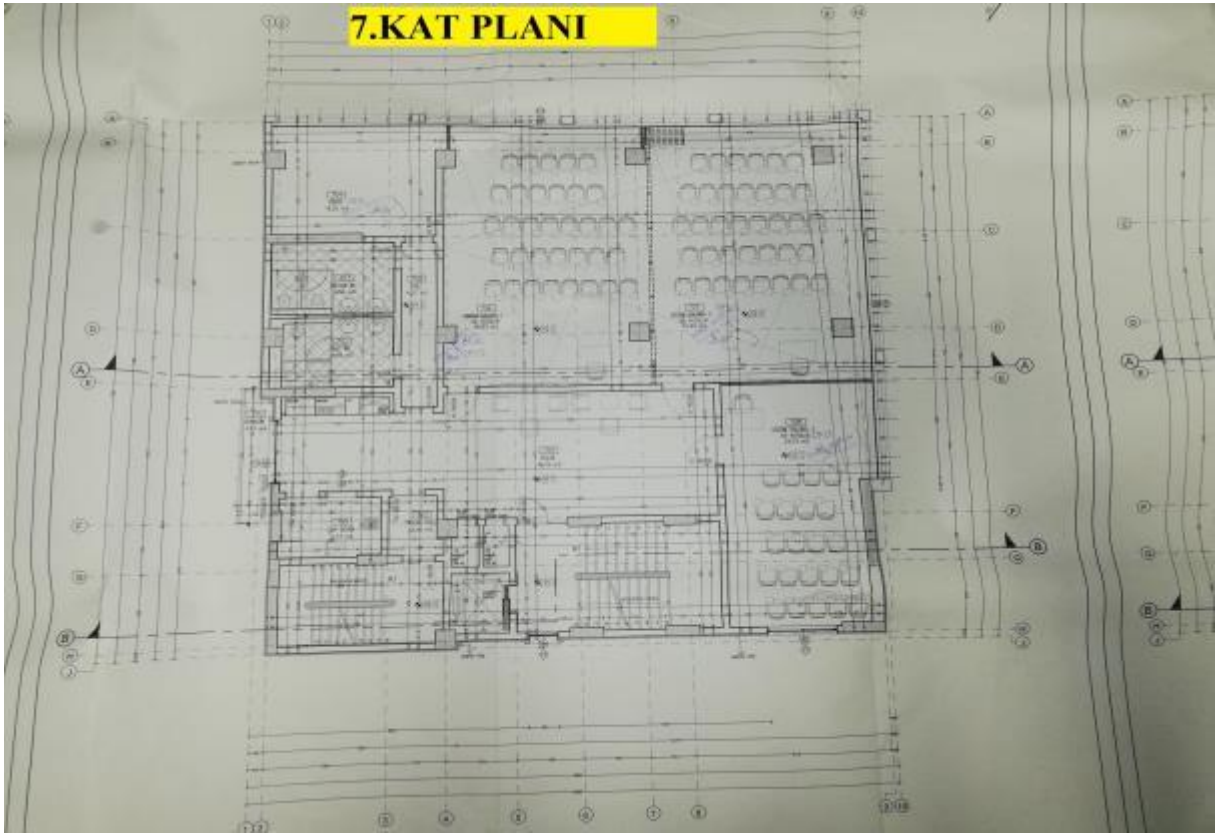
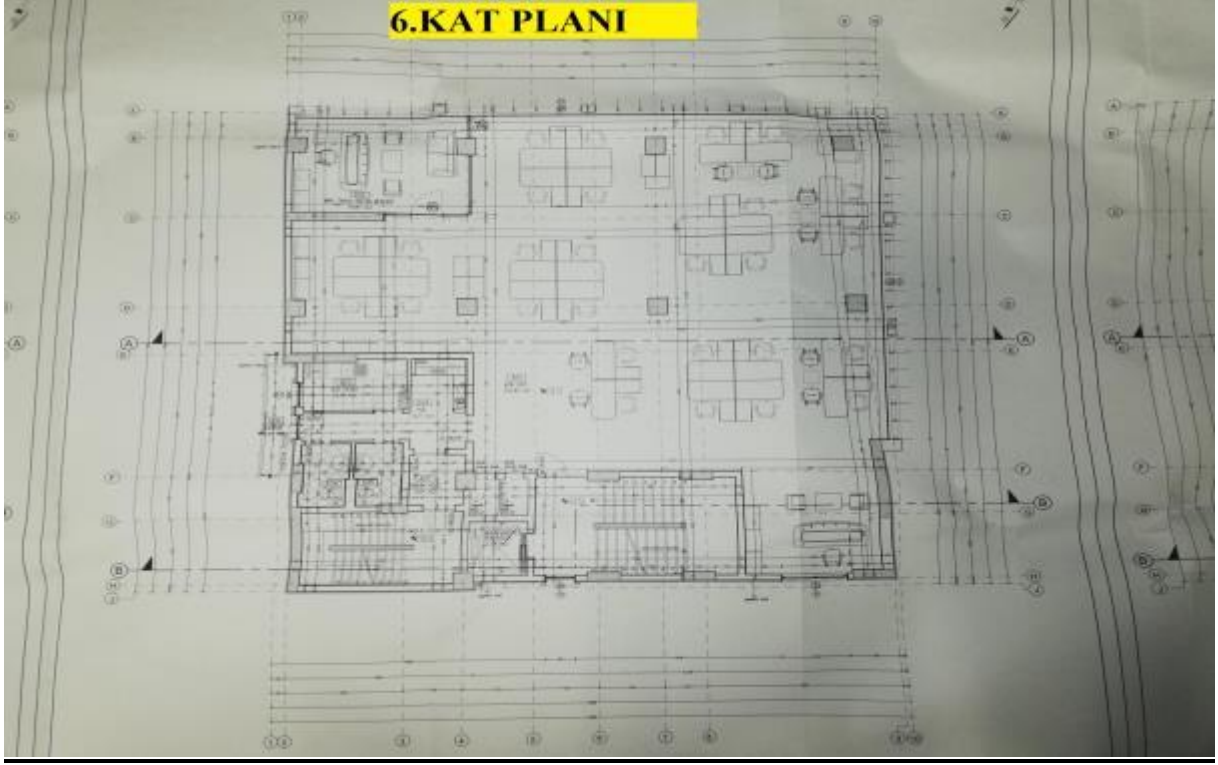
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr





BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 21-12-2021-14:14

webtapu
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Kayıd Oluşturan: MUSTAFA CAN KÜÇÜKKARAASLAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181021579589	20211221-1531-F02770	57958

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	399/131
Taşınmaz Kimlik No:	17729170	AT Yüzölçümü(m2):	421.17
İl/İlçe:	İZMİR/BORNOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bornova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAZIMDİRİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	38/3633	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DOKUZ KATLI KARGIR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528527488	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL	-	1/1	421.17	421.17	Ticaret	-

1 / 2

	YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V					Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 13-07-2020 16747	
--	---------------------------------------	--	--	--	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 01hmWVhjtC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

İZMİR / BORNOVA / KAZIMDIRİK MAHALLESİ / 152 (Sokak) / 9 - Mesken - Bina Ana Giriş - İnşaat / İç Kapı No : 31 - Kullanım Amacı : Resmi Kurum



Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
296311899	299	131	28	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI	9	3475210409	31	Resmi Kurum	Kamu	İnşaat	-

[Görüntüle](#)

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3475310409

İZMİR / BORNOVA / KAZIMDIRİK MAHALLESİ / 152 (Sokak) / 9 - Mesken - Bina Ana Giriş - İnşaat / İç Kapı No : 41 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri -



Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
296311899	299	131	28	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI	9	5205933434	41	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-

[Görüntüle](#)

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5205933434

İZMİR / BORNOVA / KAZIMDIRİK MAHALLESİ / 152 (Sokak) / 9 - Mesken - Bina Ana Giriş - İnşaat / İç Kapı No : 51 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri -



Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
296311899	299	131	28	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI	9	5267259801	51	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-

[Görüntüle](#)

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5267259801

İZMİR / BORNOVA / KAZIMDIRİK MAHALLESİ / 152 (Sokak) / 9 - Mesken - Bina Ana Giriş - İnşaat / İç Kapı No : 61 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri -



Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
296311899	299	131	28	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI	9	5081781337	61	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-

[Görüntüle](#)

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5081781337

İZMİR / BORNOVA / KAZIMDIRİK MAHALLESİ / MUSTAFA KEMAL (Cadde) / 17A - Mesken - Bağımsız Ana Giriş - İnşaat / Kullanım Amacı : Resmi Kurum



Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
296314931	299	131	28	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI	17A	1444973240	-	Resmi Kurum	Kamu	İnşaat	-

[Görüntüle](#)

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1444973240

ÖZGEÇMİŞLER

Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Muhammet İlyas TAŞ			
Eğitim Durumu Dokuz Eylül Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama			
SPK Lisans No: 402164			
Mesleği ve Görev Unvanı: Lisanslı Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2009-2013	Kadrolu Ekspert Değerleme Uzmanı	Güneybatı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	2013-Halen	Kadrolu Ekspert Değerleme Uzmanı	FORM Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 03.01.2019	Belge No: 2019-02.2001
Sayın Muhammet İlyas TAŞ (T.C. Kimlik No: 20266886132 - Lisans No: 402164)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Şinasi BAYRAKTAR Başkan



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Dinçer KARAÇAY			
Eğitim Durumu: Çanakkale 18 Mart Üniversitesi –Kamu Yönetimi			
SPK Lisans No: 404174			
Mesleği ve Görev Unvanı: Lisanslı Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2007-...	Sorumlu Değerleme Uzmanı –Genel Müdür	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1757

Sayın Dinçer KARAÇAY

(T.C. Kimlik No: 14120541626 - Lisans No: 404174)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kurulması

Tarih : 24.03.2015

No : 404174

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Dinçer KARAÇAY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

