



**Gayrimenkul
Değerleme**

ve
Danışmanlık
A.Ş.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İzmir İli Kazımdirik Mahallesi 399 Ada 131 Parsel
Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve
Lojmanları Nitelikli Taşınmazın Kira ve Satış
Değerleme Raporu**

2025-ZİRAATGYO-03

Aralık 2025

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.3. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi	7
2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi	7
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4. Raporun Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresi Hakkında Bilgiler	8
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi	10
3.3. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	10
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	12
3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler.....	15
4.2.2. Gayrimenkul Sektörü (Ofis ve Ticari Gayrimenkul)	17
4.2.3. GYO'lar.....	20
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	23
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	23
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	23
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
5.1. Pazar Yaklaşımı	25
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	25
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	25
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler.....	27
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	28
5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	30
5.2. Maliyet Yaklaşımı.....	30
5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	30
5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç.....	31
5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	31
5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	31
5.3. Gelir Yaklaşımı	31
5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	31
5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar	32
5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	32

6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	33
6.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)	33
6.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	33
6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	33
6.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	33
6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	33
6.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	34
7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması.....	34
7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	34
7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
7.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
8. SONUÇ	36
8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
8.2. Nihai Değer Takdiri	36
9. UYGUNLUK BEYANI.....	37

YÖNETİCİ ÖZETİ	
Müşteri Adı	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Tanzim Eden Kurum	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.11.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	01.12.2025 / 2025-ZİRAATGYO-03
Rapor Konusu	İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 ada 131 parsel üzerinde yer alan "Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları" nitelikli taşınmazın kira ve satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitine ve b fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" maddesine istinaden yapılmıştır.
Tapu Kayıt Bilgisi	İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 ada 131 parsel üzerinde yer alan "Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları" nitelikli taşınmaz.
Taşınmazın Açık Adresi	-Kazımdirik Mahallesi, Mustafa Kemal Caddesi, No:17A Bornova/İZMİR (BANKA) -Kazımdirik Mahallesi, 152 Sokak, No:9/31, No:9/41, No:9/51, No:9/61, No:9/71 Bornova/İZMİR
Fiili Kullanımı	Rapora konu taşınmaz değerleme tarihi itibarı ile 2 bodrum + zemin + 1.katta iş yeri (Ziraat Bankası Bornova Şubesi), 2-7.katta ofis amaçlı kullanılmaktadır. (Sırasıyla 2.kat: Proje ve Firma Analiz Bölüm Başkanlığı, 3.kat: Perakende Krediler Tahsis ve Yönetimi, 4.Kat: İzmir Bölge Yöneticiliği, 5.Kat: Kredi Risk Tasfiye / Yapılandırma Proje ve Firma Analiz Bölüm Başkanlığı 6.Kat: Kredi Risk Tasfiye / Yasal Takip, 7.Kat: Toplantı Salonu)
Açıklama	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER	
TAŞINMAZIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	₺1.234.500,00
TAŞINMAZIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	₺1.481.400,00
TAŞINMAZIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	₺238.726.000,00
TAŞINMAZIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	₺286.471.200,00

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet ÖREN SPK Lisans No: 403668
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Begüm KAMIŞCI SPK Lisans No: 405322
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı Serhat DEĞERLİ SPK Lisans No: 401403

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 25.11.2025 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup 01.12.2025 tarih ve 2025-ZİRAATGYO-03 numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet ÖREN tarafından hazırlanmış, şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Begüm KAMIŞCI ve Şirketimiz Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Şehir ve Bölge Plancısı Serhat DEĞERLİ tarafından kontrol edilmiştir.

1.3. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İş bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 10.10.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

TAŞINMAZA İLİŞKİN ŞİRKETİMİZCE HAZIRLANMIŞ DEĞERLEME RAPOR DETAYLARI					
Sıra No	Rapor Tarihi	Rapor No	Rapor Amacı	Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	Hazırlayan Değerleme Uzmanları
1	18.07.2025	2025-ZİRAATGYO-1	Kira Değer Tespiti	₺1.219.900,00	Mehmet ÖREN (Raporu Hazırlayan) Begüm KAMIŞCI (Kontrolör) Serhat DEĞERLİ (SDU)

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Adres	Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul
Telefon	0 212 657 20 33
Eposta	info@talyagd.com
Kuruluş Tarihi	02.03.2011
SPK Kaydına Alınış Tarihi	14.10.2011
BDDK Kaydına Alınış Tarihi	18.10.2012
Ticaret Sicil No	818093
Sermayesi	1.000.000 TL

2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adres	Finanskent Mahallesi, Finanskent Caddesi, B Blok, No:44/B-12 Ümraniye/İSTANBUL
Telefon	+ 90 216 590 15 40
Eposta	info@ziraatgyo.com.tr
Tescil İlan Tarihi	01.11.2016 / Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191
Sicil Numarası/Mersis Numarası	54300-5 / 0998083652500016

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirlik Mahallesi, 399 ada 131 parsel üzerinde yer alan "DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI" nitelikli taşınmazın aylık kira ve satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

Tarafımızca gerekli kamusal inceleme yapılmış, ayrıca talep ilgisi tarafından iletilmiş olan belge bilgi ve dokümanlar esas alınarak değerlendirilmiştir.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

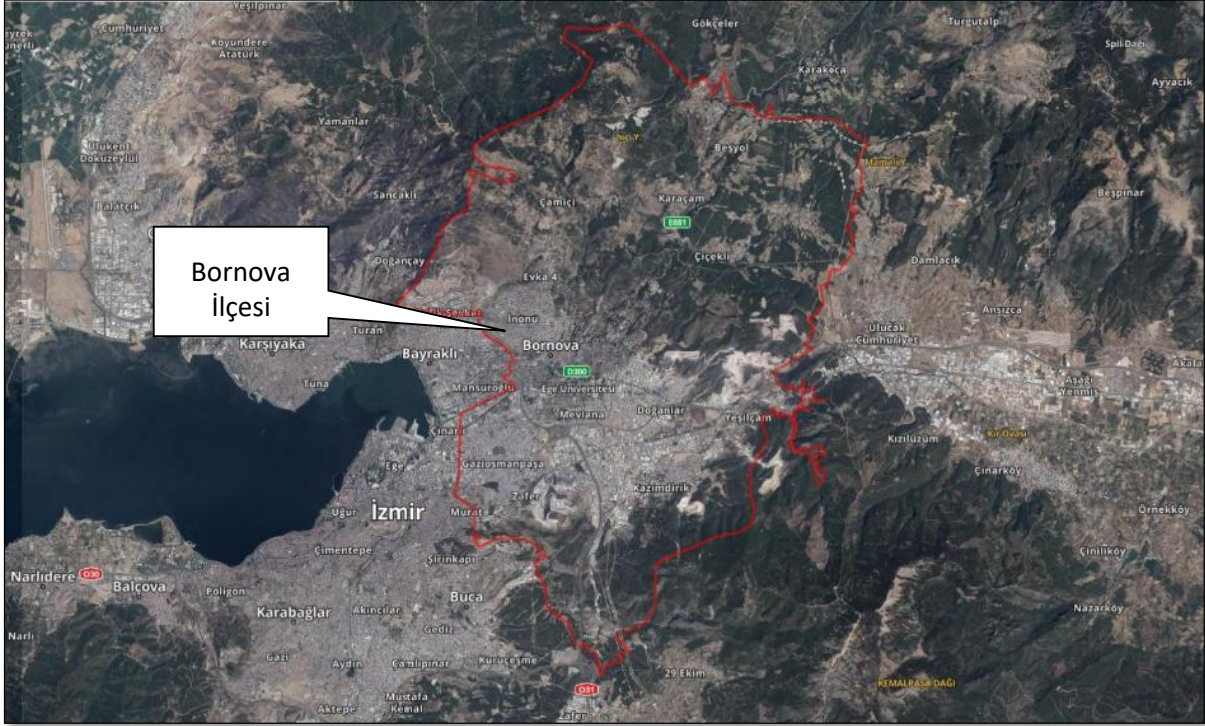
2.4. Raporun Kapsamı

Detayları verilen taşınmazın mevcut durumdaki piyasa satış ve kira değerinin tespitine ilişkin değerlendirme raporu, sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde tanzim edilmiştir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresi Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdirik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Mustafa Kemal Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz Mustafa Kemal Caddesi'nin güney cephesinde, Mustafa Kemal Caddesi ile 152 Sokak'ın birleştiği köşede yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile oldukça rahattır. Değerleme konusu gayrimenkulün yakın konumda Hüsnü Ataberk Ortaokulu, Bornova Belediyesi ve Büyük Park bulunmaktadır.





3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi

Maliki – Hissesi	: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
İli	: İZMİR
İlçesi	: BORNOVA
Mahallesi	: KAZIMDIRİK
Mevkii	: -
Yüzölçümü	: 421,17m ²
Pafta	: 28
Ada	: 399
Parsel	: 131
Ana Gayrimenkulün Vasfı	: DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI
Bağımsız Bölüm Nitelik	: -
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: -
Cilt No	: 38
Sahife No	: 3633
Tapu Tarihi	: 13.07.2020
Yevmiye No	: 16747
Taşınmaz No	: 17729170

3.3. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Talep ilgisince tarafımıza iletilmiş olan, TKGM portalı üzerinden alınan güncel tarihli Takbis Belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Son üç yıllık dönemde taşınmazın yer aldığı parselin imar planında ve gayrimenkulün hukuki durumunda bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz, Bornova Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre taşınmazın yer aldığı parsel 12.04.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kazımdırık Mahallesi Uygulama İmar planında resmi kurum alanı ve hafif raylı sistem güzergâhında kalmaktadır. Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere Ayrık Nizam 8 kat, Hmax:24,80, komşudan 3 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

İmar planlarına ilişkin görseller ve plan notları ekler kısmında sunulmuştur.

3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmaza yönelik ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

3.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Müşteriden edinilen bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz ile ilgili kat karşılığı, hasılat paylaşımına yönelik herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Bornova Belediyesi'nde yapılan incelemede ana taşınmaz için tanzim edilmiş belge detayları şu şekildedir;

BELGE DETAYLARI													
Sıra No	Belge Adı	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	B.B Sayısı	Alan (m ²)	Ortak Alan (Sığınak m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	31.12.2010	523	Banka Binası	1	3.199,00	225,00	0,00	3.424,00	2	8	10	IVB
2	Tadilat Ruhsatı	7.05.2012	228	Banka Binası	1	3.138,00	213,00	0,00	3.351,00	2	8	10	IVB
3	Yapı Kullanma İzin Belgesi	12.07.2012	204/1975	Banka Binası	1	3.138,00	0,00	0,00	3.138,00	0	8	8	IVB
4	Tadilat Ruhsatı	21.05.2019	174	Resmi Kurum	2	1.655,00	213,00	171,00	3.351,00	0	8	8	IVB
				Ofis ve İşyeri	4	1.312,00							

Konu taşınmazla alakalı ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış ve yasal gerekliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

3194 Sayılı İmar Kanunun konu ile ilişkilendirilen 29,30,31.Maddeleri aşağıda sunulmuştur:

Ruhsat müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır. Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır. Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı kullanma izni:

Madde 30 – Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) (1) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir. Belediyeler, valilikler (...) (2) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.(...) (2) Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini

kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Kullanma izni alınmamış yapılar: Madde 31 – İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması taşınmazın kira ve satış değerinin tespitine yönelik yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

399 ada 131 parsel üzerinde yer alan yapı için düzenlenmiş veriliş tarihi 04.07.2012 ve son geçerlilik tarihi 04.07.2022 olan S34BED3C3DDDE numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur. İlgili belgeler ekler kısmında verilmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir, Türkiye'nin bir ilidir. Merkezi Konak olan İzmir ilinin nüfusu 2024 yılı sonu itibarıyla 4.493.242 kişidir. Yüzölçümü bakımından ülkenin 23. büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri, Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

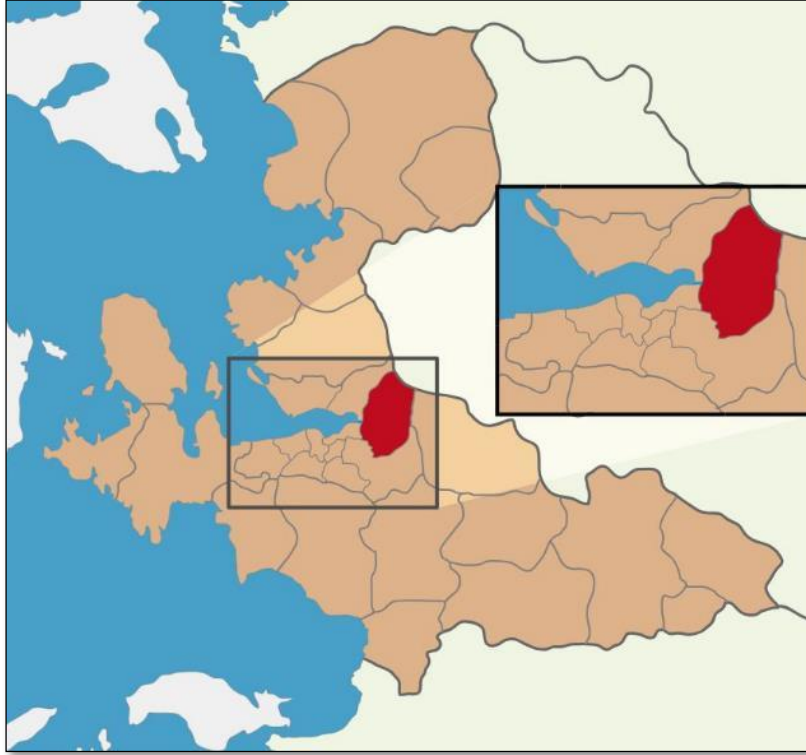


İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km²'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesinin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi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

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğer küçük akarsular arasında Güzelhisar Çayı ve Meles Çayı yer alır. İlde önemli büyüklükte bir göl yoktur. Göl sayılabilecek su birikintileri arasında en büyükleri Gölcük Gölü, Belevi Gölü, Çakalboğaz Gölleri ve Karagöl'dür. Madra Dağları, Yunt Dağları, Yamanlar Dağı, Nif Dağı, Bozdağlar, Aydın Dağları il sınırları içerisinde yer alır. İlin en yüksek noktası, Bozdağlar'ın Birgi yakınlarında bulunan 2.159 metre yüksekliğindeki tepesidir. Şehrin rakımı 2 metredir. Ama dağ eteklerine kurulu bazı semtleri 300-350 metreye kadar ulaşmaktadır.

İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tespih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 475.779 hektarlık bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin %40'ıdır.

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



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

Ege Üniversitesi'nin ana kampüsü ve üniversite ile aynı adı taşıyan, Türkiye'nin en büyük hastanelerinden biri olan Ege Üniversitesi Hastanesi bu ilçede bulunmaktadır. Ayrıca Yaşar Üniversitesi'nin Selçuk Yaşar Yerleşkesi de Bornova Ağacliyol mevkiindedir.

İki büyük askerî birliğin yanı sıra, İzmir-İstanbul, İzmir-Ankara, İzmir-Aydın ve İzmir-Çanakkale karayolu ağlarının merkezinde bulunması, 2000 yılında metronun Bornova'ya uzanması ve İzmir Otogarı'nın ilçe içinde konuşlandırılmış olması ve Bornova-Kavaklıdere-Işıkent üçgeninin sanayi bölgesi olarak saptanması ve 4 sanayi sitesinin yerleşim alanı içinde bulunması, Bornova'nın gelişimine bugün ve gelecekte etki yapacak unsurların başında gelmektedir. Kavaklıdere, Çiçekli, Kayadibi ve diğer semtleriyle İzmir'in akciğeri konumunu sürdürmektedir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Değerleme konusu taşınmaz dükkân ve ofis alanlarından oluşmakta olup, genel ekonomik veriler ve gayrimenkul sektör verileri önem arz etmektedir. Taşınmazın değerini etkileyebilecek genel ve sektörel veriler bu ana başlık altında, alt başlıklar halinde detaylandırılacaktır.

4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD'nin uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörlerini olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur. ABD Merkez Bankası da ABD'nin uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum ABD tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir. Dünya ekonomisinde İkinci Dünya Savaşı'ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan "korumacı" yaklaşım ve "yaptırım" silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birlikteliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağlarının kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır. ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği gözden kaçmamalıdır. Bu tip risk ve endişelerin uluslararası finans kurumları raporlarına da yansdığı gözlenmektedir. Diğer yandan geçen dokuz aylık süreçte özellikle gelişmekte olan ülkelerin sanılandan daha fazla dirençli ekonomik yapılaraya sahip olduklarına dair kanaatler de oluşmaya başlamıştır.

OECD raporunda öne çıkan konuları şöyle özetleyebiliriz;

- Küresel büyümenin özellikle birçok gelişmekte olan ülke ekonomisinde, 2025'in ilk yarısında beklenenden daha dirençli olduğu belirtilerek "Sanayi üretimi ve ticaret, daha yüksek tarifelerden önce gelen önden yüklemelerle desteklendi. Çin'deki mali destek, ticaretteki olumsuzlukların ve emlak piyasasındaki zayıflığın yarattığı durumun üstesinden geldi" ifadelerine yer verildi.
- Gelecek dönem için aşağı yönlü risklere dikkat çekilerek "daha fazla gümrük vergisi artışı, mali risklere ilişkin artan endişeler ve yenilenen enflasyon baskıları büyümeyi olumsuz etkileyebilir" vurgusu yapıldı.
- "Kripto varlıklar da dahil olmak üzere finans piyasalarındaki yeniden fiyatlandırmalar, finansal istikrar açısından ek endişelere yol açabilir. Olumlu tarafta ise, ticaret kısıtlamalarının hafifletilmesi veya yapay zekâ alanındaki hızlı gelişmeler daha pozitif bir ekonomik ortam oluşturabilir" değerlendirmesi yapıldı.
- Yüksek tarife oranları ve hâlâ yüksek olan politika belirsizliğinin yatırım ve ticareti olumsuz etkilemesiyle, küresel büyümenin 2024'teki %3,3'ten 2025'te %3,2'ye gerileyeceği öngörülürken 2026 için tahmin değişmedi, yani %2,9 olabileceği belirtildi.

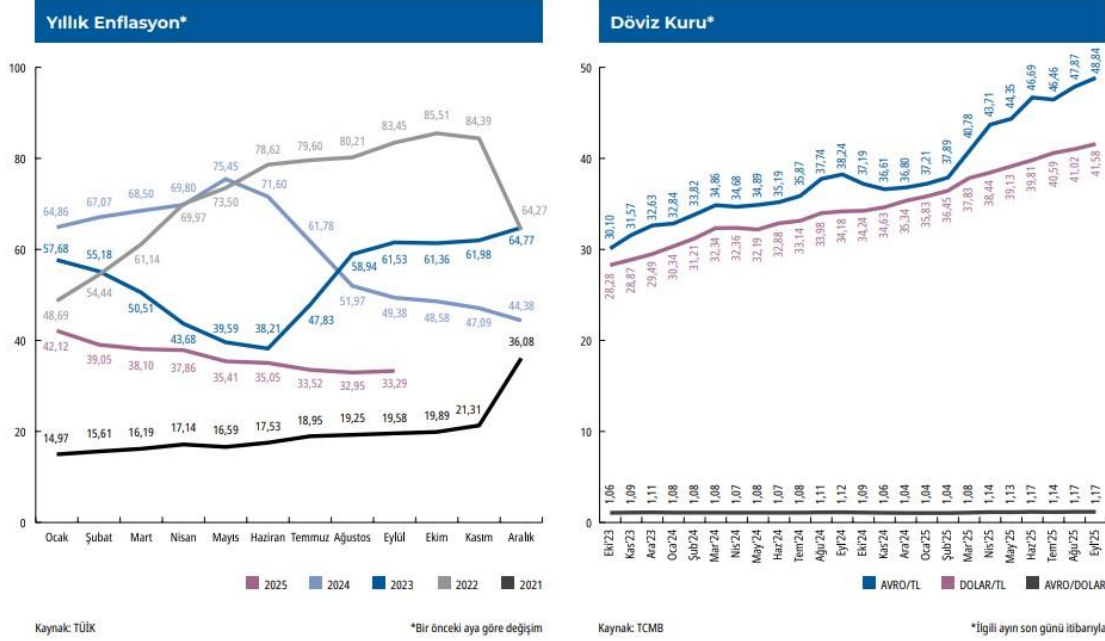
- Amerika Birleşik Devletleri'nde, daha yüksek gümrük vergileri nedeniyle büyümenin 2024'teki %2,8'den 2025'te %1,8'e ve 2026'da %1,5'e keskin bir şekilde düşeceği öngörüldü. Çin'de ise aynı nedene bağlı olarak büyümede 2025'teki %4,9'dan 2026'da %4,4'e önemli bir gerileme süreci yaşanabileceği uyarısı yapıldı.

- Euro bölgesinde ise hem yapısal sorunlar hem ticaret savaşlarının etkisiyle büyümenin, 2025'teki %1,2'den 2026'da %1'e doğru daha küçük ancak istikrarlı bir gerileme kaydedeceği belirtildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisininse %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir. Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250 baz puan indirerek %40,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir. Politika faizlerinin gerilemesi belli bir süre sonra kredi ve mevduat faizlerinde de aşağı yönlü bir hareket doğuracaktır. Bu sürecin işletme kredi maliyetlerinde düşüş ve talebin belli ölçüde canlanmasına neden olabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Sürecin inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde olumlu bir etki yaratması beklenebilir. İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü, ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılında da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. (GYODER)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



4.2.2. Gayrimenkul Sektörü (Ofis ve Ticari Gayrimenkul)

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü. Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalışıldığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m² 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borsan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır. Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşınma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen

kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak “plug & play” konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır.

STR - Türkiye 2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,2 düşüş göstermiş olup, Türkiye genelinde %59,7 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 düşüş göstererek %64,3 seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %1,8 düşüşle 128,6 Avro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %7,0 artarak %59,8'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %0,4 düşerek 93 Avro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %12,9 artışla %68,1'e çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,5 düşerek 109.1 Avro seviyesine inmiştir. Bodrum için ikinci çeyrek verileri henüz yayınlanmamıştır.

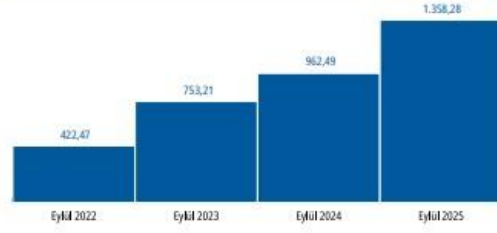
STR - Global New York'ta 2025 yılının ikinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,3 artış göstererek %77,2 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %0,7 artarak 229,55 Avro seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,6 artışla %79,7 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %3,6 artış göstererek 176,43 Avro seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından New York ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında da sıralama yine New York birinci, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü şeklinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibarıyla 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 9 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

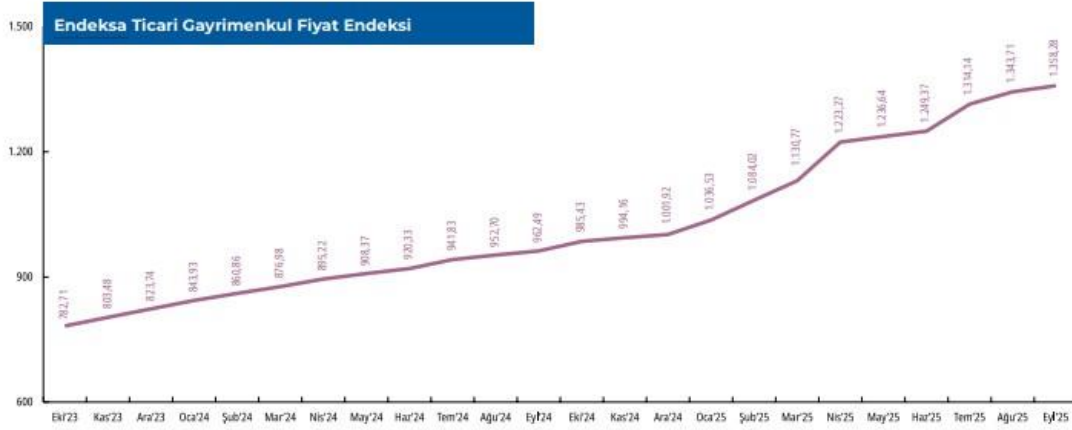
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: Eylül 2025	Aylık Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
1.358,28	%1,08	%41,12	%1.258,28

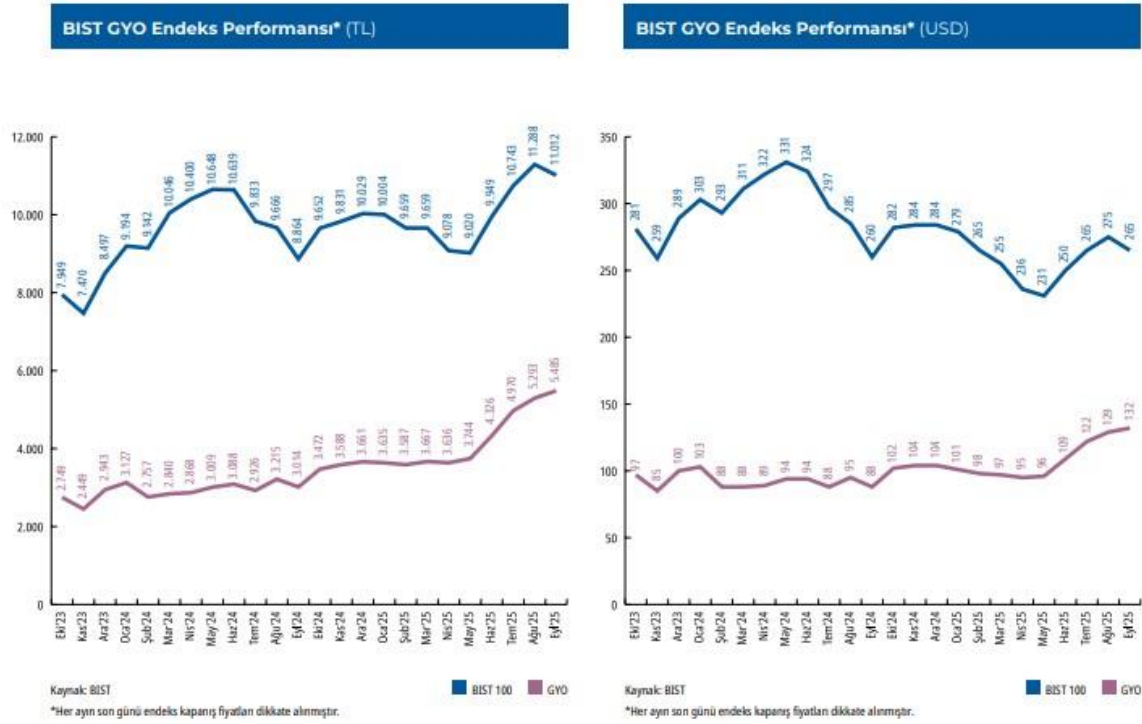
Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

4.2.3. GYO'lar

30 Eylül 2025 itibarıyla yatırım almış 244 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta olup, GYF büyüklüğü bir önceki çeyreğe göre yaklaşık yüzde 8,0 artarak 189,1 milyar TL seviyesine ulaştı. GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmekte. 2025 yılının üçüncü çeyrek rakamları, 2024 yılının aynı çeyreğiyle kıyaslandığında GYF pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta yüzde 78,9 büyümeye gerçekleştirerek 103,5 Milyar TL seviyesinden 189,1 Milyar TL'ye ulaştı. En çok gayrimenkul fonu yöneten ilk 5 şirket ise RePie (35 adet), Neo (23 adet), Albaraka (19 adet), Nuro1 (19 adet) ve 24 Gayrimenkul (17 adet) olarak sıralanıyor.



Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı									
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Eyl'25
32	31	33	33	33	37	39	48	48	49

Piyasa Değerleri (Milyon TL)									
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Eyl'25
25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	343.242	532.839	742.725

Fiili Dolaşım									
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Eyl'25
%38,8	%38,9	%37,8	%36,5	%32,1	%26,6	%33,5	%32,4	%31,3	%35,8

Piyasa Değerleri (Milyon USD)									
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Eyl'25
7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	11.676	15.127	17.898

Halka Açıklık Oranı									
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Eyl'25
%51,4	%50,5	%52,7	%52,9	%53,2	%43,7	%45,3	%43,9	%43,1	%46,2

Yabancı İşlemleri - Net Giriş Çıkışlar (Milyon USD)									
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
130,01	-146,63	-38,72	-82,44	-145,12	-42,79	-91,47	-135,62	22,58	

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.
*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Rapora konu taşınmaz 399 ada 131 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel 421,17m² yüzölçümüne sahiptir. Projesine göre parsel üzerinde tek blok halinde inşa edilmiş, 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre;

-2.bodrum kat 421,19 m² alana sahip olup sığınak, su deposu, mekanik oda, yangın su deposu, çöp odası, yangın holü, 3 adet hol, bay ve bayan wc bölümlerinden,

-1.bodrum kat 421,19 m² alana sahip olup arşiv, yangın holü, asansör holü, hol, arşiv (şube), sistem odası, trafo odası, temizlik odası, mutfak, vezne holü, kasa, kiralık kasa, bekleme, bey ve bayan wc bölümlerinden,

-Zemin kat 299,16 m² alana sahip olup atm odası, müşteri holü, operasyon, yangın holü, sahanlık ve giriş holü bölümlerinden,

-1.kat 281,10 m² alana sahip olup müşteri holü, arşiv, fotokopi odası, yönetici odası, hol, yangın holü, sahanlık ve yangın holü bölümlerinden,

-2.kat 336,85 m² alana sahip olup açık ofis, toplantı odası, 2 adet hol, çay ocağı, yangın holü, sahanlık, bay ve bayan wc bölümlerinden,

-3.kat 336,84 m² alana sahip olup açık ofis, toplantı odası, hol, çay ocağı, yangın holü, sahanlık, bay ve bayan wc bölümlerinden,

-4.kat 336,86 m² alana sahip olup açık ofis, bölge müdürü odası, toplantı odası, hol, çay ocağı, yangın holü, sahanlık, bay ve bayan wc bölümlerinden,

-5.kat 336,86 m² alana sahip olup 2 adet açık ofis, 2 adet toplantı odası, 2 adet hol, çay ocağı, yangın holü, sahanlık, bay ve bayan wc bölümlerinden,

-6.kat 327,60 m² alana sahip olup açık ofis, arşiv, toplantı odası, hol, çay ocağı, yangın holü, sahanlık, bay ve bayan wc bölümlerinden,

-7.kat 327,60 m² alana sahip olup eğitim salonu, mescit, fuaye bekleme alanı, ofis, sistem odası, hol, çay ocağı, yangın holü, sahanlık, bay ve bayan wc bölümlerinden,

-Çatı katı 101,21 m² alana sahip olup jeneratör odası, makine dairesi, sahanlık bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın toplam inşaat alanı 3.526,46 m² toplam kullanım alanı ise 2.438,00 m² olarak hesaplanmıştır.

	KAT	TOPLAM KAT ALANI (m ²)	OFİS/İŞYERİ ALANI (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)
BANKA ŞUBESİ	2.BODRUM	421,19	13,00	408,19
	1.BODRUM	421,19	245,00	176,19
	ZEMİN	299,16	219,00	80,16
	1	281,1	221,00	60,10
OFİS	2	336,85	293,00	43,85
OFİS	3	336,84	293,00	43,84
OFİS	4	336,86	293,00	43,86
OFİS	5	336,86	293,00	43,86
OFİS	6	327,60	284,00	43,60
OFİS	7	327,60	284,00	43,60
-	ÇATI	101,21	-	101,21
TOPLAM		3.526,46	2.438,00	1.088,46

Mevcut durumda binanın;

- 2 Bodrum Kat + Zemin kat + 1. Katta Ziraat Bankası Bornova Şubesi,
- 2.Katta Proje ve Firma Analiz Bölüm Başkanlığı,
- 3.Katta Perakende Krediler Tahsis ve Yönetimi,
- 4.Katta: İzmir Bölge Yöneticiliği,
- 5.Katta: Kredi Risk Tasfiye / Yapılandırma Proje ve Firma Analiz Bölüm Başkanlığı
- 6.Katta: Kredi Risk Tasfiye / Yasal Takip,
- 7.Katta: Toplantı Salonu

Yerinde yapılan incelemede iç mekânda kullanım amacına uygun olarak değişikliklerin yapıldığı tespit edilmiş olup bu değişiklikler basit tadilatlar yapılarak mimari projesine uygun hale getirilebilir durumdadır. Mevcut durumda;

- 2.Bodrum katta sığınak bölümünün banka tarafından arşiv amaçlı olarak düzenlendiği,
- 1.katta binanın kuzey batı cephesinde yer alan mevcut durumda banka şubesi içerisinde yer alan merdiven çıkışı bölümünün duvar örülerek kapatıldığı,
- 5.katta iç mekânda cam panel bölmeler ile ofis bölümlerinin oluşturulduğu,
- 7.katta bekleme alanı, ofis ve sistem odası arasında bölme duvarlarının/cam panellerin iptal edilerek açık ofis olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

-2.bodrum + 1. bodrum + zemin + 1. katta yer alan banka bölümünün zemin ve 1.katta yer alan ofis bölümleri laminat parke kaplı olup müşteri holü, atm odası, arşiv bölümleri seramik kaplıdır. 2.bodrum ve 1.bodrum katta yer alan bölümlerinin zeminleri seramik kaplıdır. Bu bölümde iç kapıların bir bölümü amerikan panel, ofis kapıları cam panel, giriş kapısı alüminyum doğrama üzeri cam paneldir.

-2, 3, 4, 5, 6, 7.katta yer alan ofislerin, ofis bölümleri zeminleri laminat parke, mutfak, hol zeminleri seramik kaplıdır. Mutfak bölümünde ahşap mutfak dolaplarının ve mermer mutfak tezgahının olduğu görülmüştür. Bu bölümlerde pencereler alüminyum doğrama üzeri cam panel, iç kapılar cam panel ve amerikan panel olup giriş kapıları da alüminyum doğrama üzeri cam paneldir.

-Taşınmazda ısınma merkezi ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır.

KAT	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	MİNHA ALANI (m ²)	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)
2.BODRUM	421,19	-	421,19
1.BODRUM	421,19	11,36	409,83
ZEMİN	299,16	11,36	287,8
1	281,1	30,26	250,84
2	336,85	11,36	325,49
3	336,84	5,62	331,22
4	336,86	5,62	331,24
5	336,86	5,62	331,24
6	327,60	5,62	321,98
7	327,60	5,62	321,98
ÇATI	101,21	0,31	100,9
	3.526,46	92,75	3.433,71

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz rapor tarihi itibarı ile;

- 2. bodrum + 1. bodrum + zemin + 1.katta iş yeri (Ziraat Bankası Bornova Şubesi),
- 2.-7.katta ofis amaçlı kullanılmaktadır. (Sırasıyla 2.kat: Proje ve Firma Analiz Bölüm Başkanlığı, 3.kat: Perakende Krediler Tahsis ve Yönetimi, 4.Kat: İzmir Bölge Yöneticiliği, 5.Kat: Kredi Risk Tasfiye / Yapılandırma Proje ve Firma Analiz Bölüm Başkanlığı 6.Kat: Kredi Risk Tasfiye / Yasal Takip, 7.Kat: Toplantı Salonu)

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, (c) Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, -Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, -Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, -Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

5.1. Pazar Yaklaşımı

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Dükkan Emsalleri:

Emsal 1 – ASYA REALTY [TEL:053347864](tel:053347864)** Mustafa Kemal Caddesi üzerinde yakın konumda, B+Z+1 normal kat olmak üzere 3 katlı her bir katı net 85 m² olmak üzere toplam 255 m² olduğu tahmin edilen işyeri 73.000.000TL bedelle satılıktır. (Emlakçı ile yapılan görüşmede en yüksek teklifin 60.000.000TL olduğu ancak mal sahibinin teklifi kabul etmediği bilgisi alınmıştır. Piyasa satış değerinin de 60.000.000TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır. İçerisinde yer alan kiracı eski bir kiracı olduğu ve 230.000TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Emsalin bodrum kat alanı 1/5, 1. kat alanı 1/5 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. Zemin kata indirgenmiş alan değeri: (Bodrum: 85m² / 5 + Zemin: 85m² + 1.Kat: 85m² / 3 = 130,3m²)

Emsal 2 – REMAX MODEL [TEL:053220745](tel:053220745)** Mustafa Kemal Caddesi üzerinde, 30-35 yıllık binada, daha kötü iç mekan özelliklerin sahip, net 70m² alana sahip olduğu beyan edilen 65m² olduğu tahmin edilen dükkan 19.950.000TL bedelle satılıktır.

Emsal 3 – ÖZMERT GAYRİMENKUL [TEL:053215235](tel:053215235)** Konu taşınmaza yakın konumlu, bodrum + zemin 240m² (120m² + 120m²) alana sahip olduğu beyan edilen net 220m² (110m² + 110m²) olduğu tahmin edilen dükkan 42.000.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın bodrum kat alanı 1/5 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. (Zemine indirgenmiş alan değeri: Bodrum:110m²/5 + 110m² = ~132 m²)

Emsal 4 – COLDWELL BANKER TEOK [TEL:023234383](tel:023234383)** Yakın konumda, Bayraklı ilçesi, Manavkuyu Mahallesi sınırları içerisinde, aynı cadde üzerinde, daha kötü konumda, net 63m² alana sahip olduğu beyan edilen 58m² olduğu tahmin edilen dükkan 15.900.000TL bedelle satılıktır.

Kiralık Dükkan Emsalleri:

Emsal 5 – ASYA REALTY [TEL:053347864](tel:053347864)** Mustafa Kemal Caddesi üzerinde yakın konumda, B+Z+1 normal kat olmak üzere 3 katlı her bir katı net 85 m² olmak üzere toplam 255 m² olduğu tahmin edilen işyeri 73.000.000TL bedelle satılıktır. (Emlakçı ile yapılan görüşmede en yüksek teklifin 60.000.000TL olduğu ancak mal sahibinin teklifi kabul etmediği bilgisi alınmıştır. Piyasa satış değerinin de 60.000.000TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır. İçerisinde yer alan kiracı eski bir kiracı olduğu ve 230.000TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Emsalin bodrum kat alanı ⅓, 1. kat alanı ⅓ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. Zemin kata indirgenmiş alan değeri: (Bodrum: 85m² / 5 + Zemin: 85m² + 1.Kat: 85m² / 3 = 130,3m²)

Emsal 6 – DİA GAYRİMENKUL [TEL:023254335](tel:023254335)** Taşınmaza yakın konumda, daha kötü konumda, Süvari Caddesi üzerinde, daha kötü iç mekan özelliklerine sahip, 30-35 yıllık binada, net 70 m² alana sahip olduğu beyan edilen 60m² olduğu tahmin edilen dükkan 65.000TL bedelle kiralıktır.

Emsal 7 – SANKEY GAYRİMENKUL [TEL:053227389](tel:053227389)** Yakın konumda, Bayraklı ilçesi, Manavkuyu Mahallesi sınırları içerisinde, aynı caddeye 50m mesafede, daha kötü konumda, kapsamlı tadilat gerektiren, net 96m² alana sahip olduğu beyan edilen 80 m² olduğu tahmin edilen dükkan 90.000TL bedelle kiralıktır.

Emsal 8 – KÜÇÜKPARK GAYRİMENKUL [TEL:053537047](tel:053537047)** Yakın konumda, ticaretin yoğun olduğu Küçükpark'a yakın konumda, daha kötü konumda, daha kötü iç mekan özelliklerine sahip, net 30m² alana sahip olduğu beyan edilen 25 m² olduğu tahmin edilen dükkan 41.000TL bedelle kiralıktır.

Satılık Ofis Emsalleri:

Emsal 9 – ÖVGÜ EMLAK [TEL:023250441](tel:023250441)** Konu taşınmaza yakın konumda, aynı cadde üzerinde, 30-35 yıllık binada, Bornova Meydana cepheli, 2+0, daha kötü iç mekan özelliklerine sahip, net 45m² olduğu beyan edilen 35m² olduğu tahmin edilen ofis 3.350.000TL bedelle satılıktır. Taşınmazın gerçekçi değerinin 3.000.000,00-TL olabileceği düşünülmektedir.

Emsal 10 – COLDWELL BANKER TEOK GAYRİMENKUL [TEL:023234383](tel:023234383)** Konu taşınmaza yakın ancak daha kötü konumda, Gediz Caddesi üzerinde, daha kötü iç mekan özelliklerine sahip, 30-35 yıllık binada, 2+0, net 40m² olduğu beyan edilen 35m² olduğu tahmin edilen ofis 2.450.000TL bedelle satılıktır. Taşınmazın gerçekçi değerinin 2.250.000,00-TL olabileceği düşünülmektedir.

Emsal 11 – ERMAX BORNOVA [TEL:055166312](tel:055166312)** Konu taşınmaza yakın konumda, aynı cadde üzerinde, 30-35 yıllık binada, Bornova Meydana cepheli, reklam kabiliyeti daha yüksek 1+0, içi tadilatlı, net 40m² olduğu beyan edilen 35m² olduğu tahmin edilen ofis 4.900.000TL bedelle satılıktır. Taşınmazın gerçekçi değerinin 4.750.000,00-TL olabileceği düşünülmektedir.

Emsal 12 – METREKARE TEAM GAYRİMENKUL [TEL:053220212](tel:053220212)** Kazımdirik Mahallesi sınırları içerisinde, ofis kullanım yoğunluğunun daha yüksek olduğu bölgede, daha nitelikli binada (Folkart Time), Ankara Caddesi'ne cepheli, 4-5 yıllık binada, içi tadilatlı, net 65m² olduğu beyan edilen 55m² olduğu tahmin edilen ofis 8.000.000TL bedelle satılıktır. Taşınmazın gerçekçi değerinin 7.000.000,00-TL olabileceği düşünülmektedir.

Kiralık Ofis Emsalleri:

Emsal 13 –ÖZAY GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI [TEL:055473776](tel:055473776)** Konu taşınmaza yakın konumda, aynı cadde üzerinde, Mustafa Kemal Caddesi yakınında, 30-35 yıllık binada, 3+2, net 130m² olduğu beyan edilen 110m² olduğu tahmin edilen ofis 45.000TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın gerçekçi kira değerinin 40.000,00-TL olduğu düşünülmektedir.

Emsal 14 – YAŞANIR EMLAK GAYRİMENKUL [TEL:053786254](tel:053786254)** Konu taşınmaza yakın konumda, Mustafa Kemal Caddesi yakınında, 30-35 yıllık binada, net 130m² olduğu beyan edilen 110m² olduğu tahmin edilen ofis 35.000TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın gerçekçi kira değerinin 33.000,00-TL olduğu düşünülmektedir.

Emsal 15 – ÇETİNEL EMLAK [TEL:053276323](tel:053276323)** Konu taşınmaza yakın konumda, Mustafa Kemal Caddesi yakınında, daha kötü konumda, 30-35 yıllık binada, 3+1, net 130m² olduğu beyan edilen 110m² olduğu tahmin edilen ofis 35.000TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın gerçekçi kira değerinin 33.000,00-TL olduğu düşünülmektedir.

Emsal 16 – MNY EMLAK [TEL:023234744](tel:023234744)** Konu taşınmaza yakın konumda, aynı cadde üzerinde, 30-35 yıllık binada, Bornova Meydana cepheli, 1+0, net 45m² olduğu beyan edilen 40m² olduğu tahmin edilen ofis 18.000TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın gerçekçi kira değerinin 17.000,00-TL olduğu düşünülmektedir.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın emsallerine göre, konumu, yapı yaşı, cephe ve manzara şerefyesi gibi kriterleri mukayese edilerek, bölgede pazarlanan metrekare birim değeri takdir edilmiştir.

Portföylerinin konum tespitlerinin paylaşılmasının emlak ofisi ile yapılacak yer gösterme ve alım-satım sözleşmesine bağlı olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Her ne kadar emsallerin konum bilgisi paylaşılmamış olsa da lokasyon olarak bilgi alınmıştır.

Emsal verileri, taşınmaz ile benzer özellikler taşıyan, benzer çevresel özelliklere sahip, aynı nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir.

Elde edilen emsallerin, pazarlık payları, yapı kalitesi, konum, büyüklük gibi faktörler göz önünde bulundurularak, konu taşınmaz ile karşılaştırmalı analizi yapılmıştır.

Düzeltme hesaplamaları yapılırken değerlemeye konu taşınmazın ofis/işyeri kullanım alanları üzerinden ortalama esas alınmıştır.

Emsal taşınmazlara piyasa koşullarından hareketle %5 ila %15 civarında pazarlık payı uygulanmıştır. Tüm emsallere konu taşınmazlara nazaran küçük alanlı olması sebebiyle birim fiyatının yüksek olacağı kanaatiyle büyüklük şerefyesi uygulanmıştır.

1, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 ve 15 numaralı emsallerin konumlu oldukları bölgelerin ticari hareketliliğinin farklı olması sebebiyle konum şerefyesi uygulanmıştır.

2, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15 ve 16 numaralı emsallerin yapı kalitesi bakımından farklı olduğu düşünülmüşü sebebiyle yapı kalite şerefyesi uygulanmıştır.

Aşağıda emsal taşınmazın mukayeseli düzeltme tabloları sunulmuştur:

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - SATILIK DÜKKAN ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
NET ALAN	130,30 m ²	65,00 m ²	132,00 m ²	58,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺60.000.000	₺19.950.000	₺42.000.000	₺15.900.000
PAZARLIK PAYI (%)	0%	-15%	-15%	-15%
BÜYÜKLÜK (%)	-5%	-15%	-5%	-15%
KONUM DÜZETMESİ (%)	-20%	0%	0%	15%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	0%	10%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺345.357	₺245.538	₺254.545	₺233.017

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺269.615
-----------------------------	-----------------

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - KİRALIK DÜKKAN ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8
NET ALAN	130,30 m ²	60,00 m ²	80,00 m ²	25,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺230.000	₺65.000	₺90.000	₺41.000
PAZARLIK PAYI (%)	0%	-5%	-5%	-10%
BÜYÜKLÜK (%)	-5%	-5%	-5%	-10%
KONUM DÜZETMESİ (%)	-20%	25%	25%	15%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	0%	10%	15%	10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺1.324	₺1.354	₺1.463	₺1.722

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺1.466
-----------------------------	---------------

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - SATILIK OFİS ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 11	EMSAL 12
NET ALAN	45,00 m ²	40,00 m ²	40,00 m ²	65,00 m ²
GERÇEKÇİ ALAN	35,00 m ²	35,00 m ²	35,00 m ²	55,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺3.350.000	₺2.450.000	₺4.900.000	₺8.000.000
GERÇEKÇİ DEĞER	₺3.000.000	₺2.250.000	₺4.750.000	₺7.000.000
BÜYÜKLÜK (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
KONUM DÜZETMESİ (%)	0%	25%	-20%	-10%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	10%	10%	0%	-5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺81.429	₺77.143	₺88.214	₺89.091

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺83.969
-----------------------------	----------------

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - KİRALIK OFİS ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 13	EMSAL 14	EMSAL 15	EMSAL 16
NET ALAN	130,00 m ²	130,00 m ²	130,00 m ²	45,00 m ²
GERÇEKÇİ ALAN	110,00 m ²	110,00 m ²	110,00 m ²	40,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺45.000	₺35.000	₺35.000	₺18.000
GERÇEKÇİ DEĞER	₺40.000	₺33.000	₺33.000	₺17.000
BÜYÜKLÜK (%)	-10%	-10%	-10%	-15%
KONUM DÜZETMESİ (%)	20%	20%	20%	0%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	15%	20%	20%	20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺455	₺390	₺390	₺446

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺420
-----------------------------	-------------

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Bölgede tespit edilen emsallerin konu taşınmaz için gelir yaklaşımı başlığı altında değer analizi için kiralık emsalleri de incelenmiştir. Yapılan incelemelere göre rapora konu taşınmaz için;

-aylık kira birim değerinin dükkanlarda ortalama 1.466 TL/m² civarında, Ofislerde ortalama 420 TL/m²

-satılık birim değerinin dükkanlarda ortalama 269.615 TL/m² civarında, Ofislerde ortalama 83.969 TL/m² civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Pazar yaklaşımı verileri ile değerlemeye konu taşınmazın kat, konum, kullanım alanı, cephe vb. durumları dikkate alınarak, yukarıda belirtilen birim değerlere istinaden aylık kira ve satılık değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. 2. bodrum kat zemin katın 1/7'si, 1. bodrum kat zemin katın 1/5'i, 1. normal kat ise zemin katın 1/3'ü olacak şekilde indirgenmiştir.

Ayrıntılı değer tablosu ekte verilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların toplam piyasa değeri (KDV Hariç) **238.726.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2. Maliyet Yaklaşımı

5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

-Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

-Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması

-Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

-İkame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Konu taşınmazın arsa değerinin tespiti için çalışma yapılmamıştır.

5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Taşınmaz yapı maliyeti ve diğer maliyetleri için tespitite bulunulmamıştır.

5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Maliyet yöntemi ile değer takdirinde bulunulmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

- Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

-Uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Konu taşınmazlar değerleme tarihi itibarıyla direkt gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte mevcut piyasa gelirinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

• İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direkt gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır. Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde dükkan nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi 14 ila 15 yıl, ofisler için ise 16 ila 17 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre kapitalizasyon oranı dükkanlar için 0,07 (14,3 yıl), ofisler için ise 0,06 (~16,7 yıl) olarak belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı verileri ile değerlemeye konu taşınmazın kat, konum, kullanım alanı, cephe vb. durumları dikkate alınarak, yukarıda belirtilen birim değerlere istinaden aylık kira ve satılık değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. 2. bodrum kat zemin katın 1/7'si, 1. bodrum kat zemin katın 1/5'i, 1. normal kat ise zemin katın 1/3'ü olacak şekilde indirgenmiştir.

Ayrıntılı değer tablosu ekte verilmiş olup Gelir Yaklaşımı Yöntemi'ne göre değerleme konusu taşınmazların toplam piyasa değeri (KDV Hariç) **232.514.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

6.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Taşınmaz bazında kira değer detayı ekte verilmiş olup taşınmazlara toplamda aylık ~**1.234.500,00-TL** (KDV Hariç) değer takdirinde bulunulmuştur.

6.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme aşamasında hasılat paylaşımı ve kat karşılığına yönelik inceleme yapılmamıştır.

6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Boş arazi ve proje değeri takdirinde bulunulmamıştır.

6.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemeye konu taşınmaz cins tashihli olup değerlendirme aşamasında proje değerinin belirlenmesine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Rapora konu taşınmazın mevcut durumunun en uygun ve en verimli kullanım şekli olduğuna kanaat getirilmiştir.

6.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tamamı için değerlendirme yapılmış olup bölünmüş ve müşterek kısımlara yönelik analiz yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın durumu ve fiili kullanımı değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar yaklaşımı, ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazın, ofis ve dükkân olarak işletilmesi sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için iki farklı yöntem değerlemede dikkate alınmış olup bu unsurlar neticesinde değer takdiri “Pazar Yaklaşımı” esasına göre gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerler birbirine yakınlık göstermekte ve anlamlıdır.

7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda özellikle yer verilmeyen herhangi bir asgari bilgi mevcut olmayıp değerlendirme türü nedeniyle raporda bilgisi yer almayan hususlar ile ilgili gerekçeler ilgili başlıklar altında açıklanmıştır.

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

Tarafımızca kamusal araştırma yapılmış, gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz olduğu görüldükçe değer takdir edilmiştir.

7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Talep ilgisince tarafımıza iletilen tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devredilebilmesi konusunda bir sınırlama teşkil edecek bir husus tespit edilmemiştir.

7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz cins tashihtir.

7.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın tapu kayıtlarında, üst hakkı, devre mülk hakkı veya bu haklarla ilgili herhangi bir sınırlamaya ilişkin herhangi bir takyidat yoktur.

7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1;

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının

(a) bendi “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.”

(b) bendi “(Değişik:RG-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.”

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

Tebliği yukarıda verilen maddeleri ve taşınmaz üzerinde rapora içerisinde bilgileri verilen proje varlığı nedeniyle; **“Bina”** olarak GYO portföyünde yer almasına engel bir husus tespit edilmemiştir.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 ada 131 parselde yer alan "DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI" nitelikli taşınmazın piyasa değeri ile aylık kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti için düzenlenmiştir.

Tüm bu değerlendirmeler ve uyumlaştırma hesapları sonucunda, kıymet düşürücü/arttırıcı unsurlar dikkate alınmak suretiyle taşınmaza değer takdir edilmiştir. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmaza değer takdir edilirken; rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında detayları açıklanan, değer arttırıcı/düşürücü unsurlar, örnekleme yapılan veriler ve tüm diğer veriler dikkate alınmıştır.

Rapor içeriğinde detayları açıklanmış olan değerlendirme yöntemleri esas alınarak takdir edilmiş değerler aşağıda sunulmuştur.

TAŞINMAZIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	₺1.234.500,00
TAŞINMAZIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	₺1.481.400,00
TAŞINMAZIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	₺238.726.000,00
TAŞINMAZIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	₺286.471.200,00

***Takdir edilen tüm değerler KDV hariç değerlerdir. Belirtilen KDV Dahil değerler, %20 oranı esas alınarak hesaplanmış olup Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.*

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖREN Lisans No: 403668	Begüm KAMIŞCI Lisans No: 405322	Serhat DEĞERLİ Lisans No: 401403

9. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- ☐ Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ☐ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ☐ Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ☐ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ☐ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ☐ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ☐ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ☐ Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- ☐ Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- ☐ Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ☐ Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- ☐ Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

ÖNEMLİ NOTLAR:

- *Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının, değerlendirme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans olarak verilmesi yasaktır.
- İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir;
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir;
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir;
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarını haizdir;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak tanzim edilmiştir.