

**İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, KAZIMDİRİK MAHALLESİ 399 ADA 131  
PARSELDE BULUNAN TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



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



### YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
<b>TALEP TARİHİ</b>	05.11.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	05.11.2020
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	17.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO</b>	21.12.2020 – 2020/ZGYO/9 07.04.2021 – 2020/ZGYO/9/REV1
<b>RAPORUN KONUSU</b>	<p>İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 ada 131 parsel üzerinde yer alan “DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla;</p> <p>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen,</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</p>
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 399 Ada 131 Parselin 13.11.2020 tarih, 61591 evrak sayılı belgesine göre 05.06.2007 Tarih ve 343 sayılı 1/1000 ölçekli İmar planı tadilatı kapsamında, “Resmi Tesis” lejantında Ayrık Nizam, Hmax:24.80, komşu parsellerden 3 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullarına haizdir.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 17.12.2020 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER</b>	19.005.000-TL 2.443.870,07 USD
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	ÜMİT KARA (SPK Lisans No: 409876)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (SPK Lisans No:403849 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

## İÇİNDEKİLER

<b>1</b>	<b>DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>5</b>
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER .....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ .....	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI .....	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
<b>2</b>	<b>RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>6</b>
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI .....	7
<b>4</b>	<b>GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....</b>	<b>8</b>
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ .....	8
<b>5</b>	<b>İMAR VE PROJE BİLGİLERİ .....</b>	<b>8</b>
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA.....	9
<b>6</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ .....</b>	<b>10</b>
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	10
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.5	YASAL KISITLAMALAR.....	10
<b>7</b>	<b>GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....</b>	<b>11</b>
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	11
7.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME .....	11
7.3	GAYRİMENKULÜN VEYA PROJENİN İMAR BİLGİLERİ ALINMASI GEREKEKEN İZİNLER İLE MİMARİ PROJE VE İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMAMASI DOĞRULTUSUNDA DEĞERLENDİRME <b>HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.</b>	
7.4	SONUÇ GÖRÜŞ.....	12
<b>8</b>	<b>GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....</b>	<b>13</b>
9.1	YAPI CİNSİ.....	13

9.2	MEVCUT TESİSATLAR .....	13
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ .....	13
9.4	YAPI NİZAMI.....	13
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ .....	13
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME .....	13
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI .....	13
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER .....	13
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER .....	14
<b>10</b>	<b>MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>17</b>
<b>13</b>	<b>GENEL VE SEKTÖREL VERİLER.....</b>	<b>17</b>
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	17
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	19
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	20
<b>14</b>	<b>GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>23</b>
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ .....	23
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	24
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	24
<b>15</b>	<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>	<b>24</b>
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	24
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	25
15.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	25
<b>16</b>	<b>DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>25</b>
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI) .....	25
16.2	MALİYET YÖNTEMİ .....	26
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	26
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER .....	26
16.4.1	<i>TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ.....</i>	<i>26</i>
16.4.2	<i>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....</i>	<i>27</i>
16.4.3	<i>ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....</i>	<i>27</i>
16.4.4	<i>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....</i>	<i>27</i>
<b>17</b>	<b>DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....</b>	<b>32</b>
<b>18</b>	<b>EKSPERİN KANAATİ .....</b>	<b>32</b>
<b>19</b>	<b>FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI .....</b>	<b>32</b>
<b>20</b>	<b>DEĞERLEME VE SONUÇ.....</b>	<b>35</b>
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	35
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	36

## 1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

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

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Sermayesi: :3.520.215.000.-TL

Halka Açıklık :-

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

### 1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdirik Mahallesi, “Dokuz Katlı Kargir T. C. Ziraat Bankası Hizmet Binası Ve Lojmanları” niteliğindeki ana taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

### 1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

## 2 RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 21.12.2020 – 2020/ZGYO/9

: 07.04.2021 – 2020/ZGYO/9/REV1

### Raporu Hazırlayanların

#### Ad ve Soyadları

: Ümit KARA (Spk Lisans No: 409876)

: A. C. Efe TULAZOĞLU (Spk Lisans No: 403849)

### Sorumlu Değerleme Uzmanının

#### Adı ve Soyadı

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

### Değerleme Tarihi

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

### Dayanak Sözleşmesinin

#### Tarihi ve Numarası

: 05.11.2020

## Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin

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

## 3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

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

### **3.2 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki husuları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

#### 4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

İl	İZMİR	Mevkii	-
İlçe	BORNOVA	Pafta	-
Bucak	-	Ada	399
Mahalle	KAZIMDIRİK	Parsel	131
Sokak	-	Yüzölçümü	421,17 m <sup>2</sup>
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

##### 4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdirik Mahallesi, Mustafa Kemal Caddesi., No:17A (Ziraat Bankası), 152 Sokak, No:31(Ziraat Katılım Bankası), No:41 ( İzmir 2. Bölge Yöneticiliği), No:51 (Ziraat Katılım Bankası), No:61 (Boş), No:71 ( Eğitim Salonu)

#### 5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

##### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Bornova Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	05.06.2007 - 343
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	24.80 Metre
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	İNŞAAT NİZAMI	Ayrıık
LEJANT	Resmi Tesis Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli 05.06.2007 tasdik tarihli Saruhanlı Uygulama İmar planı kapsamında "Resmi Tesis Alanı" lejantında Ayrıık Nizam Hmax:24.80 metre yapılaşma koşullarına sahiptir. Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 13.11.2020 tarihinde alınan onaylı imar durum belgesi ekte sunulmuştur.		



## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	21.05.2019 Tarih ve 174 Nolu
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	31.12.2010 Tarih ve 523 Nolu Yeni Yapı Ruhsatı 07.05.2012 Tarih ve 228 Nolu Tadilat Ruhsatı 21.05.2019 Tarih ve 174 Nolu Tadilat Ruhsatı
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	12.07.2012 Tarih ve 204/1975 Nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Ana gayrimenkul inşaat alanı olarak projesine uyumludur.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Taşınmaz bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Bornova Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Yapı Denetim kanuna tabi olup yapı denetimi kurum personeli tarafından yapılmıştır.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	04.07.2012 Tarih, S34BED3C3DDDE Nolu 1534,31 m <sup>2</sup> alan için düzenlenmiş, B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi mevcuttur.
<b>EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ</b>	Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirme işlemi mevcut onaylı mimari projelerinin ve mevcut durumlarının göz önüne alınarak yapılmıştır. Taşınmaz için alınacak yeni bir yapı ruhsat ve eklerine göre söz konusu taşınmazın arsa değerlerinde farklılık olabilir.

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

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

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

### 6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet: Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Ticari Şirketlerin Aynı Sermaye Konulması ile 13.07.2020 tarih 16747 yevmiyeli olarak maliki, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklı Anonim Şirketine geçmiştir.
- Hayır:

### 6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
- Hayır: Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumlarında son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

### 6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
- Hayır: Değerleme konusu taşınmazların imar durumunda son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

### 6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
- Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 6.5 YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Değerleme konusu taşınmazın beyanlar hanesinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.
<b>AÇIKLAMA</b>	Bornova Tapu Müdürlüğü'nden 12.11.2020 tarihi itibari ile edinilen onaylı tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde yukarıdaki gibidir.

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 02.01.2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca;

22.b) 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 bölümlerinin yalnızca kira geliri 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Taşınmazın mevcut durumu ile tapu niteliği arasında fark bulunmadığından portföye “Ticari Bina” olarak alınmasını engelleyici bir durum bulunmamaktadır.

### **7.3 SONUÇ GÖRÜŞ**

Değerleme tarihi itibarıyla 399 ada 131 parsel “Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası Ve Lojmanları” şekliden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın resmi kurum ve mahal incelemeleri dikkate alınarak tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmaması, yapı kullanma izin belgesinin mevcut olması cins değişikliğinin yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın “Ticari Bina” olarak portföye alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### **8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## 9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### 9.1 YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### 9.2 MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input type="checkbox"/> Doğalgaz
--	---	----------------------------------	--	---	-----------------------------------

### 9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------------	--

### 9.4 YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

### 9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

### 9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input checked="" type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	--	-----------------------------------

### 9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	--	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### 9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4-B	10	10 Kat	-	1. Derece

## 9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmazlar Bornova ilçesinin merkezi konumundaki Mustafa Kemal Caddesine cepheli olup manzara kabiliyeti bulunmamaktadır.	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 399 Ada 131 Parsel kare formda olup kuzey batı yönden Mustafa Kemal Caddesine 21.6 metre kuzey doğu yönden 152. Sokak 19.2 metre Cephelidir.	Ana gayrimenkul köşe parsel konumundadır.	Değerleme konusu taşınmazlar topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

## 10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul, 399 ada 131 parsel üzerinde 2. Bodrum, 1.Bodrum, Zemin, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Normal Kat, Çatı Katından ibaret betonarme binadır. Ana gayrimenkulün 2. Bodrum, 1.Bodrum, Zemin, 1, 2. Normal Katları; Ziraat Bankası Şubesi olarak, 3. Normal Katı; Ziraat Katılım Bankası Şubesi olarak, 4. Normal Katı; İzmir 2. Bölge Yöneticiliği olarak, 5. Normal Katı; Ziraat Katılım Bankası Şubesi olarak, 6. Normal Katı; Boş Durumda, 7 Normal Katı; Eğitim Salonu olarak kullanılmakta olup, Çatı katında ise makine dairesi ve teras hacimleri mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede; 2. bodrum katta; sığınak hacminin arşiv hacmi olarak kullanıldığı, 1. bodrum katta; ana vezne hacminin bir kısmının mutfak hacmine dönüştürüldüğü, 2. normal katta; binanın güney batı cephesinde vezne hacmi oluşturulduğu, 3. normal katta; insan kaynakları servisinin kapı yönünün değiştirildiği ve yanında bulunan açık çalışma alanında depo, kasa ve vezne hacimleri oluşturulduğu, binanın güney batı cephesinde mescit hacmi oluşturulduğu, 5. normal katta; hacimlerin ayrılmadığı, 6 normal katta; hacimlerin ayrılmadığı, 7 normal katta; 2 adet eğitim salonu oluşturulduğu, küçük hacimli ofis hacminin ise mescit hacmine çevrildiği görülmüştür.

## 11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; 399 Ada 131 Parsel, 421,17 m<sup>2</sup> alanlı ve “Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Ve Lojmanları” vasıflıdır. Taşınmazın üzerine 4/B yapı sınıfında, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 10 katlı yapı inşa edilmiştir. Kat irtifakı kurulmamış ve binanın cins tashihi yenilenmemiştir. Taşınmazın Bornova Belediyesi İmar Müdürlüğünde, 12.06.2019 tarihli Kat İrtifakına Esas Mimari Projesi incelenmiştir. İlgili Tapu Müdürlüğünde kat irtifakının kurulmadığı görülmüştür.

Binanın; 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, 1. kat ve 2. katında Ziraat Bankası Şubesi, 3. normal katında Ziraat Katılım Bankası Şubesi, 4. normal katında İzmir 2. Bölge Yöneticiliği, 5. normal katında Ziraat Katılım Bankası Şubesi, 6 normal katı boş olarak, 7 normal katı Eğitim Salonu, çatı katında makine dairesi ve teras hacimleri mevcuttur.

Taşınmazın, 2 bodrum katı; 384 m<sup>2</sup>, 1 bodrum katı; 387 m<sup>2</sup>, zemin katı; 299 m<sup>2</sup>, 1. normal katı; 305 m<sup>2</sup>, 2. normal katı; 332 m<sup>2</sup>, 3. normal katı; 332 m<sup>2</sup>, 4. normal katı; 332 m<sup>2</sup>, 5. normal katı; 332 m<sup>2</sup>, 6. normal katı; 324 m<sup>2</sup>, 7. normal katı; 324 m<sup>2</sup>, Çatı katı; 95 m<sup>2</sup> ortak kullanım alanına sahip olup bina toplamda brüt yaklaşık 3.446 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Şube girişi zemin katından Mustafa Kemal Caddesi üzerinden, Bölge girişi ise 152 Sokak üzerinde yapılmakta olup, yapı giriş holü döşemesi, açık kat holü döşemeleri, yangın holü zeminleri, merdiven basamakları granit plak kaplı, bu kotun üzeri plastik boyalıdır. Yapının kuzey batı ve doğu cepheleri cam giydirme, diğer cepheleri ise sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Binada iki asansör mevcut olup, biri şube içinde, diğeri ise bölge binası içinde çalışmaktadır.

#### **12.06.2019 onay tarihli projesine göre;**

2. Bodrum Kat; su deposu, mekanik oda, yangın su deposu, sığınak, kaçış menfezi, çöp odası, 2 adet WC, banyo (engelli), genel merdivenkovanı, yangın merdivenkovanı, şube içi merdivenkovanı, merdivenkovalarına açılan hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 384 m<sup>2</sup> ortak kullanım alanına sahiptir. Mevcutta sığınak hacminin ( yaklaşık 210 m<sup>2</sup>) şube arşivi olarak kullanıldığı görülmüştür.

1. Bodrum Kat; trafo odası, elektrik odası, depo, ana vezne, iki adet bekleme hacmi, ana kasa, kiralık kasa, iki adet WC, arşiv şube, iki adet arşiv bölge, genel merdivenkovanı, yangın merdivenkovanı, şube içi merdivenkovanı, merdivenkovalarına açılan hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 387 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Mevcutta ana vezne hacminin bir kısmının mutfak & çay ocağı hacmine çevrildiği görülmüştür.

Zemin kat; ATM odası, bankolar-bekleme, şube hizmet alanı, şube girişi, bölge giriş holü, genel merdivenkovanı, yangın merdivenkovanı, şube içi merdivenkovanı, merdivenkovalarına açılan hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 299 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

1. Kat; açık ofis, rezerv oda, sistem odası, 2 adet WC, balkon, genel merdivenkovanı, yangın merdivenkovanı, şube içi merdivenkovanı, merdivenkovalarına açılan hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 305 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

2. Kat; açık ofis, şube müdürü, çay ocağı, 2 adet WC, genel merdivenkovanı, yangın merdivenkovanı, şube içi merdivenkovanı, merdivenkovalarına açılan hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 332 m<sup>2</sup>'lik kısmı ortak alan olarak ayrılmıştır. Mevcutta binanın güney batı cephesinde vezne hacmi oluşturulduğu görülmüştür.

3. Kat; açık ofis, insan kaynakları servisi, operasyon bölümü, fax-fotokopi, balkon, 2 adet WC genel merdivenkovanı, yangın merdivenkovanı, merdivenkovalarına açılan hol

hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 332 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Mevcutta Ziraat Katılım Bankası Şubesi olarak kullanılan kısmın, insan kaynakları servisinin kapı yönünün değiştirildiği ve yanında bulunan açık çalışma alanında depo, kasa ve vezne hacimleri oluşturulduğu, binanın güney batı cephesinde mescit hacmi oluşturulduğu görülmüştür. Yer zemini laminant parke kaplamalı, duvarları alçı üstü plastik boyalı, tavanları ise asma tavadır. WC duvarları tabandan tavana kadar seramik kaplamalı olup, vitrifiyeleri mevcuttur. Dış doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları Amerikan panel kapı ve cam kapıdır. Taşınmazda ısınma ve soğutma, vrf klima sistemi ile sağlanmaktadır.

4. Kat; ticari bankacılık bölüm müdürü, toplantı odası, bölge müdürü, açık ofis, çay ocağı, balkon, 2 adet WC, genel merdivenkovası, yangın merdivenkovası, merdivenkovalarına açılan hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 332 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Mevcutta İzmir 2.Bölge Müdürlüğü olarak kullanılan kısmın, Yer zemini laminant parke kaplamalı, duvarları alçı üstü plastik boyalı, tavanları ise asma tavadır. WC duvarları tabandan tavana kadar seramik kaplamalı olup, vitrifiyeleri mevcuttur. Mutfak bölümünde hazır mutfak dolapları ve mermerit tezgâh mevcuttur. Dış doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları Amerikan panel kapı ve cam kapıdır. Taşınmazda ısınma ve soğutma, vrf klima sistemi ile sağlanmaktadır.

5. Kat; ticari bölüm müdürü, bireysel bölüm müdürü, açık ofis, kaynak ve nakit müdürü, sistem odası, balkon, 2 adet WC, genel merdivenkovası, yangın merdivenkovası, merdivenkovalarına açılan hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 332 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Mevcutta Ziraat Katılım Bankası Şubesi olarak kullanılan kısmın, ofis kısmında hacimlerinin ayrılmadığı görülmüştür. Yer zemini laminant parke kaplamalı, duvarları alçı üstü plastik boyalı, tavanları ise asma tavadır. WC duvarları tabandan tavana kadar seramik kaplamalı olup, vitrifiyeleri mevcuttur. Dış doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları Amerikan panel kapı ve cam kapıdır. Taşınmazda ısınma ve soğutma, vrf klima sistemi ile sağlanmaktadır.

6. Kat; açık ofis, mali tahlil bölüm müdürü, çay ocağı, balkon, 2 WC, genel merdivenkovası, yangın merdivenkovası, merdivenkovalarına açılan hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 324 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Mevcutta boş durumda olan kısmın ofis alanında hacimlere ayrılmadığı görülmüştür. Yer zemini şap beton halde, duvarları alçı üstü plastik boyalı, tavanları ise asma tavadır. WC duvarları tabandan tavana kadar seramik kaplamalı olup, vitrifiyeleri mevcuttur. Mutfak bölümünde hazır mutfak dolapları ve mermerit tezgâh mevcuttur. Dış doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları Amerikan panel kapı ve cam kapıdır. Taşınmazda ısınma ve soğutma, vrf klima sistemi ile sağlanmaktadır.

7. Kat; fuaye, açık ofis, 3 adet ofis, bay-bayan WC, çay ocağı, balkon, genel merdivenkovası, yangın merdivenkovası, merdivenkovalarına açılan hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım alanı 324 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Mevcutta eğitim katı olarak kullanılan kısmında 2 adet eğitim salonu oluşturulduğu, küçük hacimli ofis hacminin ise mescit hacmine çevrildiği görülmüştür. Yer zemini fuaye kısmında seramik, eğitim salonlarında ise halı kaplı, duvarları alçı üstü plastik boyalı, tavanları ise asma



tavandır. WC duvarları tabandan tavana kadar seramik kaplamalı olup, vitriyeleri mevcuttur. Mutfak bölümünde hazır mutfak dolapları ve mermerit tezgâh mevcuttur. Dış doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları Amerikan panel kapı ve cam kapıdır. Taşınmazda ısınma ve soğutma, vrf klima sistemi ile sağlanmaktadır.

Çatı Katı; hol, mekanik oda, depo, yangın merdivenkovası, merdivenkovalarına açılan hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt kullanım ortak kullanım alanı 95 m2, 189 m2 teras hacmine sahiptir.

## **12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ**

Taşınmaz bağımsız bölüm özelliği taşımamaktadır.

## **13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER**

### **13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER**

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

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

Tüketici enflasyonu 2020 yılının ikinci çeyreğinde 0,76 puan artarak yüzde 12,62'ye yükselmiş ve Nisan Enflasyon Raporu tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde çekirdek göstergelerden B endeksinin yıllık enflasyonu da öngörülere kıyasla daha yüksek gerçekleşmiştir. İlk çeyreğe kıyasla enflasyondaki artışa katkı veren ana gruplar sırasıyla temel mal ve gıda olmuştur. Bu dönemde, salgına bağlı birim maliyet artışları, birikimli döviz kuru gelişmeleri, uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanma

ile dönemsel ve salgına bağlı etkilerle artan gıda fiyatları tüketici enflasyonundaki yükselişte etkili olmuştur. Bu görünüm altında, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve eğilimleri yükselmiştir.

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

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

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

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

## **13.2 SEKTÖREL VERİLER**

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

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

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

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

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

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

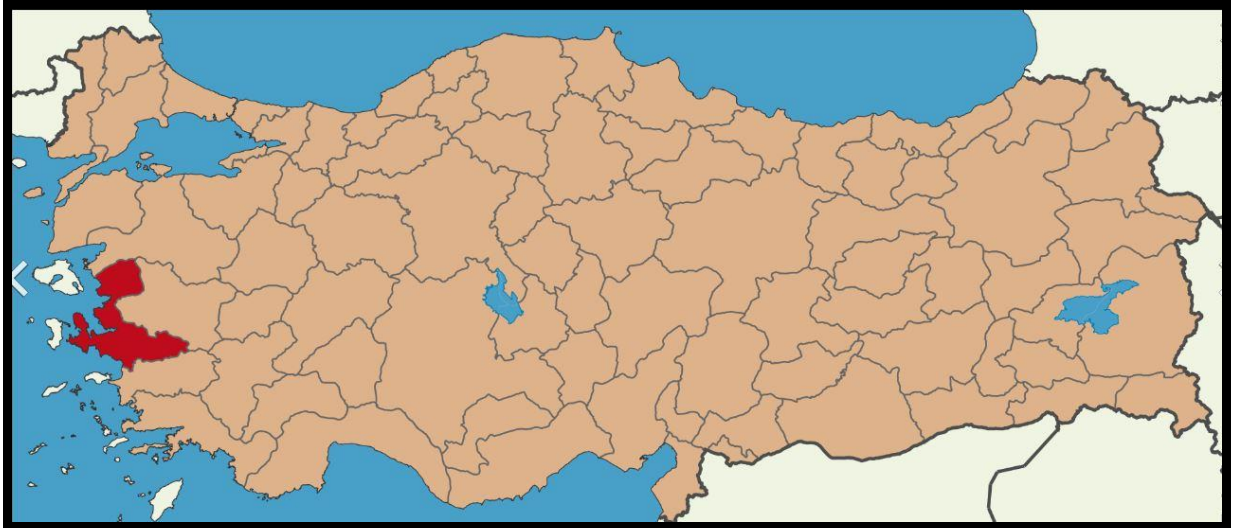
2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 ABD Doları olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 ABD Doları olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş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

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

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

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

### **13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**



İzmir, ülkemizin batısında, Ege Bölgesi kıyılarımızın da tam ortasında yer almaktadır. Kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa ve güneyinde Aydın illeri bulunmaktadır. İlimizin

kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü, göller hariç, 12.012 km<sup>2</sup>'dir.

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehridir. Nüfusu 2019 itibarıyla 4.367.251 kişidir. Bu nüfus; 30 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1.297 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 367'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin batısında bulunur ve ilin tamamı Ege Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.

Jeopolitik konumu bakımından Akdeniz-Karadeniz geçişi üzerinde yer alan ve Balkanlara, Avrupa'ya ve Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya açılma imkânına sahip olan İzmir, lojistik açısından ayrı bir öneme ve avantaja sahiptir.

İzmir'de faal Alsancak, Dikili, Aliağa, Çandarlı ve Çeşme limanları olmak üzere beş liman mevcuttur. Bunun yanında uluslararası bir havaalanının varlığı, Manisa, Denizli, Aydın, Muğla, Bursa, Uşak, Kütahya gibi tarımsal üretim, sanayi ve maden işleme kapasitesi yüksek merkezlere yakınlığı İzmir'i lojistik sektörü açısından daha da önemli kılmaktadır.

İzmir, coğrafi konumu, tarihsel ve kültürel kaynaklarının çeşitliliği, coğrafi özellikleri ve turizme yönelik altyapısıyla geniş ve canlı bir turizm potansiyeline sahiptir.

İzmir ilinde tipik Akdeniz iklimi egemendir. Yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda hava sıcaklığı sıfırın altında 10 günden fazla yaşanmaz. Senenin yaklaşık 100 günü ise 30 derecenin üzerinde yaşanır. Kar yağışı ve don nadir görülür. Senelik yağış miktarı 700–1.200 mm arasındadır. Yaz aylarında imbat ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr yalnızca bu ile özgüdür. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18,5 °C'dir.

Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, il bütününde yükseklik ve kıydan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneşlenme açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır

İzmir, bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır. Dağlık kesimlerin büyük kısmı ise ormanlıktır. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır.

2019 yılı itibarıyla il nüfusu 4.367.251 kişidir. İlde km<sup>2</sup>'ye 367 kişi düşmektedir. 2019 sonu verilerine göre yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 14.649 kişi ile Konak'tır. İlde yıllık nüfus artış oranı %1,08 olmuştur. Nüfus en çok artan ilçe: Torbalı (%3,99) Nüfusu en çok azalan ilçe: Kınık (-%3,36) olmuştur.

1 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 30 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.295 mahalle bulunmaktadır.

İzmir ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 1.233,5 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise 154.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre

İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı % 6.6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişme Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı.

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

İzmir, üç büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3.992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır.

İzmir'in kuzeydoğusunda kalan ve İzmir merkeze 8 km uzaklıkta olan Bornova'nın 45 mahallesi vardır. İlçe çok eski bir yerleşim yeri iken 1881 yılında belediye, 1957 yılında ise ilçe olmuştur. Deniz seviyesinden yüksekliği yerleşim alanlarında 20 ile 200 metre arasında değişmektedir. Bu yükseklik dağlık bölgelerde 600m'ye kadar çıkmakta hatta aşmaktadır. İlçe merkezinin güneyinde yer alan geniş düzlük, Bornova Ovası şeklinde adlandırılmıştır. Bornova Ovası; Bozalan, Hacılarkırı, Karasuluk, Mersinli ve Bayraklı Ovalarının birleşmesinden oluşmaktadır. Bu ovalar genelde yamaçlardan inen suların getirdiği alüvyonların birikmesiyle oluşmuştur. İlçenin yüzölçümü 220 km<sup>2</sup>'dir.

İzmir'in merkezi Konak'ın 8 km kuzeydoğusunda, İzmir Körfezinden 3 km doğudadır. Kuzeyinde Karşıyaka ilçesi ve Manisa ili toprakları, doğusunda Kemalpaşa ilçesi, batısında Karşıyaka, Bayraklı ve Konak, güneyinde Buca ile çevrelenmektedir. İlçede yer alan ormanlık alanlar su yönünden oldukça zengindir. Yamaçlardan akan sular, yer altı suları ve yağışlarla beslenen akarsular bulunmaktadır. Manda Çayı, Kavaklıdere Çayı, Şeytanderesi Çayı, Bornova Çayı ve Nif Çayı önemli akarsulardandır. Ayrıca Yamanlar Dağı üzerinde İkizgöl yer almaktadır. İkizgöl, çam ormanları arasında Bornova'nın önemli dinlenme alanlarından birini oluşturmaktadır.

İlçe merkezi, Yamanlar Dağı eteğinde kurulmuştur. Hızlı sanayileşme, köylerden ve özellikle doğu bölgelerinden gelen göç ilçe nüfusunun hızlı artmasına yol açmaktadır. Bunların yanında, Ege Üniversitesi'nin ve daha sonra da Yaşar Üniversitesi'nin kurulması, asker sayısının artması ve bölgesel kuruluşların ilçede bulunması ilçe nüfusuna önemli katkılarda bulunmaktadır. Tüm bu unsurların da etkisiyle 2018 yılında ilçe nüfusu 445.232 kişiye ulaşmıştır. Bornova, hızla büyüyen bir yerleşim alanı ve bir üniversite ilçesi olmasının yanı sıra gelişmiş bir sanayi yöresidir. Günümüzde sanayi-ticaret-egitim ve lojistik üssü olarak İzmir'in en gelişmiş ilçeleri arasında yer almaktadır.

İlçenin tarıma ve sanayiye dayalı ticaret hacmi ve kapasitesi oldukça yüksektir. Tarım ve hayvancılıktan elde edilen gelir az da olsa bölge ekonomisine katkı sağlamaktadır. İlçede mısır, buğday, arpa, yulaf, börülce ve fasulye ekimi yapılmaktadır. DSİ, Karayolları, Tarım ve Orman, Gıda Kontrol Laboratuvar İzmir İl Müdürlüğü gibi kamu kuruluşlarının il merkezleri Bornova'dadır. İzmir'in konutlarının önemli bir bölümü de bu ilçede yer almaktadır. İlçede 14 banka, 84 şubesi ile hizmet vermektedir. Bornova'da sanayileşme yoğundur. Sanayi sitelerinde ana metal, taşıt, plastik, çimento ve toprak mamulleri dallarında büyük, küçük sanayi ve üretim kuruluşları bulunmaktadır. Sanayi işyerlerinin üretimi iç ve dış piyasaya yöneliktir. Dış ticarete özellikle gıda, otomotiv, döküm, inşaat malzemeleri, meşrubat ve içki sanayi başta gelmektedir.

İlçede yer alan başlıca sanayi siteleri; MTK Tekstilciler Çarşısı, Bornova Ayakkabıcılar Sitesi, Bornova Züccacılar Sitesi, Bornova Hurdacılar Sitesi, Nİ-KA-İŞ Küçük Sanayi Sitesi, Bornova 2. Sanayi Sitesi, Bornova 3. Sanayi Sitesi, Küçük Sanayi Sitesi, Bornova 5. Sanayi Sitesi, Keresteciler Sitesi'dir. Bornova'daki önemli ihtisas çarşıları; Fincancılar Çarşısı, Manifatura, Tuhafiye ve Konfeksiyon Toptancıları Toplu İşyeri Sitesi, Ambarlar Sitesi, Kara Nakliyecileri Sitesi, Keresteciler Sitesi ve Hurdacılar Çarşısı'dır. İlçede büyük

alışveriş merkezleri olarak Park Bornova, Koçtaş, Point Bornova ve Forum Bornova yer almaktadır.

İlçede orta öğretim ilk, orta ve lise seviyesinde 99 devlet okulu ve 88 özel okul olmak üzere toplam 187 okul bulunmaktadır. Okul öncesi seviyesinde ilk, orta ve lise bünyesinde 59 adet devlet ve 10 adet özel okul faaliyet göstermektedir. Bağımsız anaokulu sayısı ise 50'si özel ve 2'si devlet olmak üzere 52 adettir. Ayrıca ilçede 3.700 dekar alana sahip olan ve 63 yıllık geçmişe sahip Ege Üniversitesi ve 2001 yılında kurulan Yaşar Üniversitesi bulunmaktadır. Ege Üniversitesi Rektörlüğü bünyesinde bulunan 14 Fakülte, 14 Yüksek Okul ve 9 Enstitü ile eğitim ve öğretime devam etmektedir. Yaşar Üniversitesi, 7 Fakülte, 2 Yüksek Okul, 2 Enstitü ile 7409 öğrenci ve 417 Akademisyen Personelle Eğitim Öğretim yapmaktadır.

İlçede sağlık hizmetleri, Ege Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi, Bornova İlçe Sağlık Müdürlüğüne bağlı kurumlar ile Bornova Türkan Özilhan Devlet Hastanesi ve buna bağlı 1 Semt Polikliniği, Tepecik Eğitim ve Araştırma Hastanesi Ek Hizmet Binası ve buna bağlı 1 Semt Polikliniği, Ağız ve Diş Sağlığı Merkezine bağlı 2 Semt Polikliniği, Bornova Göçmen Sağlığı Merkezi, Çiçekli Köy Sağlık Evi, Yaka köy Sağlık Evi ve Özel Sağlık Kuruluşları tarafından verilmektedir. İzmir'in diğer ilçeleriyle karşılaştırıldığında Bornova turizm açısından göreceli olarak daha az bir potansiyele sahip olsa da; tarih boyunca ilçede hüküm süren uygarlıklardan geriye birçok eser kalmıştır.

## 14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



## 14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, Mustafa Kemal Caddesi, No:17A (T.C. Ziraat Bankası Bornova Şubesi), 152 Sokak No:9 ( Bölge Binası) 31, 41, 51, 61, 71 adresinde konumlu Ziraat Bankası Bornova Şubesi ve Bölge Binasıdır. Taşınmazlara ulaşım için Bornova Meydanından Mustafa Kemal Caddesine girilip güney batı yönüne doğru 285 metre ilerlendiğinde sol kol üzerinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binalarının da konumlu olduğu ilçenin merkezi lokasyonlarındandır. Yakın çevresinde Bornova Belediyesi, Bornova Hükümet Konağı, Hilal Necmiye Hüsnü Ataberk Okulu bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Mustafa Kemal Caddesine cephelidir. Cadde üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup bankaların ve kurumsal firmalarında olduğu görülmüştür.

## 14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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

## 15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazın cephe aldığı Mustafa Kemal Caddesi ilçenin merkezi konumunda olup ana araç ve yaya aksı konumundadır. Bölgedeki ticari faaliyet kolları günlük ihtiyaçlara yönelik şekillenmiş olup, çevresinde orta gelir düzeyine sahip ailelerce zemin katları dükkan ve normal katları konut amaçlı kullanılan 6-7 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Bölgede yapılaşma oranı üst seviyededir. Taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir alt yapı problemi bulunmamakta ve belediye imkanlarından faydalanmaktadır.



İlçenin ticari potansiyelinin en yüksek olduğu bölge olmasına karşın ofis kullanımı oldukça düşüktür.

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

## 15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu, taşınmazın imar planına Resmi Tesis Alanı içinde konumlu olması, yapılaşmasının kısıtlı olması nedeni ile mevcut kullanımının en iyi ve verimli kullanıma sahip olacağı düşünülmektedir.

## 15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"><li>• Merkezi konumda olması</li><li>• Altyapı olanaklarının tam olması</li><li>• Ulaşım imkânlarının tam olması</li><li>• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Resmi Tesis alanında konumlu olup yapılaşmasının kısıtlı olması</li></ul>

## 16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

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

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

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

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

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

## **16.2 MALİYET YÖNTEMİ**

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

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

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

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

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

## **16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

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

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

## **16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

### **16.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ**

Değerlemeye konu taşınmazın kat bazında kira analizi yapılmış olup kira değeri tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden faydalanılmıştır. Kira değerlendirme tablosu 20.2 maddesinde sunulmuştur.

## **16.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI**

Değerleme konusu taşınmazların arsa değer tespiti yapılırken proje geliştirme çalışması hazırlanmış olup proje geliştirme tablosunda hasılat paylaşım oranlarından faydalanılmıştır. Proje geliştirme tablosu ve proje varsayımları 19.madde de detaylandırılmıştır.

## **16.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Proje geliştirme tablosu ve proje varsayımları 19.madde de detaylandırılmıştır.

## **16.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

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

### **16.4.4.1 EMSAL ARAŞTIRMASI**

#### **Emsal 1:**

Starkey Yalı Gayrimenkul 05325500363

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, aynı bölgede, ticari potansiyeli daha düşük konumda, 25 yıllık binada, bodrum katta; 200 m<sup>2</sup> zemin katta; 200 m<sup>2</sup>, batar katta 100 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 500 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.250.000 TL bedelle satılıktır. Batar katı 1/2 oranında, bodrum katı 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup 300 m<sup>2</sup> indirgenmiş alan üzerinden değerlendirilmiştir.

#### **Emsal 2:**

Dap Yapı Gayrimenkul 05326377136

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, yaya hareketliliğinin daha yoğun olduğu bölgede, 30 yıllık binada, bodrum katta; 100 m<sup>2</sup> zemin katta; 100 m<sup>2</sup>, batar katta 100 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 300 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.500.000 TL bedelle satılıktır. Batar katı 1/2 oranında, bodrum katı 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup 175 m<sup>2</sup> indirgenmiş alan üzerinden değerlendirilmiştir.

**Emsal 3:**

Dap Yapı Gayrimenkul 05326377136

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 30 yıllık binada, zemin katta 185 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 8.500.000 TL bedelle satılığa çıktığı, teklif gelmeyince mal sahibinin satıştan vazgeçtiği bilgisi alınmıştır.

**Emsal 4:**

Aysal Gayrimenkul 05372445709

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari potansiyeli daha düşük konumda, 25 yıllık binada, zemin katta 150 m<sup>2</sup>, batar katta 150 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 300 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 8.000.000 TL bedelle satılıktır. Batar katı 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup 225 m<sup>2</sup> indirgenmiş alan üzerinden değerlendirilmiştir. Emlak yetkilisinden taşınmazın şimdiye kadar en fazla 5.000.000 TL bedel ile teklif geldiğini beyan etmiştir.

**Emsal 5:**

Saygın Emlak: 0 534 5915781

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari potansiyeli daha düşük konumda, yeni inşa edilmiş binada, zemin katta 133 m<sup>2</sup>, birinci katta 133 m<sup>2</sup> ikinci katta 133 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 399 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 8.500.000 TL bedelle satılıktır. Birinci katı 1/2 oranında, ikinci katı 1/2 zemin kata indirgenmiş olup 266 m<sup>2</sup> indirgenmiş alan üzerinden değerlendirilmiştir. Emlak yetkilisinden taşınmazın şimdiye kadar en fazla 7.000.000 TL bedel ile teklif geldiğini beyan etmiştir.

**Emsal 6:**

House Domain : 0 5425490428

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 30 yıllık binada, zemin katta 115 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan vasıflı taşınmazın aylık 22.000 TL bedel ile içinde kiracı olduğu bilgisi alınmıştır. (Atasun)

**Emsal 7:**

House Domain : 0 5425490428

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 25 yıllık binada, zemin katta 160 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan vasıflı taşınmazın aylık 23.000 TL bedel ile içinde kiracı olduğu bilgisi alınmıştır. (Gratis)

**Emsal 8:**

Starkey Yalı Gayrimenkul 05325500363

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, aynı bölgede, ticari potansiyeli daha düşük konumda, 25 yıllık binada, bodrum katta; 200 m<sup>2</sup> zemin katta; 200 m<sup>2</sup>, batar katta 100 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 500 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın aylık 45.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Batar katı 1/2 oranında, bodrum katı 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup 300 m<sup>2</sup> indirgenmiş alan üzerinden değerlendirilmiştir. .

**Emsal 9:**

Yeditepe İnşaat Emlak 05336800550

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Bornova meydana cepheli, 25 yıllık binada zemin katta, 128 m<sup>2</sup> alana sahip dükkan vasıflı taşınmazın aylık 35.000 TL bedel ile içinde kiracı olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 10:**

Turyap Bayraklı 05372678225

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bornova Meydan cepheli, 35 yıllık binada sekizinci katta bulunan, 115 m<sup>2</sup> alana sahip ofis vasıflı taşınmazın aylık 1.550 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 11:**

3 Anahtar Gayrimenkul 05336880966

Değerleme konusu taşınmaz ile ilçe içinde yeni inşa edilmiş binada 1. katta, 105 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis vasıflı taşınmazın aylık 4.500 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. ( Taşınmaz Lobi Parlas'ta konumludur.)

**Emsal 12:**

Prolance Gayrimenkul 02323351470

Değerleme konusu taşınmaz ile ilçe içinde yeni inşa edilmiş binada 4. katta, 170 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis vasıflı taşınmazın aylık 5.750 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. ( Taşınmaz Folkart Time konumludur.)

**Emsal 13:**

Kroki Gayrimenkul 05334452495

Değerleme konusu taşınmaz Bayraklı ilçesinde konumlu olup, yeni inşa edilmiş binada 6. katta, 160 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis vasıflı taşınmazın aylık 7.500 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. ( Taşınmaz Brand Office konumludur.)

**Emsal 14:**

Portinn Gayrimenkul 05336818933

Değerleme konusu taşınmaz Bayraklı ilçesinde konumlu olup, 5 yıllık binada 19. katta, 135 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis vasıflı taşınmazın aylık 6.700 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. ( Taşınmaz Bayraklı Towerda konumludur.)

*\*\* 11, 12, 13 ve 14 nolu emsaller taşınmaza göre yeni yapılaşmanın geliştiği ve şerefyesi daha yüksek bir bölgede konumludur.*

**Emsal 15:**

AR/GE Gayrimenkul 05535390798

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bornova Meydan cepheli, 25 yıllık binada beşinci katta bulunan, 60 m<sup>2</sup> alana sahip ofis vasıflı taşınmazın 250.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 16:**

Uşak Gayrimenkul 05306071376

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 25 yıllık binada beşinci katta bulunan, 65 m<sup>2</sup> alana sahip ofis vasıflı taşınmazın 320.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

*\*\* Taşınmazın konumlu olduğu bölgede, taşınmazın inşa kalitesi ve vasfında satılık ofis kullanımlı taşınmaz bulunmamaktadır. Ofis emsalleri bölge alanı genişletilerek, taşınmazın niteliğine benzer binalardan seçilmiş olup, aşağıda sunulmuştur:*

**Emsal 17:**

Point Gayrimenkul 05323922242

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 2 yıllık binada ikinci katta bulunan, 100 m<sup>2</sup> alana sahip ofis vasıflı taşınmazın 820.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. ( Taşınmaz Borncity de konumludur.)

**Emsal 18:**

Point Gayrimenkul 05323922242

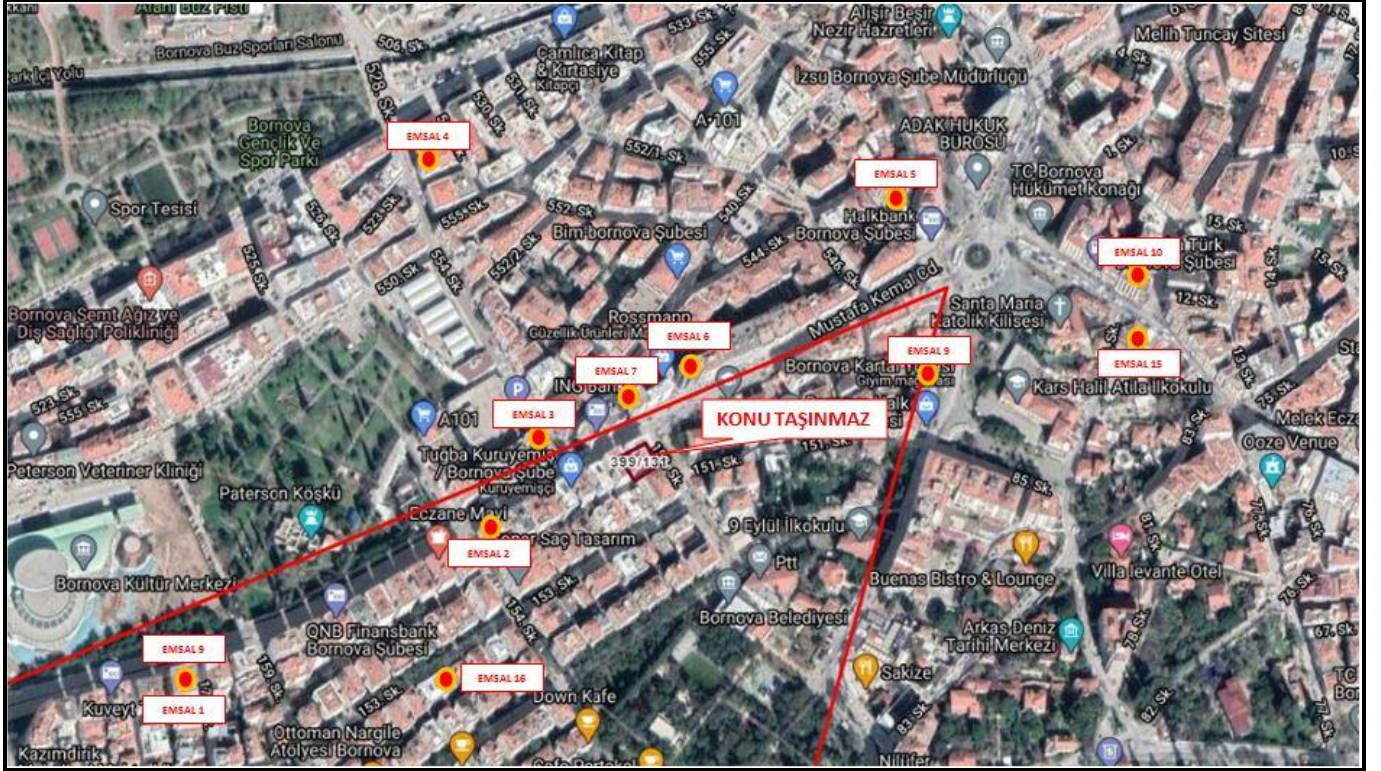
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 4 yıllık binada altıncı katta bulunan, 75 m<sup>2</sup> alana sahip ofis vasıflı taşınmazın 525.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. ( Taşınmaz Meva Plazada konumludur.)

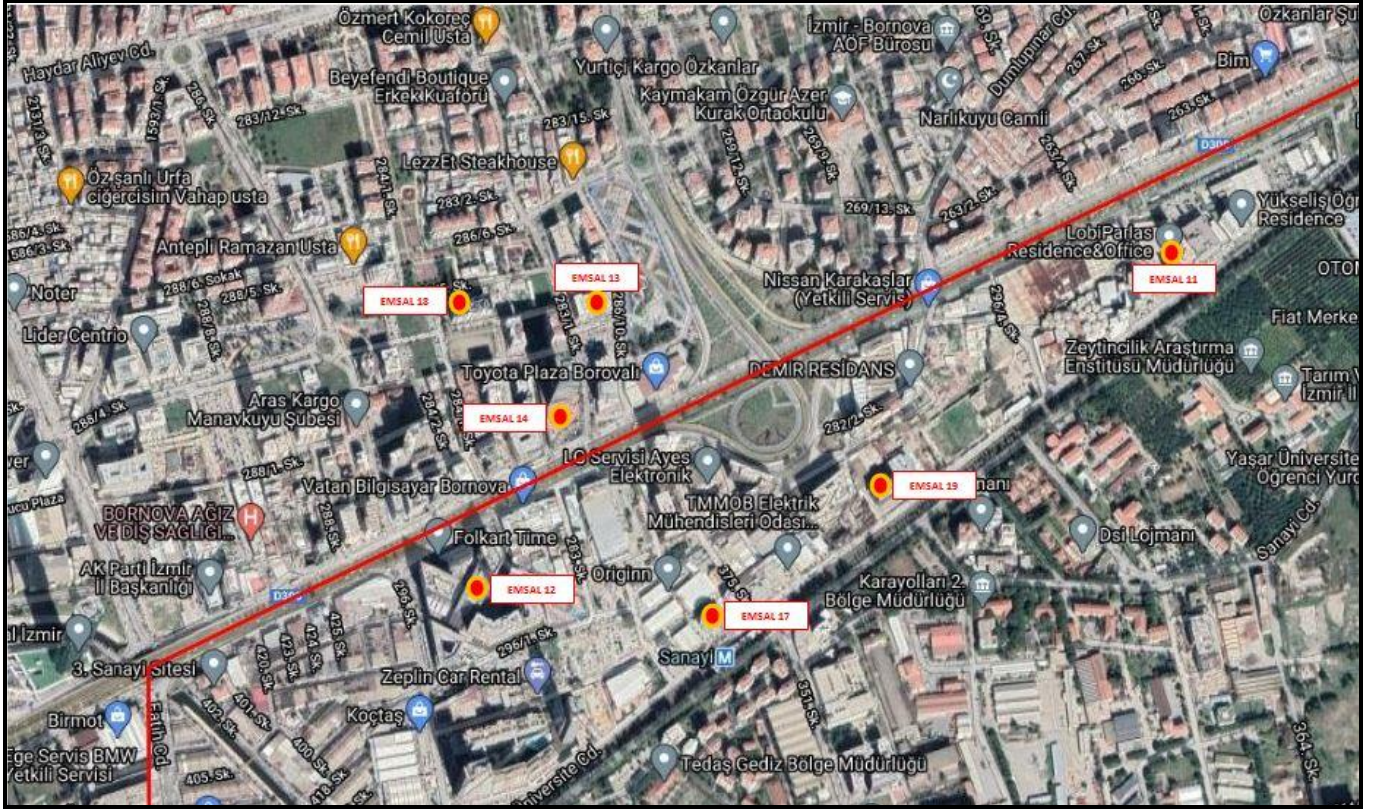
### Emsal 19:

FCTU 05493679560

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 3 yıllık binada yedinci katta bulunan, 74 m2 alana sahip ofis vasıflı taşınmazın 665.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. ( Taşınmaz Meva Plazada konumludur.)

\*\* 17, 18 ve 19 nolu emsaller taşınmaza göre yeni yapılaşmanın geliştiği ve şerefiyesi daha yüksek bir bölgede konumludur.





## 17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmaz cins tahsisli ana taşınmaz niteliğinde olup yakın çevresinde yapılan araştırmalarda söz konusu taşınmaza emsal oluşturabilecek nitelikte gayrimenkul bilgisi bulunamamıştır. Bu sebeple söz konusu taşınmazın arsa değeri tespiti için proje güncel imar durumu yapılaşma koşulları baz alınarak gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır.

Gelir yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın arsa değeri tespit edilmiş taşınmazın nihai değerine maliyet analiz yöntemi kullanılarak ulaşılmıştır.

## 18 EKSPERİN KANAATI

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

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

Değerlemeye konu parsellerin bulunduğu bölgede boş arsa emsali bulunmadığı için emsal karşılaştırma yöntemi doğrudan kullanılmamış ancak proje geliştirme çalışması tespitinde emsal karşılaştırma analizleri yapılarak bu tablolara veri tabanı oluşturulması sağlanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz imar planında resmi kurum alanında kalmakta olup üzerine belediye izni ile ticari bina inşaatına izin verilmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi



düzenlenmiştir. Bu sebeple taşınmazın değeri ticari gayrimenkuller baz alınarak değerlendirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)													
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	300	30.833,33 ₺	9.250.000,00 ₺	0%	0%	5%	-10%	10%	28.998,75 ₺	0,05	38.541,67 ₺	128,47 ₺	120,83 ₺
Emsal 2	175	54.285,71 ₺	9.500.000,00 ₺	0%	25%	15%	-15%	25%	29.848,66 ₺	0,05	39.583,33 ₺	226,19 ₺	124,37 ₺
Emsal 3	185	45.945,95 ₺	8.500.000,00 ₺	0%	15%	15%	-10%	20%	29.212,43 ₺	0,05	35.416,67 ₺	191,44 ₺	121,72 ₺
Emsal 4	225	35.555,56 ₺	8.000.000,00 ₺	0%	0%	5%	-10%	15%	31.582,22 ₺	0,05	33.333,33 ₺	148,15 ₺	131,59 ₺
Emsal 5	266	31.954,89 ₺	8.500.000,00 ₺	-15%	0%	5%	0%	10%	31.419,64 ₺	0,05	35.416,67 ₺	133,15 ₺	130,92 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>									<b>30.212,34 ₺</b>	<b>DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		<b>125,88 ₺</b>	

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkan emsalleri buldukları konum, yaş, reklam ve ticari aktivite kabiliyetleri ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın zemin kat m<sup>2</sup> satış birim değerinin yaklaşık 30.215 TL/m<sup>2</sup>, kira m<sup>2</sup> birim değerinin ise 125,88 TL.m<sup>2</sup>/ay olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)													
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 6	115	191,00 ₺	22.000,00 ₺	25%	10%	15%	-15%	0%	126,02 ₺	0,05	5.280.000,00 ₺	45.913,04 ₺	30.294,00
Emsal 7	160	143,75 ₺	23.000,00 ₺	25%	5%	0%	-10%	0%	112,66 ₺	0,05	5.520.000,00 ₺	34.500,00 ₺	27.039,38
Emsal 8	300	150,00 ₺	45.000,00 ₺	0%	-10%	5%	-10%	20%	137,94 ₺	0,05	10.800.000,00 ₺	36.000,00 ₺	33.105,60
Emsal 9	128	273,00 ₺	35.000,00 ₺	25%	20%	10%	-15%	25%	127,15 ₺	0,05	8.400.000,00 ₺	65.625,00 ₺	30.564,84
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ</b>									<b>125,94 ₺</b>	<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		<b>30.250,95</b>	

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan inceleme ve araştırmalarda benzer şerefiyeye sahip olduğu kanaatine varılmış taşınmazların kira birim değerlerine ulaşılmış bu kapsamda yapılan şerefiye çalışması sonucunda konu taşınmazın dükkan olarak kullanılabilir kısmı için kira m<sup>2</sup> birim değerinin 125,94 TL.m<sup>2</sup>/ay olabileceği hesaplanmıştır. Bölgede yapılan görüşmelerde ve araştırmalarda kira gelirinin amortisman süresinin 15-16 yıl aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Bu kapsamda kira geliri üzerinden hesaplanan taşınmaz değerleri kıyaslaması sonunda değerlemeye konu taşınmazın dükkan olarak kullanılabilir kısmı için m<sup>2</sup> satış birim değerinin zemin katta 30.250 TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.

Her iki yöntem ile hesaplanan kira m<sup>2</sup> birim değeri ve satış m<sup>2</sup> birim değeri birbiri ile kıyaslanarak aradaki farkın yaklaşık %10 olduğu tespit edilmiştir. Emsal taşınmazların özellikleri ile değerlemeye konu taşınmazın özellikleri değerlendirildiğinde bu tip farkın oluşmasının olağan olduğu kabul edilmiştir. Bu sebeple her iki yöntem ile bulunan değerlerin aritmetik ortalaması alınarak sonuca ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın dükkan olarak kullanılabilir kısmı için m<sup>2</sup> satış birim değerinin zemin katta, satış m<sup>2</sup> birim değerinin 30.235 TL/m<sup>2</sup> olabileceği, kira değerinin ise 125 TL/m<sup>2</sup> kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Ofis)													
Sıra	Ofis Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 10	115	13,48 ₺	1.550,00 ₺	15%	-15%	-20%	-25%	10%	17,79 ₺	0,045	415.000,00 ₺	3.608,70 ₺	4.762,13
Emsal 11	105	42,86 ₺	4.500,00 ₺	15%	20%	10%	20%	15%	17,84 ₺	0,045	1.200.000,00 ₺	11.428,57 ₺	4.756,11
Emsal 12	170	33,82 ₺	5.750,00 ₺	10%	15%	10%	10%	10%	18,86 ₺	0,045	1.535.000,00 ₺	9.029,41 ₺	5.035,57
Emsal 13	160	46,88 ₺	7.500,00 ₺	10%	15%	20%	15%	20%	19,51 ₺	0,045	2.000.000,00 ₺	12.500,00 ₺	5.202,00
Emsal 14	135	55,56 ₺	7.500,00 ₺	15%	20%	25%	15%	20%	19,27 ₺	0,045	2.000.000,00 ₺	14.814,81 ₺	5.137,78
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ</b>									<b>18,65 ₺</b>	<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		<b>4.978,72</b>	

Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık Ofis emsalleri buldukları konum, yaş, bakım durumu dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın ofis olarak kullanılan kısmının m<sup>2</sup> satış birim değerinin 4.980 TL/m<sup>2</sup>, kira m<sup>2</sup> birim değerinin ise 18,65 TL.m<sup>2</sup>/ay olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis)													
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 15	60	4.166,67 ₺	250.000,00 ₺	20%	-5%	-25%	0%	10%	3.937,50 ₺	0,045	937,50 ₺	15,63 ₺	14,77 ₺
Emsal 16	65	4.923,08 ₺	320.000,00 ₺	20%	-5%	-25%	0%	10%	4.652,31 ₺	0,045	1.200,00 ₺	18,46 ₺	17,45 ₺
Emsal 17	100	8.100,00 ₺	810.000,00 ₺	15%	10%	10%	0%	10%	5.019,17 ₺	0,045	3.037,50 ₺	30,38 ₺	18,82 ₺
Emsal 18	75	7.000,00 ₺	525.000,00 ₺	20%	10%	10%	-15%	10%	4.694,76 ₺	0,045	1.968,75 ₺	26,25 ₺	17,61 ₺
Emsal 19	74	8.986,49 ₺	665.000,00 ₺	20%	10%	10%	10%	10%	4.716,83 ₺	0,045	2.493,75 ₺	33,70 ₺	17,69 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>									<b>4.604,11 ₺</b>	<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ</b>			<b>17,27 ₺</b>

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan inceleme ve araştırmalarda benzer şerefiyeye sahip olduğu kanaatine varılmış taşınmazların kira birim değerlerine ulaşılmış bu kapsamda yapılan şerefiye çalışması sonucunda konu taşınmazın ofis olarak kullanılan kısmının m<sup>2</sup> satış birim değerinin 4.605 TL/m<sup>2</sup>, kira m<sup>2</sup> birim değerinin ise 17,27 TL.m<sup>2</sup>/ay olabileceği hesaplanmıştır.

Her iki yöntem ile hesaplanan kira m<sup>2</sup> birim değeri ve satış m<sup>2</sup> birim değeri birbiri ile kıyaslanarak aradaki farkın yaklaşık %10 olduğu tespit edilmiştir. Emsal taşınmazların özellikleri ile değerlemeye konu taşınmazın özellikleri değerlendirildiğinde bu tip farkın oluşmasının olağan olduğu kabul edilmiştir. Bu sebeple her iki yöntem ile bulunan değerlerin aritmetik ortalaması alınarak sonuca ulaşılmıştır.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ					
		<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>			
Brüt Arsa Alanı (m2)	421,17 m <sup>2</sup>				
Net Arsa Alanı (m2)	421,17 m <sup>2</sup>				
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Resmi Tesis				
İnşaat Emsali ( KAKS )	-				
İnşa Edilebilecek Emsal Alan	2.388,50 m <sup>2</sup>				
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı	577,50 m <sup>2</sup>				
Ortak alan (KAKS x %)		480,00 m <sup>2</sup>		20%	
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	3.446,00 m <sup>2</sup>				
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı	0,00 m <sup>2</sup>				
Proje Başlangıç Yılı ( ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)	<b>21.12.2020</b>				
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	<b>2 Yıl</b>				
		<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Maliyet (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Maliyet</b>	
Toplam Satılabilir alan maliyeti		2.388,50 m <sup>2</sup>	1.850 TL	4.418.725 TL	
Ortak alan maliyeti		1.057,50 m <sup>2</sup>	1.100 TL	1.163.250 TL	
Blok bazında açık alan maliyeti		0,00 m <sup>2</sup>	0 TL	0 TL	
Çevre Düzeni Maliyeti		0,00 m <sup>2</sup>	0 TL	0 TL	
		<b>Yıllık ort. inşaat artış oranı</b>	<b>6.948.861 TL</b>		
		15%			
<b>Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***</b>					
		<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>12 Aylık Değer Artışı</b>	<b>Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bu gün Tamamı satılırsa Ciro</b>
Dükkan		682,50 m <sup>2</sup>	<b>15%</b>	17.335 TL/m <sup>2</sup>	11.831.138 TL
Konut		0,00 m <sup>2</sup>		0 TL/m <sup>2</sup>	0 TL
Ofis		1.706,00 m <sup>2</sup>		4.795 TL/m <sup>2</sup>	8.180.270 TL
<b>PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ</b>				<b>24.393.906 TL</b>	
<b>Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri</b>					
Yapı Maliyeti bu gün	5.581.975 TL				
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	7%				
Yatırımcı Karı (BU GÜN)	1.482.845 TL				
Yıllık indirim oranı	15,00%				
Aylık indirim oranı	1,250%				
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	24,0 Ay				
İnşaatın 24 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	<b>12.946.587 TL</b>				
<b>Arsa m<sup>2</sup> birim fiyatının Net Bugünkü Değeri</b>	<b>30.740 TL</b>				
<b>Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri</b>	<b>12.946.587 TL</b>				

YILLAR		21.12.2020	21.12.2021	21.12.2022
<b>MALİYET</b>	<b>MALİYET YÜZDESİ</b>	0,00%	45,00%	55,00%
	<b>GELECEK YIL MALİYET BEDELİ</b>	0,00 TL	2.888.672,06 TL	4.060.189,07 TL
	<b>GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI</b>	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	<b>BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET</b>	0,00 TL	2.511.888,75 TL	3.070.086,25 TL
	<b>BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ</b>	0,00 TL	2.511.888,75 TL	3.070.086,25 TL
	<b>TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ</b>	<b>6.948.861,13 TL</b>		
<b>TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ</b>	<b>5.581.975,00 TL</b>			
<b>GELİR</b>	<b>GELİR YÜZDESİ</b>	0,00%	60,00%	40,00%
	<b>GELECEK YIL PROJE GELİRİ</b>	0,00 TL	13.807.871,18 TL	10.586.034,57 TL
	<b>BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ</b>	0,00 TL	12.006.844,50 TL	8.004.563,00 TL
	<b>TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ</b>	<b>24.393.905,74 TL</b>		
	<b>TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ</b>	<b>20.011.407,50 TL</b>		

#### Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- Parsel üzerinde toplam 3.446 m<sup>2</sup> inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 2868,50 m<sup>2</sup>'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alan içinde bodrum, zemin ve 1.katta katta toplamda 797,5 m<sup>2</sup> alanlı dükkan, üst katlarda toplamda 2.071 m<sup>2</sup> alanlı ofis kullanımı olacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın 24 ay sonunda tamamlanacağı 2020 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı 2021 yılı içinde %45'lik kısmının, 2022 yılı içinde %55'lik kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. Yapı sınıfı 4/B kabul edilmiştir.
- 2021 yılı içinde projenin %60'lik kısmının, 2022 yılı içinde projenin %40'lık kısmının satılacağı kabul edilmiştir.
- Proje süresi 24 ay olarak hesaplanmış yıllık indirgeme oranı %15 olarak kabul edilmiştir.

## 20 DEĞERLEME VE SONUÇ

### 20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi üzerine İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 ada 131 parsel üzerinde yer alan "DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI" niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla;

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

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

## 20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Yukarıda yapılan proje geliştirme tablosu sonucunda arsa birim m<sup>2</sup> fiyatları belirlenmiş ve söz konusu taşınmazın arsa birim m<sup>2</sup> değerinin 30.740,00 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır. Parsel üzerindeki yapının 4/B yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş, yaşı ve kullanım durumu gözetilerek %5 yıpranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır.

399 ADA 131 PARSEL					
MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ					
	ALAN (M <sup>2</sup> )	YAPI GRUBU	M <sup>2</sup> BİRİM FİYATI (TL)	YIPRANMA PAYI	DEĞER (TL)
ARSA	421,17	-	30740	-	12.946.765,80
BİNA	3.447,00	4/B	1850	5%	6.058.102,50
<b>TOPLAM</b>					<b>19.004.868,30</b>
<b>YAKLAŞIK TOPLAM</b>					<b>19.005.000,00</b>

Sonuç olarak konu taşınmazların 17.12.2020 tarihi itibariyle;

Rakamla; 19.005.000-TL ve Yazıyla; (Ondokuzmilyonbeşbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 19.005.000-TL + KDV(%18) 3.420.900-TL = 22.425.900-TL dir.

Usd kurundan satış değeri; 2.443.870,07 USD

Yukarıda emsal karşılaştırm tablosu sonucunda zemin kat dükkan m<sup>2</sup> kira birim değerinin 130 TL/m<sup>2</sup>.ay olabileceği kanaatine varılmıştır. 1. katının zemin kat birim değerinin 1/3'ü, 1.bodrum kat birim değerinin zemin kat birim değerinin 1/10'u, 2. Bodrum kat birim değerinin zemin kat birim değerinin 1/15'i olabileceği kanaatine varılmıştır. Üst kat ofisler için ortalama m<sup>2</sup> birim değerinin 18,00 TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği hesaplanmıştır.

KİRA DEĞERİ				
KullanımNiteliği	Kat	Kullanım Alanı(m <sup>2</sup> )	Kira Birim Fiyatı	Kira Bedeli
ORTAK ALAN	2.BODRUM	384	₺8,33	₺3.200,00
ORTAK ALAN/HİZMET BİNASI	1. BODRUM	387	₺12,50	₺4.840,00
HİZMET BİNASI	ZEMİN	229	₺125,00	₺28.625,00
HİZMET BİNASI	1.KAT	260	₺31,25	₺8.125,00
OFİS	2.KAT	332	₺18,00	₺5.975,00
OFİS	3.KAT	332	₺18,00	₺5.975,00
OFİS	4.KAT	332	₺18,00	₺5.975,00
OFİS	5.KAT	332	₺18,00	₺5.975,00
OFİS	6. KAT	324	₺18,00	₺5.830,00
OFİS	7.KAT	324	₺18,00	₺5.830,00
ORTAK ALAN	ÇATI KATI	95	₺9,00	₺855,00
<b>TOPLAM KİRA DEĞERİ</b>				<b>₺81.205,00</b>

Kira Değer Rakamla; 81.205,00-TL ve Yazıyla; (Seksenbirbinikiyüzbeş Türk lirası)

KDV dahil kira değeri: 81.205-TL + KDV(%18) 14.616,90-TL = 95.821,90-TLdir.

Usd kurundan kira değeri; 10.442,22- USD

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

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

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Ümit KARA Lisans No: 409876	Ahmet C. Efe TULAZOĞLU Lisans No:403849	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750