



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ,
AKDENİZ MAHALLESİ
81 PAFTA 997 ADA 14 PARSEL'DE KAYITLI
ARSA ÜZERİNDE DEPO, TRAFO, BATAR KATLI
MATBAA, DÜKKAN VE 10 ADET BÜRO**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
Talep Tarihi ve Sayısı	02.11.2020
Değerleme Konusu Gayrimenkul Gayrimenkulün Adresi	İzmir İli, Konak ilçesi, Akdeniz Mah, 997 Ada 14 Parselde kain T.C Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'ne ait ''Arsa'' Akdeniz Mah. Halit Ziya Bulvarı No:76 Konak / İZMİR
Değerleme Tarihi	18.12.2020
Rapor Tarihi Ve Numarası	23.12.2020 ZGYO-4
İmar Durumu	Konak Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü	624,00 m2
YapılaŐmaların Kapalı Alanı	Parsel üzerinde Bodrum kat, Zemin kat, 7 Normal kat seviyesinde yapı bulunmaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Kübra KESKİN (Değerleme Uzmanı) / Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 23.12.2020 – ZGYO-4

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ő.

Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi
No:48 Kat:8-9 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 81 Pafta, 997 Ada, 14 Parsel'de "Arsa" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiŐ, gerekli tüm araŐtırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Kübra KESKİN ve Deniz ARSLAN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 23.12.2020 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü Şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 81 Pafta, 997 Ada, 14 Parsel'de kâin ana gayrimenkulde "Arsa" vasıflı taşınmaz için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ő.



1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamında Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEğERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporla Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 23.12.2020 tarihinde ZGYO-4 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Kübra Keskin (SPK Lisans No: 406772) ve ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203 tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132 tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 18.12.2020 olup, değer geçerli olduğu tarih 23.12.2020'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 23.12.2020'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında imzalanan 02.11.2020 tarihli sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerlendirme uzmanları ile hizmet vermektedir. Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere

kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur. Adresi: Sahrayı Cedit Mahallesi, Atatürk Caddesi No: 48, Kat: 8-9, 34734 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul'dur.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	20,29
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	2.805.995.871	79,71
Toplam		3.520.215.000	100

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

ADRES

Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. Kozyatağı No:48 / 8-9,34734 Kadıköy / İSTANBUL

TESCİL TARİHİ

01.11.2016

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

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

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Tapu kaydında İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 Ada 14 Parsel, 624 m2 arsa üzerinde tescilli taşınmazların Cari Pazar Değerinin incelenmesini ve değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığının tespiti (onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı) istemiş olup, müşteri tarafından değerleme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Rapor konusu taşınmazlar Akdeniz Mahallesi, Haliz Ziya Bulvarı No:76 Konak/İZMİR posta adresinde konumlandır.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İzmir ili, Konak ilçesi Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde Halit Ziya Bulvarı üzerinde yer alan 997 ada 14 parsel numaralı taşınmazdır. Konak, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçelerden biridir. Batısında Balçova, güneyinde Karabağlar ve Buca, doğusunda Bornova ilçeleri kuzeyinde ise İzmir Körfezi ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. 9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri'nin yönetimi hakkında kanun hükmünde kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkında kanun yürürlüğe girmesiyle Konak Belediyesi 1984 yılında Merkez İlçe belediyesi olarak kurulmuştur. 2438 hektardır. İzmir İli, Konak İlçesi'nde toplam 113 mahalle bulunmaktadır.

Değerleme konusu 997 ada 14 parselin CBS görüntüsü:

Ada : 997

Parsel : 14

Arsa Alanı : 624 m²

Mülk Sahibi : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Bağımsız Bölüm No	Kat	Nitelik	Arsa Pay/Payda	Cilt	Sayfa No	Tarih	Yevmiye
1	Bodrum	Depo	5/100	36	3484	28.03.2018	10478
2	Zemin	Trafo	1/100	36	3485	28.03.2018	10478
		Batar Katlı					
3	Zemin	Matbaa	21/100	36	3486	28.03.2018	10478
4	Zemin	Dükkan	2/100	36	3487	28.03.2018	10478
5	1	Büro	5/100	36	3488	28.03.2018	10478
6	1	Büro	8/100	36	3489	28.03.2018	10478
7	2	Büro	5/100	36	3490	28.03.2018	10478
8	2	Büro	8/100	36	3491	28.03.2018	10478
9	3	Büro	5/100	36	3492	28.03.2018	10478
10	3	Büro	8/100	36	3493	28.03.2018	10478
11	4	Büro	8/100	36	3494	28.03.2018	10478
12	5	Büro	8/100	36	3495	28.03.2018	10478
13	6	Büro	8/100	36	3496	28.03.2018	10478
14	7	Büro	8/100	36	3497	28.03.2018	10478

Söz konusu gayrimenkulün kat irtifakı tesisi kurulduğu ancak kat mülkiyetine geçilmediği tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait tapu kayıtları ektedir.

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

1/1000 ölçekli İmar Planı Dahilinde Görünümü



İmar Durumu

14.09.2020 tarihinde Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan resmi imar durum belgesinde; değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ada/parselle ilgili imar durumu aşağıdaki gibidir;



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 35598559-115.02.01-E.19602
Konu : 997 ada 14 parsel

14/09/2020

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Vekili Sayın **ADNAN AKYÜZ**
1203/11 Sokak No:4 D:617
Yenişehir / Konak / İZMİR

İlgi : 11/09/2020 tarihli ve 56263 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu, İzmir İli, Konak İlçesi, 997 ada 14 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Halit Ziya Bulvarı cephesinde (B-8) Bitişik nizam 8 (sekiz) kat; 1354 sokak cephesinde (B-5) Bitişik nizam 5 (beş) kat yapılaşma koşullu (TM-taralı) Ticaret Seçenekli Konut Alanında (zemin katta konut yapılamaz) kalmaktadır. Eski eser karşısı olduğundan, her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.
Bilgilerinizi rica ederim.

e-İmzalıdır

Ali Ulvi DÜLGER
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır
..15..12.2020

Adres: 9 EYLÜL MEYDANI NO:11 K:3 BASMANE/İZMİR
Telefon: 0232 484 66 15 Faks: 2324893545 e-posta: imarsehircilik@konak.bel.tr
<http://www.konak.bel.tr> Kep Adresi: konakbelediyeباشkanligi@konakbel.hs01.kep.tr

Gonül ERGÜNŞEN
Duhili: 1343

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <http://ebysorgu.konak.bel.tr> adresinden 0HMI-S300-0AD3 kodu ile yapılabilir.

**TM Lejand açılımı: Açılımı Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi (zemin katta konut yapılamaz) dir. Konut, çarşı, büro, iş hani, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel, motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir. Halit Ziya Bulvarı cephesinden Bitişik Nizam – 8 katlı, 1354.sokak cephesinden Bitişik Nizam 5 kat

yapılaşma hakkı vardır. Taşınmaz Tescilli Eski Eser karşısında olduğundan dolayı her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K.) izin alması gereklidir.

Yasal İncelemeler;

Projesine göre;

- **1 Nolu Bağımsız Bölüm:** Değerleme konusu "Depo" vasıflı taşınmaz bodrum katta bulunmakta olup bulunduğu kattaki tek b.bölümdür. Kat irtifakı projesine göre depo, kazan dairesi, kompresör odası, hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık net 527m² ve brüt 624. m² alana sahiptir.
- **2 nolu bağımsız bölüm:** Değerleme konusu "trafo" vasıflı taşınmaz zemin katta bulunmakta olup 1354 Sokak üzerinden bakıldığında sol ön tarafta konumlandır. Kat irtifakı projesine göre brüt yaklaşık net 9m² ve brüt 15. m² alana sahiptir.
- **3 nolu bağımsız bölüm:** Değerleme konusu "Batar Katlı Matbaa" vasıflı taşınmaz zemin ve batar katta bulunmaktadır. Halit Ziya Caddesi üzerinden bakıldığında arka tarafta, 1354 Sokak üzerinden bakıldığında ön cephede, sağ tarafta konumlandır. Zemin katı kat irtifakı projesine göre matbaa hacmi, depo, teknik oda, kalıp odası, wc hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 421m² alana sahiptir. Taşınmazın batar kat bölümü ise 10 adet büro, kamera odası, karanlık oda, montaj, çay ocağı, wc ve depo hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık net 534m² alana sahiptir. Taşınmaz toplam net 956m² ve brüt 1.108. m² alanı kapsamaktadır.
- **4 nolu bağımsız bölüm:** Değerleme konusu "Dükkan" vasıflı taşınmaz zemin katta bulunmakta olup Halit Ziya Caddesi üzerinden bakıldığında ön cephede konumlandır. Kat irtifakı projesine göre dükkan hacminden oluşmakta olup brüt yaklaşık 45m² alana sahiptir.
- **5, 7, 9 nolu bağımsız bölümler:** Değerleme konusu "Büro" vasıflı taşınmazlardan 5 b.bölüm 1. normal katta, 7 b.bölüm 2. normal katta, 9 b.bölüm 3. normal katta bulunmakta olup 1354 Sokak'a cepheli binanın buldukları katlardaki tek b.bölümleridir. Projelerine göre tek büro hacminden oluşmakta olup her biri brüt yaklaşık net 160m² ve 180. m² brüt alana sahiptir.
- **6, 8, 10, 11, 12, 13, 14 nolu bağımsız bölümler:** Değerleme konusu "Büro" vasıflı taşınmazlardan 6 b.bölüm 1. normal katta, 8 b.bölüm 2. normal katta, 10 b.bölüm 3. normal katta, 11 b.bölüm 4. normal katta, 12 b.bölüm 5. normal katta, 13 b.bölüm 6. normal katta, 14 b.bölüm 7. normal katta bulunmakta olup Halit Ziya Caddesi'ne cepheli binanın buldukları katlardaki tek b.bölümleridir. Projelerine göre tek büro hacminden oluşmakta olup her biri brüt yaklaşık net 273m² ve brüt 325 m² alana sahiptir.

Bu haliyle parsel üzerindeki yapılaşmalar toplam brüt 4.607.m2 ve net 3.928.m2 alanlıdır. Değerleme, net alanlar baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Net Kullanım Alanı (m2)	Brüt Kullanım Alanı (m2)
Bodrum	1	527	624
Zemin	2	9	9
Zemin	3	956	1108
Zemin	4	45	45
1.Normal Kat	5	160	180
1.Normal Kat	6	273	325
2.Normal Kat	7	160	180
2.Normal Kat	8	273	325
3.Normal Kat	9	160	180
3.Normal Kat	10	273	325
4.Normal Kat	11	273	325
5.Normal Kat	12	273	325
6.Normal Kat	13	273	325
7.Normal Kat	14	273	325
Toplam		3928.m²	4601.m²

- Konak Belediyesi imar arşivinde incelenen dosyası içerisinde 07.08.1981 tarih ve 16-21-334 belge numaralı 1 yol kotu altı 8 yol kotu üzeri toplam 9 katlı 5657 m2 inşaat alanlı yeni inşaat ruhsatı belgesi düzenlenmiştir. 17.03.1983 tarih ve 7-24-334/1981 belge numaralı tadilat ruhsatı mevcuttur. 03.11.1983 tarih ve 71-22-344 belge numaralı 45 m2 dükkan için düzenlenmiş yapı kullanım izin belgesi ile 02.10.1985 tarih ve 41-17 belge numaralı 5657 m2 inşaat alanlı yapı, zemin iş yeri, ofisler için düzenlenmiş yapı kullanım izin belgesi mevcuttur.
- Konak Belediyesi imar arşivinde değerlendirme konusu taşınmazın iş yeri ve otele dönüşüm için güçlendirme ve iş hanının otel dönüşümüne dair 27.08.2020 tarih ve 334/1981 belge numaralı tadilat ruhsatı belgesi görülmüştür. Ayrıca onaylı tadilat ruhsatı belgesine bağlı projesi mevcuttur. Proje Halit Ziya Bulvarı cephesinden bodrum + zemin + batar kat + 7 normal kat, 1354.sokak cephesinden bodrum + zemin + 3 normal kat için düzenlenmiştir. Ana taşınmazın zemin ve batar katında 2 nolu bağımsız bölüm (dükkan) banka şubesi, bodrum katında 1 nolu bağımsız bölüm olan otele ait teknik hacimler ve depo alanları, zemin katında otele giriş lobi, resepsiyon, ofisler, wc hacmi, batar katında toplantı salonu, mutfak, depo, pasatane, bulaşıkhanesi, wc hacimleri, 1.normal katında kahvaltı salonu, açık büfe alanı, oda ve duş hacimlerinden oluşan 3 adet oda ve teras alan, 2.3.normal katların her birinde ön cephede 6 şar oda ve kat ofisi, arka cephede 3 er oda, 4.5.6.7.normal katların her birinde ön cephede 6 şar oda ve kat ofisi planlanmıştır. Ana taşınmazın otel hacminde

toplam 45 adet otel odası tasarlanmıştır. Ana taşınmaz projesine göre dükkan hacmi 427 m2, otel hacmi 4270m2 olmak üzere toplam 4697 m2 inşaat alanıdır.

- Söz konusu projenin kat irtifak listesinde 1 nolu bağımsız bölüm otel nitelikli olup 545/624 arsa paylı, 2 nolu bağımsız bölüm dükkan 79/624 arsa payına sahiptir. Söz konusu projenin Tapu Müdürlüğüne tescili ile kat irtifakının yeniden tescil edilmesi gerekmektedir.
- Konak Belediyesinde incelenen arşiv dosyası içerisinde zabıt ve cezai işlem evrağı görülmemiştir.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

02.11.2020 tarihinde saat 18:06 Takbis uygulamasından alınan ve raporda sunulan belgelere göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat bilgileri bulunduğu tespit edilmiştir.

-Beyan Korunma Alanı Belirtmesi Vardır (Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı) T:24.12.2019 Y:36717

-TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 Y:5730 T:14.11.1980 Y:5730

Taşınmaz maliki Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. (28.03.2018 tarih – 10478 yevmiye ile)

Takbis belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne proje olarak bulunmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)

Değerleme konusu taşınmazın mevcut bina için gerekli tüm proje ve izinleri alınmış durumdadır. Ayrıca mevcut binanın mahallinde atıl durumda olduğu uzun süredir kullanılmadığı görülmüştür. Binanın bazı duvarlarında çatlamlar görülmüştür. Bodrum katta kolonlara güçlendirme yapıldığı görülmüştür.

Konak Belediyesi imar arşivinde değerlendirme konusu taşınmazın iş yeri ve otele dönüşüm için güçlendirme ve iş hanının otel dönüşümüne dair 27.08.2020 tarih ve 334/1981 belge numaralı tadilat ruhsatı belgesi görülmüştür. Ayrıca onaylı tadilat ruhsatı belgesine bağlı projesi mevcuttur. Proje Halit Ziya Bulvarı cephesinden bodrum + zemin + batar kat + 7 normal kat, 1354.sokak cephesinden bodrum + zemin + 3 normal kat için düzenlenmiştir. Ana taşınmazın zemin ve batar katında 2 nolu bağımsız bölüm (dükkan) banka şubesi, bodrum katında 1 nolu bağımsız bölüm olan otele ait teknik hacimler ve depo alanları, zemin katında otele giriş lobi, resepsiyon, ofisler, wc hacmi, batar katında toplantı salonu, mutfak, depo, pasatane, bulaşikhane, wc hacimleri, 1.normal katında kahvaltı salonu, açık büfe alanı, oda ve duş hacimlerinden oluşan 3 adet oda ve teras alan, 2.3.normal katların her birinde ön cephede 6 şar oda ve kat ofisi, arka

cephede 3 er oda, 4.5.6.7.normal katların her birinde ön cephede 6 şar oda ve kat ofisi planlanmıştır. Ana taşınmazın otel hacminde toplam 45 adet otel odası tasarlanmıştır. Ana taşınmaz projesine göre dükkan hacmi 427 m2, otel hacmi 4270m2 olmak üzere toplam 4697 m2 inşaat alanıdır.

Taşınmaza ait 27.08.2020 tarih ve 334/1981 belge numaralı 4260,34 m2 otel, 460,28 m2 iş yeri ortak alan dahil 4759,46 m2 alanlı tadilat ruhsatı belgesi mevcuttur.

Söz konusu projenin kat irtifak listesinde 1 nolu bağımsız bölüm otel nitelikli olup 545/624 arsa paylı, 2 nolu bağımsız bölüm dükkan 79/624 arsa payına sahiptir. Söz konusu projenin Tapu Müdürlüğüne tescili ile kat irtifakının yeniden tescil edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu güçlendirme ve tadilat projesinin Tapu Müdürlüğüne tescil ettirilmemiş olmasından dolayı yasal ve mahal durum değeri TKGM sisteminde incelenen kat irtifakına esas proje üzerinden değerlendirilmiştir. Tarafımıza yapılan dönüşte tadilat işine ait inşaat sözleşmesi yapıldığı beyan edilmiştir.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre binanın mevcut haliyle de GYO portföyüne proje olarak alınmasında engel bulunmadığı görüşüdeyiz.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği 22.madde b bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması 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." anılan yapının yürürlükteki Mevzuata uygun olarak inşa edilmiş ve belgelerinin eksiksiz olması sebebiyle ve tadilat ruhsatı almış olması ve alınan ruhsat ve eklerinin tasdik edilmiş olması sebebiyle GYO Portföyüne proje olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir. Tadilat ruhsatı almış projenin Tapu Müdürlüğüne tescil ettirilerek, kat irtifakının yenilenmesi ve yapının tadilat sonrasında yapı kullanım izin belgesi alması gerekmektedir.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile İlgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır. İlgili mevzuat gereğince Yapı Denetim zorunluluğu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde.

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İzmir ili, Konak ilçesi Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde Halit Ziya Bulvarı üzerinde yer alan 997 ada 14 parsel numaralı taşınmazdır. Konak, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçelerden biridir. Batısında Balçova, güneyinde Karabağlar ve Buca, doğusunda Bornova ilçeleri kuzeyinde ise İzmir Körfezi ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. 9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri'nin yönetimi hakkında kanun hükmünde kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkında kanun yürürlüğe girmesiyle Konak Belediyesi 1984 yılında Merkez İlçe belediyesi olarak kurulmuştur. 2438 hektardır. İzmir İli, Konak İlçesi'nde toplam 113 mahalle bulunmaktadır.

"Konak", İzmir'de sadece bir semt ya da mahalle adı olmayıp özellikle son iki yüzyıldır şehrin merkezi olmuştur. Bu nedenle Konak Meydanı ve çevresine "İzmir'in Kalbi" denebilir. Meydan ve çevresini oluşturan alanın en önemli yapısı hiç kuşkusuz İzmir Hükümet Konağı'dır. Konak, ayrıca Saat Kulesi, Belediye Sarayı, Vapur İskelesi, Yalı Camii, Ankara Palas, Anafartalar Caddesi girişi, Askeri Kiraathane, Milli Kütüphane ve özellikle Sarı Kışla başta olmak üzere günümüze kadar ulaşabilmiş ya da geçmişin anıları içinde kalmış birçok mekânı barındırmış bir semttir ve iş merkezi yoğunluğu hem de hemen tüm İzmir'den varılan/ulaşılan son nokta olma ile hemen tüm İzmir'e ulaşmak için yola çıkılan ilk nokta olma özelliğini uzun yıllar koruyarak İzmir'in merkezi olmayı başarmıştır. İzmir kadar büyük bir başka kentte hemen tüm yoğunluğun Konak gibi bir tek alana yığıldığı bir başka örnek bulmak çok zordur.

Konak, yakın zamana kadar İzmir'in bir numaralı ticaret merkezi Kemeraltı ve çevresinin ana giriş-çıkış kapısıdır. Tüm şehir içi ulaşım araçlarının her yöne başlangıç noktası Konak Meydanıdır.

Antik İzmir'de bu alanın bulunduğu yer "İç liman"ın bir bölümü olarak görülür. Günümüzün Konak Meydanı'nın Güney Batı yönündeki bir noktadan başlayan liman geniş bir kavis çizerek Hisar Camii'nin yakınlarındaki bir noktada son bulur ve kıyı şeridi Bornova Körfezi'ne doğru uzayıp gider. Bu iç limanın girişinin solunda bulunan ve ilk yapılış tarihi bilinmeyen ancak XIII. Yüzyıl'ın başlarında Bizanslılar tarafından elden geçirilen Kale; XIV. Yüzyıl'ın ortalarında St. Jean Şövalyeleri tarafından adeta yeniden yapılcasına onarılır ve limanın kontrolü amacıyla kullanılmaya başlanır. Sonraki yıllarda iç limanın giderek dolması ve yok olması kalenin stratejik önemini ortadan kaldırır ve gün geçtikçe harap olan kale sonunda ortadan kalkar. Hisar Camii'nin adındaki "Hisar" sözcüğü bu kalenin yanı başında yapılmış olmasındandır. Günümüzde Çankaya semti

civarındaki "Kale Arkası" denilen bölgenin adı da bu kaleden kalmadır. İşte yukarıda sözünü ettiğimiz iç limanın kavisli kıyısı doldurulduktan sonra günümüzün Kemeraltıını oluşturan çizgi olurken, iç limanın sağ köşesindeki kalan ve günümüze kadar parça parça doldurulan alan da Konak Meydanı olur.

Konak Meydanı'nın tarihi içinde yaşadığı en önemli iki gün 15 Mayıs ve 9 Eylül günleridir. İzmir'in tarihte yaşadığı en büyük kâbus olan ve 15 Mayıs 1919 Perşembe günü Yunan askerinin Kordon'a ayak basıp Konak Meydanı'na yürüyüp öncelikle Hükümet Konağı ve Kışla'yı ele geçirmesiyle başlayan "İşgal", 9 Eylül 1922 Cumartesi günü Türk Askeri'nin Konak Meydanı'nda Kışla ve Hükümet Konağı'na bayrak çekmesiyle sona erer.



4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri

Temel ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER 2020

	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
Reel Kesim				

GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)	-9,9			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)	1.041.643			
GSYH (Milyon \$)	153.180			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	0,4	4,5	10,4	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	66,0	70,7	73,3	74,6

İşgücü

İstihdam (Bin Kişi)	26.531	27.263		
İşgücüne Katılım Oranı	49,0	50,3		
İşsizlik Oranı	13,4	13,4		
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	15,9	15,9		

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-2.940	-1.943	-4.631	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH				
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-2.063	-1.978	-5.347	
İhracat (FOB, Milyon \$)	13.450	14.886	12.464	
İthalat (CIF, Milyon\$)	16.310	17.708	18.742	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-12	-241	-374	
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	1.391	-254	1.973	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	5.273	-3.377	-1.482	

Kamu Maliyesi

Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)				
Gelir	455.411	541.940	650.506	729.422
Gider	564.862	681.087	761.432	870.013
Faiz Dışı Gider	493.605	601.374	669.818	762.189
Denge	-109.450	-139.147	-110.926	-140.591
Faiz Dışı Denge	-38.193	-59.433	-19.312	-32.767

Merkezi Yönetim Bütçesi
(GSYH'ye Oran)

Denge

Faiz Dışı Denge

Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.641	1.721	1.810	1.863
---	-------	-------	-------	-------

GSYH'ye Oran

Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	983,9	1046,7	1098,5	1105,7
---	-------	--------	--------	--------

GSYH'ye Oran

Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	657,4	674,4	712,0	757,1
--	-------	-------	-------	-------

GSYH'ye Oran

Mali Piyasalar

Bankacılık Sektörü

Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	19,5	19,2	19,3	19,4
----------------------------------	------	------	------	------

Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	-2.778	-6.838	-378	-1.207
--	--------	--------	------	--------

Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	4,4	4,2	4,1	4,1
---	-----	-----	-----	-----

Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)				
---	--	--	--	--

M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	39,4	44,3	41,3	43,0
---------------------------	------	------	------	------

M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	39,0	43,3	39,9	41,1
---------------------------	------	------	------	------

Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.247.074	3.373.946	3.473.289	3.521.745
-------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Faiz Oranları (Yüzde)

İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-
--	---	---	---	---

TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	6,75	6,75	6,75	8,75
--------------------------------------	------	------	------	------

TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	9,75	9,75	9,75	11,75
---------------------------------------	------	------	------	-------

TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	8,25	8,25	8,25	10,25
--	------	------	------	-------

TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	7,62	7,76	10,15	11,12
--	------	------	-------	-------

Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	51.417	46.673	41.594	42.420
---	--------	--------	--------	--------

Fiyatlar ve Kurlar

TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	12,62	11,76	11,77	11,75
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,13	0,58	0,86	0,97
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	6,17	8,33	11,53	14,33
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	0,69	1,02	2,35	2,65
Ortalama Dolar Kuru (TL)	6,81	6,85	7,25	7,51
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	6,84	6,94	7,31	7,81
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	7,71	8,15	8,69	9,13

Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, TÜİK, TCMB, BDDK

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz 624.m² alanlı arsa üzerinde konumlu olup toplam brüt 4601 m² kullanım alanına sahiptir.
- Bina, bodrum, zemin, 7 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.
- Binanın dış cephesi akrilik boya ile boyalıdır.
- Binanın katlara göre brüt ve net alanları aşağıdaki gibidir.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Net Kullanım Alanı (m2)	Brüt Kullanım Alanı (m2)
Bodrum	1	527	624
Zemin	2	9	9
Zemin	3	956	1108
Zemin	4	45	45
1.Normal Kat	5	160	180
1.Normal Kat	6	273	325
2.Normal Kat	7	160	180
2.Normal Kat	8	273	325

3.Normal Kat	9	160	180
3.Normal Kat	10	273	325
4.Normal Kat	11	273	325
5.Normal Kat	12	273	325
6.Normal Kat	13	273	325
7.Normal Kat	14	273	325
Toplam		3928.m²	4601.m²

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede, binanın uzun süredir kullanılmadığı, bodrum katların jeneratör ve depo hacimleri, zemin katta dükkan ve matbaa hacimleri birleştirilmiştir. Batar kata çıkış bina girişinden sağlanmakta olup müdür odası toplantı odası olarak kullanıldığı beyan edilmiştir. Üst kat ofisler ihtiyaca göre bölünmüş veya tek hacmine dönüştürülmüştür. Ana taşınmazın bina girişi Halit Ziya Bulvarı üzerinden sağlanmakta olup, arka bloğa geçiş batar kattan sağlanmaktadır. Ana taşınmaz uzun süredir boş olmasından dolayı bakımsız durumda yer yer tavanlarda dökülmeler olduğu görülmüştür. Bazı duvarlarda çatlaklar görülmüştür. Ofis hacimlerinde zeminler kısmen halıflex döşelidir. Her katta 2 adet wc mevcuttur. Ana taşınmazda 2 adet asansör mevcuttur. Ana taşınmazın genel kapsamlı tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. Tarafımıza yapılan dönüşte tadilat işine ait inşaat sözleşmesi yapıldığı beyan edilmiştir.

18.12.2020 tarihinde yapılan incelemede, 30.10.2020 tarihinde gerçekleşen İzmir Depreminden etkilenmediği görülmüştür.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Bu bağlamda;

Elektrik	:Şebeke
Su	:Mevcut
Kanalizasyon	:Mevcut
Jeneratör	:Mevcut
Su Deposu	:Mevcut değildir.
Hidrofor ve Pompalar	:Mevcut
Isıtma-Soğutma Sistemi	:Mevcut
Klima Santralleri	:Mevcut değildir.
Yangın Tesisatı	:Mevcut - Yangın Dolapları ve Sprinkler
Asansörler	:2 Adet Mevcut
Otoparklar	:Projesinde bulunmamaktadır

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporunda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırılmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu rapor veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5) Bu rapor " Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Denize yakın olması
- ✓ Ana yol üzerinde olması
- ✓ Ulaşımı kolay olması
- ✓ Merkezde konumlu olması
- ✓ Zemin katta ticari potansiyelin olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Yüksek değer arz etmesi sebebiyle potansiyel alıcı kitlesinin kısıtlı olması.
- ✓ Mahallinde bakımsız ve kötü durumda olması, tadilat sürecinin yeni başlamış olması
- ✓ Gerek kur ve gerekse de faizlerden kaynaklı sektörel dalgalanmalar.

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; yeterli sayıda emsallerin bulunması nedeniyle Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem ile çıkan sonuçlar uyumlaştırma çalışması ile süperpoze edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen komple bina emsallerine rastlanmıştır.

Dükkan Emsalleri

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Cumhuriyet Bulvarı cepheli, 25-30 yıllık binada, zemin katta 100 m2 üst katta 100 m2 alanlı dükkan aylık 12.500.-TL den kiralıktır. Uzun süredir boş olduğu bilinmektedir. Araç geçiş trafiği daha fazla yaya akışı daha düşük cadde üzerinde olmasından dolayı birim değeri düşüktür. Daha bakımlı binadır. (Birim Değeri: 17.700.-TL/m2) By-Aktar: 0553.7080078

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Alsancak yönünde, cadde üzerinde 20-25 yıllık binada, zemin katta 106 m2 alanlı dükkan 1.900.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 1.650.000.-TL civarından satılabileceği düşünülmektedir. Yaya geçişi daha düşük cadde ancak daha bakımlı binadır. (15.566.-TL/m2) Yapinet Gayrimenkul: 0530.9465077

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Alsancak yönünde, ara sokak üzerinde, 20-25 yıllık binada, zemin katta 80 m2 alanlı dükkan 1.250.000.-TL den satılıktır. Ara sokak üzerinde konumlu olmasına karşın kullanım alanı küçüktür. (15.625.-TL/m2) Sahibinden: 0532.4212551

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın, Gazi Bulvarı üzerinde, 25-30 yıllık binada, zemin katta 215m2, bodrum katta 105 m2 alanlı cadde cepheli iş yeri 4.350.000.-TL den satılıktır. Uzun süredir satılık olduğu bilinmektedir 3.500.000.-TL den satılabileceği düşünülmektedir. (15.217.-TL/m2) Reality World: 0531.5552614

Ofis Emsalleri

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde 25-30 yıllık binanın ara katında net 90 m² pazarlanan bakımlı durumda ofis 520.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 480.000.-TL civarından satılabileceği düşünölmektedir. Kullanım alanı daha küçük olmasından birim değeri yüksektir. (5.333.-TL/m²) Ser Emlak: 0555.4078400

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Őehit Fethi Bey Caddesi üzerinde, 25-30 yıllık 8 katlı binanın son katında önü açık durumda net 140 m² pazarlanan içi bakımlı durumda ofis 925.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 880.000.-TL civarından satılabileceği düşünölmektedir. Cephesi açık olmasından birim değeri yüksektir. (6.285.-TL/m²) Güler elik Gayrimenkul: 0543.9581510

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde 15-20 yıllık binada, ara katta brüt 196 m² pazarlanan ofis 990.000.-TL den satılıktır. Pazarlık ile 930.000.-TL civarından satılabileceği düşünölmektedir. (4.744.-TL/m²) Sahibinden: 0532.3777315

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde 15-20 yıllık binanın ara katında 230 m² alanlı ofis 990.000.-TL den satılıktır. 940.000.-TL den satılabileceği düşünölmektedir. Daha işlek cadde üzerinde daha bakımlı durumdadır. (4.086.-TL/m²) (Adress Gayrimenkul: 0532.5625072

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı		520.000	925.000	990.000	990.000
Alanı (m2)	273,00	90	150	196	230
m2 Birim Değeri		5.778	6.167	5.051	4.304
Satışa Arz Tarihi	Eyl.20	Eyl.20	Eyl.20	Eyl.20	Eyl.20
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Ofis m2 Verisi)	2018	Çok Küçük	Küçük	Orta Küçük	Orta Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-20%	-25%	-10%	-10%
Lokasyon Karşılaştırması		Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi
Lokasyona İlişkin Düzeltme		-5%	-5%	-5%	-5%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi
Ticari Hareketlilik Düzeltme Düzeltme		-5%	-5%	-5%	-5%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Daha Orta Yeni	Daha Orta Yeni	Daha Orta Yeni	Daha Orta Yeni
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		-15%	-15%	-15%	-15%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		5%	5%	5%	10%
Toplam Düzeltme		-40%	-45%	-30%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	3.406	3.467	3.392	3.536	3.228
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	929.723				
Olumlu özellikler için - olumsuz özellikler için + konulmalıdır. Mesela konumu kıyasla daha kötü ise +, daha iyi ise - konulmalıdır.					
Pazarlama payına ilişkin düzeltme pazarlık fiyatı olarak algılanmalıdır. - olarak yüzde ile ifade edilmelidir.					
%10'luk marj dahilinde düzeltilmiş birim değerlerin kırmızı karakterde olması sağlanmalıdır.					

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Net Kullanım Alanı (m2)	Metre Kare Birim Değeri (TL/m2)	Toplam Değeri (TL)
Bodrum	1	527	2.500	~1.315.000
Zemin	2	9	0	0
Zemin	3	956	7.200	~6.885.000
Zemin	4	45	25.000	~1.125.000
1.Normal Kat	5	160	3.500	~560.000
1.Normal Kat	6	273	3.500	~955.000
2.Normal Kat	7	160	3.200	~515.000
2.Normal Kat	8	273	3.200	~875.000
3.Normal Kat	9	160	3.200	~515.000
3.Normal Kat	10	273	3.200	~875.000
4.Normal Kat	11	273	3.000	~820.000
5.Normal Kat	12	273	3.000	~820.000
6.Normal Kat	13	273	2.800	~765.000
7.Normal Kat	14	273	2.800	~765.000
Toplam		3928.m²		16.790.000.-TL

Konu parselde yer alan taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemli Toplam Değer Yuvarlatılmış halde: ~**16.790.000. TL** belirlenmiştir.

**Değerleme konusu 2 nolu bağımsız bölüm Trafo nitelikli ve ortak alan olarak kabul edilmesinden kaynaklı değerlendirme dışı tutulmuştur.

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Bina Emsalleri

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 150 m2 arsa üzerinde, 25-30 yıllık, 7 katlı, Cumhuriyet Bulvarı cepheli, 960 m2 kapalı alanlı eski iş hanı 24.000.000.-TL

den satılıktır. İstenen satış değerinin çok yüksek olduğu, uzun süredir satılık olduğu ancak teklif almadığı öğrenilmiştir. Satış değerinin emsallerine göre yüksek olduğu görülmüş tahmini satış değerinin 7.000.000-8.000.000.-TL civarında olabileceği düşünülmektedir. Emlaksal: 0532.4935184

Açıklama: Yapı Değeri: $960 \text{ m}^2 \times 1.500.-\text{TL}/\text{m}^2 = 1.440.000.-\text{TL}$ Şerefiye: 1.000.000.-TL
Arsa Değeri: $150 \text{ m}^2 \times 35.000.-\text{TL}/\text{m}^2 = 5.250.000.-\text{TL}$ Toplam: 7.690.000.-TL Taşınmazın arsa alanının küçük olması, deniz cephesi bulunmamaktadır. Arsa alanı küçük olmasından dolayı birim değeri yüksektir.

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın konumda, Fevzipaşa Bulvarı üzerinde her biri 180 m² arsa üzerinde, 25-30 yıllık, 7 katlı ayrı ayrı 2 komple iş hanı, toplam 2520 m² alanlı olup 25.000.000.-TL den satılıktır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede istenen değer yüksek olduğu iki binanın toplam satış değerinin 14.000.000.-16.000.000.-TL civarında olabileceği beyan edilmiştir. Invest Gayrimenkul: 0541.4303535

Açıklama: Yapı Değeri: $1260 \text{ m}^2 \times 1.500.-\text{TL}/\text{m}^2 = 1.890.000.-\text{TL}$ Şerefiye: 1.500.000.-TL
Arsa Değeri: $180 \text{ m}^2 \times 20.000.-\text{TL}/\text{m}^2 = 3.390.000.-\text{TL}$ Toplam: 7.000.000.-TL Değerleme konusu taşınmaza oranla daha işlek cadde üzerinde olmasına karşın tercih edilirliliği daha düşüktür. Arsa alanı küçük olmasından dolayı birim değeri yüksektir. Bölge olarak prestiji düşüktür.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza kısmen yakın konumda, Fevzipaşa Bulvarı üzerinde 180 m² arsa üzerinde, 25-30 yıllık, 8 katlı 1440 m² alanlı iş hanı 7.000.000.-TL den satılıktır. Satış değerinin 6.800.000.-TL civarında olabileceği düşünülmektedir. Invest Gayrimenkul: 0541.4303535

Açıklama: Yapı Değeri: $1440 \text{ m}^2 \times 1.500.-\text{TL}/\text{m}^2 = 2.160.000.-\text{TL}$ Şerefiye: 1.500.000.-TL
Arsa Değeri: $180 \text{ m}^2 \times 17.555.-\text{TL}/\text{m}^2 = 3.160.000.-\text{TL}$ Toplam: 6.820.000.-TL Değerleme konusu taşınmaza oranla daha işlek cadde üzerinde olmasına karşın tercih edilirliliği daha düşüktür. Arsa alanı küçük olmasından dolayı birim değeri yüksektir. Bölge olarak prestiji düşüktür.

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın, Hilton Otel civarında 120 m² arsa üzerinde 5 yıllık bodrum, zemin ve 5 normal katlı toplam 840 m² alanlı bakımlı bina 16.000.000.-TL den satılıktır. Yapılan görüşmede istenen değer yüksek olduğu 10.000.000-12.000.000.-TL civarından satılabileceği beyan edilmiştir. Cemlak: 0538.5798687

Açıklama: Yapı Değeri: $840 \text{ m}^2 \times 2.500.-\text{TL}/\text{m}^2 = 2.100.000.-\text{TL}$ Şerefiye: 3.000.000.-TL
Arsa Değeri: $120 \text{ m}^2 \times 42.500.-\text{TL}/\text{m}^2 = 5.100.000.-\text{TL}$ Toplam: 10.200.000.-TL Değerleme konusu taşınmaza benzer konumda, cadde üzerinde olmasına karşın yeni bina

olmasından dolayı tercih edilirliliği emsallerine göre daha yüksektir. Arsa alanı küçük olmasından dolayı birim değeri yüksektir. Bölge olarak benzer konumdadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı	?	5.250.000	3.390.000	3.160.000	5.100.000
Alanı (m2)	624,00	150	180	180	120
m2 Birim Değeri		35.000	18.833	17.556	42.500
Satışa Arz Tarihi	Eyl.20	Eyl.20	Eyl.20	Eyl.20	Eyl.20
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Çok Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-20%	-10%	-10%	-15%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	İyi	İyi	Orta Kötü
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	-5%	-5%	-5%
Konum Karşılaştırması		İyi	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü
Konuma İlişkin Düzeltme		-10%	30%	30%	-10%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	İyi
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	İyi
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		İyi	Orta İyi	Orta İyi	Çok İyi
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		-10%	-5%	-5%	-20%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme		-40%	10%	10%	-50%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	20.569	21.000	20.717	19.311	21.250
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)	12.835.333				
Olumlu özellikler için - olumsuz özellikler için + konulmalıdır. Mesela konumu kıyasla daha kötü ise +, daha iyi ise - konulmalıdır.					
Pazarlama payına ilişkin düzeltme pazarlık fiyatı olarak algılanmalıdır. - olarak yüzde ile ifade edilmelidir.					
%10'luk marj dahilinde düzeltilmiş birim değerlerin kırmızı karakterde olması sağlanmalıdır.					

Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde imarlı arsa bulunmamasından dolayı yakın bölgesinde satılık olan komple bina emsalleri üzerinden maliyet hesaplanarak arsa birim değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa metre kare birim değerinin 20.000-21.000.-TL civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Ana taşınmaz üzerinde yer alan binanın atıl durumda ve kullanılmıyor olmasından dolayı bina

değerine şerefiye eklenmemiştir. Taşınmazın arsa değerinin $624 \text{ m}^2 \times 20.569 \text{.-TL/m}^2 = 12.835.000 \text{.-TL}$ Yapı Değeri: $4601 \text{ m}^2 \times 1.300 \text{.-TL/m}^2 = 5.980.000 \text{.-TL}$ Toplam Değeri: $18.815.000 \text{.-TL}$ dir.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımli değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direk kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirgeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir üretmiyor olması sebebiyle işbu değerlendirme yöntemi bu raporumuzda kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemede kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- ✓ Fiziksel olarak olası,
- ✓ Yasal Olarak Mümkün,
- ✓ Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,

- ✓ Finansal olarak yapılabilir,
- ✓ En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu gayrimenkulün hali hazırda ruhsatlandırılmış ve tasdik edilmiş projesi dâhilinde planlanan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı değerlendirilmektedir.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme Tkgm sisteminde kat irtifakı kurulu olan bağımsız bölümler üzerinden gerçekleştirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tadilat ve güçlendirmeye esas düzenlenen Tadilat Ruhsatına bağlı projesinde görülen 2 adet bağımsız bölümün Tapu Müdürlüğüne tecil ettirilmesi durumunda iş bu rapor revize edilebilir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerler aşağıdaki uyumlaştırma metoduna göre uyumlaştırarak, Nihai Değer sonucuna ulaşılmıştır.

Soru Setinin Uygulanması:

	CEVAPLAR
SORULAR	
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLEĞİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlendirilen mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet

Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzları içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotta inşaat ve satış için zaman faktörü tahminlemede bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet

Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	

Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

UYMLAŞTIRMA KRİTERLERİ	
Uygunluk Kriteri	Değerleme Amaçlanan Kullanıma Uyundur
Doğruluk Kriteri	Verilere Parametreler ve Düzeltmeler piyasa ile uyumlu ve doğrudur
Kanıtların Miktarı	Değere ulaşmada sunulan kanıtlar yeterlidir.

Değerleme Yöntemi	Değer	Sapma Katsayısı
Emsal Karşılaştırma	16.790.000,00	0,50
Maliyet Yaklaşımı	18.815.000,00	0,50
Uyumlaştırılmış Nihai Değer	17.800.000,00	

Uyumlaştırılmada, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Maliyet Yönteminden elde edilen değerlerin ağırlığı farklılaştırılmamıştır. Elde edilen nitelikli emsallerle emsal yaklaşımından elde edilen nihai değer ve maliyet yaklaşımından elde edilen değer, Pazar değeri açısından aynı ağırlıkta olacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle de emsal yaklaşımının ağırlığı 0,50, maliyet yaklaşımının ağırlığı ise yine 0,50 olarak baz alınmış ve nihai değer yuvarlatılarak sonuca gidilmiştir.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Net Kullanım Alanı (m2)	Nihai Durum Birim Değeri (TL/m2)	Nihai Durum Değeri (TL)	Kira Değeri (TL/m2/Ay)
Bodrum	1	527	2.620	~1.380.000	8,73
Zemin	2	9	0		
Zemin	3	956	7.530	~7.200.000	41,84
Zemin	4	45	26.666	~1.200.000	148
1.Normal Kat	5	160	3.750	~600.000	18,75
1.Normal Kat	6	273	3.663	~1.000.000	18,31
2.Normal Kat	7	160	3.437	~550.000	17,18
2.Normal Kat	8	273	3.480	~950.000	17,39
3.Normal Kat	9	160	3.437	~550.000	17,18
3.Normal Kat	10	273	3.480	~950.000	17,39
4.Normal Kat	11	273	3.186	~870.000	15,93
5.Normal Kat	12	273	3.186	~870.000	15,93
6.Normal Kat	13	273	3.075	~840.000	12,82
7.Normal Kat	14	273	3.075	~840.000	12,82
Toplam		3928.m²		17.800.000.- TL	362,27 TL/m2/Ay

Değerleme konusu taşınmazın uyumlaştırma sonucunda nihai değeri **17.800.000.- TL** olarak belirlenmiştir.

Döviz Kurları Cinsinden Değeri

USD Dolar: 2.176.624 (Döviz kuru: 8.1778)
USD Euro: 1.831.784 (Döviz Kuru: 9.7173)

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konu taşınmazın iş yeri ve otele dönüşüm için güçlendirme ve iş hanının otel dönüşümüne dair 27.08.2020 tarih ve 334/1981 belge numaralı tadilat ruhsatı ve eki mimari projesi esas alınarak dönüşüm için inşaat/tadilat işlemlerine başlanmasında herhangi bir sakınca olmadığı değerlendirilmektedir. Tarafımıza yapılan dönüşte tadilat işine ait inşaat sözleşmesi yapıldığı tadilat işlemlerine başlanacağı beyan edilmiştir.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konak Belediyesi imar arşivinde incelenen dosyası içerisinde 07.08.1981 tarih ve 16-21-334 belge numaralı 1 yol kotu altı 8 yol kotu üzeri toplam 9 katlı 5657 m2 inşaat alanlı yeni inşaat ruhsatı belgesi düzenlenmiştir. 17.03.1983 tarih ve 7-24-334/1981 belge numaralı tadilat ruhsatı mevcuttur. 03.11.1983 tarih ve 71-22-344 belge numaralı 45 m2 dükkan için düzenlenmiş yapı kullanım izin belgesi ile 02.10.1985 tarih ve 41-17 belge numaralı 5657 m2 inşaat alanlı yapı, zemin iş yeri, ofisler için düzenlenmiş yapı kullanım izin belgesi mevcuttur. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması sebebiyle konu taşınmazın, GYO portföyüne proje olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

Konak Belediyesi imar arşivinde değerlendirme konusu taşınmazın **iş yeri ve otele dönüşüm için güçlendirme ve iş hanının otel dönüşümüne dair 27.08.2020 tarih ve 334/1981 belge numaralı tadilat ruhsatı** belgesi görülmüştür. Ayrıca onaylı tadilat ruhsatı belgesine bağlı projesi mevcuttur. Proje Halit Ziya Bulvarı cephesinden bodrum + zemin + batar kat + 7 normal kat, 1354.sokak cephesinden bodrum + zemin + 3 normal kat için düzenlenmiştir. Ana taşınmazın zemin ve batar katında banka şubesi, diğer katları otel olarak projelendirilmiş olup 2 adet bağımsız bölümlüdür. **Söz konusu proje henüz Tapu Müdürlüğüne tescil ettirilmemiş, yeni bağımsız bölümler oluşturulmamış ve tadilat işleri tamamlanmamıştır.**

BÖLÜM 6 6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu konuma gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 23.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde " Parsel' de Arsa vasıflı değerlendirme konusu taşınmaz için, Emsal Karşılaştırma Yönteminden 16.790.000.000.TL ve Maliyet Yönteminden ise 18.815.000.TL değer hesap edilmiştir. İşbu iki farklı yöntemden elde edilen değerlerin raporun 5.1 başlığında detaylandırıldığı üzere uyumlulaştırılması ile elde edilen pazar değeri aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri

Kat No	Bağımsız Bölüm No	KDV siz Değeri (TL)	KDV Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
Bodrum	1	1.380.000	248.400	1.628.000
Zemin	2	0		
Zemin	3	7.200.000	1.296.000	8.496.000
Zemin	4	1.200.000	216.000	1.416.000
1.Normal Kat	5	600.000	108.000	708.000
1.Normal Kat	6	1.000.000	180.000	1.180.000
2.Normal Kat	7	550.000	99.000	649.000
2.Normal Kat	8	950.000	171.000	1.121.000
3.Normal Kat	9	550.000	99.000	649.000
3.Normal Kat	10	950.000	171.000	1.121.000
4.Normal Kat	11	870.000	156.600	1.026.000
5.Normal Kat	12	870.000	156.600	1.026.000
6.Normal Kat	13	840.000	151.200	991.200
7.Normal Kat	14	840.000	151.200	991.200
Toplam		17.800.000.TL	3.204.000.TL	21.004.000.TL

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Döviz Kurları Cinsinden Değeri

USD Dolar: 2.332.254 (Döviz kuru: 7.6321)

USD Euro: 1.913.361 (Döviz Kuru: 9.3030)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkul daha önce de şirketimiz tarafından 08.10.2013 tarihinde Öİ-148 rapor numarası ile değerlemesi gerçekleştirilmiştir. Bu değerlemeye ilişkin bilgiler de aşağıdaki gibidir;

Rapor No	Değerleme Tarihi	KDV Hariç Değer	KDV Değeri	KDV Dahil Toplam Değer
Öİ-148	11.11.2013	8.900.000	1.602.000	10.502.000
ZGYO-1	09.09.2020	17.800.000	3.204.000	21.004.000

Not: Döviz Kuru: 1USD = 7.6321 TL, KDV Oranı: %18 alınmıştır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. Değerlemeyi Gerçekleştiren

Kübra KESKİN
Değerleme
Uzmanı
SPK Lisans No:
406772

Deniz ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400203

Kontrol Eden
Gökhan ÇEBİ
Sorumlu Değerleme
Uzmanı
SPK Lisans No: 400132

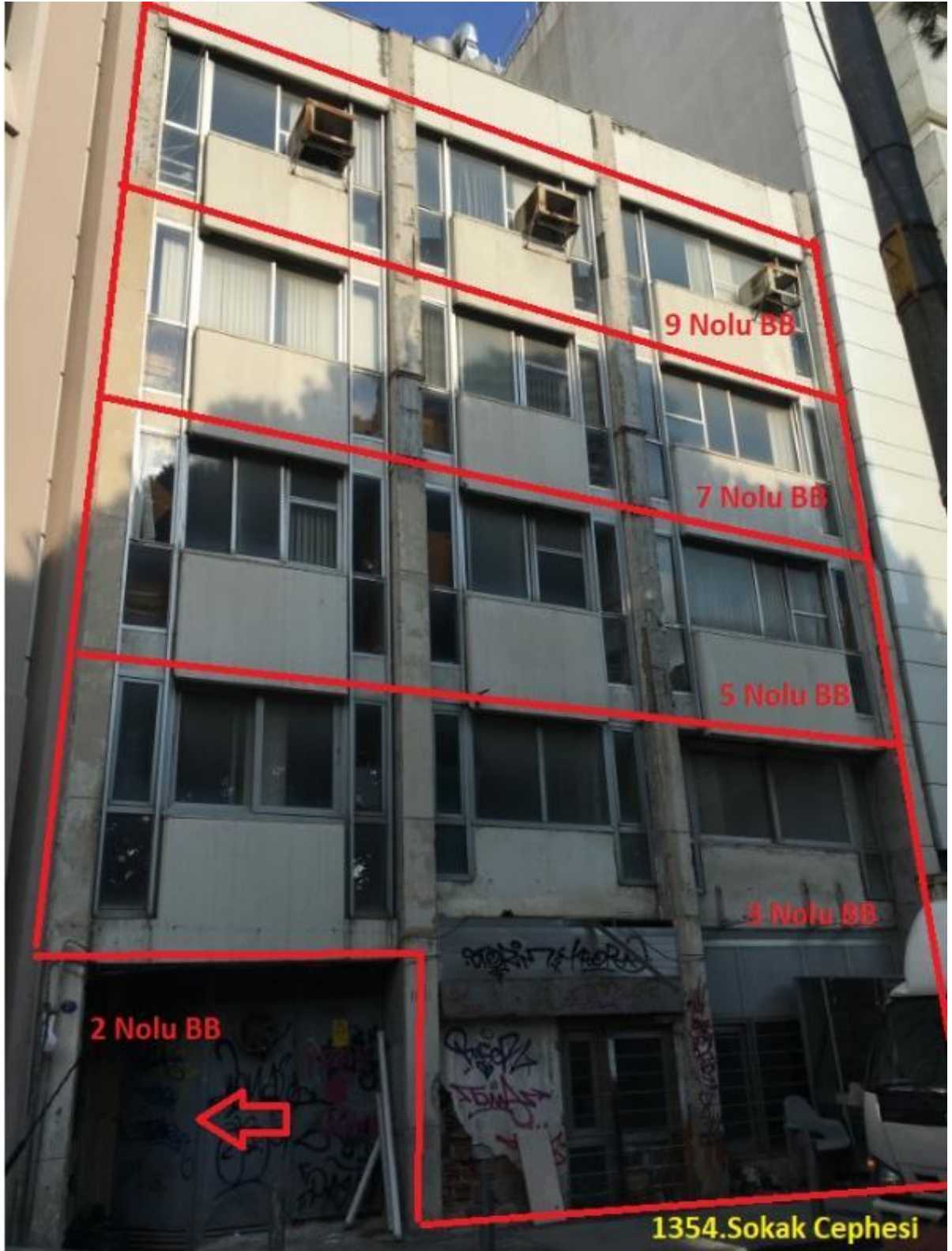
Şirket Kaşe ve İmzası



- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri







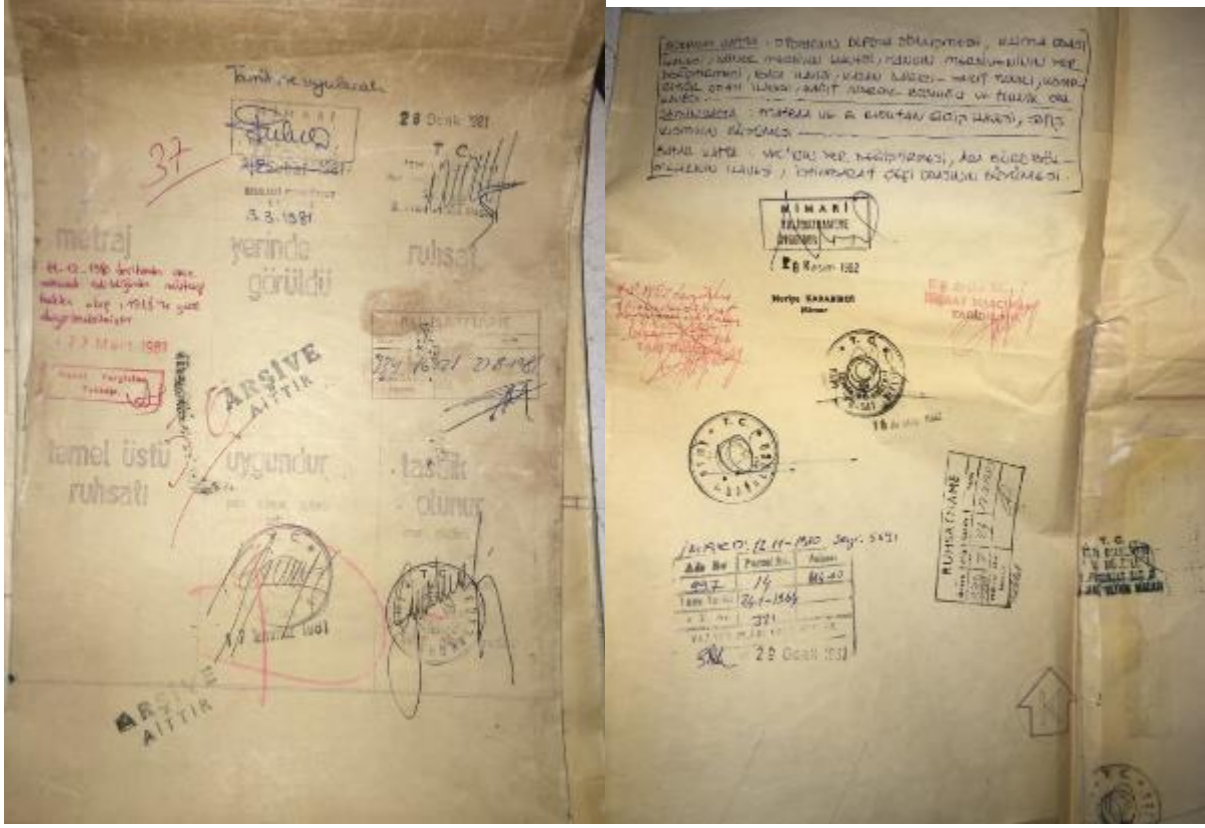




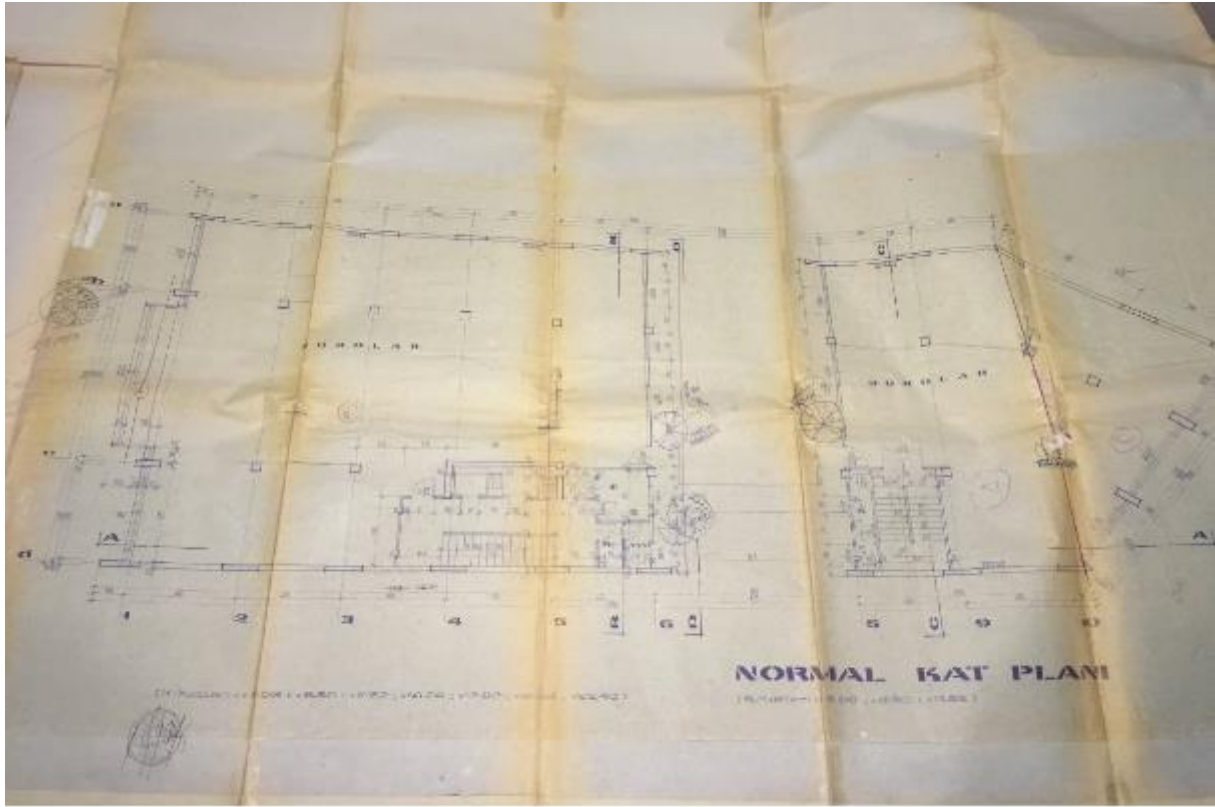


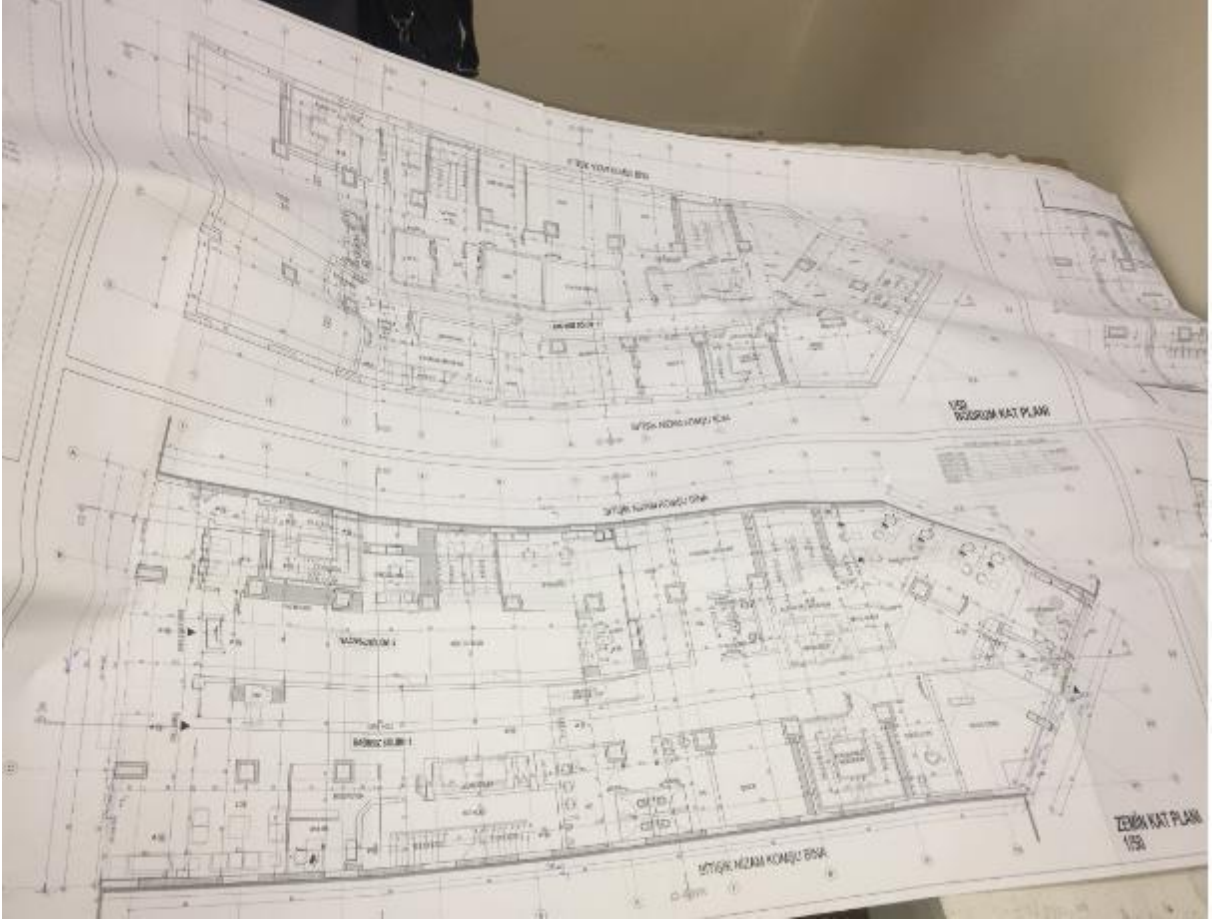


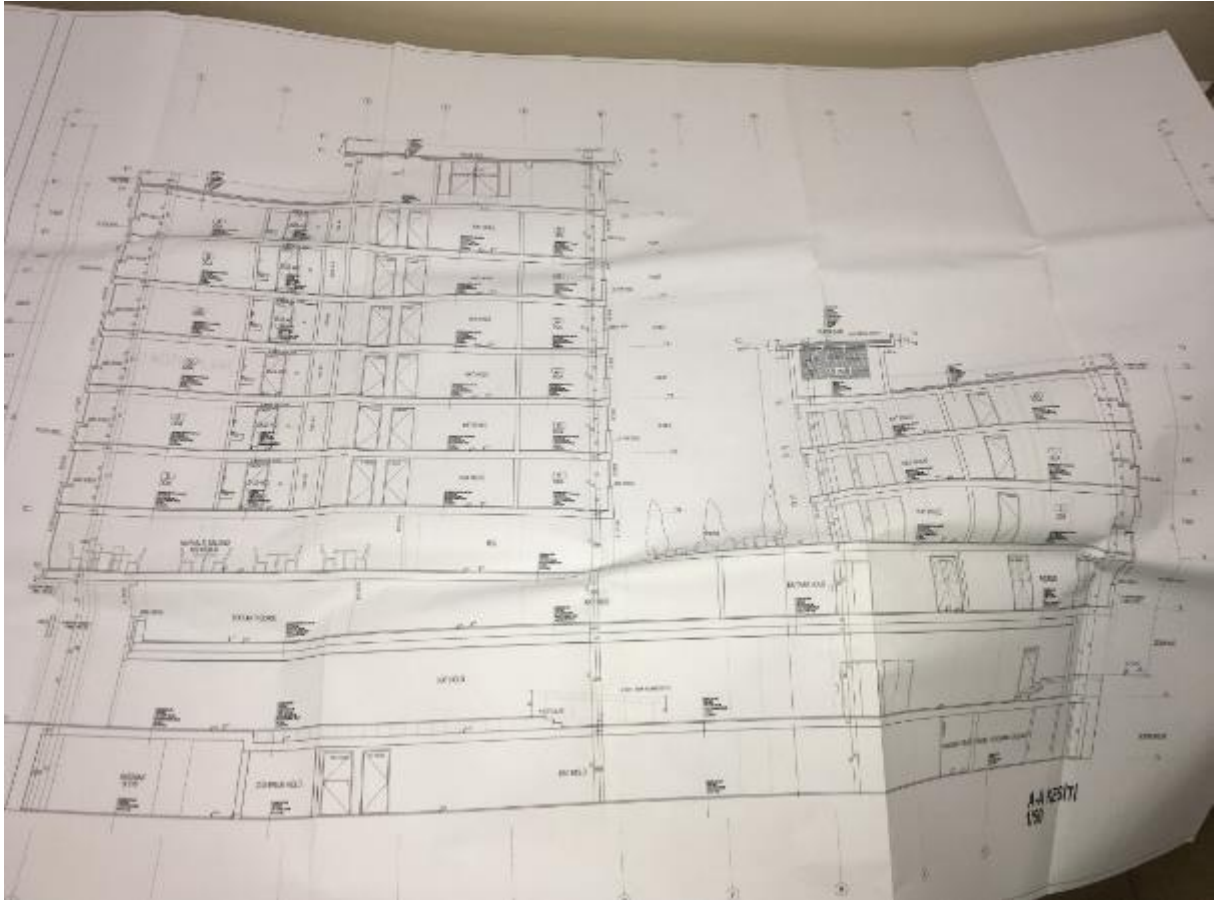
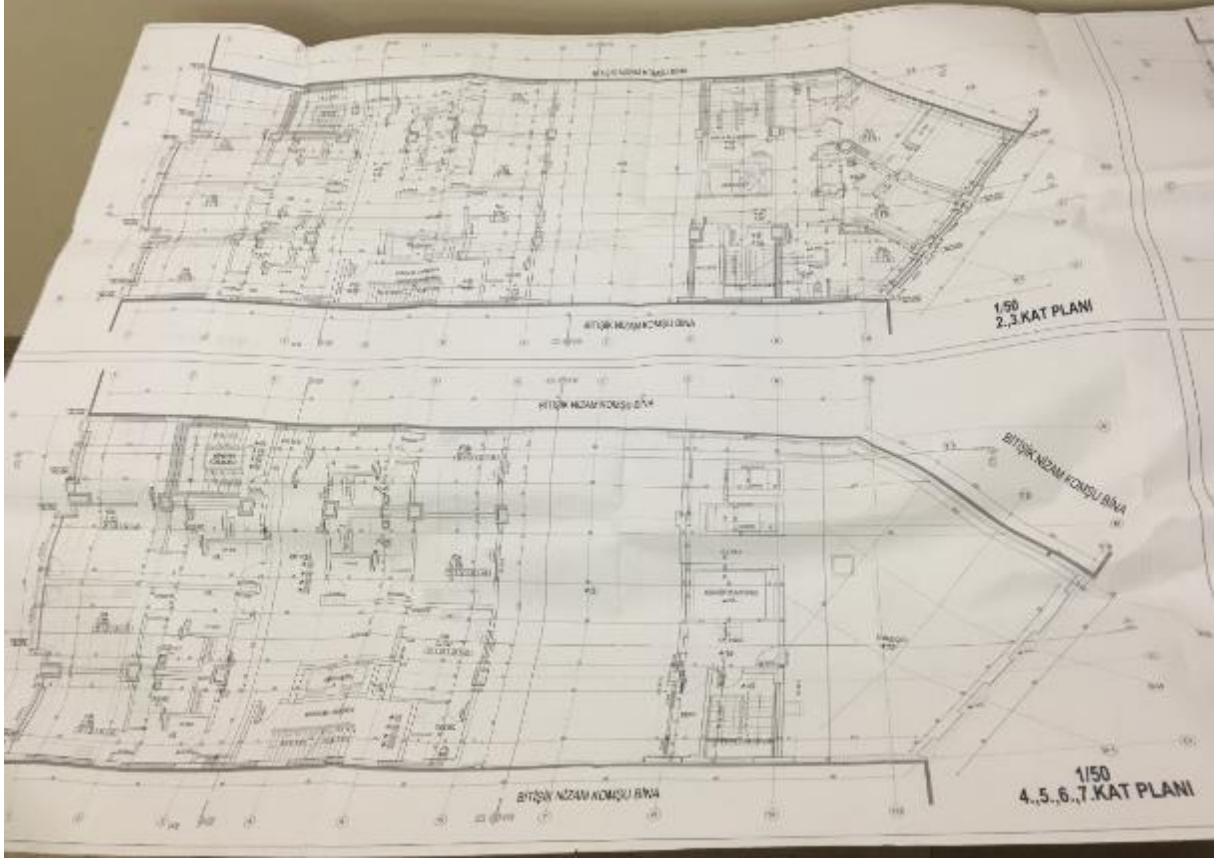












BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-18:06



Kayıd Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18229597	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/ilçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	36/3484	Arsa Pay/Payda:	5/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13 - 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
75877	TEFERRUAT ŞERHİ 16/11/1980 Y:5730	TEFERRUAT ŞERHİ 16/11/1980 Y:5730		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatıldı) -14-11-1980 00.00 -5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816517	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2018 1047B	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3P-_2YuZy5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-18.06



Kaydı Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183742	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Trafo
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	36/3485	Arsa Pay/Payda:	1/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13 - 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
73997	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.		0 ETL	Konak 1. Bölge(Kapatıldı) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816511	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2018 10478	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ig6BNhz6IF** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-18:07



Kayıd Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183744	AT Yüzölçümü(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BATAR KATLI MATBAA
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Koy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//3
Cilt/Sayfa No:	36/3486	Arsa Pay/Payda:	21/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13 - 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
73998	TEFERRUAT ŞERHİ. 16/11/1980 T.5730 YEV.	TEFERRUAT ŞERHİ 16/11/1980 T.5730 YEV.		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatıldı) - 14-11-1980 00.00 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816513	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2018 10478	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Yb4VLFK7NI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-18:08



Kayıt Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifakı	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183746	AT Yüzölçümü(m2):	624.00
İl/ilçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Koy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	36/3487	Arsa Pay/Payda:	2/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13 - 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
73999	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatıldı) - 14-11-1980 00.00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816512	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2018 10478	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **18AMdLjwPF** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 2-11-2020-18.08



Kayıd Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifakı	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18225697	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/ilçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Koy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//5
Cilt/Sayfa No:	36/3488	Arsa Pay/Payda:	5/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır (Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13 - 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
75625	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV		0 ETL	Konak 1.Bolge(Kapatıldı) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816515	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 26-03-2018 10478	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yHR5ziBebI kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-18:08



Kayıd Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183748	AT Yüzölçümü(m2):	624.00
il/ilçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//6
Cilt/Sayfa No:	36/3489	Arsa Pay/Payda:	8/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ara Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır (Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13- 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
74000	TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 T.5730 YEV	TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 T.5730 YEV		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatıldı) - 14-11-1980 00.00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816518	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2018 10478	-

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-18:08



Kayıd Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18220905	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//7
Cilt/Sayfa No:	36/3490	Arsa Pay/Payda:	5/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13 - 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
75124	TEFERRUAT ŞERHI.16/11/1980 T.5730 YEV.	TEFERRUAT ŞERHI.16/11/1980 T.5730 YEV.		0 ETL	Konak 1 Bölge(Kapatıldı) - 14-11-1980 00.00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816514	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2018 10478	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **3d5zaMu-Bx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-18:08



Kayı Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18244120	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//8
Cilt/Sayfa No:	36/3491	Arsa Pay/Payda:	8/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17.13 - 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
76763	TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 T.5730 YEV.	TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 T.5730 YEV.		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816525	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2018 10478	-

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-18:08



Kayıd Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18230676	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
il/ilçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//9
Cilt/Sayfa No:	36/3492	Arsa Pay/Payda:	5/100
Kayıt Durum:	Aklif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13 - 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
75883	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV.		0 ETL	Konak 1. Bölge(Kapatıldı) - 14-11-1980 00:00 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816516	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2018 10478	-

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-18:09



Kayıd Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183753	AT Yüzölçümü(m2):	624.00
il/ilçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Koy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//10
Cilt/Sayfa No:	36/3493	Arsa Pay/Payda:	8/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13- 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
74001	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV		0 ETL	Konak 1. Bölge(Kapatıldı) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816519	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2018 10478	-

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-18:09



Kayıd Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katirtifaki	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183754	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	00ro
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4/11
Cilt/Sayfa No:	36/3494	Arsa Pay/Payda:	8/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17.13 - 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
74002	TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 T.5730 YEV.	TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 T.5730 YEV.		0 ETL	Konak 1.Bolge(Kapatıldı) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816521	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2018 10478	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wOkkYx8VKI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-18:09



Kayıt Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183755	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
il/ilçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5/12
Cilt/Sayfa No:	36/3495	Arsa Pay/Payda:	8/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13 - 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
74003	TEFERRUAT ŞERHI:16/11/1980 T.5730 YEY.	TEFERRUAT ŞERHI:16/11/1980 T.5730 YEY.		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatildi) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816522	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2018 10478	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BQIowgV21z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-18:09



Kayıd Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183756	AT Yüzölçüm(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/6//13
Cilt/Sayfa No:	36/3496	Arsa Pay/Payda:	8/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13 - 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
74004	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV	TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV		0 ETL	Konak 1.Bolge(Kapatıldı) - 14-11-1980 00:00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816523	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2018 10478	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sfykCAsı1P kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2020-18-09



Kayıd Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520429225	2020004440570745	42922

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	997/14
Taşınmaz Kimlik No:	18183757	AT Yüzölçümü(m2):	624.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/7//14
Cilt/Sayfa No:	36/3497	Arsa Pay/Payda:	8/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Konak - 24-12-2019 17:13 - 36717	-

1 / 2

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
74005	TEFERRUAT ŞERHİ. 16/11/1980 T.5730 YEV	TEFERRUAT ŞERHİ. 16/11/1980 T.5730 YEV		0 ETL	Konak 1.Bölge(Kapatıldı) - 14-11-1980 00.00 - 5730

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
421816524	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2018 10478	-

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

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



2 / 2



Kübra Keskin

05545042737

Esentepe Mahallesi, 46/25 sk No:22 D:7
Karabağlar/İZMİR

Çc Kimlik No: 21809661384



Mesleği / Unvanı

Şehir Plancısı / Değerleme Uzman Yardımcısı

Eğitim

Yunus Emre Lisesi 2003 - 2005

Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 2006 - 20/06/2012

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	01.09.2014 / Devam Ediyor
Ekol Gayr. Değ ve Dan. A.Ş.	Değerleme Uzmanı	07.05.2013 – 28.02.2014
Prime Gayr. Değ A.Ş.	Değerleme Uzmanı	18.02.2013 – 30.04.2013
N-Çözüm Şehir Planlama	Şehir Plancısı	02.08.2012 – 25.12.2012

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

Gayrimenkul Değerleme Lisansı - 406772 (Lisans No)

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Bekar
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 05.02.1988
Doğum Yeri : Ankara / Altındağ
Ehliyet : Mevcut / B Class
Askerlik : -

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- Şehir Plancıları Odası



Tarih : 12.07.2017

No : 406772

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

Kübra KESKİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.11.2019

Belge No: 2019-01.2255

Sayın Kübra KESKİN

(T.C. Kimlik No: 21809661384 - Lisans No: 406772)

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

Deniz ARSLAN

Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 22451432766

Mesleği / Unvanı

Ekonomist / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400203)



Eğitim

İstanbul Ortaköy Z.K.Anadolu Denizcilik M.Lisesi Gemi Makineleri Bölümü	1990-1994
Lefke Üniversitesi Ekonomi Bölümü Yabancı Dil Hazırlık Sınıfı	1994-1995
Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat	1995-1999
Bahçeşehir Üniversitesi (MBA)	2014-2016

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Risk İzleme Uzmanı	Şubat 2001 / Aralık 2004
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)	Y.Krl.Üyesi/Başkan Vekili	2012-2016

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Bankacılıkla ilgili muhtelif sayıda Türkiye Bankalar Birliği Eğitimleri
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (**Değerleme Uzmanlığı Lisansı**)
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici ve konuşmacı olarak katılmıştır.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 08/03/1976
Doğum Yeri : Koyulhisar / Sivas
Ehliyet : A2 ve B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Őirketleri Birliği)
- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2446

Sayın Deniz ARSLAN

(T.C. Kimlik No: 22451432766 - Lisans No: 400203)

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