

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1508 Ada 7 parsel üzerinde konumlu “DOKUZ KATLI KARGİR DEPO” Vasıflı Gayrimenkulün G.Y.O. tebliğinin 34.1.g Maddesine istinaden yıl sonu değerlerinin tespiti

Rapor Tarihi: 28.12.2021

Rapor No: 2021.ZGYO.10

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

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

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

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

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
 - 3.6.1. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar
 - 3.7.2. Gayrimenkule İlişkin Yapılmış Sözleşmelere Ait Bilgiler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

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

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gereçekleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

FORM

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

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

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

BÖLÜM 7:EKLER

FORM

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

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 28.12.2021

1.2 Rapor Numarası : 2021.ZGYO.10

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

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

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

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 13.10.2021 ve 24.12.2021 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu

06.10.2021 / 2021/296

1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

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

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TESCİL TARİHİ: 01.11.2016

İLAN: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

1508 Ada 7 parsel üzerinde konumlu “DOKUZ KATLI KARGİR DEPO” vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Cari Pazar Değerinin belirlenmesi

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



İzmir İli

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

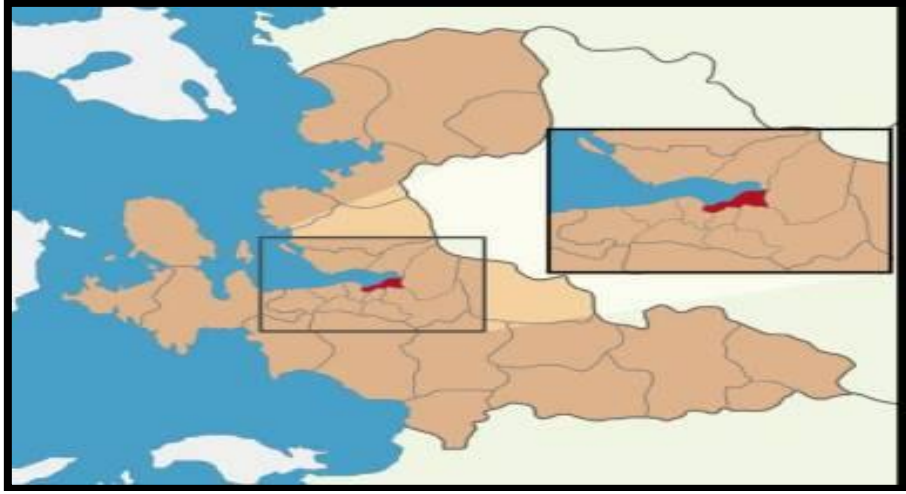
www.formgd.com.tr

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.

Konak İlçesi

Konak ilçesi İzmir ili içinde merkez ilçelerden biridir. Konak ilçesi kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.



İlçede ulaşım metro, banliyö, otobüs, vapur ve tramvay ile sağlanmaktadır. İlçede yirmi Bisim istasyonu bulunmaktadır

Konak Belediyesi'nin Yaklaşık Alanı: 2438 hektardır. İzmir İli, Konak İlçesi'nde toplam 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi: 2.905, Cadde adedi: 90, Bulvar adedi: 19, Meydan adedi: 14'dür. Bağlı beldesi yoktur.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz; Çınarlı Mahallesi, Anadolu Caddesi, No: 24, Konak/İZMİR Posta adresinde konumlandırılmıştır. Taşınmaz içinde yer alan büro ve depolara yönelik tanımlanmış uavt (ulusal adres veri tabanı) noları aşağıdaki gibidir.

No:24

- İÇ KAPI NO:Z1 (1806138010)
- İÇ KAPI NO Z2 (1803738093)
- İÇ KAPI NO Z3 (1803438108)

- İÇ KAPI NO 101 (1805238043)
- İÇ KAPI NO 201 (1804038089)
- İÇ KAPI NO 301 (1804638060)

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

- İÇ KAPI NO 401 (1805538038)
- İÇ KAPI NO 501 (1804338075)
- İÇ KAPI NO 601 (1804938056)
- İÇ KAPI NO 701 (1805838024)
- İÇ KAPI NO 801 (1806438006)

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir Bölge Adliye Mahallesi ile deniz arasında kalan , kuzeyde Ankara Asfaltı güneyde Şehitler Caddesi ile çevrelenmiş, Çınarlı olarak bilinen bölge içinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza; bölgedeki en bilinen referans noktası olan Halkapınar Bakım Merkezi yanından, Anadolu Caddesi'ne sapılıp, söz konusu aks üzerinde kuzey istikamette yaklaşık 850m kadar ilerlenerek ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz, Anadolu Caddesi'ne cepheli vaziyette olup, bu akstan direk servis almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi olmayıp ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle boş araziler, eski yığma imalathane ve atıl fabrikalar ile yeni projeler yer almaktadır. Bölgede yeni imar planları onaylandıktan sonra eski atıl yapıların yıkım süreci hızlanmıştır. Taşınmaz Bayraklı, Turan, Umurbey-Alsancak-Çınarlı-Mersinli bölgelerini kapsayan İzmir Yeni Kent Merkezi Planı içinde yer almaktadır. Bu plan Çankaya-Alsancak bölgesinde yoğunlaşmış merkez ticari aktiviteyi, söz konusu bölgelere kaydırmayı amaçlamaktadır.

- Taşınmaz İzmir Limanı'na 2,2km,
- Atatürk Stadyumu'na yaklaşık 1,4km,
- İzmir Bölge Adliye Mahkemesi'ne 750m,
- Ankara Asfaltı'na yaklaşık 400m,
- Şehitler Caddesi'ne yaklaşık 1,1km mesafededir.



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



3.1.3. Tanımı:

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Konak
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Mersinli
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	1508
Parsel No.	:	7
Yüzölçümü	:	2575 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Dokuz Katlı Kargir Depo

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Bağımsız Bölüm Niteliği	:	--
Bağımsız Bölüm No	:	--
Arsa Payı	:	--
Malik	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
Tarihi	:	13.07.2020
Cilt	:	32
Sayfa	:	3094
Yevmiye No	:	16267

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

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

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

- 04.07.1975 tarih ve 15/47/494 nolu **Yapı Ruhsatı** mevcut olup, ruhsat; yol kotu altı 0, yol kotu üstü 9 katlı binaya 5709m2 yeni inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- 08.08.1975 tarih ve 24/31/919 nolu **Yapı Ruhsatı** mevcut olup, ruhsat; 2400m2 ilave depo ve arşiv için düzenlenmiştir
- 08.07.1977 tarih ve 63/35/494 nolu **Yapı Kullanma İzin Belgesi** mevcut olup, iskan; 8109m2 depo ve arşiv binası için düzenlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait 08.08.1975 tarihli mimari proje incelenmiştir. Yapılan incelemelerde tarafımıza ibraz edilen binanın onaylı mimari projesi ile uyumlu inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Konak Belediyesi'ndeki dosyası içinde ayrıca numarataj krokisi, aplikasyon krokisi, yapı yeri uygulama krokisi vb. şematik dökümanlar incelenmiştir.

Konak Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait 04.12.2020 tarih ve M243557096202 numaralı enerji kimlik belgesi bulunduğu tespit edilmiştir. Enerji Performans Sınıfı D dir.

FORM

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

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

21.12.2021 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın ana gayrimenkul niteliği “**DOKUZ KATLI KARGİR DEPO**” şeklindedir. Taşınmazın tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

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

Son üç yıllık dönemde gayrimenkul ile ilgili hukuki durumda bir değişiklik olmamıştır. Gayrimenkulün incelenen dosyasında taşınmazla ilgili herhangi bir yıkım ve durdurma kararı olmadığı görülmüştür.

Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Ticari Şirketlerin Aynı Sermaye Konulması ile 13.07.2020 tarih 16267 yevmiyeli olarak maliki, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklı Anonim Şirketi olmuştur.

Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın devredilmesinde herhangi bir sınırlayıcı etken bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

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

3.6.1 Gayrimenkulün Devrine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı

Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin her hangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.
Hak ve Mükellefiyetler;**

- M. ŞEKİLDE SARI BOYA İLE GÖSTERİLEN 31 M² LİK KISIMDAN BU PARSEL ALEYHİNE VE İZMİR BELEDİYESİ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI.(ZİRAAT GAYRİMENKU L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)(01.07.1975 tarih, 3411 yevmiye)

** Tapu Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre; beyanın trafo yeri ile ilgili olduğu ve geçerliliğinin kalmadığı resmi başvuru akabinde kaldırılabilceği belirtilmiştir.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar planı paftalarına göre ;

1508 ada 7 parsel; 05.02.2019 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planında kısmen MİA-Merkezi İş Alanı, kısmen yol ve yeşil alana isabet etmektedir. MİA-merkezi İş Alanı lejantlı bölümde, yapılaşma koşulları önden 5m, yanlardan 5,50m çekme mesafeli olacak şekilde TAKS:0,40 KAKS: 3,50, ayırık nizam 9 kat olarak belirlenmiştir.

*Konak Belediyesi ile yapılan görüşmelerde parselin kamuya terk miktarının belirlenmesi için aplikasyon yapılması ve imar hattı tahakkuku yapılması gerektiği belirtilmiş olup, kesin olmayan NetCad verilerine göre tahmini olarak kamusal alana bedelsiz terk yapılacak kısmın 780m² olduğu beyan edilmiştir.

PLAN NOTLARI

Mia (merkezi iş alanı) ya da metropoliten aktivite merkezi:

- *Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim (okul) tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı (özel eğitim tesisleri hariç) aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz.*
- *Mia (merkezi iş alanı) ve Turizm + Ticaret alanlarında en küçük imar parseli büyüklüğü 5000 m² olacaktır. Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve /veya fiziki engeller nedeniyle 5000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3000 m²'den az olamaz.*

FORM

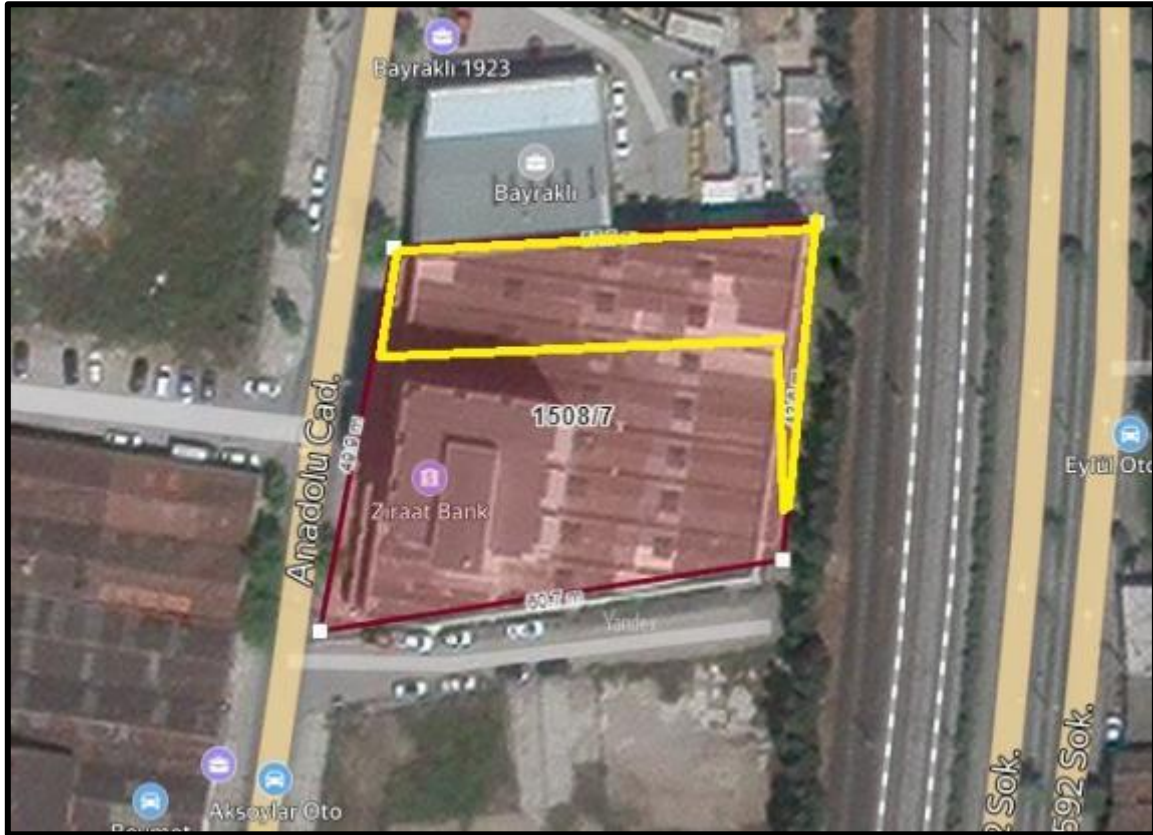
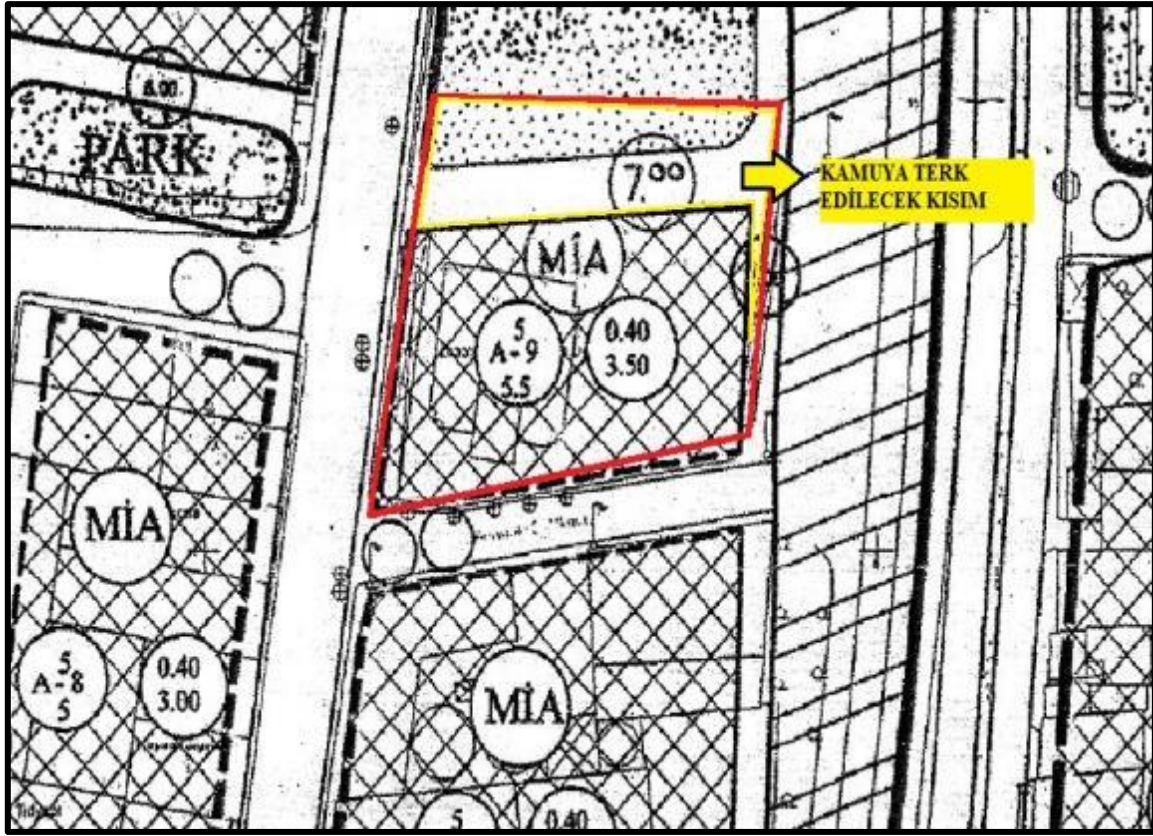
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

3.7.1. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

3.7.2. Gayrimenkule İlişkin Yapılmış Sözleşmelere Ait Bilgiler

Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündedir.

Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış ve inşaatı tamamlanmıştır. Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi kapsamında portföyde bulunmasında sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğun ilgili kanun hükümlerine tabi değildir. Parsel üzerinde yeni inşaat veya tadilat için ruhsat alınması durumunda bu kanun kapsamına girecektir.

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Liman Arkası Bölgesi İzmir'in merkezinde; kuzeyinde Alsancak Limanı ve Bayraklı Salhane Bölgesi , batısında Alsancak Garı ile güneydoğusunda Meles Çayı ve Mürselpaşa Bulvarı ile güneybatısında Kahramanlar semti ve demiryolu tesisleri ile sınırlanan, eski ve yeni kent merkezini birbirine bağlayan üçgen bir alandır. İzmir Büyükşehir Belediyesi (İBB) tarafından planlaması yapılan yeni kent merkezinin güneyinde, bu merkezin alt bölgesi olarak yer alırken aynı zamanda Alsancak bölgesinin de genişleme alanı olarak değerlendirilmektedir

Bölge; eski ve yeni kent merkezini birbirine bağlarken, hem büyük hem de küçük ölçekli tescilli endüstriyel mirası da bünyesinde barındırmaktadır. Havagazı Fabrikası (1859), Eski Un Fabrikası (1895), Eski Kiremit Fabrikası (19. yy sonu-20. yy başı), Tariş Alkol Fabrikası (19. yy sonu – 20. yy başı), Şark Sanayi Fabrikası (1924), Elektrik Fabrikası (1928), Sümerbank Basma Sanayi Fabrikası (1946) gibi dönem özelliklerini yansıtan yapılar bu mirasın en dikkat çekici örnekleri arasında yer almaktadır

Kentin ilk sanayi bölgesi olarak gelişen ve yakın zamana kadar da bu yönde işlev gören bölge, son yıllarda bundan uzaklaşarak ana caddeler dışında çöküntü bölgesi haline dönüşmüştür. Bu zengin tarihi sanayi yapı stokunun kentin kültürel mirası açısından taşıdığı önem nedeniyle bölgenin dönüşümü ve gelişimi kentin geleceğini de şekillendirecektir. Bu nedenle de bölge taşıdığı tarihsel geçmiş, mevcut endüstri yapı mirası ve günümüz kent ihtiyaçları doğrultusunda planlanmalıdır.

Kentsel gelişim ve yapılaşma baskılarıyla yapılan planlama çalışmalarında öngörülenler, bölgeyi yeni bir dönüşüm sürecine sokmuştur. Bölge özelinde yıllardan bu yana pek çok gelecek senaryosu gündeme gelmiş ancak bu senaryolarda bölgenin tarihi miras değerinin korunması gerekliliği üzerinde çok durulmamıştır. Bu mirasın korunması ve değerlendirilmesi için sadece "Özel Proje Alanı" olarak tanımlamanın yeterli olmadığı gibi tesislerin birbirleriyle ve yakın çevresiyle işlevsel ve fiziksel ilişkilerinin de kurulması gerekmektedir. Bundan ötürü, tesislerin yer aldığı alanların hem koruma hem de kullanım açısından bütüncül olarak değerlendirildiği kentsel tasarım projelerinin hazırlanması ihtiyacı vardır.

Planlanan alanın dönüşümü için hem büyük yatırımların yapılması hem de bu yatırımların yapılabilmesi için zamana ihtiyaç duyulmaktadır. Hem özel proje alanı olarak tanımlanan koruma alanlarında geliştirilecek kültürel tesisler hem de özel sektör elinde bulunan alanlarda yapılacak konut ve ticaret kullanımları bölgenin yeniden hareketlenmesine olanak sağlayacaktır.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

Kısıtlayıcı tedbirlerin hafifletilmesiyle 2020 yılında küresel ekonomi bir miktar toparlanma kaydetmişse de Kovid-19 varyantlarının ortaya çıkması ile yeniden gündeme gelen önlemlerin başta Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok ülkede tekrar uygulamaya konulmasıyla, ekonomik aktivitedeki toparlanma ivme kaybetmiştir. Zorlu geçen 2020 yılının ardından, küresel ekonomi salgının en kötü evrelerinden çıkmaya başlamıştır. Salgın sonrası oluşan ekonomi ve sağlık krizine karşı dünya genelinde ortaya konulan hızlı politika tepkileri muhtemel daha kötü sonuçları önlemiştir. Nitekim, uluslararası kuruluşların güncel küresel büyüme tahminlerinde salgının ilk dönemlerine kıyasla daha iyimser bir tablo öngörülmektedir. Ancak, iktisadi görünüm bölgeler ve ülkeler arasında belirgin bir şekilde farklılaşmaktadır. Uzaktan çalışma, e-ticaret gibi yeni çalışma ve ticaret yöntemlerine hızla uyum sağlayan ve bu yöntemlerin kullanılmasına uygun bilgi ve iletişim teknoloji altyapısına sahip olan, ekonomik tedbirlerle hane halkı ve iş alemini destekleyen, salgınla iyi mücadele edip aşya yaygın erişimi sağlayabilen ülkeler bu süreçte daha güçlü bir ekonomik performans sergilemiştir.

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

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

2021 yılında yüzde 6,3 oranında büyümesi beklenen gelişmekte olan ekonomiler için ise görünümün daha dengesiz seyretmesi öngörülmektedir. Bu dönemde yükselen piyasa ekonomileri içinde Çin kaynaklı olarak Asya bölgesinin en güçlü performansı göstereceği, Afrika'nın ise en zayıf performansa sahip bölge olacağı tahmin edilmektedir. Bu ayrışmanın

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

nedeninin ise salgınla mücadele kabiliyetlerinin yanı sıra ekonomik destek politikalarındaki farklılaşmalardan kaynaklanacağı değerlendirilmektedir. Salgının neden olduğu yüksek belirsizlik küresel risk iştahının azalmasına ve gelişmekte olan ülke piyasalarından 2008 Küresel Finansal Kriz dönemini dahi geride bırakan portföy çıkışlarına neden olmuştur. Salgın koşullarının nispeten normalleşmesiyle çıkan fonların bir kısmı geri dönmüş olsa da salgına bağlı belirsizliklerin sürmesi ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme takviminin belirginleşmemesi portföy hareketlerinin dalgalı bir seyir izlemesine neden olmaktadır. Bu durum gelişmekte olan ülke finansal piyasaları ve kurlarında oynaklığı artırmaktadır.

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

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

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

2021 yılının ilk çeyreğinde başlayan ve ikinci çeyreğinde hızlanan aşılama sürecinin salgının seyrine yönelik beklentileri olumlu etkilemesinin yanı sıra sanayide üretimin ve ihracatın zorlu şartlara rağmen aksamaması, ekonomik büyümede kuvvetli görünümün korunmasını sağlamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,7 oranında büyüyen sanayi sektörü, ikinci çeyrekte yüzde 40,5 oranında büyüyerek GSYH büyümesine önemli katkı vermeye devam etmiştir. Vaka sayılarındaki azalmaya bağlı olarak Mart ayı başında kapanma önlemlerinin

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

kaldırılması, hizmetler sektörünün 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 5,4, ikinci çeyreğinde ise yüzde 20,5 oranı ile salgın dönemindeki en yüksek yıllık büyüme seviyesine ulaşmasında etkili olmuştur. Tarım sektörü katma değeri 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 8,7, ikinci çeyreğinde ise yüzde 2,3 oranında artış kaydetmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak, yılın ilk çeyreğinde yüzde 7,2 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, düşük bazın da etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 ile yüksek bir büyüme oranı kaydetmiştir.

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

Salgının işgücü piyasası üzerindeki etkilerinin azaltılması amacıyla pek çok tedbir uygulamaya konulmuştur. Kısa çalışma ödeneğinden yararlanma şartlarının esnekleştirilmesi, fesih yasağı ve normalleşme desteği bu kapsamda öne çıkan tedbirler olmuştur. Bu tedbirlerin de etkisiyle, salgının başta hizmetler sektörü olmak üzere istihdamda ve işgücüne katılımıda meydana getirdiği kayıpların büyük bir kısmı telafi edilmiştir. 2021 yılı ikinci çeyreğinde tarım, sanayi ve inşaat sektörü istihdamı salgın öncesindeki seviyelerinin üzerine çıkmış, hizmetler sektörü istihdamı ise son dönemde toparlanmakla birlikte salgın öncesindeki düzeyini henüz yakalayamamıştır. 2021 yılı ikinci çeyreğinde istihdam oranı yüzde 44,4 seviyesinde gerçekleşirken, işsizlik oranı yüzde 12,4 olmuştur. Yılın kalan döneminde ekonomik faaliyetlerdeki olumlu görünümün katkısıyla istihdamın ve işgücüne katılımın artması sonucunda, yıl genelinde işsizlik oranının yüzde 12,6 düzeyinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

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

2021 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 11,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede; iklim koşullarında ve küresel gıda fiyatlarında görülen olumsuz seyir nedeniyle gıda fiyatlarında görülen artışların yanı sıra petrol ve metaller ağırlıklı olmak üzere emtia fiyat artışları, küresel tedarik zincirinde yaşanan aksaklıklar, artan taşımacılık ücretleri ile başta enerji ve dayanıksız mal fiyatları olmak üzere kur geçişkenliğinden etkilenen pek çok üründe görülen maliyet artışları belirleyici olmuştur. Ayrıca, hizmetler sektöründe kademeli normalleşme sürecinin de yansımalarıyla lokanta, otel ve ulaştırma hizmetlerindeki fiyat gelişmeleri de TÜFE artışında etkili olmuştur. Diğer taraftan, altın fiyatlarındaki baz etkisi, sıkı kredi koşulları nedeniyle yavaşlayan dayanıklı mal fiyatları ile eşel mobil sisteminin etkin kullanımı, bazı ürünlerde vergi uyarlamalarının yapılmaması ve salgının seyrine bağlı olarak hanekalklarının ihtiyaçlarına yönelik bazı vergi oranlarında yapılan indirimler başta olmak üzere alınan kamu maliyesi tedbirleri TÜFE yıllık artış hızını sınırlamıştır. Bu gelişmeler neticesinde, TÜFE yıllık artış oranı 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 19,25'e yükselmiştir. 2020 yılında salgın etkisiyle keskin bir daralma kaydeden dış talep, ihracatımızın azalmasına neden olmuştur. Yılın ikinci yarısında salgının küresel mal ticareti üzerindeki etkisi görece hafiflerken, mal ihracatı YEP (2021-2023) tahmininin 3,7

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

milyar dolar üzerinde 169,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte keskin düşüş kaydeden petrol fiyatları enerji ithalatında gerilemeye neden olurken salgının olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla kredi genişlemesi başta olmak üzere uygulanan politikalar nedeniyle artan iç talep ile para ikamesi eğiliminin güç kazanmasının da etkisiyle altın ithalatındaki yükselişe bağlı olarak ithalat bir önceki yıla göre yükselerek 219,5 milyar dolar ile YEP (2021-2023) tahmininin 15,5 milyar dolar üzerinde gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte dünya genelinde uygulamaya konulan kısıtlayıcı önlemler uluslararası turizmi durma noktasına getirmiş, tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de seyahat gelirlerinde ciddi bir kayba neden olmuştur. Böylece, 2020 yılında seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 65,7 oranında azalarak 10,2 milyar dolara gerilemiştir.

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

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

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

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

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

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

Bankacılık sektörünün kısa vadeli likidite pozisyonu güçlü görünümünü korumaktadır. Salgın döneminde BDDK tarafından likidite karşılama oranlarının yasal alt limitleri konusunda sağlanan muafiyet, 2020 yılsonunda sonlandırılmış ve bankalar bu duruma zorluk çekmeden

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

uyum sağlamıştır. Ayrıca, bankaların finansal şoklara karşı kullanabilecekleri güçlü yabancı para likidite tamponları, bir yıl içinde vadesi dolacak yurtdışı kaynaklı borçlarını karşılayabilecek yeterliliktedir.

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

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

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

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

Uzun vadeli tasarrufların artırılması bakımından önemli olan bireysel emeklilik ve otomatik katılım sisteminde toplam fon büyüklüğü, 27 Ağustos 2021 itibarıyla 188,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu tarih itibarıyla Bireysel Emeklilik Sistemi (BES)inde katılımcı sayısı yaklaşık 7 milyona, fon büyüklüğü ise 174,4 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ayrıca

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

gönüllülük esasına dayalı BES'in yanı sıra, 2017 yılında yürürlüğe giren otomatik katılım sisteminde yaklaşık 6 milyon çalışan yer almakta olup toplam fon büyüklüğü 14,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. 18 yaşından küçüklerin BES kapsamına alınması ve emeklilik yatırım fonlarının merkezi platformda alınıp satılabilmesi başta olmak üzere 2021 yılı içerisinde yapılan düzenlemelerle birlikte sistemdeki katılımcı sayısı ve fon miktarının önümüzdeki süreçte daha da artması beklenmektedir.

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

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

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

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

2020 yılı kamu kesimi borçlanma gereği bir önceki yıla göre GSYH'ya oran olarak 0,7 puan artışla yüzde 3,9 düzeyinde gerçekleşmiş, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 7,1 puan artarak yüzde 39,8 seviyesine yükselmiştir. Salgın etkisinin devam ettiği ve salgına ilişkin tedbirlerin sürdürüldüğü 2021 yılında merkezi yönetim bütçe gelir ve harcamalarının GSYH'ya oran olarak 2020 yılına kıyasla 1,2'şer puan azalması ve bu çerçevede YEP (2021-2023)'te yüzde 4,3 olarak hedeflenen bütçe açığının bir önceki yıllara aynı seviyede kalarak yüzde 3,5, yüzde 1,2 olarak hedeflenen faiz dışı açığın ise yüzde 0,8 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2021 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,8 puan, genel devlet toplam harcamalarının ise 2,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinin 1,2 puan ve transfer harcamalarının 1 puan azalması, yatırım harcamalarının ise 0,1 puan artması beklenmektedir. 2021 yılı genel devlet gelirlerinde beklenen azalmanın 0,6 puanının vergi gelirlerinden, kalan kısmının ise vergi dışı

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	B.A.K. (3-A)	Asansör	Mevcut
İnşaat Nizamı	Ayrık	Jeneratör	Yok
Yapının Yaşı	~44 (1977)	Yangın Merdiveni	Yok
Elektrik	Şebeke	Yangın Tesisatı	Yok
Su	Şebeke	Otopark	Yok
Kanalizasyon	Şebeke	Güvenlik	Yok
Doğalgaz	Yok	Dış Cephe	Akrilik boyalı
Su Deposu-Hid.	Yok	Çatı Tipi	Eğimli kiremit çatı
Merdiven Evi	Taban , riht ve basamakları karomozaik kaplamalıdır.		
Cephe ve Derinlik	-		
Kat Sayısı	9 (Zemin +8 Normal)		

Değerleme konusu taşınmaz, 2575m² yüzölçümlü 1508 ada 7 parseli teşkil eden Arsa içinde yer almaktadır. Bahsi edilen arsa, geometrik olarak paralelkenara yakın forma yakın özelliklerde olup, Anadolu Caddesi'ne cephe vaziyyette konumlanmıştır. Parselin Anadolu Caddesi'ne cephesi yaklaşık 50m, derinliği ise ortalama 56m dir.

Parsel üzerinde 1975 yılı içinde inşasına başlanan ve yapımı 1977 tarihi itibari ile tamamlanmış ticari amaçlı bir yapı bulunmaktadır. Taşınmaz; tapu sicilinde **DOKUZ KATLI KARGİR DEPO** olarak tashih görüp tescillenmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

KAT	ALAN (M2)	FONKSİYON, KULLANIM
ZEMİN	2310	idare amirleri, idare memurları, bekçi kontrolü, koridor, trafo, asansör ve merdiven holü, kalorifer dairesi, işçi lavabo, arşiv
1	2310	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
2	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
3	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
4	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
5	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
6	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
7	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
8	405	arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo
ÇATI	106	su deposu , asansör makine dairesi
TOPLAM ALAN	7561	

Bina betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin +8 normal kattan meydana gelmektedir.

Onaylı projesine göre ;

Zemin Kat; idare amirleri, idare memurları, bekçi kontrolü, koridor, trafo, asansör ve merdiven holü, kalorifer dairesi, işçi lavabo, arşiv hacimlerinden oluşmakta olup, 2310m2 alana sahiptir. 1,2,3,4,5,6,7.katlar arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo hacimlerinden oluşmakta olup 1.kat 2310m2 diğer katların her biri 405m2 alana sahiptir .Çatıda ise toplam 106m2 alanlı su deposu ve asansör dairesi bulunmaktadır. Binanın toplam inşaat alanı 7561m2 dir.

Değerleme tarihi itibari ile binanın tamamı T.C. Ziraat Bankası A.Ş arşivi olarak kullanılmaktadır. Binanın tüm katlarında genelde duvarlarda plastik badana, zeminlerde epoksi beton ve karo mozaik, kapılar ahşap, pencereler demir doğramalıdır. Islak hacimlerde seramik yer kaplaması ve fayans duvar kaplamaları kullanılmıştır.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum
- Cephe Özellikleri
- Ulaşım imkanları

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

- Yapı kaliteleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 90
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 9 (Zemin +8 Normal)
Yapı Sınıfı	: 3A
Deprem Bölgesi	: 1.Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 44
Malzeme Durumu	: Vasat
İşçilik Durumu	: Vasat
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın, ulaşım ana arterlerine cepheli olması,
- Bölgenin tercih edilen ve gelişim gösteren bir bölgede bulunması
- Denize yakın konumda olması.

Olumsuz Etkenler:

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

- Ekonomideki düzensizliklerin tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi.
- Küresel çapta yaşanan salgın hastalıklar
- Parselin yaklaşık 780m2 park ve yola terkinin bulunması.

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “ hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parsellere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak Proje Geliştirme Yöntemi, Proje Geliştirme Yöntemi sonucunda bulunan arsa değeri sonrası ise Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Ancak taşınmazın değeri belirlenirken proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

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

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

ARSA EMSALLERİ

Emsal 1:

Emsal 13: Vizyon Gayrimenkul 0 (553) 909 50 99 Halkapınar bölgesinde, Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: serbest imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görmüş olan 8.061m2 alanlı arsanın 1 yıl önce 115.000.000 TL bedelle satılmış olduğu belirtilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

(Halkapınar 7804 ada 1 parsel)

Emsal, rapora konu taşınmaza göre benzer şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. 14.266 TL/m² x (1,15) yıl-zaman indirgemesi **16.405 TL /m²**

Emsal 2:

Dinamik Grup 0 (532) 364 14 70

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Halkapınar bölgesinde, Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: serbest imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görmüş olan 5.000m² alanlı arsa için 135.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 100.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(20.000 TL/m²)**

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha iyi şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. 20.000 TL/m² x (0,80) yıl-zaman indirgemesi **16.000 TL /m²**

Emsal 3:

Dinamik Grup 0 (532) 364 14 70

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Halkapınar bölgesinde, Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: serbest imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görecektir olan 960m² alanlı arsa için 20.400.000TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 15.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(15.625 TL/m²)**

Emsal 4:

Remax Joker 0 (532) 211 07 83

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, , Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: serbest imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görecektir olan 799m² alanlı arsa için 9.700.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 8.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(10.013 TL/m²)**

(Mersinli 1509 ada 14,15,24 parsel)

İmar uygulaması ve tevhid görmesi gerekmektedir.

Emsal 5:

Coldwell Banker Trio

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, , Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: serbest imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görecektir olan 1.000m² alanlı arsa için 17.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 12.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(12.000 TL/m²)**

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÜRO-KONUT EMSALLERİ

Emsal 1

Startkey Puzzle 0 (505) 999 75 85

Değerleme konu taşınmazla aynı bölgede bulunan, Bayraklı 1923 Residence projesi içinde yer alan 140 m2 kullanım alanına sahip lüks ofis-daire için 3.350.000 TL lansman fiyatı istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 2.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(14.286 TL/m2)**

Emsal 2

Kw Alesta 0 (530) 967 17 87

Değerleme konu taşınmazın 2 yan parselinde konumlu, Bayraklı 1923 Residence projesi içinde yer alan 236 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 5.500.000 TL lansman fiyatı istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 4.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(16.949 TL/m2)**

(Mersinli 1508 ada 9 parsel)

Emsal 3

Startkey Puzzle 0 (505) 999 75 85

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede bulunan, 75 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 1.050.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 800.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(10.667 TL/m2)**

Emsal 4

Sahibinden 0 (530) 738 76 78

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda bulunan, Modda Port projesi içinde yer alan 162 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 2.400.000 TL lansman fiyatı istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 1.750.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(10.802 TL/m2)**

Emsal 5

Sade Gayrimenkul 0 (533) 372 56 80

Değerleme konu taşınmaza çok yakında konumlu, İnci Tower projesi içinde yer alan 80 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 1.600.000 TL lansman fiyatı istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 1.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(12.500 TL/m2)**

Emsal 6

Ege Perla 0 (530) 031 00 15

Değerleme konu taşınmaza çok yakında konumlu, Ege Perla projesi içinde yer alan 90 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 1.400.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 900.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(10.000 TL/m2)**

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %22 aralığında kabul edilmiştir.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

Taşınmaz mevcut hali ile depo olarak kullanılabilir yapıdadır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Parsel dolu olup, üzerinde ruhsatlı yapı mevcuttur.

Bölgede taşınmaz için onaylanmış projeye benzer nitelikteki karma tarzda projeler genellikle Bayraklı, Konak aksı arasında yer almaktadır. Bu bölgede Folkart Towers, Ege Perla, Mistral, Modüs Ventus, gibi tamamlanmış projeler yanında, taşınmaz ile aynı caddeye cephesi ve yan yana konumlu Bayraklı 1453 gibi inşaatı devam eden projeler mevcuttur. Bu projelerde lansman fiyatları proje özelliklerine göre genellikle 13000-20000 TL/M2 aralığındadır. İnşaat seviyesi ilerledikçe değerlerde artış gözlemlenmektedir. Karma projelerde MESKEN ve mesken olarak vasıflı gayrimenkullerin inşaat firmaları tarafından belirlenmiş satış değerlerinde çok az değer farkları bulunmaktadır. Projede MESKEN mahalleri natamam teslim edilecekse değer farkı yüzde 10-15 dolaylarında gerçekleşmektedir. *Bölgede değerleri etkileyen en önemli faktör manzara etkenidir. Deniz manzarasına sahip MESKEN ve meskenler ile diğer cephelerde kent manzarasına sahip meskenler arasında yüzde 40 avaran değer farkları oluşmaktadır.

Proje geliştirme yönteminde yapı maliyetlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2021 yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosundan 4/B yapı sınıfı belirtilen 1920 TL/m² baz alınmış olup mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak %30 oranında artış yapılarak hesaplama yapılmıştır. •

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumda yaklaşık 780 m² yola terki bulunuyor olması sebebiyle terk sonrası kalan alan üzerinden proje geliştirilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Buna göre; 1508 Ada 7 Parsel 2.575 m² - 780m² kamuya terk 1.795 m² net yüzölçümü, • Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazlar MİA lejandında Taks:0,40 Kaks:3,5 H:9 Kat alanında kalmaktadır
- Emsal alanının %5'i Dükkan Kullanımına, 1/3'ü Konut/Residence kullanımına diğer alanlar ise ofis olarak ayrılmıştır.

Kat Karşılığı		Yapı Birim Maliyeti (Müteahhite Maliyet)		Konut Toplam Değeri		
Arsa Alanı	40%	2.500,00 TL		Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
TAKS	0,4	Proje Maliyeti		101,00	59,000	8.750,00 TL
KAKS	3,5	19.700.125,00 TL		Daire Toplam Değeri		
Bodrum Kat Sığınak-Otopark vb.	1436,00			52.141.250,00 TL		
Satılabilir Alan	6282,50					
Toplam Tahmini İnşaat Alanı	8167,25					
Toplam Ciro		56.866.250,00 TL		Dükkan (Konut + Ticari)		
Arsa Sahibine Düşen Değeri		22.746.500,00 TL		Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Proje Süresi (Ay)		24		315,00	1,000	15.000,00 YTL
Proje Riski		18%	4.094.370,00 TL	Dükkan Toplam Değeri		
Finansman Maliyeti		18%	4.094.370,00 TL	4.725.000,00 TL		
Arsa Değeri		14.557.760,00 TL		Dükkan Var mı?		
Arsa M2 birim Fiyatı		8110,172702		EVET		
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı				Dükkan Adet Fiyatı Giriniz!		
Müteahhite maliyet		19.700.125,00 TL				
Müteahhit Geliri		34.119.750,00 TL				
Kar /Zarar		14.419.625,00 TL				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı						
Arsayı satın alarak proje bedeli		34.257.885,00 TL				
Müteahhit karı		22.608.365,00 TL		19276694,92		
Karlılık Oranı		0,6599				

• 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul "İş yeri" nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda yıkılıp bir karma konut projesi yapılması en verimli kullanımı olacaktır.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz müstakil tapulu olup, değerlendirme taşınmaz özelinde yapılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

FORM

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Proje Geliştirme Yöntemi” “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

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

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

Taşınmazın halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündedir.

Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış ve inşaatı tamamlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. 1(b) Değişik. (R/G 2/1 2019-30643) “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.” maddesine istinaden değerlemeye konu gayrimenkulün GYO portföyünde “Bina” olarak bulunmasında sakınca bulunmamaktadır

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma, proje geliştirme ve maliyet yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Değerlendirme yapılırken emsal karşılaştırma yaklaşımı sonucu bulunan taşınmazların değeri proje geliştirme yönteminde kullanılarak arsa fiyatı değeri bulunmuş olup maliyet yaklaşımı sonucunda nihai değere ulaşılmıştır.

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Maliyet Yaklaşımı

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

Kullanılan Kriterler

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

YASAL DURUM DEĞERİ (MALİYET YÖNTEMİ)							
Açıklama		ALAN	BİRİM	FİYAT	YIP.PAYI	İNŞ.SEV	TUTAR
MEVCUT (BRÜT)ARSA		2.575,00	m ²				
NET ARSA ALANI		1.795,00	m ²	8.078			14.800.000 TL
YAPI DEĞERİ	3-A	7.561,00	m ²	1.360 TL	0,70	1,00	7.198.072 TL
ÇEVRE DÜZENLEME-düzelme							1.928 TL
GENEL TOPLAM				DEĞER			22.000.000 TL

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen değer 22.000.000 TL (Yirmiikimilyon Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

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

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri;

1.853.521,27 Dolar (1 USD: 11.8693 TL)

1.636.393,39 Euro (1 USD: 13.4442 TL)

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

Taşınmazın kiralanması durumunda kira amortisman süresi 240 ay olarak hesaplandığında toplam kira bedelinin aylık 91.000 TL, yıllık 1.092.000,00 TL/yıl olacağı kanaatine varılmıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen değer KDV dahil 25.960.000 TL (Yirmibeşmilyondokuzyüzaltmışbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 7

EKLER



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

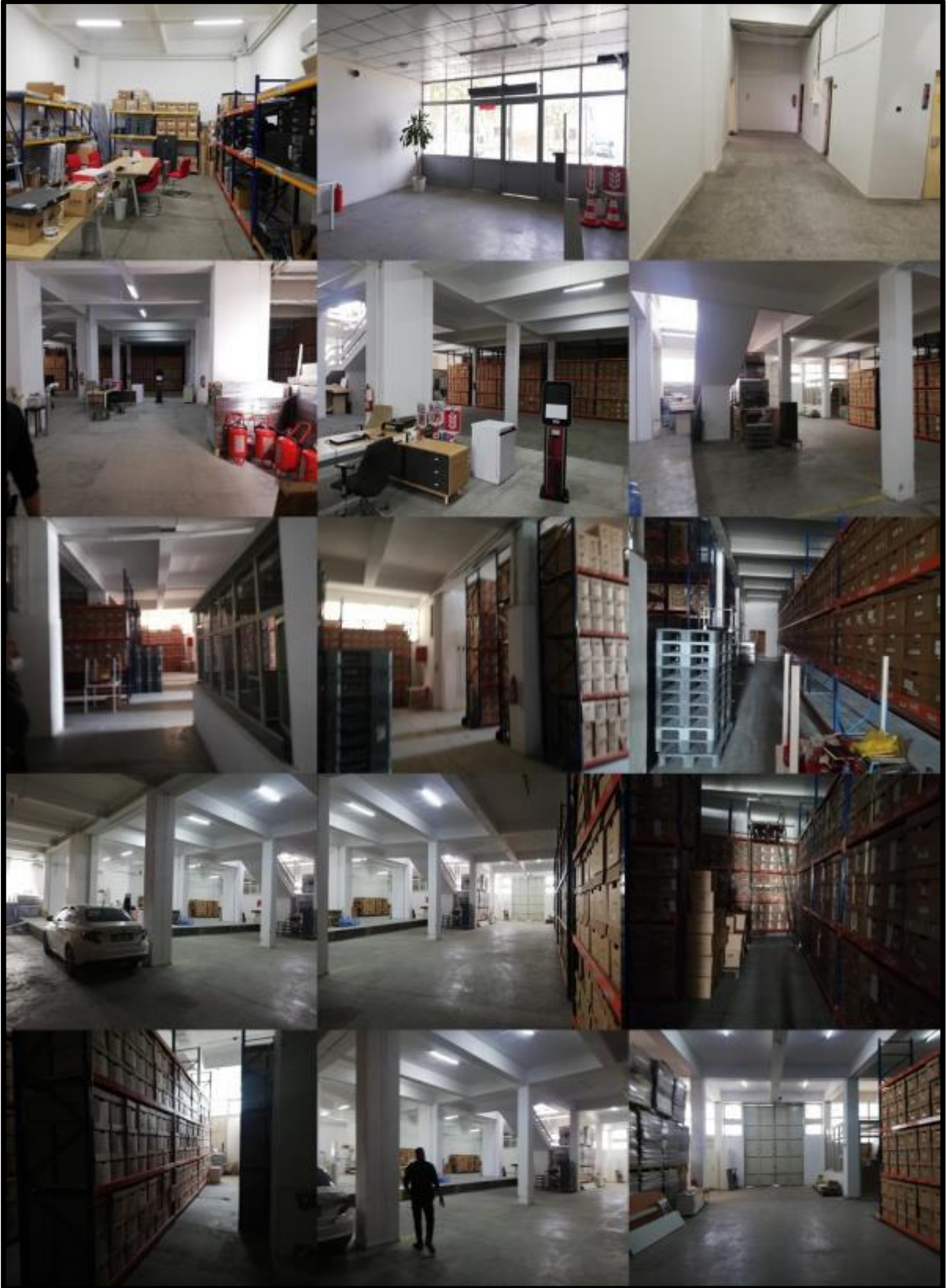
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



bep^{TR}
bina enerji
performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	
Tipi:	İçleri Binası
İnşaat Ruhsat Tarihi:	4.7.1975
Tadilat Tarihi:	
Toplam Alan:	7.672,29
Alan/Parsel/Pafta:	1508 / 7 / 297
UAVT Bina No:	298470196
Adı:	ÇINARLI Binası
Adres:	ÇINARLI MAH. ANADOLU CAD. NO: 24 KONAK/İZMİR

Belgenin	
Veriliş Tarihi:	4.12.2020
Geçerlilik Tarihi:	4.12.2030
Performans Sınıfı:	D
Emisyon Sınıfı:	E



Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



ENERJİ PERFORMANSI ORAN

A 0 - 39
B 40 - 79
C 80 - 99
D 100 - 119
E 120 - 139
F 140 - 174
G 175 - ...

Düşük Yüksek



SERA GAZI EMİSYONU

A 0 - 25
B 40 - 79
C 80 - 99
D 100 - 119
E 120 - 139
F 140 - 174
G 175 - ...

Düşük Yüksek



YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

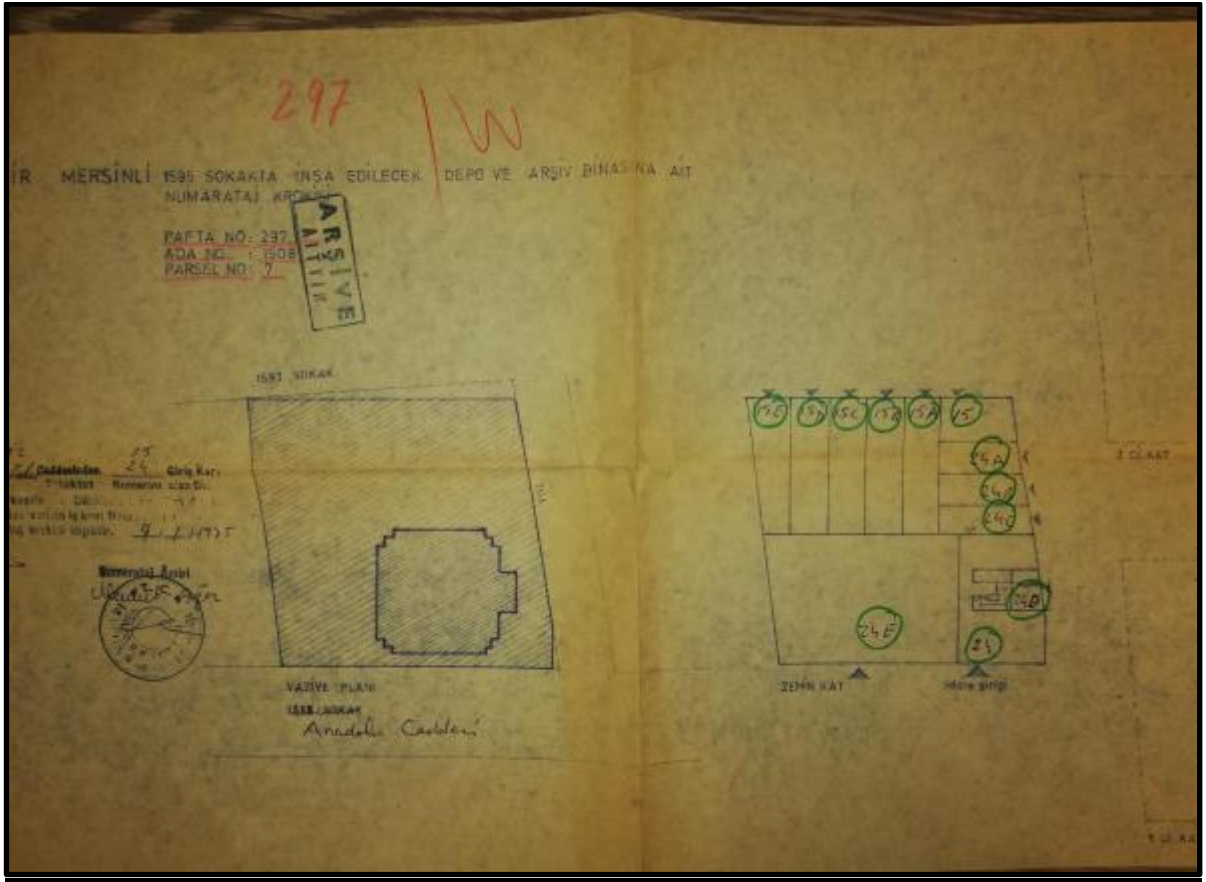
SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	İsotermik Değerler	İsotermik Değerler	İsotermik Değerler	İsotermik Değerler	
Toplam	284.647,84	499,70	0,00	0,00	D
Isıtma	267.299,25	468,92	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	10.151,42	17,81	0,00	0,00	D
Havalandırma	1.857,41	3,26			C
Aydınlatma	5.539,77	9,72			F
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	---
Fotovoltaik	---	---	0,00	0,00	---

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M243557096202	Adı Soyadı:	İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi:	4.12.2020	Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	4.12.2030	Sertifika No:	EGT-398	
İptal Edilen EKB No:		İmza:		

FORM

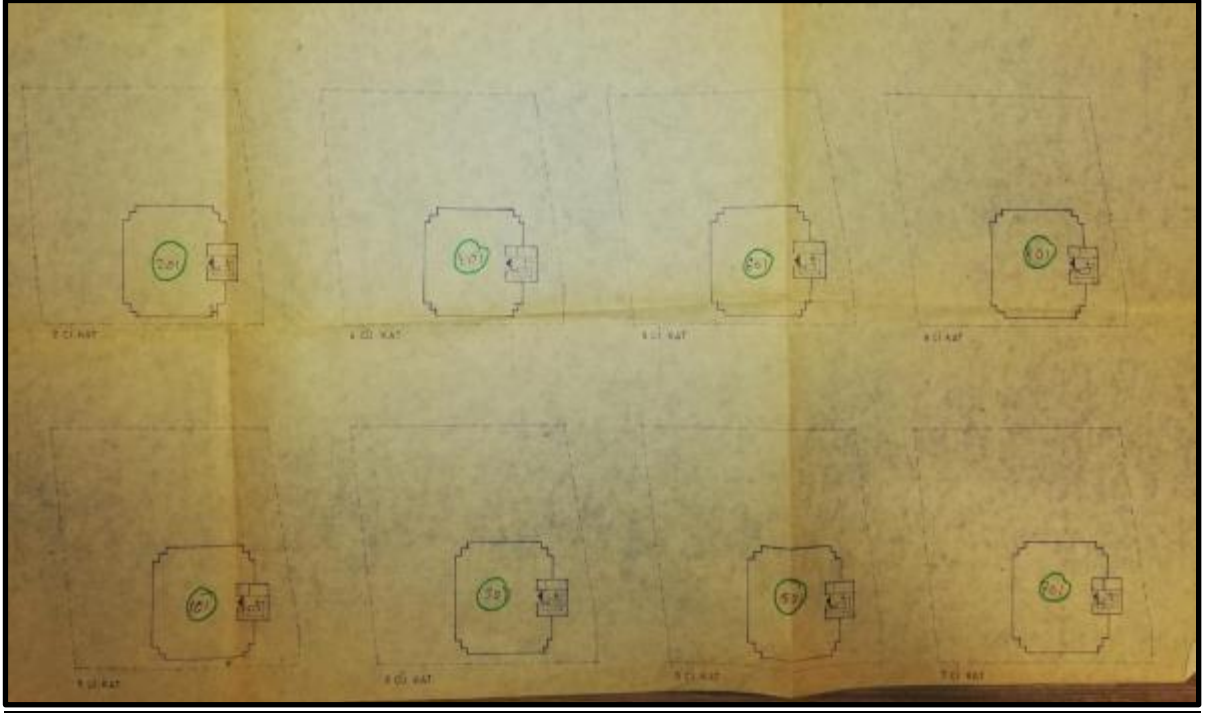
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BELGELER



FORM

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



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

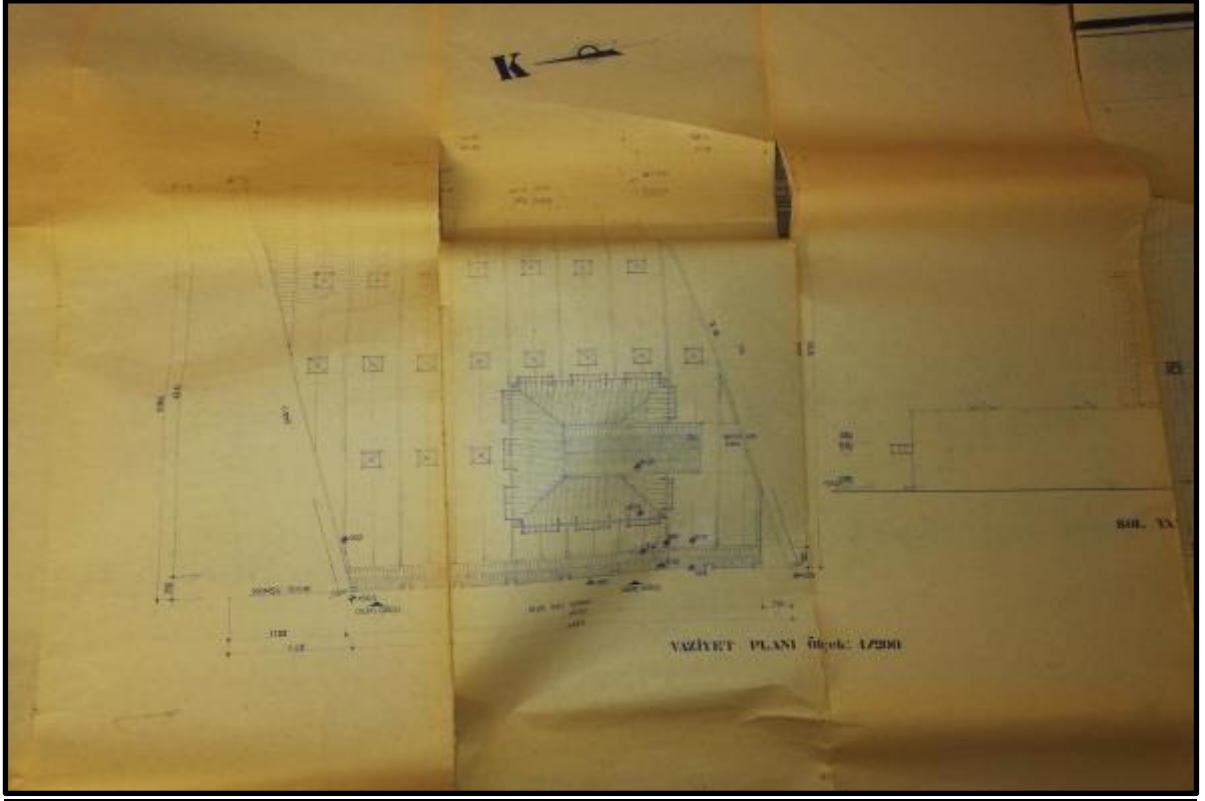
Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

proje müellifinin adı soyadı	ünvanı	oda sicil no	ada belge no	beled. sicil no	sorumluluk / imzası				
MİMARİ	Özhan Sökmen	Mimar	1079	3/2380	24				
STATİK	H.Ali Acar	Y. İns. Müh.	15710	4201					
Müellifin Adresi									
ODA VİZESİ									
8 Ağustos 1975									
Tü. İnceleme B. Blok. Kurucuların Av. 2. Blok. B. Blok. K. Blok. B. Blok. U. Mersinli (izmir) Dapo. Arşiv Binası									
TETKİK EDİLDİ									
MİMARİ 4.8.1975									
TASDİK OLUNUR									
MİMARİ									
TARİHİ 1975									
UYG. NO: 22/19/1975									
23 Eylül 1975									
İnşaat Vergisine Tabidir.									
ZİRAAT BANKASI MERSİNLİ ŞUBESİ MÜDÜRLÜĞÜ									
Mersinli (izmir) Dapo. Arşiv Binası									
ARSANIN									
belediyesi	ilçesi	mahallesi	sokağı	pafta no	ada no	parsel no	imar durumu tarih no		
izmir	merkez	mersinli		257	1508	217			
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE - YAPININ									
mimari hız sınıfı	statik hız sınıfı	maliyet grubu	kat adedi	alanı (m ²)	inşaat süresi	tasıyıcı sistem	en büyük açıklık	en büyük kat yük	hareketli yük kg/m ²
4	3	4	10	9812.55	24 Ay	B.Arme.	700	480	750-1000
mimari proje: 1/50								statik proje	

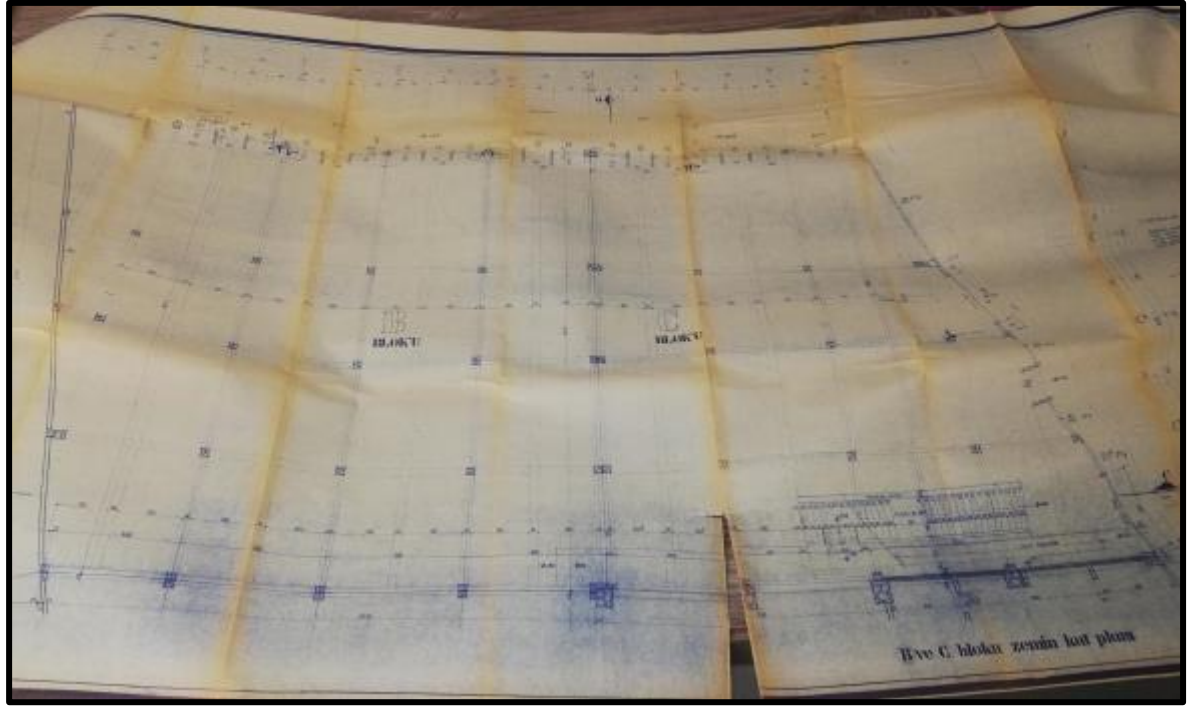
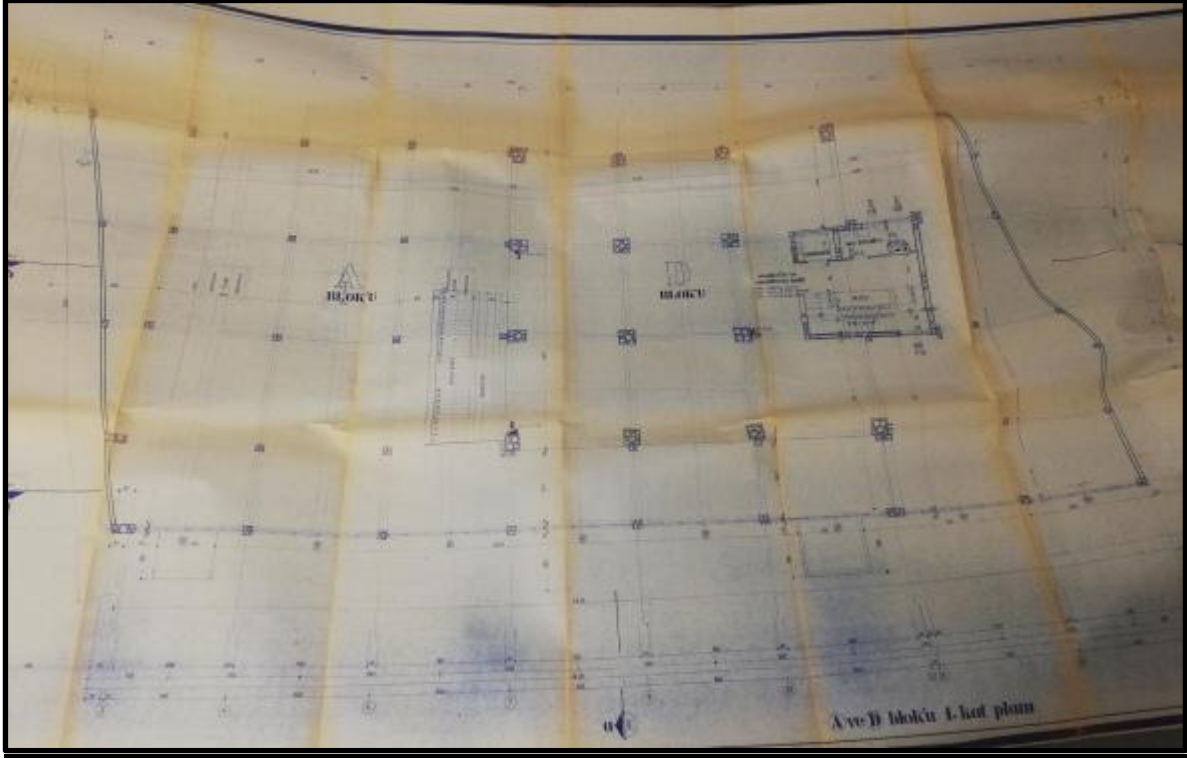
FORM

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



FORM

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



FORM

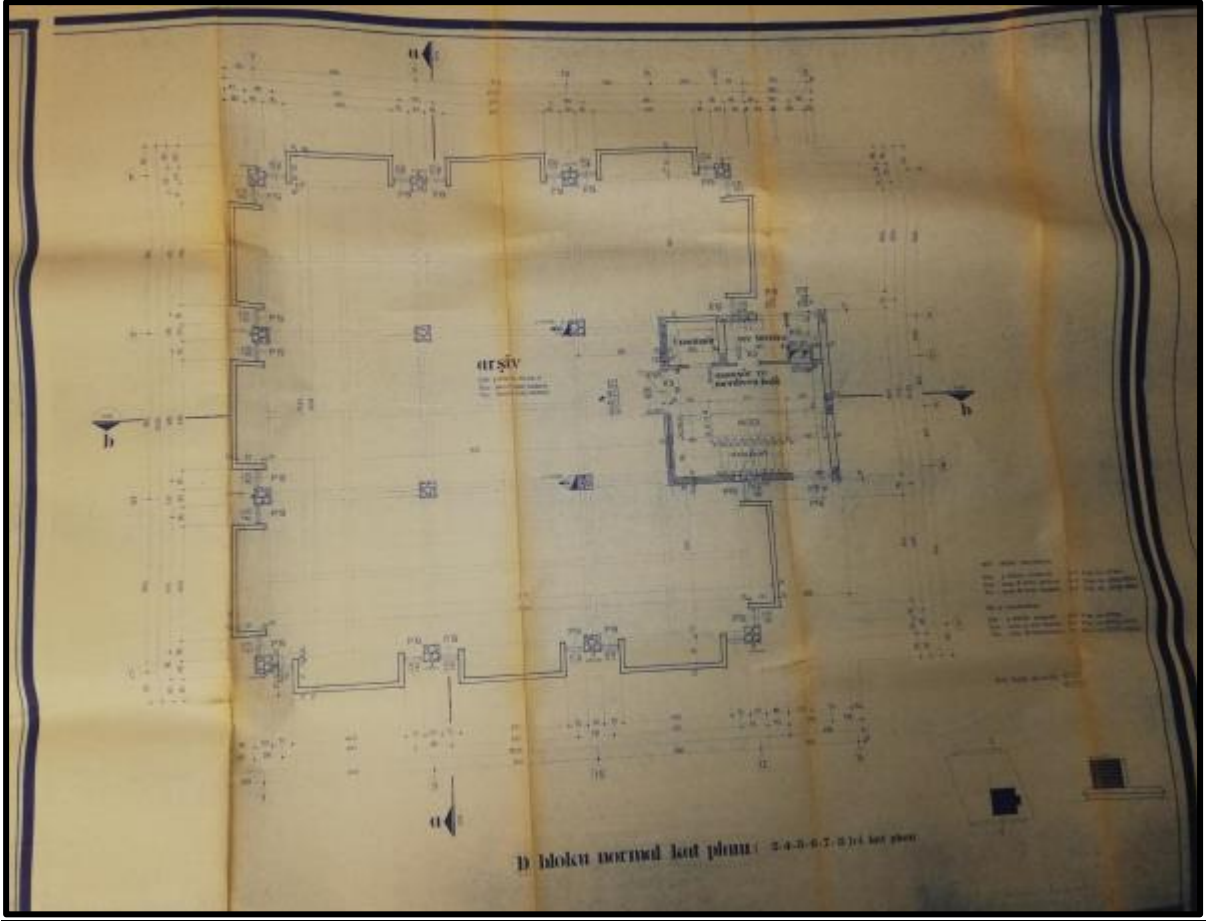
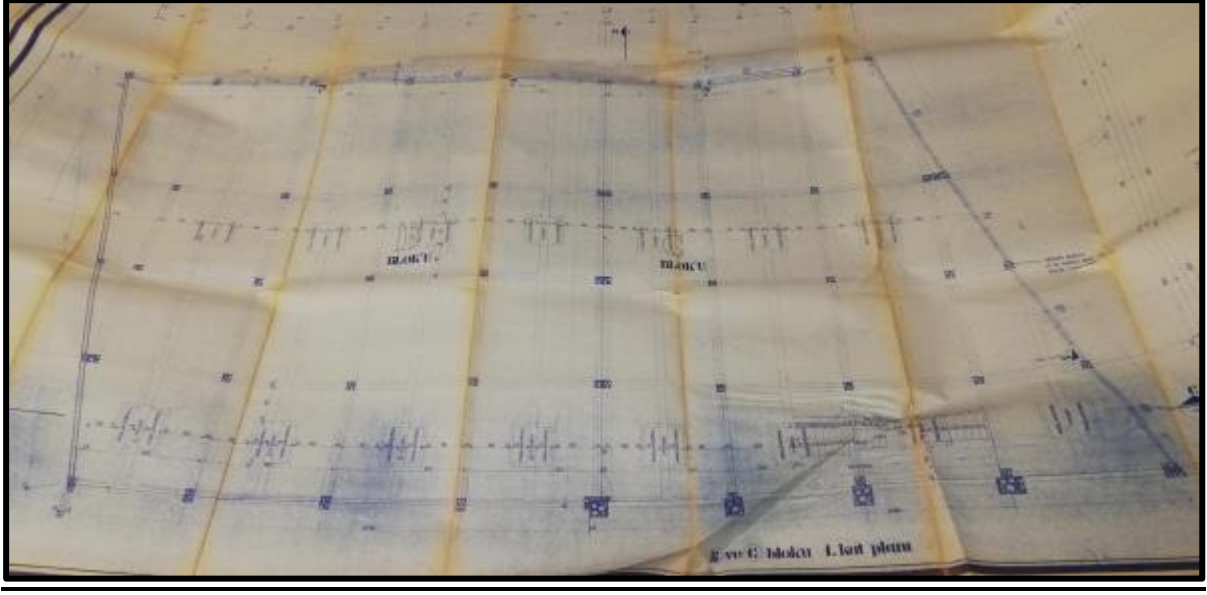
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

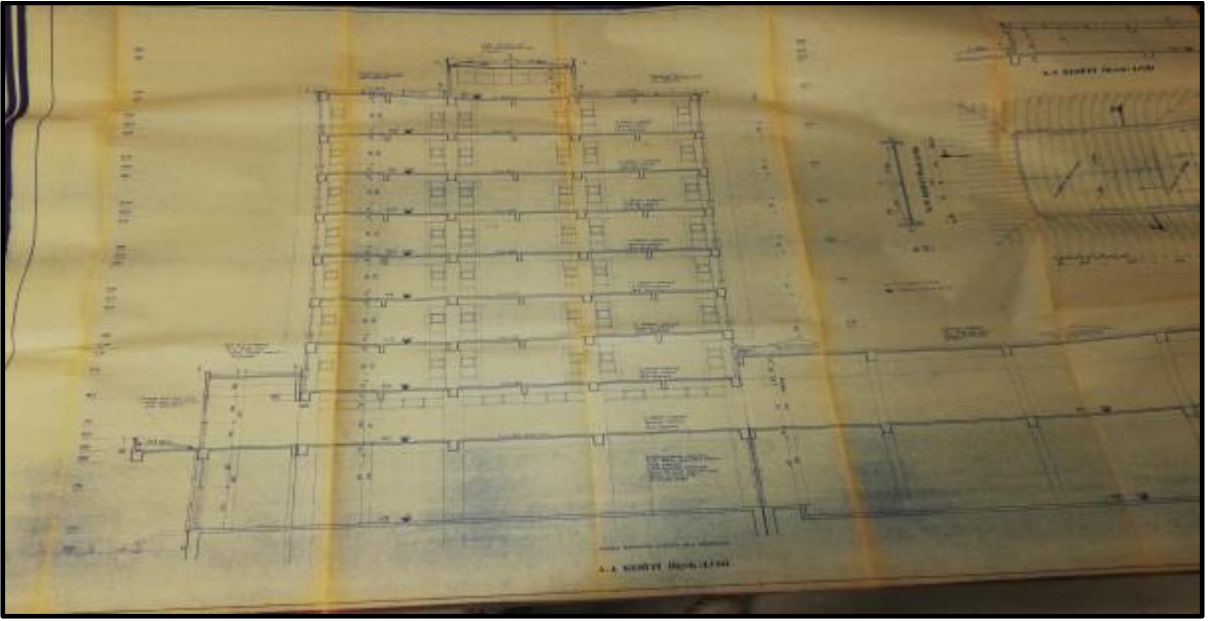
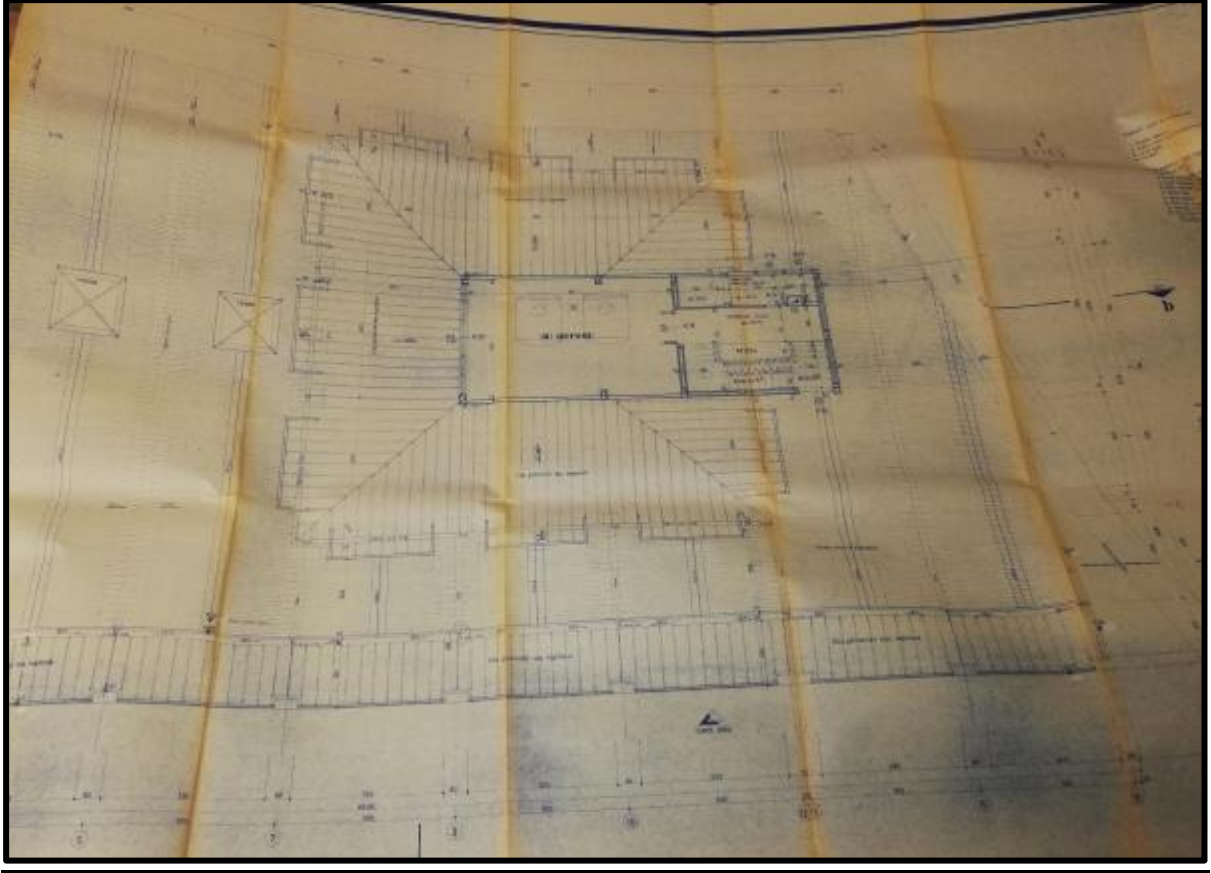
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr





FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

T. C. İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No: 29
Sayfa No: 31
Dosya No: 919

(Doldurmadan önce kapaktaki AŞKLAMAYI okuyunuz)

BÖLÜM I - Yapının yzri (Adresi):

Semti: Beşiktaş
Mahallesi: Beşiktaş
Sokağı: Beşiktaş Çarşısı
Varsa bina numarası: 29
Pafta numarası: 292
Ada numarası: 1398
Parsel numarası: 292/252-4.6.215
İmar durumu numarası: 292/252-4.6.215

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fen sorumlusu:

A. Yapı sahibi
İsmi (iki ism. Adı, Soyadı ve Adresi): Zeynep Dündar
Resmî daire veya kuruluşun adı (Yapı kooperatifi ism. soyadı): Adres aynı yerde
Diğer şirket veya kurum ism. soyadı: Adres aynı yerde
Yapı müteahhit tarafından yapılacak işin Adı, Soyadı ve Adresi: Adres aynı yerde

B. Yapı sorumluluğunu alanın Adı ve Soyadı: İdris Dündar
Adresi: Adres aynı yerde
Ormanı: Adres aynı yerde

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

İNŞAAT RUHSATNAMESİ	1- Yeni yapı için verilmiştir.	2- Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilâve kısma ait bilgi veriniz.)	3- Tadilat için verilmiştir.	4- Tamirat için verilmiştir.	5- Bahçe duvarı için verilmiştir.
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüz ölçümü:

OT : 1) ilgili içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5, için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz

Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	KOD
Ev daire sayısı (.....)		2. Sinema, tiyatro		
Apartman daire sayısı (.....)		9. Otal Motel		
Dükkan mağaza sayısı (.....)		10. Lokanta, restoran		
Pasaj		11. Fabrika		
İçindeki dükkan sayısı (.....)		12. Atolye		
İşhanı		13. İmalathane		
Çinisi işyeri sayısı (.....)		14. Hastane		
Yapı araziye ait hangar		15. Okul		
1 ve 2 sat. mad. alanı yalnızca yapılaşma için kullanılacak yapılarca (Fabrika, atölye, imalathane gibi) ait depo, arazi ve hangarlar ise bu bölümden maddelerde belirtilmemiştir.		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi)		
		18. Diğer (.....)	2400m ²	
		19.		
		20.		
		TOPLAM	2400	

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi (*):

Taşıyıcı sistem		KOD
a) İskelet	b) Yığma	
İskeletin cinsi	Yığmanın cinsi	
1. Çelik	1. Briket	
2. Betonarme	2. Tuğla	
3. Ahşap	3. Taş	
4. Diğer	4. Kerpiç	
İskeletin dolgu maddesi cinsi:	5. Diğer	
1. Saç, çelik levha		
2. Beton blok		
3. Briket		
4. Tuğla		
5. Ahşap		
6. Taş		
7. Kerpiç		
8. Diğer		

NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemesi miktarı küçük kullanılacak malzeme miktarı itibarıyla ziraat kullanılacak olan yapılarındaki içine (X) koyunuz.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve taşıyıcı:

a. Yapının kat sayısı: Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: 7
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 0

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*): 22.5

c. Yapının mahiyeti (**):
1) Yapının özelliğine ve mahalli fiyat göre bir (M²) alının takribî mahiyet fiyatı 2.500.000 TL.
2) Yapının belediyece tahmin olunan tüm mahiyet kıymet (Arza fiyatı hariç) 6.600.000 TL.

(*): Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.
(**): Kuruluşları dikkate almayınız.

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelinin mahiyeti	Lira	Kr
Harç	2600000	00
Ceza	00	00
Toplam	2600000	00

Yukarıda yazılı (Adres), nüfus ve fenni şartları yazılı İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6885 sayılı imar kanununun 2. maddesine göre verilmiştir, yapı ruhsat ve denetim harcı 137 sayılı Belediye vergi sorumluluğuna göre 33. maddesine göre 19/05/2019 tarih ve 10301 sayılı meclis kararı ile tahsis edilmiştir.

Belediye İmar Müdürü: İdris Dündar
Belediye İmar Müdürü: İdris Dündar

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

İli: Malatya İlçesi: Malatya (Doldurmadan önce kapaktaki **AÇIKLAMAYI** okuyunuz) Belediye: Malatya

Cilt No: 15 Sayfa No: 47 Dosya No: 494

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi):

Semti: A Mahallesi: Merkez Sokağı: Atatürk Caddesi
 Varsa hira numarası: 24 Pafta numarası: 293
 Ada numarası: 1503 Parsel numarası: 7
 İmar Durumu numarası: 10.4.924.2251.46-97

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fen sorumlusu:

A. Yapı sahibi: Yılmaz Bando
 Resmî, özne veya kuruluş ise ismi: Yılmaz Bando
 Diğer şirket veya kurum ise unvanı: İnşaatçı
 Yapı müteahhit tarafından yapılacak iş: Yapı
 Adı Soyadı ve Adresi: Yılmaz Bando

B. Yapı sorumlusu: Yılmaz Bando
 Adı ve Soyadı: Yılmaz Bando
 Adresi: Malatya
 Unvanı: İnşaatçı

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

1- Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
2- Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
3- Tadilat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
4- Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5- Bahçe duvarı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

NOT: 1) İlgili içine (x) koyarak cevaplandırınız.
 2) 3, 4, 5, için sadece Bölüm: VI C/2 ye cevap veriniz

BÖLÜM IV - Yapının kullanım amacı ve yüz ölçümü:

Kullanım amacı	Yüzölçümü M2	Kullanım amacı	Yüzölçümü M2	KOD
1. Ev dışı sayar		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman Daire sayar		9. Otal Motel		
3. Dükkan mağaza sayar		10. Lokanta gazino		
4. Pasaaj içindeki dükkan sayar		11. Fabrika		
5. İşhanı içindeki işyeri sayar		12. Atolye		
6. Dergi evi		13. İncelâhane		
7. Garaj hangar		14. Hastane		
8. 3 ve 7 nol madde dışında yalıtım izniyle yapılacak, senat yapıları (Fabrika, atolye, İncelâhane gibi) ait depo, ofis ve hangarlar ise boş bırakılan hücrelerde belirtilmiştir.		15. Otul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İhram)		
		18. TOPLAM	5709m ²	

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi:

Taşıyıcı sistem:

a) İskelet b) Yığma

İskeletin cinsi: Çelik

1. Çelik 1. Yığmanın cinsi

2. Betonarme 2. Tuğla

3. Ahşap 3. Taş

4. Diğer 4. Kerpiç

5. Diğer

İskeletin dolgu maddesi cinsi: Çelik levha

1. Saç, çelik levha NOT: İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karışındaki içine (X) koyunuz.

2. Beton blok

3. Braket

4. Tuğla

5. Taş

6. Kerpiç

7. Diğer

8. Diğer

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

a. Yapının toplam kat sayısı: 9
 Kat sayısı: 9
 Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: X
 Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: X

b. Yapının yüksekliği (Metre): 24.90

1) Yapının özelliğine ve mahallî raylıca göre bir (M²) sınıfa takribî maliyet: 350 = T.L
 2) Yapının belediye tahmin olunan maliyeti (**): 3.187.950 = T.L
 (**) Kurusları dikkate alınmaz

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr
5709 x 15 =	85635	
	85635	

Açıklama: İnşaat Proje ve eklerine uygun olarak, Döviz karlı yeni inşaat yapılmıştır.

İmar Durumu numarası: 10.4.924.2251.46-97

İmza: Yılmaz Bando Mühür: Yılmaz Bando

İmza: ... Mühür: ...

(Bu belge belediye bünyesinde kalacaktır.)

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

İZMİR BELEDİYESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yazın No: 292
Sahife No: 1
Dosya No: 2017/1

Bölüm I - Yapı kullanma izin belgesinin kapsamı

1. Yer yapının temelini için verilmiştir
2. İlke yapı için verilmiştir
3. Devam eden yapının bilimsel kısmı için verilmiştir

Bölüm II - Kullanma amacı ve yapı türü

Kullanma amacı	Yapı türü	Kullanma amacı	Yapı türü	KOD
1. Ev		8. Sinema - tiyatro		
2. Apartman		9. Otal - motel		
3. Dükân - mağaza (işyeri)		10. Lokanta-Gazino		
4. Fabrik		11. Fabrika		
5. İşyeri binası (işyeri)		12. Atölye		
6. Büro - ofis		13. İmalathane		
7. Genel bina (10 ve 11 no.lu maddelerde yer alan diğer yapılar ve işyeri, ofis, mağaza, fabrika, imalathane gibi amaçları da bu maddelerle uyumlu olan yapılar)		14. Otel		
		15. Cami		
		16. Sağlık binaları (ilgili)		
		17. Sağlık binaları (ilgili)		
		18. Kapsül binaları		
		19. Diğer		
		TOPLAM		

Bölüm III - Yapının inşaatı ve yüksekliği

1. Yapının inşaatı başladığı tarih: 6-7-1975
2. Yapının inşaatı bitirdiği tarih: 6-7-1975

Bölüm IV - Yapının yapı tipi ve yüksekliği

1. Yapının yapı tipi: 1-10
2. Yapının yüksekliği (metre): 20,00

Bölüm V - Yapının özellikleri

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Asansör		X		Katlılar	X		
Yalıtım		X		Sıcak su	X		
Ses yalıtımı		X		Katlılar	X		
Lüğe	X			Yalıtım	X		
Asansör		X		Asansör	X		
Diğer		X					

Bölüm VI - Diğer özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD
1. Katlı	X		
2. Katlı	X		
3. Katlı	X		
4. Katlı	X		
5. Katlı	X		
6. Katlı	X		
7. Katlı	X		
Toplam	X		

Bölüm VII - Diğer özellikler

Davranış özellikleri	Özellikler	Var	Yok	KOD
Mutfak		X		
Banyo		X		
İlaç (WC)		X		
Parkir alanı		X		
Diğer		X		

Tarih: 15.07.1975
19 Temmuz 1975
Yapı Mühürü
Yapı Mühürü
Yapı Mühürü

FORM

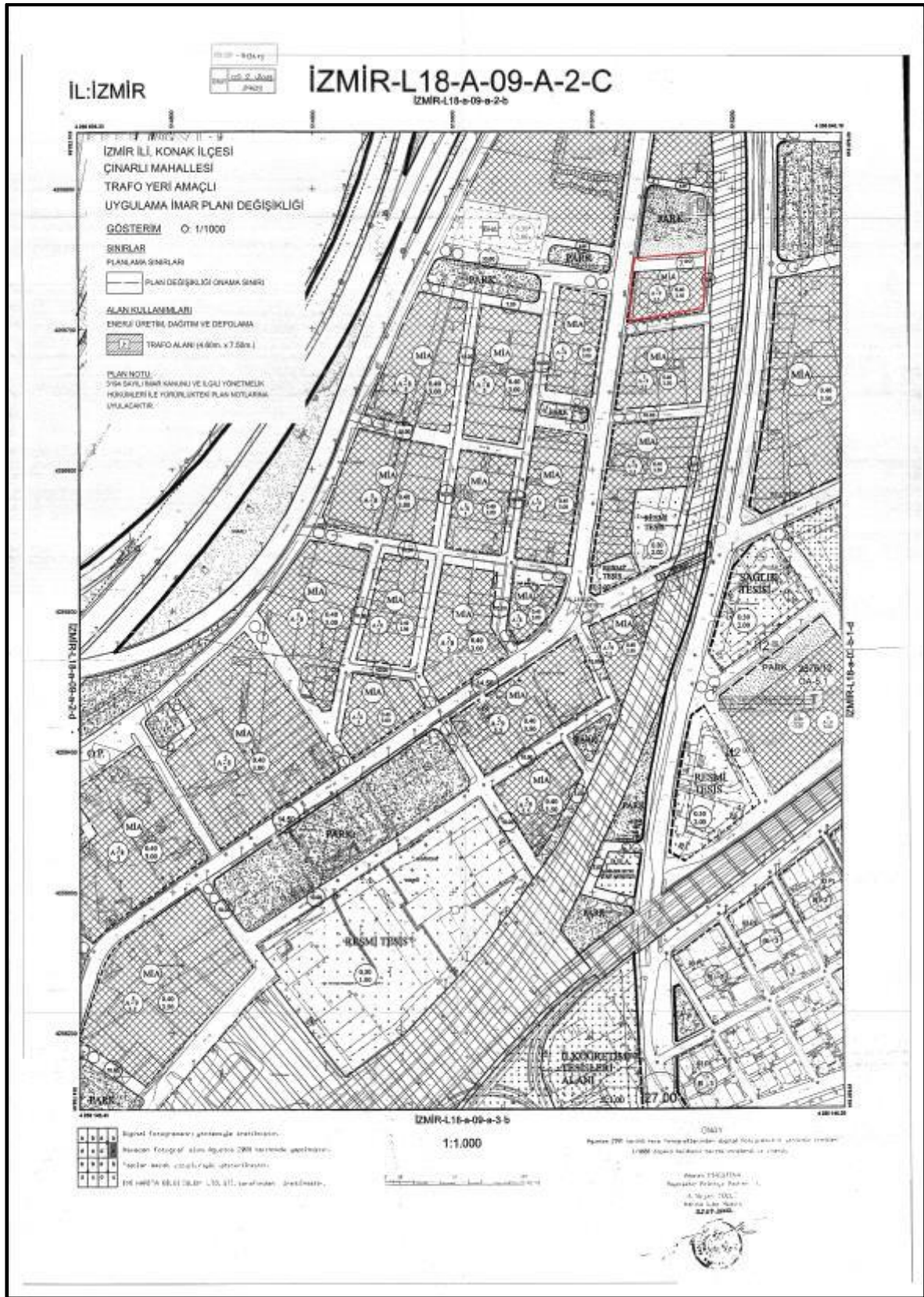
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

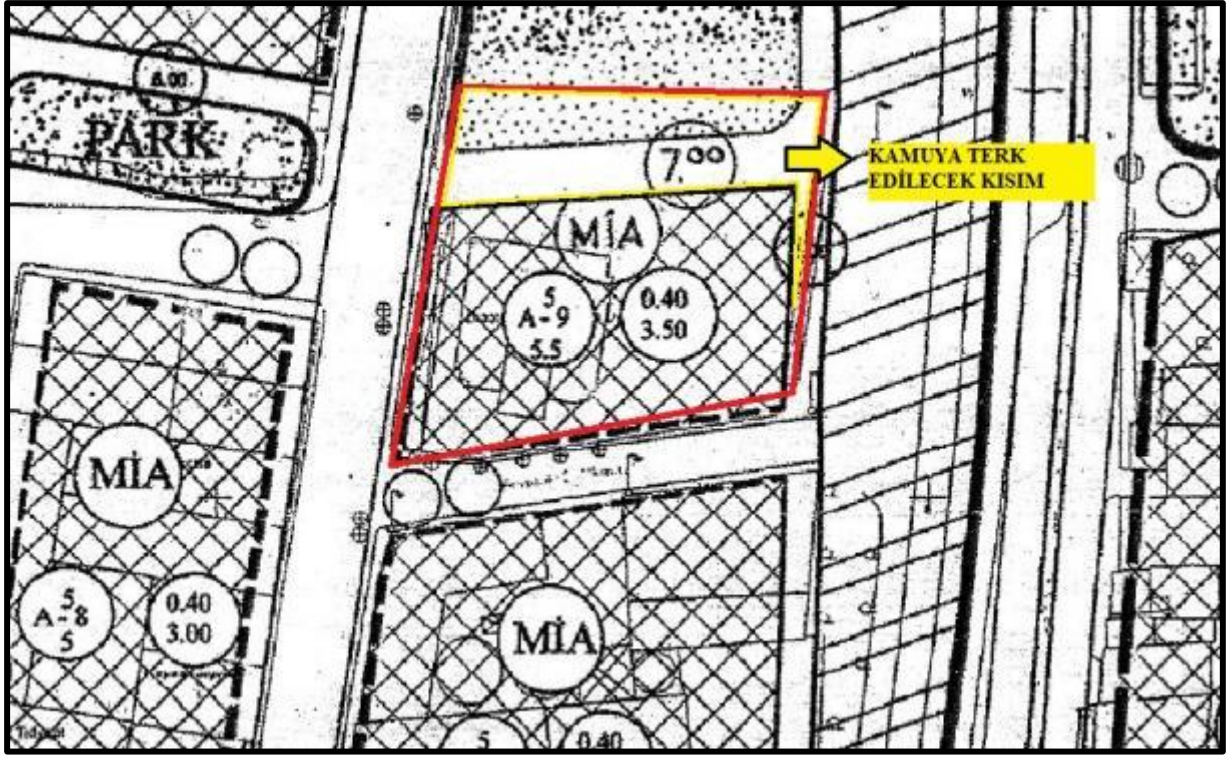
Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



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



İZMİR / KONAK / ÇINARLI MAHALLESİ / ANADOLU (Cadde) / 24 - Kamu - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : Z1 - Kullanım Amacı : Özel amaç

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tipi No
298470196	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI DEPOSU	24	1806138010	Z1	Özel amaçlı depolar	Özel	Bilinmeyen	-

➔ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1806138010

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

İZMİR / KONAK / ÇINARLI MAHALLESİ / ANADOLU (Cadde) / 24 - Kamu - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : Z2 - Kullanım Amacı : Özel amaç

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
288470196	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI DEPOSU	24	1803738093	Z2	Özel amaçlı depolar	Özel	Bilinmeyen	-

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1803738093

İZMİR / KONAK / ÇINARLI MAHALLESİ / ANADOLU (Cadde) / 24 - Kamu - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : Z3 - Kullanım Amacı : Okul, Üniv

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
288470196	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI DEPOSU	24	1803438108	Z3	Okul, Üniversite, Araştırma	Kamu	Bilinmeyen	-

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1803438108

FORM

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

İZMİR / KONAK / ÇINARLI MAHALLESİ / ANADOLU (Cadde) / 24 - Kamu - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 101 - Kullanım Amacı : Özel amaç

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
İmlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
18470196	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI DEPOSU	24	1805238043	101	Özel amaçlı depolar	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1805238043

İZMİR / KONAK / ÇINARLI MAHALLESİ / ANADOLU (Cadde) / 24 - Kamu - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 201 - Kullanım Amacı : Özel amaç

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
298470196	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI DEPOSU	24	1804038089	201	Özel amaçlı depolar	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1804038089

İZMİR / KONAK / ÇINARLI MAHALLESİ / ANADOLU (Cadde) / 24 - Kamu - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 301 - Kullanım Amacı : Özel amaç

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
298470196	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI DEPOSU	24	1804636060	301	Özel amaçlı depolar	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1804636060

İZMİR / KONAK / ÇINARLI MAHALLESİ / ANADOLU (Cadde) / 24 - Kamu - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 401 - Kullanım Amacı : Özel amaç

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
298470196	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI DEPOSU	24	1805538038	401	Özel amaçlı depolar	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1805538038

FORM

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

İZMİR / KONAK / ÇINARLI MAHALLESİ / ANADOLU (Cadde) / 24 - Kamu - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 501 - Kullanım Amacı : Özel amaç

1/10

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
298470196	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI DEPOSU	24	1804338075	501	Özel amaçlı depolar	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1804338075

İZMİR / KONAK / ÇINARLI MAHALLESİ / ANADOLU (Cadde) / 24 - Kamu - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 601 - Kullanım Amacı : Özel amaç

1/10

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
298470186	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI DEPOSU	24	1804938056	601	Özel amaçlı depolar	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1804938056

İZMİR / KONAK / ÇINARLI MAHALLESİ / ANADOLU (Cadde) / 24 - Kamu - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 701 - Kullanım Amacı : Özel amaç

1/10

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
298470196	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI DEPOSU	24	1805838024	701	Özel amaçlı depolar	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1805838024

İZMİR / KONAK / ÇINARLI MAHALLESİ / ANADOLU (Cadde) / 24 - Kamu - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 801 - Kullanım Amacı : Özel amaç

1/10

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
298470196	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	ZİRAAT BANKASI DEPOSU	24	1806438006	801	Özel amaçlı depolar	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1806438006

FORM

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2021-14:15

Kaydı Oluşturan: **MUSTAFA CAN KÜÇÜKKARAASLAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183521624158	20211221-1531-F02781	62415

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1508/7
Taşınmaz Kimlik No:	18176181	AT Yüzölçüm(m2):	2575.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERSİNLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkil:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3094	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DOKUZ KATLI KARGIR DEPO

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528582691	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2575.00	2575.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 13-07-2020	-

1 / 2

						16267	
--	--	--	--	--	--	-------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M. ŞEKİLDE SARI BOYA İLE GÖSTERİLEN 31 M ² LİK KISIMDAN BU PARSEL ALEYHİNE VE İZMİR BELEDİYESİ LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI.	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Konak 1.Bölge(Kapatıldı) - 01-07-1975 00:00 - 3411	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -Yw36CNDK- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ÖZGEÇMİŞLER

Değerleme Uzmanı

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

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



Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

FORM

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1757

Sayın Dinçer KARAÇAY

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 24.03.2015 No : 404174

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Dinçer KARAÇAY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

