



# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.

## Şeker GYO

İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
(10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası)



2024-ŞGYO-0018

31.12.2024

İş bu rapor kapak+70 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

|                                                                                |                                                                       |                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hüseyin ÇALIŞKAN</b><br>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 400852) | <b>Yasin ÇABUK</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405180) | <b>Soner GÖKDAĞLI</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 410944) |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 1 / 70

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>RAPOR ÖZETİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>3</b>  |
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>5</b>  |
| 1.1. RAPORUN TARİHİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5         |
| 1.2. RAPORUN NUMARASI                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5         |
| 1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5         |
| 1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI                                                                                                                                                                                                                                                          | 5         |
| 1.5. DEĞERLEME TARİHİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5         |
| 1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5         |
| 1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                               | 5         |
| 1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                                                                        | 5         |
| <b>2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>6</b>  |
| 2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6         |
| 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6         |
| 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI                                                                                                                                                                                                                                               | 6         |
| <b>BEYANLAR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>7</b>  |
| <b>3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>9</b>  |
| 3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER                                                                                                                                                                                                     | 9         |
| 3.1.1. YERİ VE KONUMU                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9         |
| 3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10        |
| 3.1.3. TAPU KAYITLARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 11        |
| 3.1.4. TAKBİS KAYITLARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 11        |
| 3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 12        |
| 3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ                                                                                                                                                                                     | 14        |
| 3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ                                                                      | 14        |
| 3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                  | 14        |
| 3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR                                                                                                                                                                                                       | 16        |
| 3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                               | 16        |
| 3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ | 16        |
| 3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ                              | 16        |
| 3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA                                             | 16        |
| 3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ                                                                                                                                                                                                                                                  | 16        |
| <b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>17</b> |
| 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER                                                                                                                                                                                                                                                      | 17        |
| 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ                                                                                                                                                                        | 23        |
| 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER                                                                                                                                                                                                                                                | 27        |
| 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                                                                                                                                         | 28        |

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 2 / 70

|                                                                                                                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                               | 30 |
| 4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....                              | 30 |
| 4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ ..... | 30 |
| 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                       | 30 |
| 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....                                                                                                                                                                         | 41 |
| 7. SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                 | 43 |
| 7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....                                                                                                                                                                           | 43 |
| 7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....                                                                                                                                                                                                 | 43 |
| EKLER.....                                                                                                                                                                                                                     | 44 |
| 1. TAPU ÖRNEĞİ .....                                                                                                                                                                                                           | 44 |
| 2. TAKBİS BELGELERİ .....                                                                                                                                                                                                      | 45 |
| 3. PROJE BİLGİLERİ.....                                                                                                                                                                                                        | 46 |
| 4. YAPI RUHSATI/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ .....                                                                                                                                                                               | 55 |
| 5. TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI .....                                                                                                                                                                                                 | 61 |
| 6. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ .....                                                                                                                                                                    | 69 |

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa 3 / 70 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## RAPOR ÖZETİ

### Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0018

### Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

### Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

İzmir ili, Konak ilçesi, Ahmetağa Mahallesi, 7399 ada, 11 parsel, 498,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

### Gayrimenkullerin Adres

Ahmetağa (Konak) Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No: 22, 22/A Konak / İZMİR

## Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

### Sahibi

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

### Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibarıyla rapora konu taşınmaz Şekerbank Şubesi ve Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılmaktadır.

### Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri [3.1.3.](#)'te yer almaktadır.

### İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 7399 ada 11 no.lu parselin;

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 10.03.2004 gün ve 16627/4274 sayılı yazısı ile onanan ve İzmir Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 07.08.2003 tarih 10742 sayılı kararı ile uygun bulunan Kemeraltı Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında "T-05 Büro (5 Kat)" alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

Detaylı açıklama imar durumu ile ilgili ilgili maddede yapılmıştır.

## GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa 4 / 70 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

#### Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ofis yapısı için, KDV Hariç 289.000.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj Hariç 1.060.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

#### Nihai olarak;

**Pazar Değeri: 289.000.000 TL** (ikiyüzseksendokuzMilyonTürkLirası) + KDV

#### KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası

**1.060.000 TL/Ay** (BirMilyonAltmışBinTürkLirası)

**takdir edilmiştir.**

|                                                                                |                                                                       |                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hüseyin ÇALIŞKAN</b><br>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 400852) | <b>Yasin ÇABUK</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405180) | <b>Soner GÖKDAĞLI</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 410944) |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                      |                                                                                                                            |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa 5 / 70 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

### 1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0018

### 1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Hüseyin ÇALIŞKAN (Lisans Tarih-No: 08.10.2008 / 400852)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

### 1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

### 1.5. Değerleme Tarihi

28.12.2024.

### 1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024

### 1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa 6 / 70 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ticaret Unvanı                                                                    | : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                          |
| Adres                                                                             | : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok<br>No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL                                                                                                      |
| Şirket Merkezi                                                                    | : İSTANBUL                                                                                                                                                                                                    |
| Kuruluş Tarihi                                                                    | : 09.04.2007                                                                                                                                                                                                  |
| Ticaret Sicil No                                                                  | : 622070                                                                                                                                                                                                      |
| Vergi Dairesi / Vergi No                                                          | : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711                                                                                                                                                                            |
| Mersis No                                                                         | : 0396059371100015                                                                                                                                                                                            |
| Web/E-posta                                                                       | : Web: <a href="http://www.ggd.com">www.ggd.com</a> / E-Mail: <a href="mailto:info@ggd.com.tr">info@ggd.com.tr</a><br>Kep: <a href="mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr">girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr</a> |
| Sermaye                                                                           | : 1.000.000.-TL                                                                                                                                                                                               |
| SPK Listesine Alınma Tarihi                                                       | : 19.06.2008                                                                                                                                                                                                  |
| BDDK Listesine Alınma Tarihi                                                      | : 15.06.2011                                                                                                                                                                                                  |
| SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: | 06.10.2022                                                                                                                                                                                                    |

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

|                                |                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ticaret Unvanı                 | : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                       |
| Adres                          | : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176<br>34394 Şişli / İSTANBUL                                                                 |
| Şirket Amacı                   | : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak. |
| Sermayesi                      | : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL<br>Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL                                                                 |
| Halka Açıklık Oranı            | : %25,00                                                                                                                                         |
| Veri Dairesi / Vergi Kimlik No | : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815                                                                                                        |
| Ticaret Sicil No               | : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5                                                                                                               |
| Mersis No.                     | : -                                                                                                                                              |
| KEP Adresi                     | : <a href="mailto:sekergyo@hs01.kep.tr">sekergyo@hs01.kep.tr</a>                                                                                 |
| Tel                            | : 0 212 398 38 00                                                                                                                                |
| WEB / E-Posta                  | : <a href="http://www.sekergyo.com.tr">www.sekergyo.com.tr</a> / <a href="mailto:info@sekergyo.com.tr">info@sekergyo.com.tr</a>                  |

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

İzmir ili, Konak ilçesi, Ahmetağa Mahallesi, 7399 ada, 11 parsel, 498,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa 7 / 70 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## BEYANLAR

### Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

|                                                                                                                      |                                                                                                                            |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa 8 / 70 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

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

- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

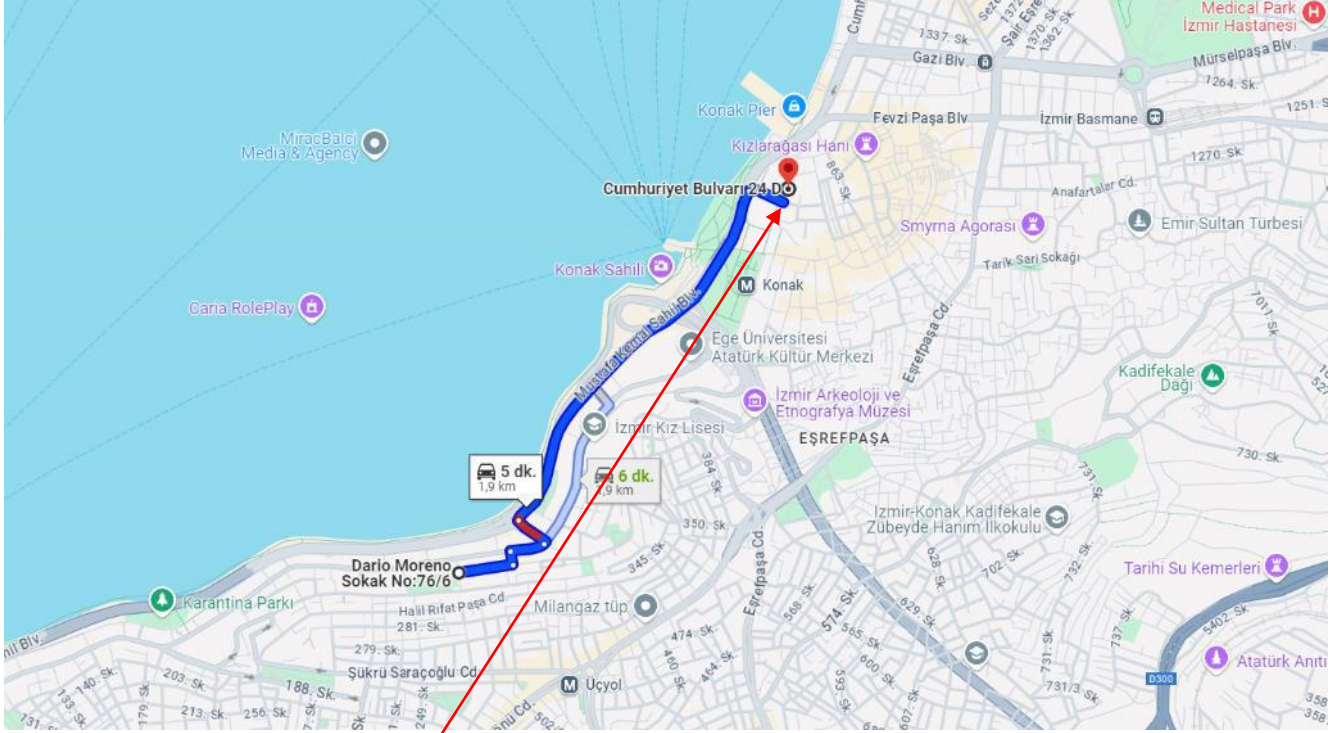
**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 9 / 70

### 3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

##### 3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir Tarihi Asansör Binası önünden kuzeydoğuya hareketle, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı üzerinden yaklaşık 1,9 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 5 dakikada ulaşılabilmektedir.



İzmir Tarihi Asansör Binası önünden 305. Sokak güzergahından doğuya hareketle yaklaşık 180 m. ilerledikten sonra sola dönülür ve 45 m. sonra Mithatpaşa Caddesi'ne çıkılmak üzere sonra sağa dönülür. Bu güzergahta 110 m. ilerledikten sonra 303. Sokak'tan devam edilebilmesi için sola dönülür. 130 m ilerledikten sonra sokak üzerinde yer alan İzmir – Konak Karataş Anadolu Lisesi yanından geçilerek sağa dönülür ve Mustafa Kemal Paşa Sahil Bulvarı'na girilerek bu güzergahta bulunan Konak İskele, Kent Tarihi Sahil, İzmir Saat Kulesi geçilerek Mücibur Rahman Sokağı'na giriş yapılarak Cumhuriyet Bulvarı'na geçiş için 120 m. güzergah üzerinde ilerledikten sonra sola dönülür ve cadde üzerinde 50 m. ilerledikten sonra yolun sağında kalacak şekilde değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselde ulaşılır.

Rapora konu gayrimenkul İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne yakın konumda yer almakta olup taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları veya özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Yakın çevresinde banka şubeleri, marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Cumhuriyet Bulvarı ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.

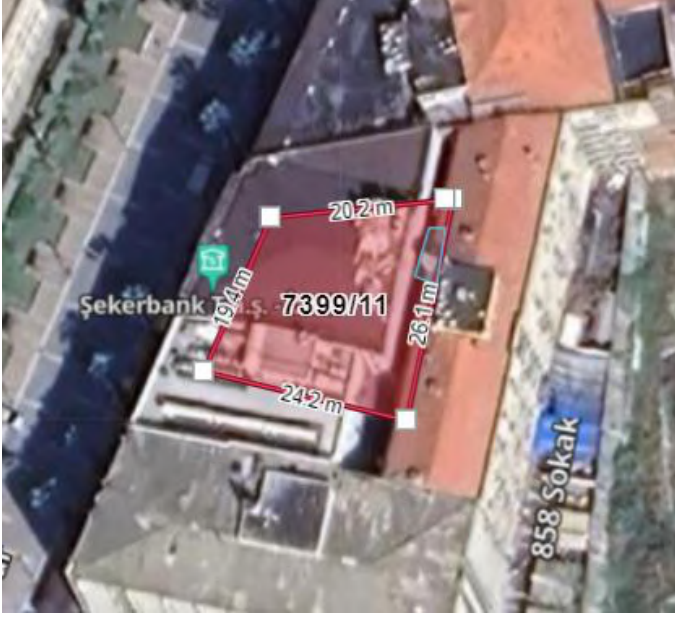


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 10 / 70

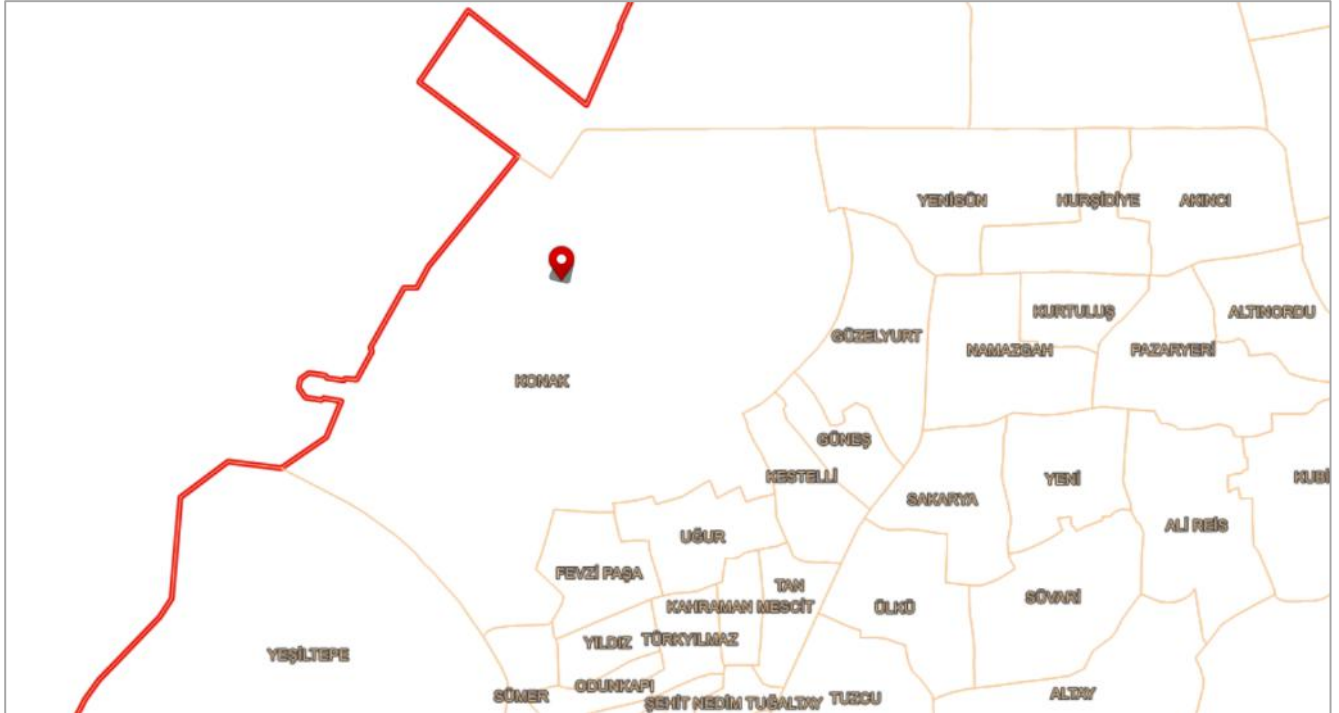
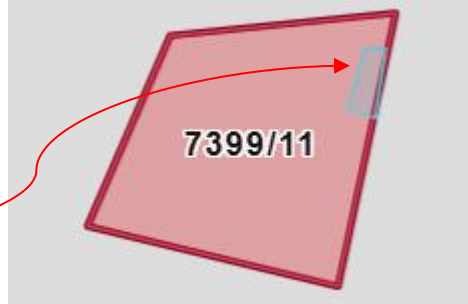
**3.1.2. Parsel Bilgileri**

**7399 Ada 11 Parsel (Enlem: 38°25'13.43"K Boylam: 27° 7'48.45"D Google Earth)**



|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| İl          | İzmir                             |
| İlçe        | Konak                             |
| Mahalle/Köy | Ahmetağa                          |
| Mahalle No  | 148866                            |
| Ada         | 7399                              |
| Parsel      | 11                                |
| Tapu Alanı  | 498,50                            |
| Nitelik     | 10 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası |
| Mevkii      | -                                 |
| Zemin Tip   | Ana Taşınmaz                      |
| Pafta       | 40/356                            |

| Tip           | Alan (m2) |
|---------------|-----------|
| Yapı          | 490.02    |
| İrtifak Hakkı | 13.01     |



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 11 / 70

### 3.1.3. Tapu Kayıtları

|                      |                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------|
| Zemin Tipi           | Ana Taşınmaz                                             |
| Ada/Parsel           | 7399/11                                                  |
| AT Yüzölçümü (m2)    | 498,50                                                   |
| İl/İlçe/Mahalle      | İZMİR / KONAK                                            |
| Mahalle/Mevkii       | AHMETAĞA / -                                             |
| Kayıt Durum          | Aktif                                                    |
| Ana Taşınmaz Nitelik | 10 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası                        |
| Malik / Hisse        | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM) |
| Edinme Sebebi        | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği                     |

| Taşınmaz Kimlik No | Cilt/Sayfa No | B.B. Nitelik | Kat | B.B. No. | Arsa Pay / Payda | Edinme Tarihi-Yevmiye |
|--------------------|---------------|--------------|-----|----------|------------------|-----------------------|
| 21305995           | 12 / 2344     | -            | -   | -        | -                | 17.01.2020 / 1943     |

Tapu örneği [EK-1](#)'dedir.

### 3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

**Malik / Hisse** : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

**Edinme Sebebi** : Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

**Tarih-Yevmiye** : 17.01.2020 / 1943

**İrtifaklar Hanesinde:**

- H. KROKİDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 13.00 M<sup>2</sup> LİK KISIMDA T.E.K. EGE ELEKTRİK DAĞITIM MÜESSESE MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (Yev: 3185 Tarih: 10.10.1984)

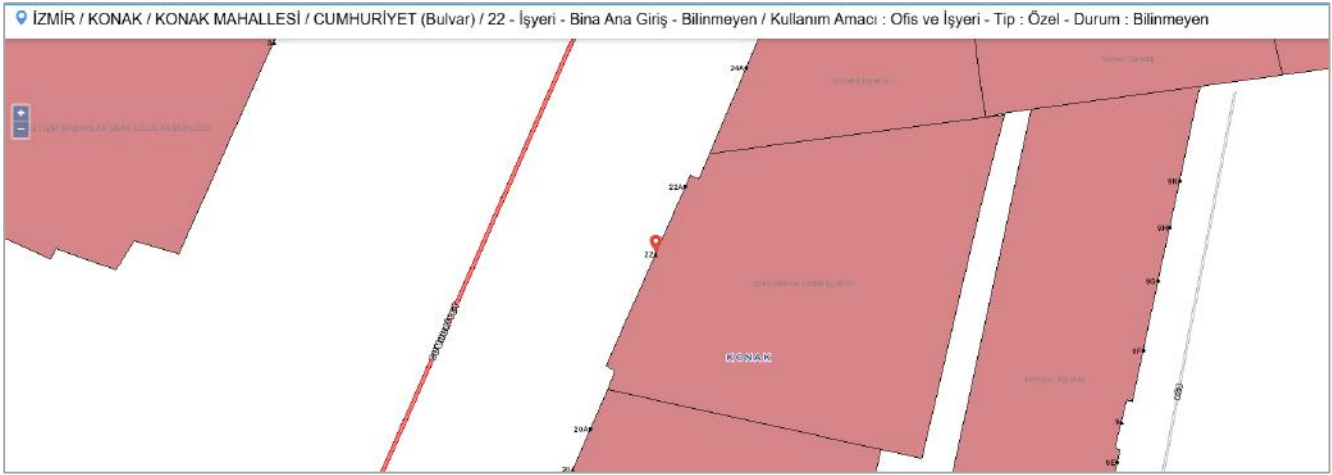
TAKBİS tarihi itibarıyla, T.E.K. EGE ELEKTRİK DAĞITIM MÜESSESE MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE Daimi İrtifak hakkı bulunmakta olup, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

TAKBİS örneği [EK-2](#)'de yer almaktadır.

**UAVT Adres Kodu**

**22A Giriş** : 1709241473

**22 Giriş** : 1768039511



| 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 |
| 318335676           | 7399 | 11     | 23M-4B | -         | Bağımsız Ana Giriş | -        | ŞEKERBANK İZMİR ŞUBESİ | 22A                      | 1709241473 | -       | Ofis ve İşyeri | Özel | Bilinmeyen | -       |
| 299100917           | 7399 | 11     | 23M-4B | -         | Bina Ana Giriş     | -        | ŞEKERBANK İZMİR ŞUBESİ | 22                       | 1768039511 | -       | Ofis ve İşyeri | Özel | Bilinmeyen | -       |

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

31.12.2024

2024-ŞGYO-0018

Sayfa 12 / 70

### 3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

#### İmar Planı

17.11.2005 Onay, 13.01.2020 Tadilat Onay tarihli;

"1/1000 ölçekli KEMERALTI 1. ETAP KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI"

"T-05" Büro Alanları 5 Kat

- *Sorguladığınız Alan Kentsel Sit Alanında Kalmaktadır.*
- *Sorguladığınız Alan 3. Derece Arkeolojik Sit ve Kentsel Sit Alanında Kalmaktadır.*



Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan müşteri tarafından alınan 26.10.2023 tarihli yazılı imar durumu tarafımıza verilen şifahi bilgiye göre 7399 ada 11 no.lu parsel;

17.11.2005 Onay tarihli 1/1000 Ölçekli, Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda; "T-05" 5 Kat yapılaşma koşullu "Büro Alanları Bölgesi"nde kalmaktadır.

Kentsel Sit Alanı + 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda olduğundan, her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca, (HRS) Hafif Raylı Sistem güzergahında olduğundan her türlü inşai faaliyet (alt yapı-üst yapı) için İzmir Büyükşehir Belediyesi Banliyo ve Raylı Sistem Yatırımları Daire Başkanlığı'ndan izin alınması gerekmektedir.

İlgi : 25.10.2023 tarihli ve 249714 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu, İzmir ili, Konak ilçesi, 7399 ada 11 parsel; 17.11.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda; "T-05" 5 kat yapılaşma koşullu Büro Alanları Bölgesinde kalmaktadır. Kentsel Sit + 3. Derece Arkeolojik Sit alanında olduğundan, her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir. Ayrıca (H.R.S.) Hafif Raylı Sistem güzergahında olduğundan her türlü inşai faaliyet (alt yapı-üst yapı) için İzmir Büyükşehir Belediyesi Banliyö ve Raylı Sistem Yatırımları Dairesi Başkanlığı'ndan izin alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

**e-imzalıdır**

Asker GÜNEŞ  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

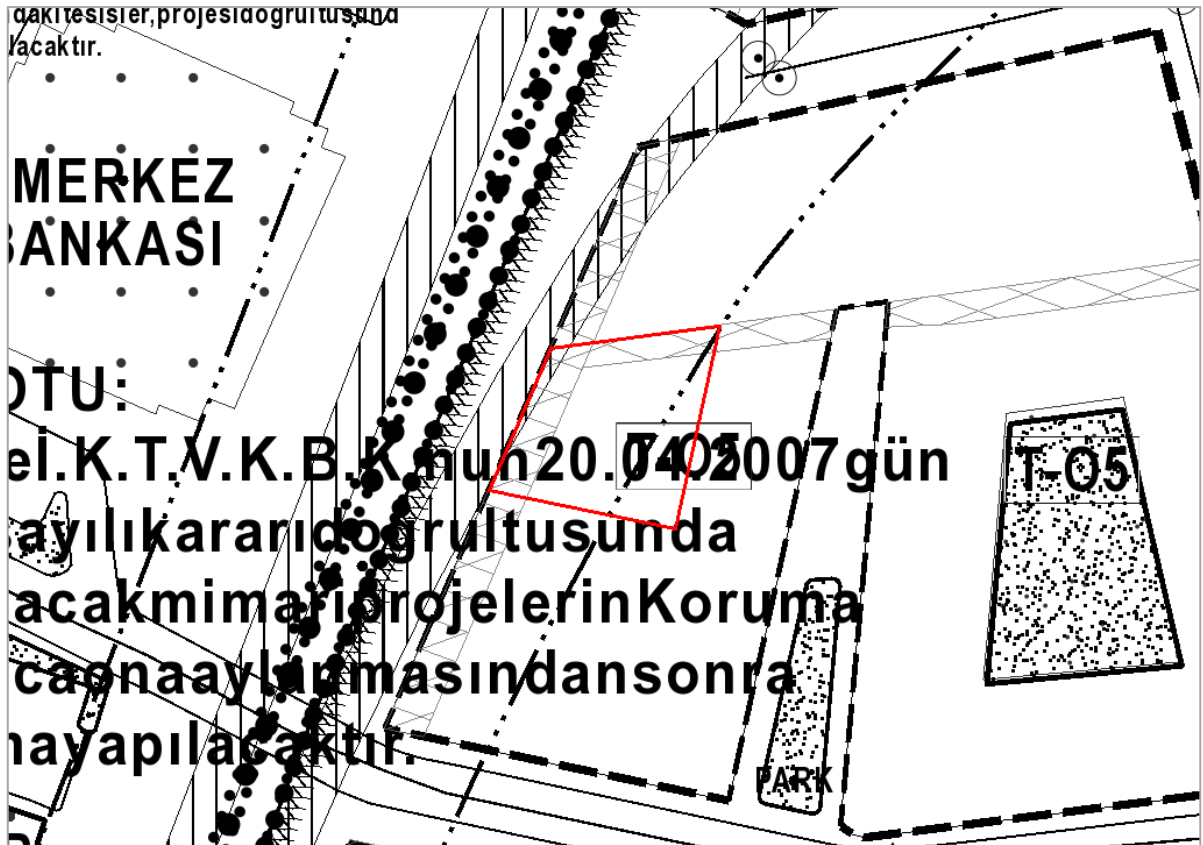
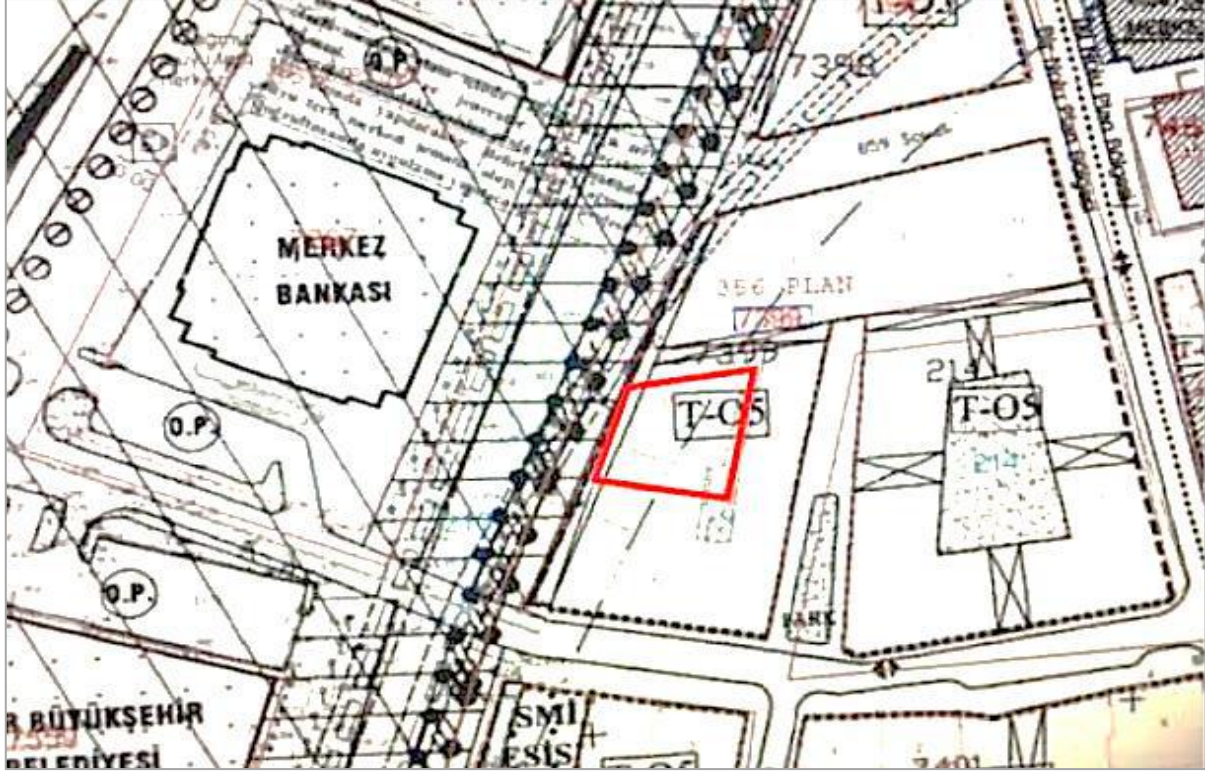
**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

**İmar Planı**



E-İmar görseli ektedir.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

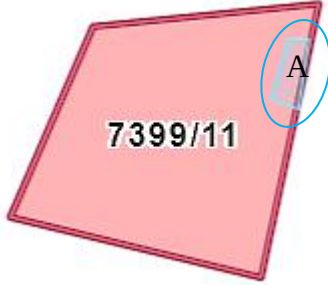
🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 14 / 70

**3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**



TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

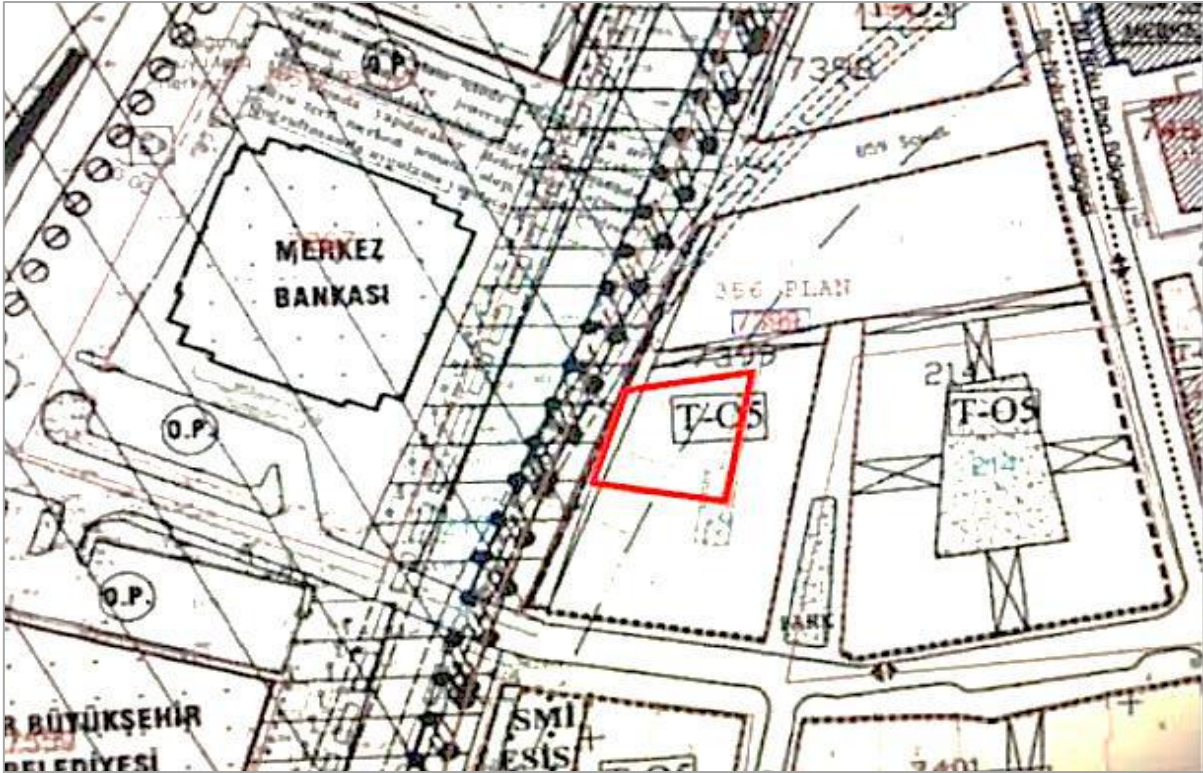
H. Krokide (A) Harfi ile Gösterilen 13.00 m<sup>2</sup> Lik Kısımda T.E.K. Ege Elektrik Dağıtım Müessese Müdürlüğü lehine irtifak hakkı (Yev: 3185 Tarih: 10.10.1984) bulunmaktadır.

**3.3. Gayrimenkuller 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**

Değerleme konusu taşınmaz 17.01.2020 tarih 1943 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

**3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**



Yakın çevresi ağırlıklı olarak Büro Alanları niteliklidir. Banka şubeleri, marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Cumhuriyet Bulvarı ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.





**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 16 / 70

**3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır. Halihazırda güçlendirme çalışmaları için başvurulmuş olduğu ve ruhsat aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

**3.7. 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**

12.04.1991 tarihli, 773 No.lu Yeni Yapı Ruhsatı

05.06.1992 tarihli, 773-1991 No.lu Tadilat Yapı Ruhsatı

17.03.1994 tarihli, 773-1991 No.lu Tadilat Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje

18.08.1995 tarihli, 1307 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi. (4.264 m<sup>2</sup> alan için)

**3.8. 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 v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

**3.9. 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**

Değerlemesi yapılan taşınmaz "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli Şekerbank Şubesi ve Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılmakta olup, ana taşınmazın pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

**3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmaza ait 13.02.2020 tarih, M2435FF008B8D sayılı, "C" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

| Proje No | Uavt Kod/No          | Ruhsat Tarihi | Tadilat Tarihi | Proje Tarihi | Proje Durumu       | Bina Adı              | İl    | İlçe  | Tipoloji      | Kullanım Alanı(m2) | Toplam Sınıf | Karbon Sınıf | Geçerlilik Tarihi |
|----------|----------------------|---------------|----------------|--------------|--------------------|-----------------------|-------|-------|---------------|--------------------|--------------|--------------|-------------------|
| 556285   | 18758885 / 299100917 | 04.03.1994    |                | 13.02.2020   | Otomatik Onaylandı | Cumhuriyet Bulv No:22 | İZMİR | KONAK | İşyeri Binası | 3,433.01           | C            | C            | 13.02.2030        |

| Belgenin                          | Belge Düzenleyenin            | Kare Kod |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------|
| Numarası: M2435FF008B8D           | Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN     |          |
| Veriliş Tarihi: 13.02.2020        | Firması: HASAN ERDOĞAN        |          |
| Son Geçerlilik Tarihi: 13.02.2030 | Sertifika No: ATLASLT-06-0169 |          |
| İptal Edilen EKB No:              | İmza:                         |          |

Enerji Kimlik Belgesi görselleri ektedir.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 17 / 70

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

###### TÜRKİYE



###### Demografik Veriler

###### Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **18 / 70**

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

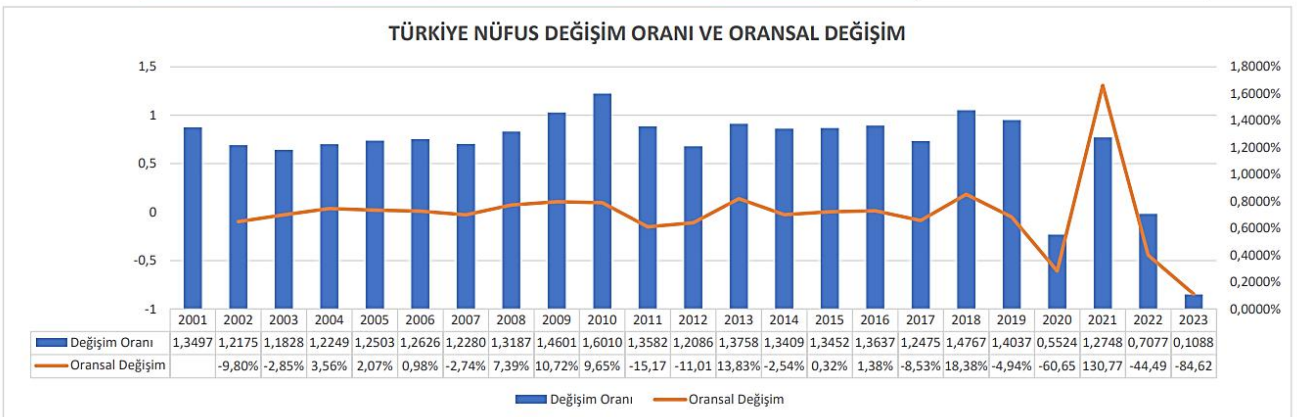
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

**YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ HIZI ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)**

| Yıl                | 2000       | 2001       | 2002       | 2003       | 2004       | 2005       | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nüfus              | 64 729 501 | 65 603 160 | 66 401 851 | 67 187 251 | 68 010 215 | 68 860 539 | 69 729 967 | 70 586 256 | 71 517 100 | 72 561 312 | 73 722 988 | 74 724 269 |
| Artan Nüfus Sayısı |            | 873 659    | 798 691    | 785 400    | 822 964    | 850 324    | 869 428    | 856 289    | 930 844    | 1 044 212  | 1 161 676  | 1 001 281  |
| Değişim Oranı      |            | 1,3497%    | 1,2175%    | 1,1828%    | 1,2249%    | 1,2503%    | 1,2626%    | 1,2280%    | 1,3187%    | 1,4601%    | 1,6010%    | 1,3582%    |
| Oransal Değişim    |            |            | -9,80%     | -2,85%     | 3,56%      | 2,07%      | 0,98%      | -2,74%     | 7,39%      | 10,72%     | 9,65%      | -15,17%    |
| Yıl                | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       |
| Nüfus              | 75 627 384 | 76 667 864 | 77 695 904 | 78 741 053 | 79 814 871 | 80 810 525 | 82 003 882 | 83 154 997 | 83 614 362 | 84 680 273 | 85 279 553 | 85 372 377 |
| Artan Nüfus Sayısı | 903 115    | 1 040 480  | 1 028 040  | 1 045 149  | 1 073 818  | 995 654    | 1 193 357  | 1 151 115  | 459 365    | 1 065 911  | 599 280    | 92 824     |
| Değişim Oranı      | 1,2086%    | 1,3758%    | 1,3409%    | 1,3452%    | 1,3637%    | 1,2475%    | 1,4767%    | 1,4037%    | 0,5524%    | 1,2748%    | 0,7077%    | 0,1088%    |
| Oransal Değişim    | -11,01%    | 13,83%     | -2,54%     | 0,32%      | 1,38%      | -8,53%     | 18,38%     | -4,94%     | -60,65%    | 130,77%    | -44,49%    | -84,62%    |



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Keş: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **20 / 70**

**İZMİR NÜFUSU: 4.479.525**

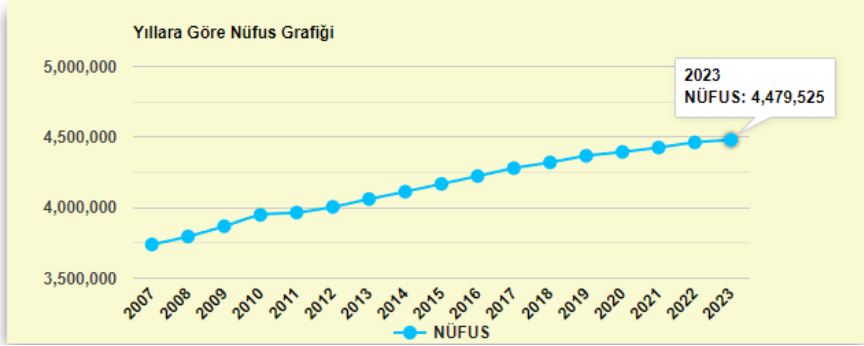


ÖNCEKİ YILA GÖRE  
ARTIŞ ORANI %0,39  
ARTIŞ MİKTARI 17.469

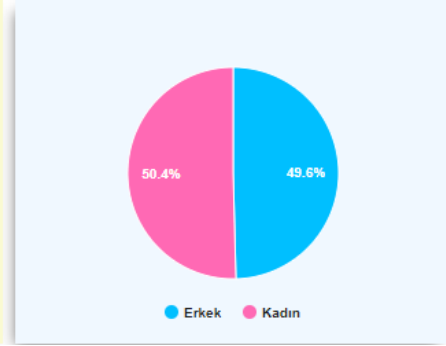
### İZMİR NÜFUSU

| PLAKA | İL ADI | TOPLAM NÜFUS | ERKEK NÜFUSU | KADIN NÜFUSU |
|-------|--------|--------------|--------------|--------------|
| 35    | İZMİR  | 4.479.525    | 2.221.180    | 2.258.345    |

İZMİR Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



İZMİR Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



### İZMİR iline ait diğer bilgiler

|                             |      |                               |                        |
|-----------------------------|------|-------------------------------|------------------------|
| İZMİR bağlı İlçe sayısı:    | 30   | İZMİR Nüfusu En büyük ilçesi: | BUCA (523.487)         |
| İZMİR bağlı Mahalle sayısı: | 1297 | İZMİR Nüfusu En küçük ilçesi: | BEYDAĞ (12.094)        |
|                             |      | İZMİR Yüzölçümü:              | 11.891 Km <sup>2</sup> |
|                             |      | İZMİR Nüfus Yoğunluğu:        | 377 /Km <sup>2</sup>   |

### İZMİR İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİM SİRALAMASI

#### İzmir İlçeleri

| İlçe       | Sıra | Skor  | Kademe |
|------------|------|-------|--------|
| Konak      | 11   | 3,465 | 1      |
| Bornova    | 17   | 3,028 | 1      |
| Balçova    | 18   | 2,902 | 1      |
| Karşıyaka  | 37   | 2,222 | 1      |
| Çiğli      | 41   | 2,046 | 1      |
| Gazimur    | 43   | 2,031 | 1      |
| Çeşme      | 45   | 1,998 | 1      |
| Güzelbahçe | 52   | 1,882 | 1      |
| Urla       | 59   | 1,768 | 1      |
| Narlıdere  | 67   | 1,632 | 1      |
| Bayraklı   | 92   | 1,322 | 2      |
| Buca       | 99   | 1,227 | 2      |
| Aliağa     | 105  | 1,154 | 2      |
| Karabağlar | 120  | 1,078 | 2      |
| Kemalpaşa  | 133  | 0,983 | 2      |

| İlçe        | Sıra | Skor   | Kademe |
|-------------|------|--------|--------|
| Torbalı     | 138  | 0,927  | 2      |
| Seferihisar | 139  | 0,924  | 2      |
| Menderes    | 145  | 0,903  | 2      |
| Foça        | 154  | 0,844  | 2      |
| Menemen     | 156  | 0,838  | 2      |
| Selçuk      | 178  | 0,690  | 2      |
| Karaburun   | 186  | 0,676  | 2      |
| Dikili      | 200  | 0,609  | 2      |
| Tire        | 221  | 0,500  | 2      |
| Bergama     | 241  | 0,379  | 3      |
| Ödemiş      | 250  | 0,336  | 3      |
| Kınık       | 493  | -0,297 | 4      |
| Bayındır    | 503  | -0,304 | 4      |
| Beydağ      | 618  | -0,481 | 4      |
| Kiraz       | 715  | -0,599 | 5      |

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Konak İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 3,465 Skor ile 1. Kademe 11., İzmir ilçeleri sıralamasında 1. Kademe 1. sırada yer almaktadır.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **21 / 70**

### Konak İlçesi



Konak, Anakent sınırları içerisinde yer alan en büyük ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Karşıyaka; doğusunda Bornova; güneyinde Buca ve Gazimir; batısında Balçova İlçesi bulunmaktadır.

İlçede, 13 Devlet Hastanesi, 13 Özel Hastane, 41 Sağlık Ocağı, 3 Verem Savaş Dispanseri, 7 Ana ve Çocuk Sağlığı Merkezi bulunmaktadır. Konak, İzmir'in

yönetmel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.

9 Eylül 1922'de gönderine çekilen bayrağımızla, yalnız İzmir'in değil, ülkemizin de kurtuluşunun simgesi olmuş Hükümet Konağı Konak Meydanı'ndadır. Yapılışından günümüze bir buluşma noktası olan Saat Kulesi Konak Meydanı'ndadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır.

### İZMİR KONAK NÜFUSU: 327.300

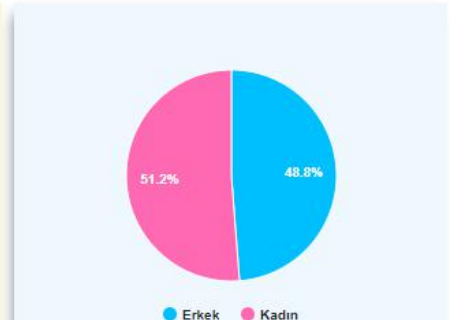
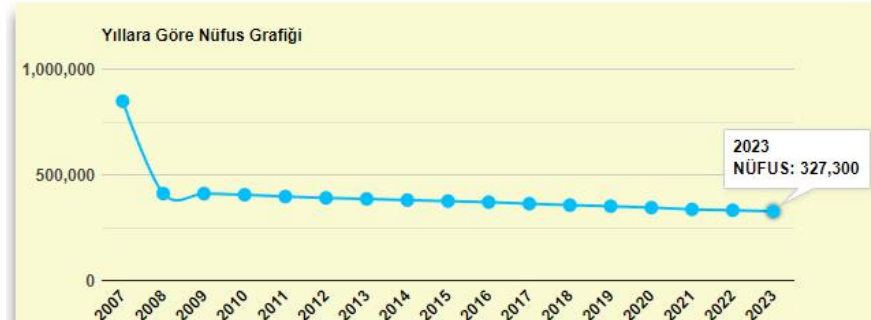


ÖNCEKİ YILA GÖRE  
AZALIŞ ORANI %1,50  
AZALIŞ MİKTARI 4.977

Konak nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %1,50 (4.977 kişi) azaldığı görülmektedir.

### İZMİR KONAK NÜFUSU DETAY

|                          |         |                               |         |
|--------------------------|---------|-------------------------------|---------|
| Bağlı Olunan İl Adı      | İZMİR   | İlçe Merkez Kadın Nüfusu      | 167.689 |
| Toplam Nüfus             | 327.300 | Belde ve Köyler Toplam Nüfusu | 0       |
| Toplam Erkek Nüfusu      | 159.611 | Belde ve Köyler Erkek Nüfusu  | 0       |
| Toplam Kadın Nüfusu      | 167.689 | Belde ve Köyler Kadın Nüfusu  | 0       |
| İlçe Merkez Nüfusu       | 327.300 | İlçeye bağlı Köy Sayısı       | 0       |
| İlçe Merkez Erkek Nüfusu | 159.611 | İlçeye bağlı Mahalle Sayısı   | 112     |



Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

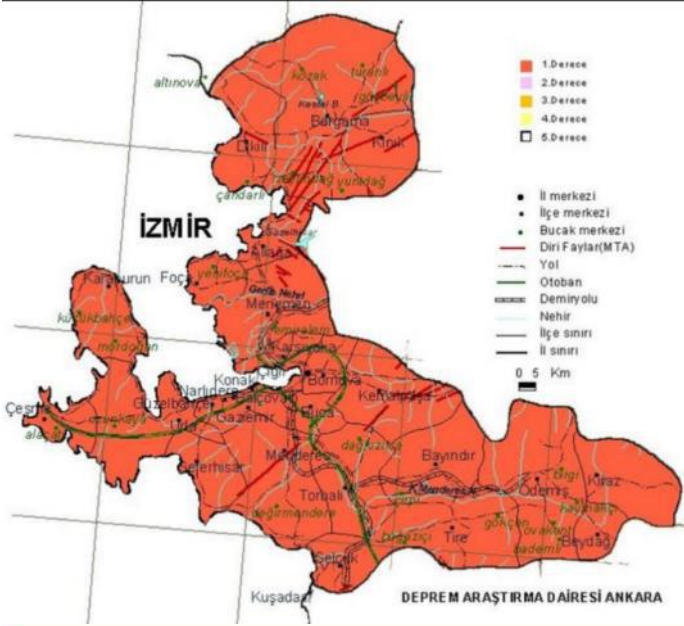


## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **22 / 70**

### Depremsellik



Ankara Deprem Araştırma Dairesi'nin yapmış olduğu çalışmaya göre İzmir ili 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

| İlçe Adı | Köy Adı       | Mahalle Adı  | Risk Bölgesi |
|----------|---------------|--------------|--------------|
| KONAK    | MERKEZ-MERKEZ | MERKEZ-KONAK | 1            |

**DASK risk bölgesine göre Ahmetağa (Konak) Mahallesi, 1. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.**

### Ahmetağa (Konak) Mahallesi

**İZMİR KONAK KONAK MAHALLESİ NÜFUSU: 111**

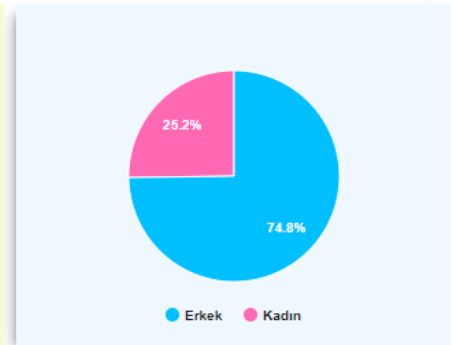
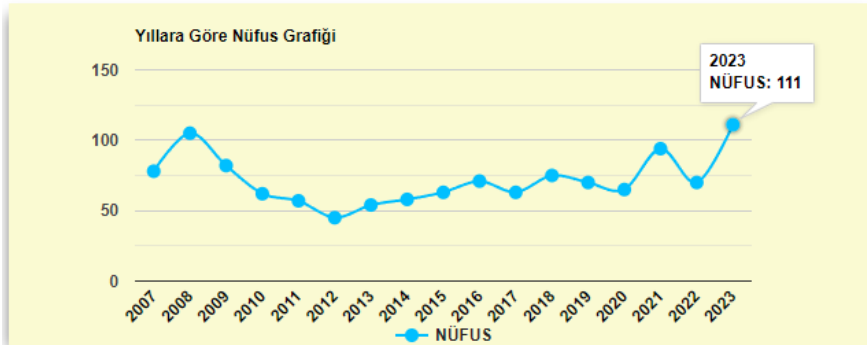


ÖNCEKİ YILA GÖRE  
ARTIŞ ORANI %58,57  
ARTIŞ MİKTARI 41

#### KONAK Mahallesi Genel Bilgileri

|                                   |                 |               |     |
|-----------------------------------|-----------------|---------------|-----|
| Bağlı Olunan İl Adı               | İZMİR           | Toplam Nüfusu | 111 |
| Bağlı Olunan İlçe Adı             | KONAK           | Erkek Nüfusu  | 83  |
| Bağlı Olunan Belediye Adı         | KONAK           | Kadın Nüfusu  | 28  |
| Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği | BÜYÜKŞEHİR İLÇE |               |     |

#### İZMİR KONAK KONAK MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Ahmetağa (Konak) Mahallesi, 2023 nüfusuyla Konak 112 mahallesi arasında 99. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

#### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa 23 / 70 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

#### 4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

##### Enflasyon Raporu 2024-IV<sup>1</sup>

##### 1.Genel Değerlendirme

Küresel Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

##### 1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

##### 2. Ekonomik Görünüm

##### 2.1 Küresel Ekonomi

Küresel Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa 24 / 70 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

### 2.3 İktisadi Faaliyet

#### Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

#### Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarette miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyrin cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

#### Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir. Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

### 2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyrin izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

#### Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.



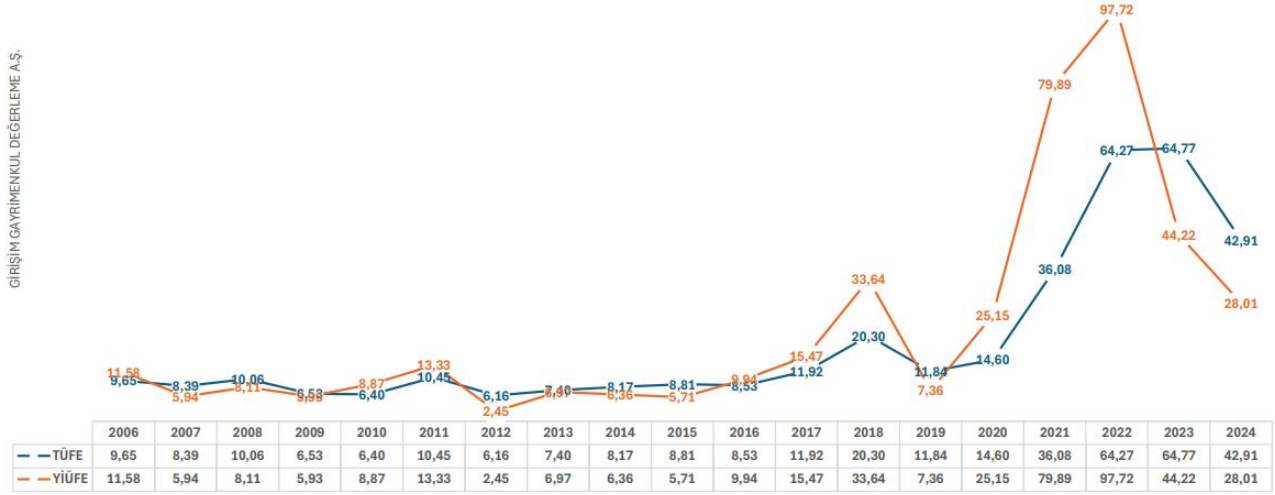
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 25 / 70

| Endeks  | 2006  | 2007 | 2008  | 2009 | 2010 | 2011  | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
|---------|-------|------|-------|------|------|-------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| TÜFE %  | 9,65  | 8,39 | 10,06 | 6,53 | 6,40 | 10,45 | 6,16 | 7,40 | 8,17 | 8,81 | 8,53 | 11,92 | 20,30 | 11,84 | 14,60 | 36,08 | 64,27 | 64,77 | 42,91 |
| YİÜFE % | 11,58 | 5,94 | 8,11  | 5,93 | 8,87 | 13,33 | 2,45 | 6,97 | 6,36 | 5,71 | 9,94 | 15,47 | 33,64 | 7,36  | 25,15 | 79,89 | 97,72 | 44,22 | 28,01 |

TÜFE ve YİÜFE YILLARA GÖRE DEĞİŞİM ORANLARI (2006-Kasım 2024)

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



## Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)

Consumer price index numbers (2003=100)

## Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

|      | Ocak    | Şubat    | Mart  | Nisan | Mayıs | Haziran | Temmuz | Ağustos | Eylül     | Ekim    | Kasım    | Aralık   | Yıllık |
|------|---------|----------|-------|-------|-------|---------|--------|---------|-----------|---------|----------|----------|--------|
|      | January | February | March | April | May   | June    | July   | August  | September | October | November | December | Annual |
| 2005 | 0,55    | 0,02     | 0,26  | 0,71  | 0,92  | 0,10    | -0,57  | 0,85    | 1,02      | 1,79    | 1,40     | 0,42     | 7,72   |
| 2006 | 0,75    | 0,22     | 0,27  | 1,34  | 1,88  | 0,34    | 0,85   | -0,44   | 1,29      | 1,27    | 1,29     | 0,23     | 9,65   |
| 2007 | 1,00    | 0,43     | 0,92  | 1,21  | 0,50  | -0,24   | -0,73  | 0,02    | 1,03      | 1,81    | 1,95     | 0,22     | 8,39   |
| 2008 | 0,80    | 1,29     | 0,96  | 1,68  | 1,49  | -0,36   | 0,58   | -0,24   | 0,45      | 2,60    | 0,83     | -0,41    | 10,06  |
| 2009 | 0,29    | -0,34    | 1,10  | 0,02  | 0,64  | 0,11    | 0,25   | -0,30   | 0,39      | 2,41    | 1,27     | 0,53     | 6,53   |
| 2010 | 1,85    | 1,45     | 0,58  | 0,60  | -0,36 | -0,56   | -0,48  | 0,40    | 1,23      | 1,83    | 0,03     | -0,30    | 6,4    |
| 2011 | 0,41    | 0,73     | 0,42  | 0,87  | 2,42  | -1,43   | -0,41  | 0,73    | 0,75      | 3,27    | 1,73     | 0,58     | 10,45  |
| 2012 | 0,56    | 0,56     | 0,41  | 1,52  | -0,21 | -0,90   | -0,23  | 0,56    | 1,03      | 1,96    | 0,38     | 0,38     | 6,16   |
| 2013 | 1,65    | 0,30     | 0,66  | 0,42  | 0,15  | 0,76    | 0,31   | -0,10   | 0,77      | 1,80    | 0,01     | 0,46     | 7,4    |
| 2014 | 1,98    | 0,43     | 1,13  | 1,34  | 0,40  | 0,31    | 0,45   | 0,09    | 0,14      | 1,90    | 0,18     | -0,44    | 8,17   |
| 2015 | 1,10    | 0,71     | 1,19  | 1,63  | 0,56  | -0,51   | 0,09   | 0,40    | 0,89      | 1,55    | 0,67     | 0,21     | 8,81   |
| 2016 | 1,82    | -0,02    | -0,04 | 0,78  | 0,58  | 0,47    | 1,16   | -0,29   | 0,18      | 1,44    | 0,52     | 1,64     | 8,53   |
| 2017 | 2,46    | 0,81     | 1,02  | 1,31  | 0,45  | -0,27   | 0,15   | 0,52    | 0,65      | 2,08    | 1,49     | 0,69     | 11,92  |
| 2018 | 1,02    | 0,73     | 0,99  | 1,87  | 1,62  | 2,61    | 0,55   | 2,30    | 6,30      | 2,67    | -1,44    | -0,40    | 20,3   |
| 2019 | 1,06    | 0,16     | 1,03  | 1,69  | 0,95  | 0,03    | 1,36   | 0,86    | 0,99      | 2,00    | 0,38     | 0,74     | 11,84  |
| 2020 | 1,35    | 0,35     | 0,57  | 0,85  | 1,36  | 1,13    | 0,58   | 0,86    | 0,97      | 2,13    | 2,30     | 1,25     | 14,6   |
| 2021 | 1,68    | 0,91     | 1,08  | 1,68  | 0,89  | 1,94    | 1,80   | 1,12    | 1,25      | 2,39    | 3,51     | 13,58    | 36,08  |
| 2022 | 11,10   | 4,81     | 5,46  | 7,25  | 2,98  | 4,95    | 2,37   | 1,46    | 3,08      | 3,54    | 2,88     | 1,18     | 64,27  |
| 2023 | 6,65    | 3,15     | 2,29  | 2,39  | 0,04  | 3,92    | 9,49   | 9,09    | 4,75      | 3,43    | 3,28     | 2,93     | 64,77  |
| 2024 | 6,70    | 4,53     | 3,16  | 3,18  | 3,37  | 1,64    | 3,23   | 2,47    | 2,97      | 2,88    | 2,24     |          | 42,91  |

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 26 / 70

### Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024

Domestic producer price index and rate of change, November 2024

[2003=100]

| Yıl                                                        | Ocak  | Şubat | Mart  | Nisan | Mayıs | Haziran | Temmuz | Ağustos | Eylül | Ekim  | Kasım | Aralık | Yıllık |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|--------|---------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Year                                                       | Jan.  | Feb.  | March | April | May   | June    | July   | August  | Sep.  | Oct.  | Nov.  | Dec.   | Annual |
| Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%) |       |       |       |       |       |         |        |         |       |       |       |        |        |
| 2006                                                       | 1,96  | 0,26  | 0,25  | 1,94  | 2,77  | 4,02    | 0,86   | -0,75   | -0,23 | 0,45  | -0,29 | -0,12  | 11,58  |
| 2007                                                       | -0,05 | 0,95  | 0,97  | 0,80  | 0,39  | -0,11   | 0,06   | 0,85    | 1,02  | -0,13 | 0,89  | 0,15   | 5,94   |
| 2008                                                       | 0,42  | 2,56  | 3,17  | 4,50  | 2,12  | 0,32    | 1,25   | -2,34   | -0,90 | 0,57  | -0,03 | -3,54  | 8,11   |
| 2009                                                       | 0,23  | 1,17  | 0,29  | 0,65  | -0,05 | 0,94    | -0,71  | 0,42    | 0,62  | 0,28  | 1,29  | 0,66   | 5,93   |
| 2010                                                       | 0,58  | 1,66  | 1,94  | 2,35  | -1,15 | -0,50   | -0,16  | 1,15    | 0,51  | 1,21  | -0,31 | 1,31   | 8,87   |
| 2011                                                       | 2,36  | 1,72  | 1,22  | 0,61  | 0,15  | 0,01    | -0,03  | 1,76    | 1,55  | 1,60  | 0,65  | 1,00   | 13,33  |
| 2012                                                       | 0,38  | -0,09 | 0,36  | 0,08  | 0,53  | -1,49   | -0,31  | 0,26    | 1,03  | 0,17  | 1,66  | -0,12  | 2,45   |
| 2013                                                       | -0,18 | -0,13 | 0,81  | -0,51 | 1,00  | 1,46    | 0,99   | 0,04    | 0,88  | 0,69  | 0,62  | 1,11   | 6,97   |
| 2014                                                       | 3,32  | 1,38  | 0,74  | 0,09  | -0,52 | 0,06    | 0,73   | 0,42    | 0,85  | 0,92  | -0,97 | -0,76  | 6,36   |
| 2015                                                       | 0,33  | 1,20  | 1,05  | 1,43  | 1,11  | 0,25    | -0,32  | 0,98    | 1,53  | -0,20 | -1,42 | -0,33  | 5,71   |
| 2016                                                       | 0,55  | -0,20 | 0,40  | 0,52  | 1,48  | 0,41    | 0,21   | 0,08    | 0,29  | 0,84  | 2,00  | 2,98   | 9,94   |
| 2017                                                       | 3,98  | 1,26  | 1,04  | 0,76  | 0,52  | 0,07    | 0,72   | 0,85    | 0,24  | 1,71  | 2,02  | 1,37   | 15,47  |
| 2018                                                       | 0,99  | 2,68  | 1,54  | 2,60  | 3,79  | 3,03    | 1,77   | 6,60    | 10,88 | 0,91  | -2,53 | -2,22  | 33,64  |
| 2019                                                       | 0,45  | 0,09  | 1,58  | 2,98  | 2,67  | 0,09    | -0,99  | -0,59   | 0,13  | 0,17  | -0,08 | 0,69   | 7,36   |
| 2020                                                       | 1,84  | 0,48  | 0,87  | 1,28  | 1,54  | 0,69    | 1,02   | 2,35    | 2,65  | 3,55  | 4,08  | 2,36   | 25,15  |
| 2021                                                       | 2,66  | 1,22  | 4,13  | 4,34  | 3,92  | 4,01    | 2,46   | 2,77    | 1,55  | 5,24  | 9,99  | 19,08  | 79,89  |
| 2022                                                       | 10,45 | 7,22  | 9,19  | 7,67  | 8,76  | 6,77    | 5,17   | 2,41    | 4,78  | 7,83  | 0,74  | -0,24  | 97,72  |
| 2023                                                       | 4,15  | 1,56  | 0,44  | 0,81  | 0,65  | 6,50    | 8,23   | 5,89    | 3,40  | 1,94  | 2,81  | 1,14   | 44,22  |
| 2024                                                       | 4,14  | 3,74  | 3,29  | 3,60  | 1,96  | 1,38    | 1,94   | 1,68    | 1,37  | 1,29  | 0,66  |        | 28,01  |

### Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

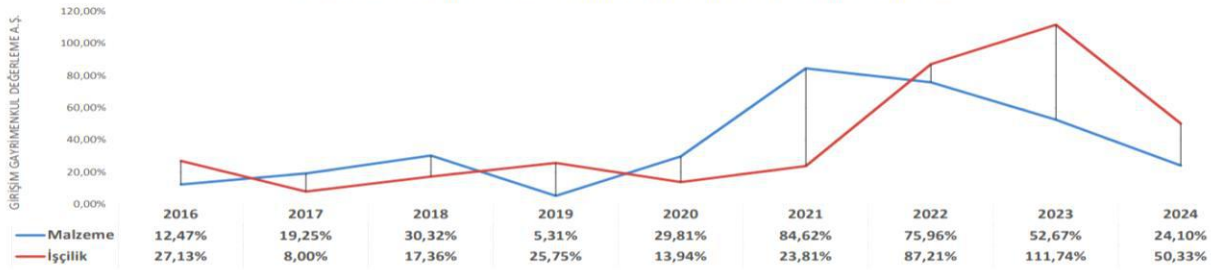
[2015=100] [CPA Ver 2.1]

|      |    | F       |        |         |        |         |         | 41      |         |         | 41.00.1               |        |         |        |         |         | 41.00.2                       |         |         |
|------|----|---------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------------|--------|---------|--------|---------|---------|-------------------------------|---------|---------|
|      |    | İnşaat  |        |         |        |         |         | Binalar |         |         | İkamet amaçlı binalar |        |         |        |         |         | İkamet amaçlı olmayan binalar |         |         |
| Yıl  | Ay | Toplam  | Oran   | Malzeme | Oran   | İşçilik | Oran    | Toplam  | Malzeme | İşçilik | Toplam                | Oran   | Malzeme | Oran   | İşçilik | Oran    | Toplam                        | Malzeme | İşçilik |
| 2015 | 12 | 100,60  |        | 99,34   |        | 103,62  |         | 101,15  | 100,19  | 103,40  | 101,23                |        | 100,27  |        | 103,35  |         | 100,93                        | 99,95   | 103,57  |
| 2016 | 12 | 118,90  | 18,19% | 113,71  | 14,47% | 131,36  | 26,77%  | 118,52  | 113,02  | 131,40  | 118,52                | 17,08% | 112,77  | 12,47% | 131,39  | 27,13%  | 118,54                        | 113,75  | 131,46  |
| 2017 | 12 | 138,14  | 16,18% | 136,38  | 19,94% | 142,35  | 8,37%   | 137,28  | 135,26  | 142,02  | 136,77                | 15,40% | 134,48  | 19,25% | 141,90  | 8,00%   | 138,90                        | 137,60  | 142,43  |
| 2018 | 12 | 173,57  | 25,65% | 176,22  | 29,21% | 167,19  | 17,45%  | 173,33  | 176,12  | 166,78  | 172,55                | 26,16% | 175,25  | 30,32% | 166,53  | 17,36%  | 175,76                        | 178,74  | 167,70  |
| 2019 | 12 | 192,25  | 10,76% | 184,91  | 4,93%  | 209,90  | 25,55%  | 192,47  | 185,13  | 209,65  | 192,23                | 11,41% | 184,55  | 5,31%  | 209,41  | 25,75%  | 193,25                        | 186,86  | 210,52  |
| 2020 | 12 | 240,35  | 25,02% | 241,02  | 30,34% | 238,74  | 13,74%  | 240,76  | 241,55  | 238,91  | 239,27                | 24,47% | 239,57  | 29,81% | 238,61  | 13,94%  | 245,43                        | 247,44  | 239,97  |
| 2021 | 12 | 403,16  | 67,74% | 447,74  | 85,77% | 296,07  | 24,01%  | 401,78  | 446,90  | 296,22  | 396,96                | 65,90% | 442,30  | 84,62% | 295,42  | 23,81%  | 416,97                        | 460,62  | 299,12  |
| 2022 | 12 | 719,25  | 78,40% | 787,69  | 75,93% | 554,85  | 87,41%  | 716,43  | 784,89  | 556,28  | 708,73                | 78,54% | 778,25  | 75,96% | 553,06  | 87,21%  | 740,66                        | 804,67  | 567,87  |
| 2023 | 12 | 1203,41 | 67,31% | 1215,09 | 54,26% | 1175,36 | 111,83% | 1192,25 | 1198,69 | 1177,19 | 1182,85               | 66,90% | 1188,13 | 52,67% | 1171,03 | 111,74% | 1221,84                       | 1230,18 | 1199,32 |
| 2024 | 09 | 1580,65 | 31,35% | 1498,43 | 23,32% | 1778,15 | 51,29%  | 1571,53 | 1486,52 | 1770,44 | 1562,78               | 32,12% | 1474,50 | 24,10% | 1760,46 | 50,33%  | 1599,09                       | 1522,34 | 1806,30 |

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TürkStat, Construction Cost Index, September 2024

### İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 27 / 70

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

## Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde **6,8** oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **44,1** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **6,5** oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

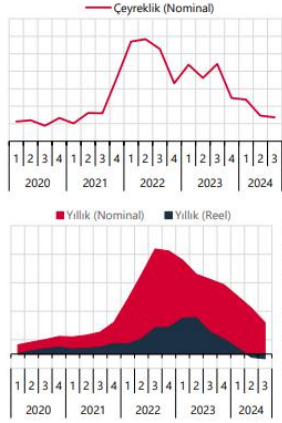
|  | Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) | Dükkan Fiyat Endeksi (DFE) | Ofis Fiyat Endeksi (OFE) |
|--|-----------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
|  | 158,5<br>(%44,1)                        | 159,6<br>(%45,2)           | 152,8<br>(%38,4)         |
|  | 145,1<br>(%32,0)                        | 146,1<br>(%33,2)           | 142,2<br>(%28,5)         |
|  | 170,2<br>(%55,6)                        | 176,3<br>(%61,6)           | 152,9<br>(%38,6)         |
|  | 158,1<br>(%44,8)                        | 156,0<br>(%43,8)           | 170,7<br>(%50,9)         |

\* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)

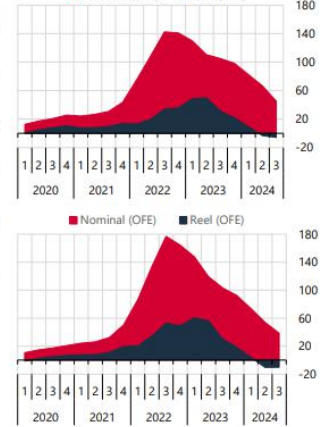


Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

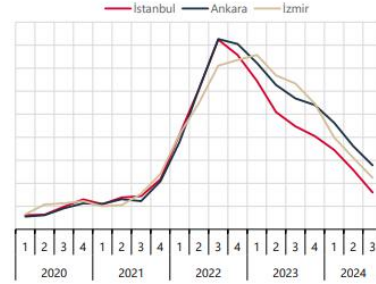


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde **6,5** oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **45,2** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **5,8** oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde **8,5** oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **38,4** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **10,2** oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **5,5**, **8,1** ve **8,2** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **32,0**, **55,6** ve **44,8** oranlarında artış göstermiştir.

### 4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa 28 / 70 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

#### 4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir ili, Konak ilçesi, Ahmetağa Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu 7399 ada 11 parsel, 498,50 m<sup>2</sup> alanlı ve “10 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI” vasıflı olup, üzerindeki bina Bitişik Nizam, Betonarme Karkas, Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal Kat + 1 Çatı Katından oluşmaktadır.

Parsel topografik olarak düz ve geometrik olarak yamuk formudur.

##### **Bodrum Kat**

Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 500 m<sup>2</sup>'dir. Su deposu, jeneratör odası, depo olarak kullanılmaktadır.

Bodruma iniş merdivenleri mermer kaplama, bodrum zemini kısmen tesviye betonu, kısmen eski tip karoçini kaplamadır. Duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır.

*Duvar ve zeminlerinde rutubete bağlı yıpranma bulunmaktadır.*

##### **Zemin Kat ve 1. Normal Kat**

Mimari projesine uygun olarak Zemin Kat yaklaşık brüt 300 m<sup>2</sup>, 1. Normal Kat yaklaşık brüt 515 m<sup>2</sup>'dir. alana sahiptir. Mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

İç mahallerde zeminler granit seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavan spot aydınlatmalı alçıpan asma tavanıdır. İç merdivenler mermer kaplama, iç kapılar camlı alüminyum doğrama ve ahşap panel kapıdır. Islak zeminlerde zemin ve duvarlar seramik kaplamadır.

##### **2. Normal Kat**

Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 515 m<sup>2</sup>'dir. Şeker Yatırım kullanımındadır.

Zeminler halı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavan alçıpan asma tavan, iç kapılar alüminyum doğramadır. Islak hacimlerde, zeminler seramik, duvarlar seramiktir.

Dekorasyon malzeme kalitesinden, yakın zamanda tadilat yapıldığı anlaşılmaktadır.

##### **3. Normal Kat**

Mimarın projesine uygun olarak yaklaşık brüt 515 m<sup>2</sup>'dir. DESMER Güvenlik kullanımındadır.

Zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavan plastik boyalıdır.

##### **4. Normal Kat**

Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 515 m<sup>2</sup>'dir. Lojistik Departmanı kullanımındadır.

Zeminler granit seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavan plastik boyalıdır.

##### **5. Normal Kat**

Mimari projesine uygun yaklaşık brüt 515 m<sup>2</sup>'dir. Şekerbank Bölge Müdürlüğü kullanımındadır.

Zeminler granit seramik ve halı kaplamadır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavan alçıpan asma tavanıdır.

##### **6. Normal Kat ve 7. Normal Kat**

Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 515 m<sup>2</sup>'dir. Boş durumdadır.

Zeminler granit seramik ve halıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavan alçıpan asma tavanıdır.

**Çatı Katı;** Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 35 m<sup>2</sup>'dir.

Yapı, onaylı mimari projesine göre toplam yaklaşık 4.440 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **29 / 70**

Bina genelinde iç ortak alanlar granit seramik, cephe ve doğramalar alüminyum malzemeden yapılmıştır. Ana giriş ve banka girişi zemin kat seviyesinden Cumhuriyet Bulvarı üzerinden yapılmaktadır. Binada iki adet asansör ve yangın merdiveni mevcuttur.

**Kat Bazlı Alanlar**

| Kat           | Brüt m <sup>2</sup> |
|---------------|---------------------|
| Bodrum Kat    | 500,00              |
| Zemin Kat     | 300,00              |
| 1. Normal Kat | 515,00              |
| 2. Normal Kat | 515,00              |
| 3. Normal Kat | 515,00              |
| 4. Normal Kat | 515,00              |
| 5. Normal Kat | 515,00              |
| 6. Normal Kat | 515,00              |
| 7. Normal Kat | 515,00              |
| Çatı Katı     | 35,00               |
| <b>Toplam</b> | <b>4.440,00</b>     |

**Projenin GZFT (SWOT) Analizi**

|                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GÜÇLÜ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ulaşımı kolay, prestijli lokasyonda yer alması.</li> <li>✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.</li> <li>✓ Denize yakın ve kısmi deniz manzarası bulunması.</li> </ul> | <b>ZAYIF</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması.</li> <li>✓ Yapı yaşının ilerlemiş olmasına bağlı tadilat ihtiyaçları.</li> </ul>       |
| <b>FIRSAT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Güçlendirme projesiyle yapı güvenilirliğinin artırılmasına yönelik çalışmalara başlanmış olması.</li> </ul>                                                                | <b>TEHDİT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.</li> </ul> |

**Ege Denizi'nden Bakış**



|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa <b>30 / 70</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

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

Taşınmaz içerisinde yapılan değişiklikler basit tadilat niteliğinde olup yapı ruhsatı gerektirmemektedir.

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

Yapı güçlendirilmesine yönelik Tadilat Ruhsatı başvurusu yapıldığı bilgisi edinilmiştir. Mevcut durumda yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda Şekerbank Şubesi ve Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılmaktadır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS "105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri"nde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri bulunmaktadır.

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri**

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa <b>31 / 70</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa <b>32 / 70</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası**

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralama sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer**

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemten sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

**Pazar değeri** ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa <b>33 / 70</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değerin takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

**Makul değerin kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:**

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

**UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”**

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.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

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.

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 değerlendirilmesi 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.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa <b>34 / 70</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

#### **Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

**Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:**

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa 35 / 70 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

## Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

### Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (veya *metrekare*) başı fiyat, ayakkare (veya *metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

### Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

#### Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa 36 / 70 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

## 5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Pazar Değeri

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

#### Pazar Kirası

Pazar Kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

#### Satılık Bina Emsalleri

##### Emsal 1 / ERA Lotus / 0541 551 40 53

Halit Ziya Bulvarı'nda 172 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 9 katlı **1.986 m<sup>2</sup>** alanlı işyeri için **200.000.000 TL** istenmektedir.

##### Emsal 2 / COLDWELL Banker / 0555 647 11 99

Şair Eşref Bulvarı'nda 513 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 9 katlı **4.051 m<sup>2</sup>** alanlı işyeri için **215.000.000 TL** istenmektedir.

##### Emsal 3 / COLDWELL Banker / 0555 647 11 99

Cumhuriyet Bulvarı'nda 210 m<sup>2</sup> arsa üzerinde **1.020 m<sup>2</sup>** ticari alanlı 9 katlı işyeri **89.950.000 TL** bedelle satılıktır.

##### Emsal 4 / SİNTAÇ Gayrimenkul / 0533 272 89 14

Gazi Bulvarı'nda köşe konumlu 96 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, Bodrum Kat + Zemin Kat + 8 Normal Katlı toplam **960 m<sup>2</sup>** olarak belirtilen işyeri **125.000.000 TL** fiyatla satılıktır.

##### Emsal 5 / CEMLAK Gayrimenkul / 0538 579 86 87

Cumhuriyet Bulvarı'nda Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 7 katlı **840 m<sup>2</sup>** alanlı işyeri için **85.000.000 TL** istenmektedir.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **37 / 70**

**Satılık bina Emsal Bilgileri**

| Emsal No. | Lokasyon           | Nitelik        | Fiyat (TL)  | Alan (m <sup>2</sup> ) | Satışa Sunan       | İletişim       |
|-----------|--------------------|----------------|-------------|------------------------|--------------------|----------------|
| 1         | Halit Ziya Bulvarı | 9 Katlı İşyeri | 200.000.000 | 1.986                  | ERA Lotus          | 0541 551 40 53 |
| 2         | Şair Eşref Bulvarı | 9 Katlı İşyeri | 215.000.000 | 4.051                  | COLDWELL Banker    | 0555 647 11 99 |
| 3         | Cumhuriyet Bulvarı | 9 Katlı İşyeri | 89.950.000  | 1.020                  | COLDWELL Banker    | 0555 647 11 99 |
| 4         | Gazi Bulvarı       | 9 Katlı İşyeri | 125.000.000 | 960                    | SİNTAÇ Gayrimenkul | 0533 272 89 14 |
| 5         | Cumhuriyet Bulvarı | 7 Katlı İşyeri | 85.000.000  | 840                    | CEMLAK Gayrimenkul | 0538 579 86 87 |

**5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, 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**

| Emsal No.       | Lokasyon           | Nitelik        | Fiyat (TL)  | Alan (m <sup>2</sup> ) | (TL/m <sup>2</sup> ) | Pazarlık Oranı | Pazarlıklı TL/m <sup>2</sup> | Konum | Alan   | Toplam Düzeltme | Düzeltilmiş TL/m <sup>2</sup> |
|-----------------|--------------------|----------------|-------------|------------------------|----------------------|----------------|------------------------------|-------|--------|-----------------|-------------------------------|
| 1               | Halit Ziya Bulvarı | 9 Katlı İşyeri | 200.000.000 | 1.986                  | 100.705              | -15%           | 85.599                       | -15%  | -4,99% | -20%            | 68.490                        |
| 2               | Şair Eşref Bulvarı | 9 Katlı İşyeri | 215.000.000 | 4.051                  | 53.073               | -15%           | 45.112                       | 12%   | -0,72% | 11%             | 50.201                        |
| 3               | Cumhuriyet Bulvarı | 9 Katlı İşyeri | 89.950.000  | 1.020                  | 88.186               | -15%           | 74.958                       | -5%   | -6,98% | -12%            | 65.976                        |
| 4               | Gazi Bulvarı       | 9 Katlı İşyeri | 125.000.000 | 960                    | 130.208              | -20%           | 104.167                      | -19%  | -7,11% | -26%            | 76.971                        |
| 5               | Cumhuriyet Bulvarı | 7 Katlı İşyeri | 85.000.000  | 840                    | 101.190              | -15%           | 86.012                       | -15%  | -7,36% | -22%            | 66.784                        |
| <b>Ortalama</b> |                    |                |             |                        |                      |                | <b>79.170</b>                |       |        |                 | <b>65.684</b>                 |

Satılık bina emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu 65.684 TL/m<sup>2</sup> Pazar Değeri bulunmaktadır.

|                                                                                                                      |                                                                                                                            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa <b>38 / 70</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

**5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)**

5.1.4'te yer alan Pazar analizine göre satılık bina birim değeri brüt alana göre 65.684 TL/m<sup>2</sup> bulunmuştur.

Değerleme konusu bina brüt alanı 4.440 m<sup>2</sup>'dir.

Buna göre **Pazar Değeri**;

$4.440 \text{ m}^2 \times 65.684 \text{ TL/m}^2 = 289.009.600 \text{ TL}$  bulunmuş, **289.000.000 TL kabul edilmiştir.**

**5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa).**

**5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

**5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç**

**Satılık Arsa**

**Emsal 1 / İZMİR İNVEST / 0555 485 90 16**

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Şair Eşref Bulvarı üzerinde, 435 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 8 katlı ticaret imarlı arsa için 98.000.000 TL istenmektedir (225.287 TL/m<sup>2</sup>).

**Beyan 1 / İsim ve Telefon Verilmemiştir.**

Bitişik 7399 ada 10 parsel, Banka Şubesi, güçlendirme yapılmış, 20 Ekim tarihinde arsa için 235.000 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

Emsal ve beyana göre, yakın konumları dikkate alınarak 240.000 TL/m<sup>2</sup> değer kabul edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu **arsa değeri**;

$498,50 \text{ m}^2 \times 240.000 \text{ TL/m}^2 = 119.640.000 \text{ TL}$  bulunmaktadır.

**5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar**

Banka Binaları IV/B Yapı Sınıfı Grubunda yer almakta olup Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca yayımlanan 2024 Birim Fiyatı 17.400 TL/m<sup>2</sup>'dir.

2024 11 aylık dönemde, Yapı Maliyetleri Ekim ayı itibarıyla %33,29 artmıştır. Kasım 2024 itibarıyla 11 aylık TÜFE oranı %42,91 artmıştır.

İnşaat maliyetlerinin piyasa şartların %50'nin üzerinde arttığı değerlendirilmiş, prestijli bir yapı kalitesi dikkate alındığında günümüz itibarıyla **30.000 TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.**

Değerleme konusu yapı 30+ yaşında olup **yıpranma oranı 31-40 yaş arası %32'dir.**



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 39 / 70

**5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)**

5.2.3.'te yer alan kabullere göre;

Arsa Birim Değeri : 240.000 TL/m<sup>2</sup>

Yapı Maliyeti : 30.000 TL/m<sup>2</sup>

Arsa Alanı : 498,50 m<sup>2</sup>

Yapı Yıpranma Oranı: %30 (Yapı bakımlı olduğundan %32 yerine %30 alınmıştır).

Buna göre yapılan maliyet çalışması tabloda yer almaktadır.

| <b>MALİYET BİLGİLERİ</b>                                                    |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )                                                | 498,50                |
| Arsa TL/m <sup>2</sup>                                                      | 240.000,00            |
| <b>Arsa Değeri (TL)</b>                                                     | <b>119.640.000,00</b> |
| <b>Yapı Alanı (m<sup>2</sup>)</b>                                           | <b>4.440,00</b>       |
| <b>IV/B Maliyet (Kabul TL/m<sup>2</sup>)</b>                                | <b>30.000,00</b>      |
| <b>Yaklaşık İnşaat Maliyeti (TL)</b>                                        | <b>133.200.000,00</b> |
| <b>%30 Yıpranmalı Yapı Değeri (TL)</b>                                      | <b>93.240.000,00</b>  |
| <b>Diğer Giderlere Esas İnşaat Maliyeti (V/B) (17.400 TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>77.256.000,00</b>  |
| Yapı Denetim (%4)                                                           | 3.090.240,00          |
| Proje ve İskan Ruhsatı Harçları (%6)                                        | 4.635.360,00          |
| Tüm Projeler Çizim Bedelleri (%5)                                           | 3.862.800,00          |
| Genel Giderler (Şantiye Kurulum Mobilizasyon vb.) (%8)                      | 6.180.480,00          |
| SGK Vergi Resmi Harçlar (%12)                                               | 9.270.720,00          |
| <b>Diğer Giderler Toplamı (TL)</b>                                          | <b>27.039.600,00</b>  |
| <b>Proje Geliştirme &amp; Finansman Maliyeti (%40)</b>                      | <b>53.280.000,00</b>  |
| <b>Arsa Dahil Yıpranmalı Maliyet (TL)</b>                                   | <b>293.199.600,00</b> |

**Maliyet çalışmasına göre 293.199.600 TL değer bulunmaktadır.**

**5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)**

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

**5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Kullanılmamıştır.

**5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)**

Kullanılmamıştır.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **40 / 70**

#### 5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

##### 5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Değerleme konusu bina için Pazar Kirası çalışması yapılmıştır.

###### Emsal 1 / YURTSEVER Gayrimenkul / 0507 343 86 56

Kültür Mahallesi'nde konumlu 7 katlı 2.000 m<sup>2</sup> alanlı işyeri için 900.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

###### Emsal 2 / ROYAL Estate / 0532 287 97 72

Fevzipaşa Bulvarı üzerinde konumlu 5 katlı 2.000 m<sup>2</sup> alanlı işyeri için 250.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

###### Emsal 3 / COLDWELL Banker / 0531 683 39 50

Oğuzlar Mahallesi'nde konumlu 9 katlı 1.215 m<sup>2</sup> alanlı işyeri için 248.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

###### Emsal 4 / BORANEM Merkez / 0533 725 59 17

Akdeniz Mahallesi'nde köşe konumlu 6 katlı 555 m<sup>2</sup> alanlı işyeri için 350.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

###### Emsal 5 / BORANEM Merkez / 0533 725 59 17

Alsancak Mahallesi Atatürk Caddesi'nde konumlu Zemin Kat +1 Normal Katlı 250 m<sup>2</sup> alanlı işyeri için 110.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

###### Emsal 6 / AVA Emlak / 0532 235 47 95

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 834 m<sup>2</sup> alanlı Zemin + 1 Katlı kurumsal kiracısı bulunan 30+ yaşlarındaki dükkan 65.000.000 TL bedelle satılık olup, mevcut kirasının 100.000 TL/ay olduğu öğrenilmiştir.

| Emsal No.       | Nitelik        | Kira (TL/Ay) | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Kira (TL/m <sup>2</sup> -ay) | Pazarlık Oranı | Pazarlıklı TL/m <sup>2</sup> | Konum Düzeltmesi | Alan Düzeltmesi | Toplam Düzeltme | Düzeltilmiş TL/m <sup>2</sup> -ay |
|-----------------|----------------|--------------|------------------------|------------------------------------|----------------|------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|
| 1               | 7 Katlı İşyeri | 900.000      | 2.000                  | 450                                | -10%           | 405                          | -15%             | -10%            | -25%            | 304                               |
| 2               | 5 Katlı İşyeri | 250.000      | 2.000                  | 125                                | -10%           | 113                          | 10%              | -10%            | 0%              | 113                               |
| 3               | 9 Katlı İşyeri | 248.000      | 1.215                  | 204                                | -10%           | 184                          | 15%              | -15%            | 0%              | 184                               |
| 4               | 6 Katlı İşyeri | 350.000      | 555                    | 631                                | -10%           | 568                          | -20%             | -20%            | -40%            | 341                               |
| 5               | 2 Katlı Dükkan | 110.000      | 250                    | 440                                | -10%           | 396                          | -10%             | -25%            | -35%            | 257                               |
| <b>Ortalama</b> |                |              |                        |                                    |                |                              |                  |                 |                 | <b>240</b>                        |

Kiralık bina emsallerine göre, pazarlık ve uyumlaştırma sonucu 240 TL/m<sup>2</sup>-ay Pazar kirası bulunmuş ve kabul edilmiştir.

##### 5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Kullanılmamıştır.

##### 5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

##### 5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Kullanılmamıştır.

##### 5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

##### 5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                                            |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa <b>41 / 70</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

[5.1.5.](#)'te yer alan pazar yaklaşımına göre **Pazar Değeri 289.000.000 TL** bulunmuştur.

[5.2.4.](#)'te yer alan maliyet yaklaşımına göre **Pazar Değeri 293.199.600 TL** bulunmuştur.

Maliyet Yaklaşımının bir süreç gerektirmesi, ekonomik konjonktürdeki belirsizlikler, son günlerde ülkemizin güneyinde ortaya çıkan jeopolitik risk dikkate alınarak, Pazar Yaklaşımı kabul edilerek;

**Pazar Değeri;**

**289.000.000 TL takdir edilmiştir.**

[5.4.1.](#)'de yer alan kira analizine göre 240 TL/m<sup>2</sup> Pazar Kirası bulunmuş ve kabul edilmiştir.

Buna göre **Pazar Kirası;**

4.440 m<sup>2</sup> x 240 TL/m<sup>2</sup> = 1.056.000 TL/ay bulunmuş, **1.060.000 TL/Ay takdir edilmiştir.**

**Nihai olarak;**

**Pazar Değeri : 289.000.000 TL**

**Pazar Kirası : 1.060.000 TL/Ay**

**takdir edilmiştir.**

### 6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür.

İç mekanlarda hafif malzeme ile yapılan değişiklikler, basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

### 6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kaydı [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örneği [EK-2](#)'de yer almaktadır.

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

### 6.5. 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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait 18.08.1995 tarih 1307 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0018

Sayfa **42 / 70**

**6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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**

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

**6.8. 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 (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)**

Değerleme konusu yapının tapudaki niteliği "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" olmakla birlikte gerek ruhsat eki proje gerekse imar lejantı ofis niteliklidir.

Bu nedenle tapu niteliği ile mevcut kullanım uyumlu kabul edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) 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.

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (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 bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmaması, tamamının Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde ve kira getiren mülk olması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

|                                                                                                                      |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa 43 / 70 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

## 7. SONUÇ

### 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları 3.1.4'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla taşınmaz tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Değerleme konusu yapının tapudaki niteliği "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" olmakla birlikte gerek ruhsat eki proje gerekse imar lejantı ofis niteliklidir. Bu nedenle tapu niteliği ile mevcut kullanım uyumlu kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmaması, tamamının Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde ve kira getiren mülk olması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Yapı için güçlendirme projesi hazırlandığı ve yakın zamanda çalışmaların başlayabileceği bilgisi edinilmiştir.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri olumsuz etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

### 7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ofis yapısı için, KDV Hariç 289.000.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj Hariç 1.060.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

**Nihai olarak;**

**Pazar Değeri: 289.000.000 TL** (ikiyüzseksendokuzMilyonTürkLirası) + KDV

**KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası**

**1.060.000 TL/Ay** (BirMilyonAltmışBinTürkLirası)

**takdir edilmiştir.**

### Ekler

- 1 - Tapu Örneği
- 2 - TAKBİS Belgesi
- 3 - Proje Bilgileri
- 4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 5 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **44 / 70**

**EKLER**

**1. Tapu Örneği**

|                                                                                                                              |                                                                                     |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                             |                                                                                     |                                      |
| <b>TÜRKİYE CUMHURİYETİ</b><br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                                             |                                                                                     |                                      |
| <b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>                                                                                                    | İl:                                                                                 | İZMİR                                |
|                                                                                                                              | İlçe:                                                                               | KONAK                                |
|                                                                                                                              | Mahalle/Köy:                                                                        | AHMETAĞA                             |
|                                                                                                                              | Mevki:                                                                              |                                      |
|                                                                                                                              | Ada:                                                                                | 7399                                 |
|                                                                                                                              | Parsel:                                                                             | 11                                   |
|                                                                                                                              | Yüz Ölçümü:                                                                         | 498,50 m2                            |
|                                                                                                                              | Cilt/Sayfa No:                                                                      | 12 - 2344                            |
|                                                                                                                              | Niteliği:                                                                           | 10 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI    |
| <b>MALİK BİLGİLERİ</b>                                                                                                       | Adı Soyadı/Baba Adı:                                                                | Hissesi:                             |
|                                                                                                                              | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                  | Tam                                  |
|                                                                                                                              | Hisseye düşen m²:                                                                   | 498,50                               |
| <b>TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER</b>                                                                                              | Taşınmaz No:                                                                        | Edinme Nedeni:                       |
|                                                                                                                              | 21305995                                                                            | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği |
|                                                                                                                              | Konum Bilgisi:                                                                      | Tescil Tarihi/Yevmiye No:            |
|                                                                                                                              |  | 17/01/2020 - 1943                    |
|                                                                                                                              | İşlem Bedeli:                                                                       | Sikiline Uygunluğunun                |
|                                                                                                                              |                                                                                     | Vasfili Tarihi: 17/01/2020           |
|                                                                                                                              |                                                                                     | Levent T.K.İ.                        |
|                                                                                                                              |                                                                                     | Teknik Müdür Yardımcısı              |
|                                                                                                                              |                                                                                     | 19                                   |
|                                                                                                                              |                                                                                     | İZMİR İLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ         |
|                                                                                                                              |                                                                                     | TAPU MÜDÜRLÜĞÜ                       |
| <p>Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</p> |                                                                                     |                                      |

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                                                      |                                                                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel<br>10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0018<br>Sayfa 45 / 70 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

## 2. TAKBİS Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-17:07



Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER ( ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |               |                                |                                   |
|---------------------|---------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz   | Ada/Parsel:                    | 7399/11                           |
| Taşınmaz Kimlik No: | 21305995      | AT Yüzölçümü(m2):              | 498.50                            |
| İl/İlçe:            | İZMİR/KONAK   | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                   |
| Kurum Adı:          | Konak         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                   |
| Mahalle/Köy Adı:    | AHMETAĞA Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                   |
| Mevkii:             | -             | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                   |
| Cilt/Sayfa No:      | 12/2344       | Arsa Pay/Payda:                |                                   |
| Kayıt Durum:        | Aktif         | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 10 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI |

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ   | Açıklama                                                                                                                                                         | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                           | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| İrtifak | H. KROKİDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 13.00 M² LİK KISIMDA T.E.K. EGE ELEKTRİK DAĞITIM MÜESSESE MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) |              | Konak 5.Bölge (Kapatıldı) - 10-10-1984 00:00 - 3185 |                             |

1 / 2

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515646109         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 498.50    | 498.50           | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 1943 | -                           |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yKMD2Hpv8Lk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **46 / 70**

### 3. Proje Bilgileri

#### E – İmar



#### T.C. KONAK BELEDİYESİ

@ t w f i n

Ana Sayfa Plan Notları 360 Panorama Yazdır Tadilat



↓ .KML İndir (4) KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

| YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Ölçeği                  | 1/1000                                              |
| Plan Onay Tarihi        | 17.11.2005                                          |
| Tadilat Onay Tarihi     | 13.01.2020                                          |
| Meri İmar Planı         | KEMERALTI 1. ETAP KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI |

|                    |                                                                                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fonksiyon Uyarı(2) | -                                                                                                                                       |
| Sit Açıklama       | Sorguladığınız Alan Kentsel Sit Alanında Kalmaktadır. Sorguladığınız Alan 3. Derece Arkeolojik Sit ve Kentsel Sit Alanında Kalmaktadır. |
| Plan Fonksiyonu    | Büro Alanları - 5 Kat                                                                                                                   |

|                 |   |                 |   |
|-----------------|---|-----------------|---|
| Bina Yüksekliği | - | Kat Adedi       | - |
| Ön Bahçe        | - | İnşaat Nizamı   | - |
| Yan Bahçe       | - | T.A.K.S.        | - |
| Arka Bahçe      | - | K.A.K.S (Emsal) | - |

|          |                                                                                                                    |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Açıklama | 1/500 ölçekli Yerleşim Planı bulunmaktadır. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden detaylı bilgi alınması gerekmektedir. |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| KADASTRO PARSELİ |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| İl               | İZMİR                                 |
| İlçe             | KONAK                                 |
| Tapu Kütüğü      | AHMETAĞA                              |
| Pafta            | 23M4B                                 |
| Ada/Parsel       | 7399 / 11 Harita                      |
| Parsel Alanı (1) | 490,01 m² (Tapu alanı değildir) Bilgi |

| KADASTRO PARSEL ADRESİ |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| İdari Mahalle          | AHMETAĞA                                |
| Cadde / Sokak          | Mevcut değil                            |
| Kapı No                | Mevcut değil Harita Parsel Kapı Listesi |

| KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (3) |                                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Projeksiyon                       | ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=36° Harita  |
| Kartezyen Koordinat               | SAĞA (Y) = 511355.24m - YUKARI (X) = 4254163.61m                       |
| Coğrafi Koordinat                 | 38°25'13.213" N 27°7'48.103" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps |
| MEGSİS Parsel                     | TKGMİParsel Sorgu                                                      |

#### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| TAAHHÜTNAME                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         |
| -die Müellifi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         |
| İlçe Sicil No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | : 7095                                  |
| İmvanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | : Mimar                                 |
| Adresi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | : Talet poza Bul. No 53/9 Konak - Izmir |
| İletim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | : 0-533-3179963                         |
| Müellifliği Üstlenilen Proj:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |
| İlçe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | : 12 NİE - KONAK                        |
| İlgili İdare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | : İKONAK BELEDİYESİ                     |
| Pafta/Ada/Parsel No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | : 7399 Ada, 11 parsel                   |
| Yapı Adresi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | : Cumhuriyet Bul. No 22 KONAK - İZMİR   |
| Yapı Sahibi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | : ŞEKER G. Y. O.                        |
| Yapı Sahibinin Adresi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | : ŞEKER G. Y. O.                        |
| Projenin Türü                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | : Tadilat (Güçlendirme)                 |
| <p>Yukarıdaki bilgilere sahip projenin müellifliğini üstlenmemde 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında süreli veya stresiz olarak mesleki faaliyet haklarında herhangi bir KISITLILIK bulunmadığını taahhüt ederim. 08.08.2024</p>                                                                        |                                         |
| <p>Proje Müellifi</p> <p>Adı-Soyadı: MUALLA HAYTABAĞ</p> <p>İmvanı: Mimar</p> <p>İmza: [Signature]</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |
| <p>Gerceğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu işlemler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.</p> |                                         |



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **48 / 70**

|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÖN TETKİK</b><br>4.3.1994 tarih ve 770 sayılı<br>İmar durumuna göre;<br>Tüm binada esaslı<br>tadilatlar.<br>Normal katlarda aydınlıkların<br>işyerine dahil edilmesi ve<br>göbeşi aynı kalmak suretiyle<br>bir kat ekilmesi. | <b>MİMARİ TETKİK</b><br>5/833 (TAD)<br>27 MART 1994<br><b>MİMARİ</b><br>TALİMATNAMEYE<br>UYGUNDUR<br>BU BİNADA KULLANILACAK TOM<br>YATIRIMCI T. S. E.<br>DARSAI ÇIĞARTIR. | <b>BETONARME TETKİK</b><br>5/833<br>Tüm Binada Barınma Tad.<br>28 MART 1994<br><b>T. C.</b><br>İZMİR MERKEZ İLÇE BELEDİYESİ<br>İmar Müdürlüğü Yapı Lülat<br>Şube si<br>B. Arme Tetkik Masası<br>Sevgi ÖBÖ<br>İmza: Mahmutiç. |
| <b>METRAJ</b><br>5/833- DANIŞ TAD-<br>İNŞAAT HARCINA<br>TADIR<br>9 MART 1994<br>AYDINLIKLARIN<br>İŞYERİNE DAHİL EDİLMESİ                                                                                                        | <b>YERİNDE GÖRÜLDÜ</b><br>ARZIVE KATILIR.                                                                                                                                 | <b>RUHSAT</b><br>1991/773<br>Goel/let                                                                                                                                                                                        |
| <b>TEMEL ÜSTÜ RUHSATI</b><br>29 MART 1994                                                                                                                                                                                       | <b>UYGUNDUR</b><br>29 MART 1994<br>Yapı Kurumları Genel Müdürlüğü                                                                                                         | <b>TASTİK OLUNUR</b><br>29 MART 1994<br>Yapı Kurumları Genel Müdürlüğü                                                                                                                                                       |

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **49 / 70**

T.C.  
İZMİR KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 91267221-310.99- 201  
Konu: Adres Bilgisi HK.

22/01/2015

Sayın: ŞEKER BANK T.A.Ş. PERSONELİ SOSYAL SİGORTA SANDIĞI YAKFI.....  
CUMHURİYET..... BULVAR..... 22.....No

19/01/2015 Tarihli yazılı müracaatınız üzerine ve yerinde yapılan inceleme ve araştırma sonucunda adres ve numaralamaya ilişkin yönetmeliğin ilgili hükümlerine göre, binanın saptanmış bulunan numarataj durumunu aşağıda gösterilmiştir.  
Bilgi edinilmesini rica ederim.

**YAPININ - ARSANIN RASTLADIĞI YER :**  
**TAPUYA GÖRE**

Mahallesi : AHMETAĞA  
Pafta No : 40/356  
Ada No : 7399  
Parsel No : 11

**NUMARATAJA GÖRE**

Mahallesi : KONAK  
İmar Pafta No : 23M-4h  
Bulvar : CUMHURİYET  
Dış Kapı No : 22 Bina girişi  
İç Kapı No : 21,31,41,51,61,71 İşyerleri  
NOT : 22A işyeri (Bodrum kat+Zemin kat+1.Kat), 22B trafo (Zemin kat)  
Eski, Cumhuriyet bulvarı 22 Bina girişinden no: 201,301,401,501,601,701 İşyerleri iken,  
Yeni, Cumhuriyet bulvarı 22 Bina girişinden no: 21,31,41,51,61,71 İşyerleri olmuştur.  
İş bu belge, Cumhuriyet bulvarı 22 Bina girişinden no: 61 İşyeri için verilmiştir.

**NUMARATAJ KROKİ**

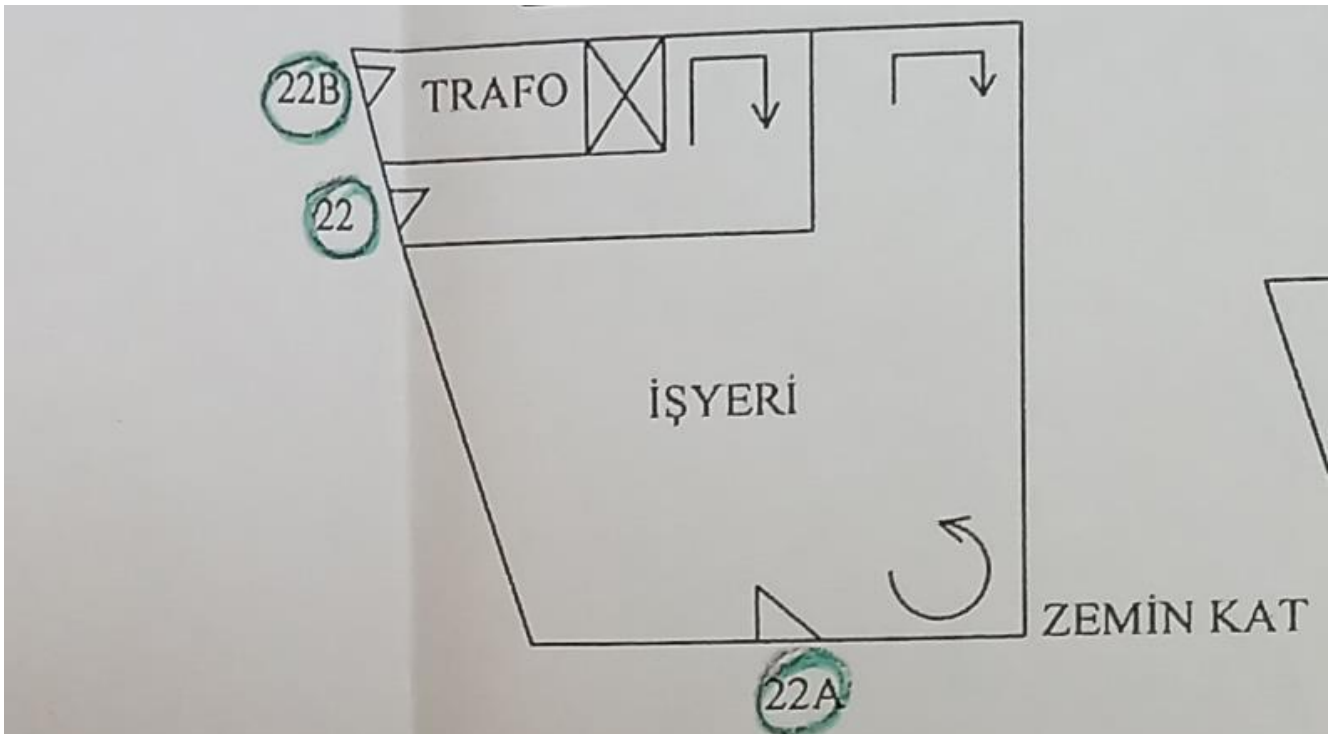
1.KAT  
2.KAT  
3.KAT  
4.KAT  
5.KAT  
6.KAT  
7.KAT  
8.KAT  
9.KAT  
10.KAT

TRAFO  
İŞYERİ  
CUMHURİYET BULVARI  
BODRUM KAT

ASLI GİBİDİR  
İş Etkisi  
Onay  
Harita  
Kontrol

Eldeki Krokisi 19/01/2015 Gün ve 91267221-310.99- 201 Sayılı yazılı işte, üzerine binada yapılan tadilat dolayısı ile tarafından 22/01/2015 Tarihinde yeniden düzenlenmiştir.

ESKİ  
YENİ



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

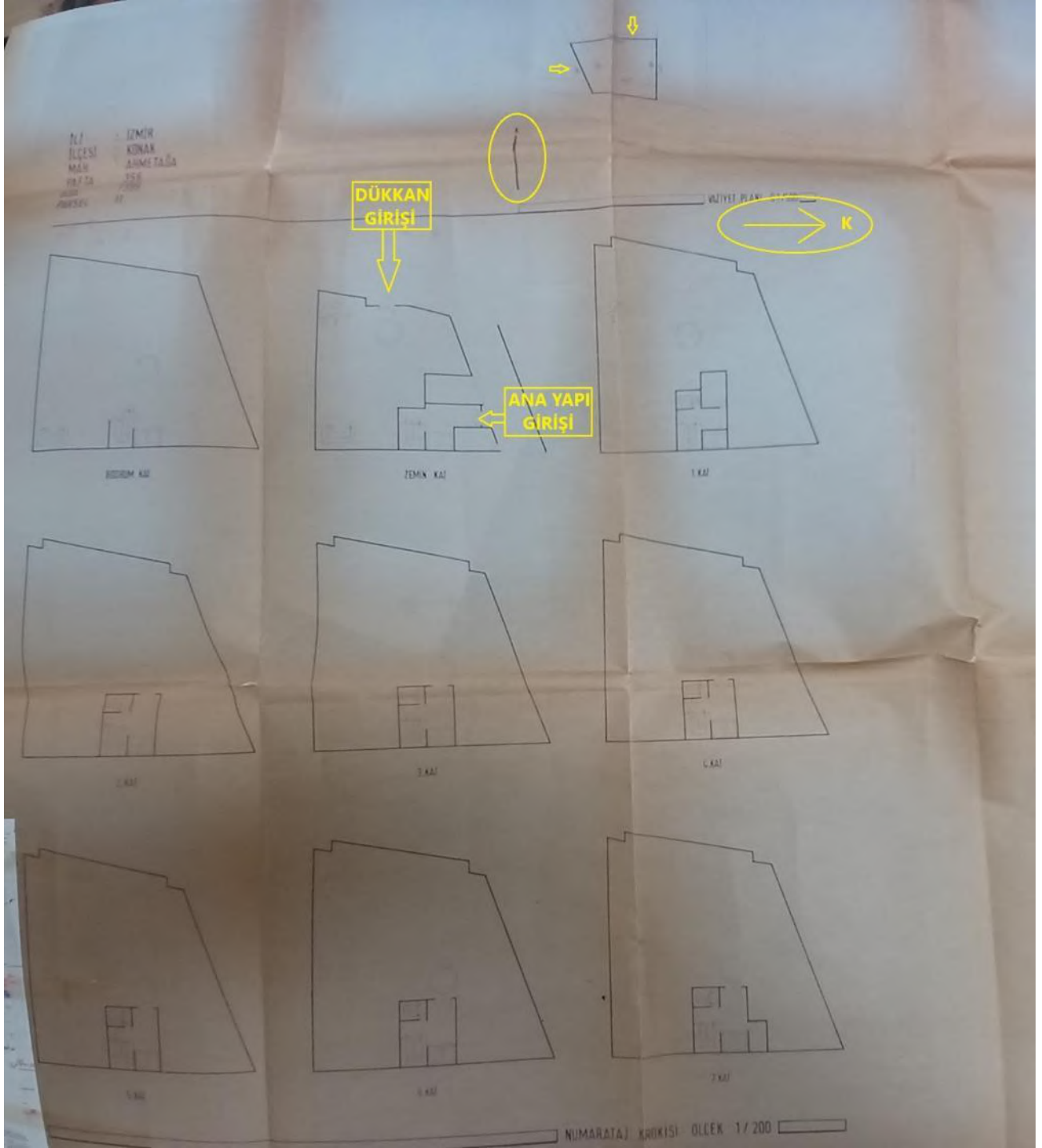
☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **50 / 70**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

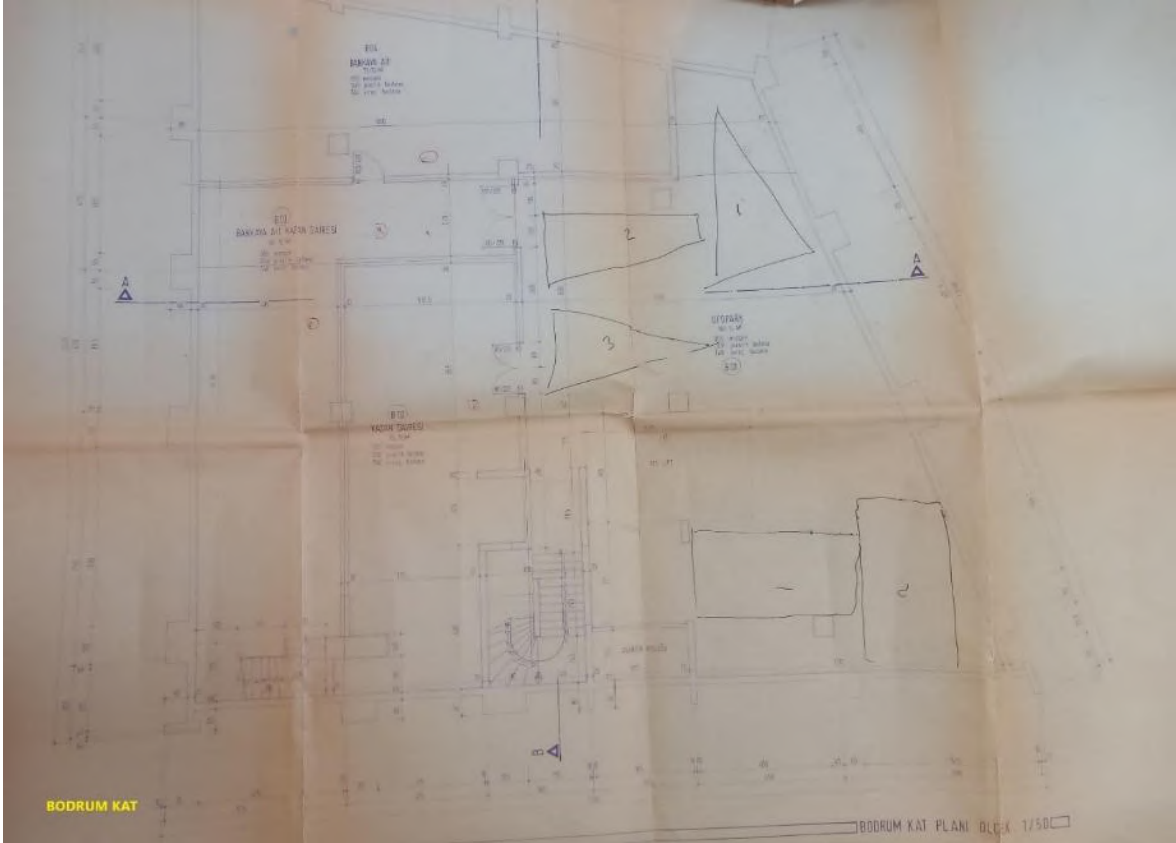
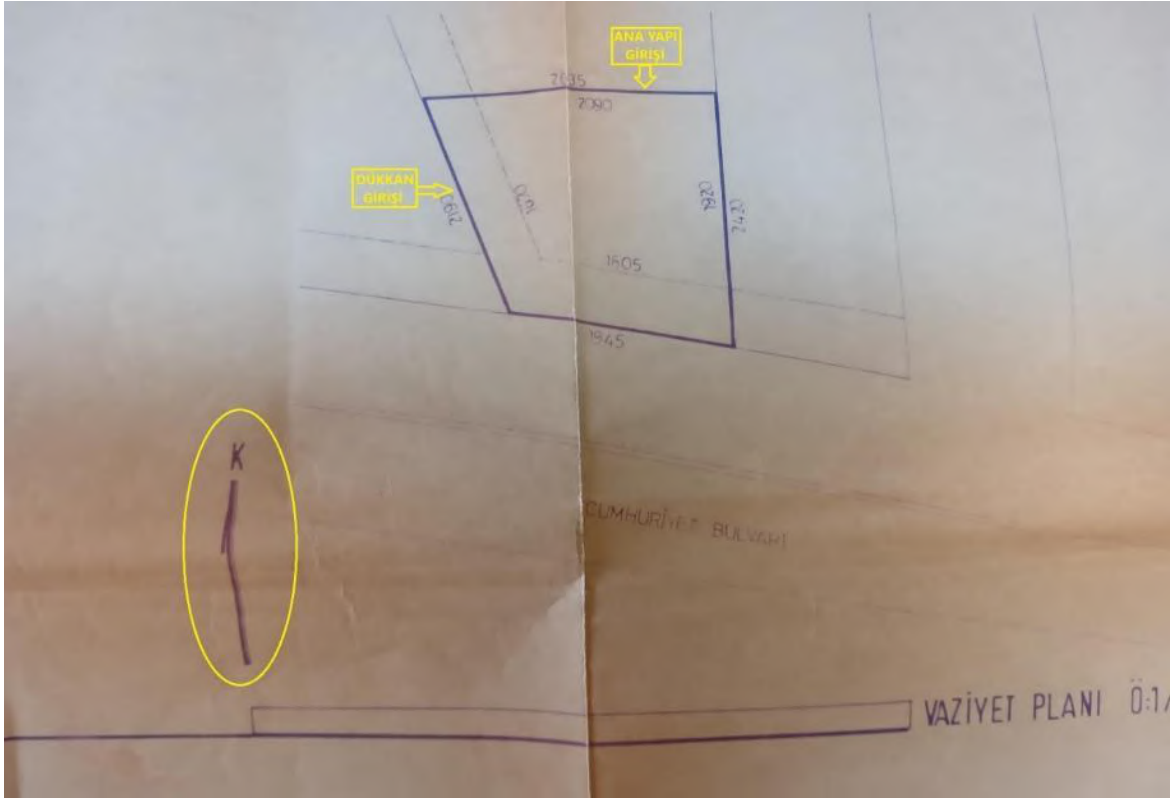
☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **51 / 70**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

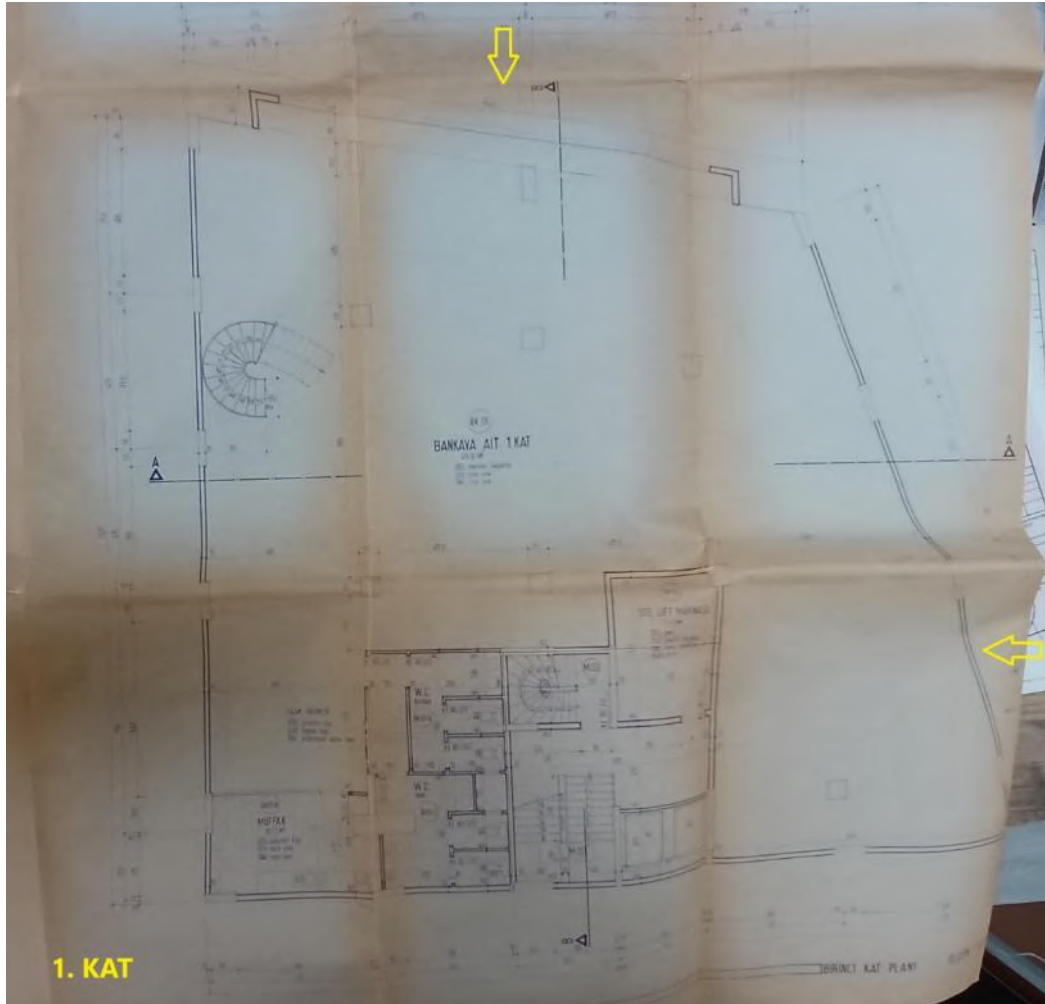
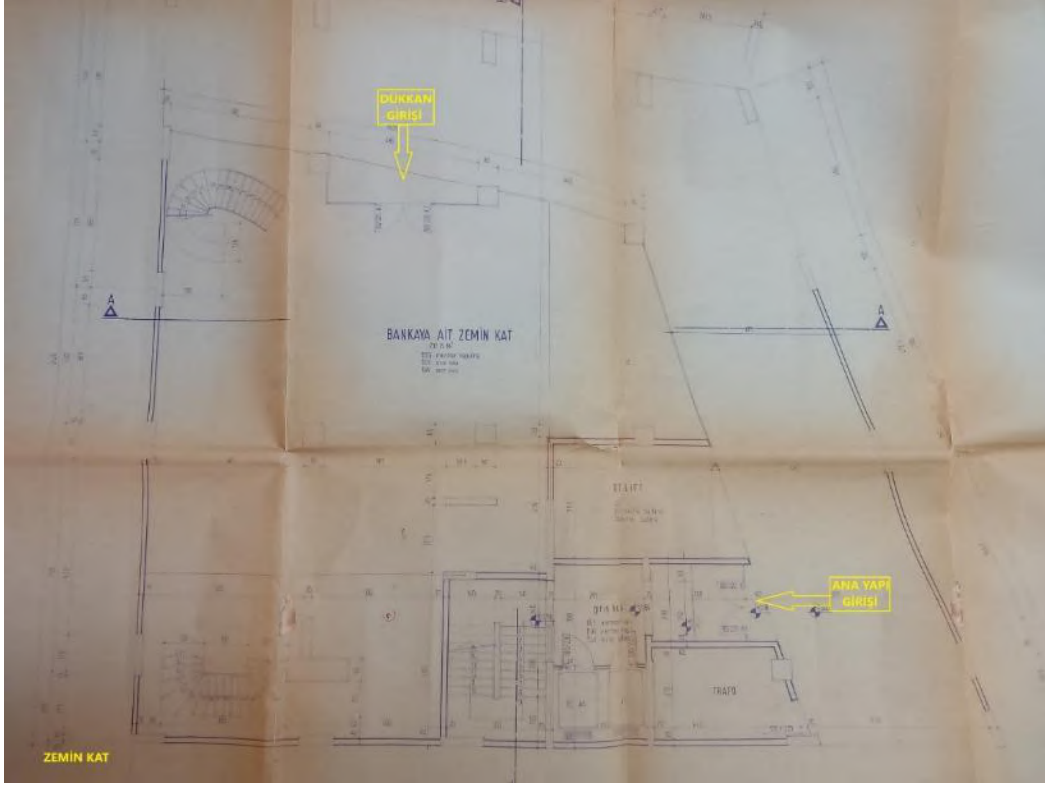
☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **52 / 70**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

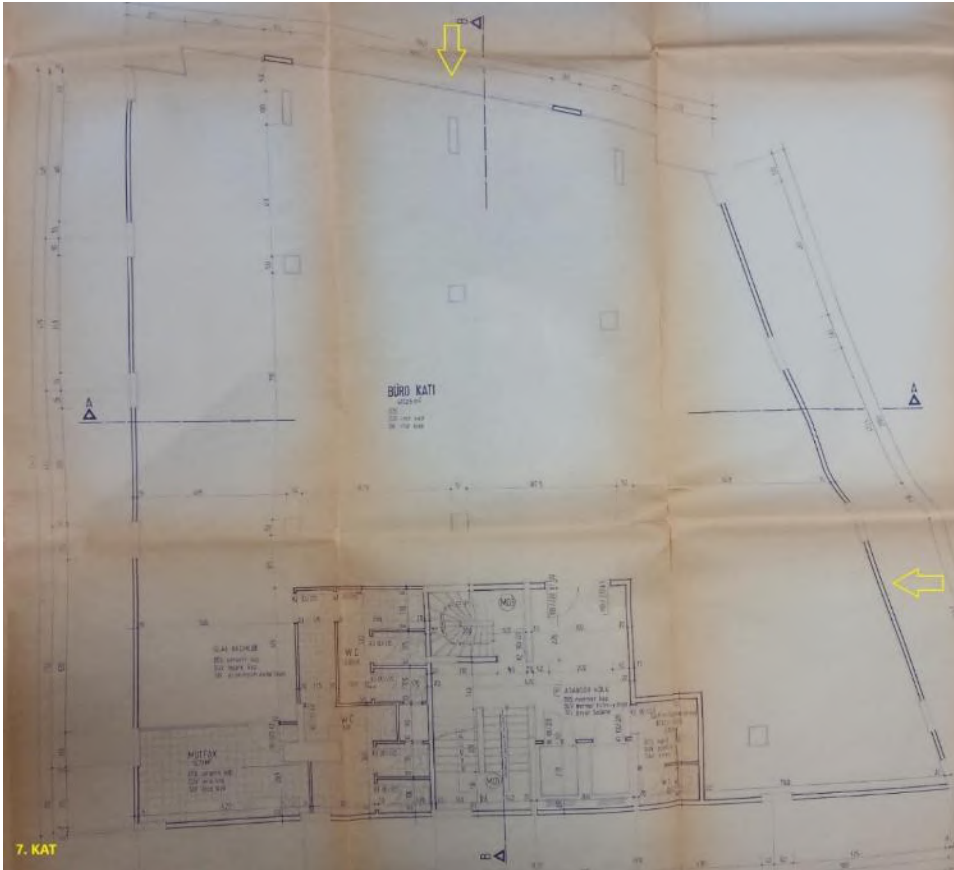
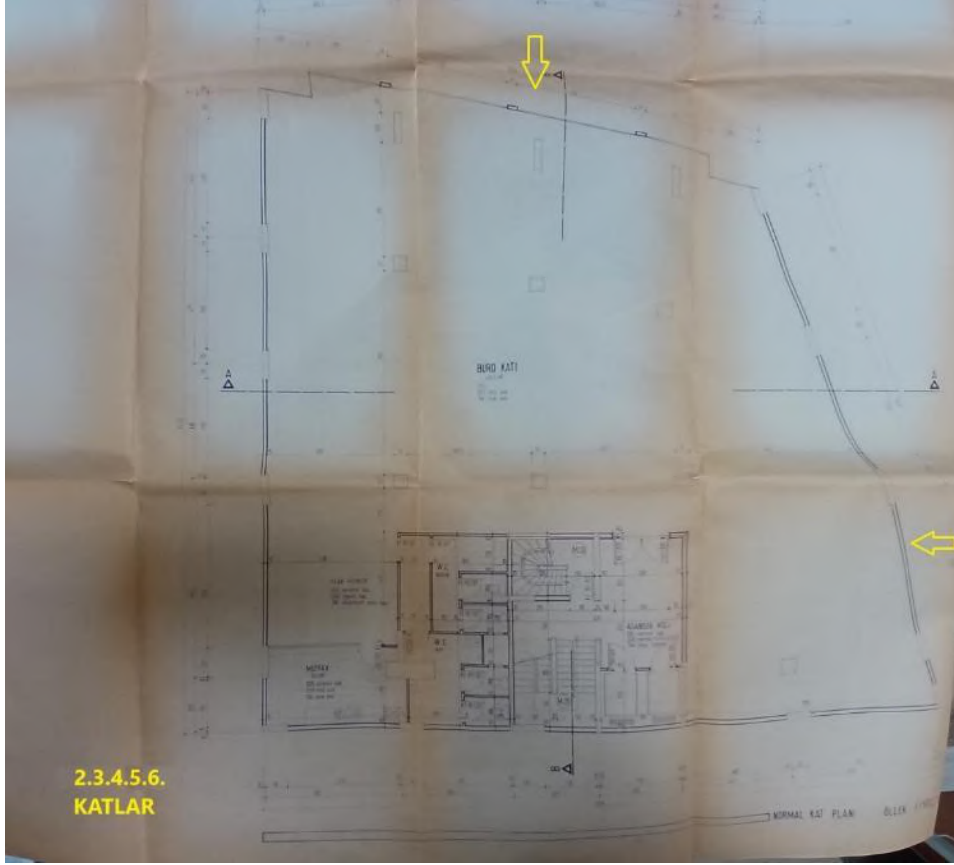
☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **53 / 70**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

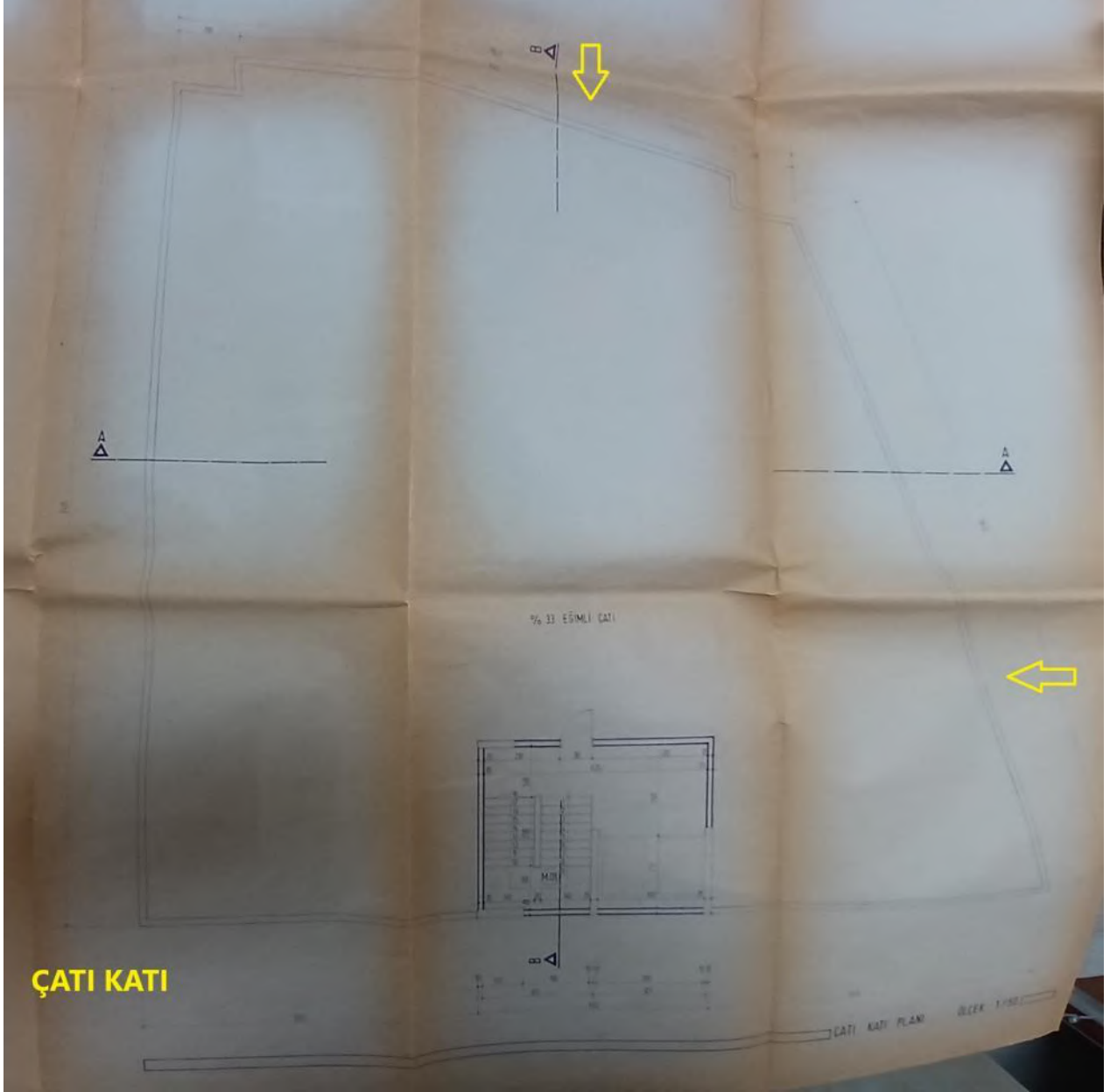
☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **54 / 70**









**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 57 / 70

5. 833

**YAPI RUHSATI**

1. Ruhsatı Veren Kurum: **Konak Belediyesi - İzmir**

2. Ruhsat Tarihi: **17. 3. 1994**

3. Ruhsat Numarası: **773- 1991**

4. Ruhsatın Veriliş Maksudı: **İnşaat**

5. Mahallesi: **Cumhuriyet Bulvarı No: 22**

6. Pafta No: **40-359**

7. Ada No: **7399**

8. Parsel No: **11**

9. İmar Durumu Tarihi: **30. 1. 1991**

10. İmar Durumu Numarası: **650**

11. İstinza Türü: **-**

12. Yıkılma Türü: **-**

13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: **7. Blok Tapu Sicil Md. İzmir**

14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: **25. 3. 1991**

15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: **Yeni 2294**

16. Adı Soyadı / Unvanı: **ŞİRKETBAŞI T.A.Ş. personeli**

17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **men Sosyal Güvenlik ve Yedinci Daire**

18. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Sıfır Numarası: **-**

19. Adresi: **teb. 853 Plk no: 2**

20. Adresi: **İzmir**

21. Kurum Sicil Numarası: **-**

22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **-**

23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: **-**

24. Adresi: **-**

25. Yapının Her Bir Üstesinin Kullanma Maksudı: **-**

26. Üstet Sayısı: **-**

27. Yaz Ölçümü: **-**

28. Yıl Seviyesi Aşağıda Kat Sayısı: **-**

29. Yıl Seviyesi Üstünde Kat Sayısı: **-**

30. Toplam Kat Sayısı: **-**

31. Yapının Yüksekliği: **-**

32. 1m2 sinin Maliyeti: **-**

33. Yapının Sınıfı: **-**

34. Yapının Grubu: **-**

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç): **-**

36. Ait Olduğu Yıl: **-**

37. Yapının Arsa Değeri: **-**

38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): **-**

39. İskeletin Cinsi: **-**

40. İskeletin Dolgu Maddesi: **-**

41. Yığma Yapının Cinsi: **-**

**RUHSAT EKİ PROJELER**

42. Mimari Proje: **-**

43. Statik Proje: **-**

44. Tesisat Projeleri: **-**

45. Dolgu Toplamı: **-**

46. Kazı Toplamı: **-**

47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: **-**

48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Doküleme Yeri: **-**

49. Adı Soyadı: **İzzet Pehlivan oğlu**

50. Adresi: **853 Plk no: 2**

51. Taahhüdü: **İzzet Pehlivan oğlu**

52. Kurum Sicil No: **-**

53. Oda Sicil No: **-**

54. İmzası: **-**

**RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER**

55. Gelirin Maliyeti: **-**

56. Makbuz Tarihi: **29 MART 1994**

57. Makbuz No: **3381**

58. Tutar (TL): **48.837,60**

59. Açıklama: **Yapıya ilişkin harçlar**

60. Otopark Harcı: **-**

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası: **-**

62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası: **-**

63. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Muhur: **-**

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 no maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan ten ve mülk sahibinin da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI vermiştir.

4. Karar: **48.837,60 TL**

28 MART 1994



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **58 / 70**

**Yapı Kullanma İzin Belgesi**

BIKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mal ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| 1. Belgeyi veren kurum (ili, ilçe)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kod                                               | 2. Belgenin tarihi                    | 3. Belgenin numarası             | 4. Belgenin verilmiş maksadı | Kod                                         |
| Konak Belediyesi<br>İmar Md. İzmir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   | 18.8.1995                             | 1307                             | Tamamı için                  |                                             |
| 5. Mahalle, cadde / sokak, bina no                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   | 6. Pafta                              | 7. Ada no                        | 8. Parsel no                 |                                             |
| Cumhuriyet Bul. No 22 Konak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   | 40/356                                | 7399                             | 11                           |                                             |
| 9. İmar durumu tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 10. İmar durumu numarası                          |                                       |                                  |                              |                                             |
| 30.1.1991                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 650                                               |                                       |                                  |                              |                                             |
| 11. Tapu tescil belgesi veran kurum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 12. Tapu tescil belgesi tarihi                    | 13. Tapu tescil belgesi no            | 14. İnşaat türü                  | 15. Yıkılma türü             | 16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası |
| 1. Bölge Tapu Sic. Md. İzmir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 23.8.1991                                         | 2316                                  | Katlı                            | Katlı-Sıvı                   | 12.4.1991                                   |
| 17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
| 18. Adı soyadı / unvanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kod                                               | 22. Adı soyadı / unvanı               | Kod                              | 23. Kurum sicil numarası     |                                             |
| Seherbank T.A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
| 19. Bağlı olduğu vergi dairesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 20. Vergi Dairesi sicil numarası                  | 24. Bağlı olduğu vergi dairesi        | 25. Vergi dairesi sicil numarası |                              |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
| 21. Adresi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 26. Adresi                                        |                                       |                                  |                              |                                             |
| Cumhuriyet Bulvarı No 22<br>İzmir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
| 27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kod                                               | 28. Ünite sayısı                      | Kod                              | 29. Yüzölçümü (m²)           | Kod                                         |
| 184er1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   | 7                                     |                                  | 4264                         |                                             |
| 30. Yol seviyesi altında kat sayısı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı               | 32. Toplam kat sayısı                 | 33. Yapının yüksekliği           | 34. 1 m²'sinin maliyeti      | 35. Yapının sınıfı                          |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 9                                                 | 10                                    | 24.80                            | 247.600-                     | 7                                           |
| 36. Yapının grubu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
| A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
| Toplam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   | 7                                     | 4264                             |                              |                                             |
| 37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 38. Ait olduğu yıl                                | 39. Yapının arsa değeri               | 40. Toplam maliyet (arsa dahil)  |                              |                                             |
| 1.055.766.400-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1991                                              |                                       |                                  |                              |                                             |
| 41. İskeletin cinsi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 42. İskeletin dolgu maddesi                       | Kod                                   | 43. Yığma yapının cinsi          | Kod                          |                                             |
| D, Arme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Tuğla                                             |                                       |                                  |                              |                                             |
| 44. Yapı ile ilgili özellikler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör | Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)                 |                                       |                                  |                              |                                             |
| 45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
| Bodrum + Zemin + 4. kat 22/A-B1-101 Seherbank A.Ş.<br>2-3-4-5-6-7 Katları (201-301-401-501-601-701-) Nolu<br>184erleri içindir                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
| 46. Konu ile ilgili özellikler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Daire sayısı                                      | 47. Dairelerinin özellikleri          |                                  |                              |                                             |
| Konutun                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Oda sayıları                                      | Mutfak                                | Banyo                            | Hala (wc)                    | Parke                                       |
| 1 2 3 4 5 6 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Toplam                                            | olan                                  |                                  |                              |                                             |
| Daire sayısı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   | olmayan                               |                                  |                              |                                             |
| Bir dairenin yüzölçümü                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   | Toplam                                |                                  |                              |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
| Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.                                                                                           |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
| BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
| 48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih             | 50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih |                                  |                              |                                             |
| Mehmet BOZKURT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   | M. KAHRAMAN                           |                                  |                              |                                             |
| BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |
| 51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih |                                       |                                  |                              |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |                                       |                                  |                              |                                             |

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **59 / 70**

| VARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |                              |                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 53. Tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 54. Numarası                   | 53. Tarihi                   | 54. Numarası                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |                              |                                                                                                     |
| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 55. Miktar (TL)<br>1.279.200,- | 56. Makbuz tarihi<br>18-8-95 | 57. Makbuz numarası                                                                                 |
| BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLERE AIT BELGENİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |                              | 62. Daire sahibi                                                                                    |
| 58. Düzenlendiği vergi dairesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 59. Cinsi                      | 60. Tarihi                   | 61. Numarası                                                                                        |
| 9.Eylül E.V.D. Ad. Lüğü İşyeri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | İşyeri                         | 16.8.99                      | 2630                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |                              | Seherbank T.A.Ş. -<br>personeli manzaran<br>sosyal güvenlik<br>ve yasadışı çalışma<br>sandığı vakfı |
| Apartmana ait ortak kullanılan müstamlak kısımları ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölümü ile birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalandırılır. Elektrik ve sıhhi tesisatın kontrol ve murakabesi ilgili kuruluşlarca yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı ..... adet daire <u>yedi</u> ..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullarımlar) tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |                              |                                                                                                     |
| 53. Diğer hususlar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |                              |                                                                                                     |
| <p><b>AÇIKLAMA:</b><br/>Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.</p> <p>4) Belgenin Veriliş Maksudı: Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.</p> <p>14) Isınma Türü: Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır.</p> <p>15) Yakıt Türü: Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.</p> <p>27) Yapının Her bir Ünitesinin Kullanma Amacı: Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastane, okul, cami, resmi, bina vb. den olan hangisi olduğu yazılacaktır.</p> <p>37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti: İnşaatın yüzölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m<sup>2</sup> birim maliyetleri esas birim alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir.</p> <p>39) Yapının Arsa Değeri: En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir.</p> <p>40) Toplam Maliyet: İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeri'dir.</p> <p>41) İskeletin Cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.</p> <p>42) İskeletin Dolgu Maddesi: Saç çelik, levha beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.</p> <p>43) Yığma Yapının Cinsi: Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir.</p> <p>44) Yapı ile İlgili Özellikler: Yapıda seçme kutularında yer alan özelliklerden hangileri bulunuyor ise "X" işareti konulacaktır. Ayrıca yapının ısı yalıtım katsayısı (Pencere, tuğla, duvar, beton, perde, kuzeye bakan duvar, güneye bakan duvar vb. yerleri) ısı geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır.</p> <p>45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler ile İlgili Açıklama: Bu bölümde, yapının tanımı, Yapı Kullanma İzin Belgesinin hangi kısımlar için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi almamış ve natamam olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır.</p> <p>46-47) Konutla İlgili Özellikler: Dairelerin Özellikleri: Oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yüzölçümü yazılacaktır. Örneğin, 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yüzölçümünün kaç m<sup>2</sup> olduğu belirtilecektir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo, hella (WC), parke vb. den hangilerinin bulunduğu belirtilecek olup, boş bırakılan iki kutuya varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır.</p> <p>NOT) "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmayacaktır.</p> |                                |                              |                                                                                                     |

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

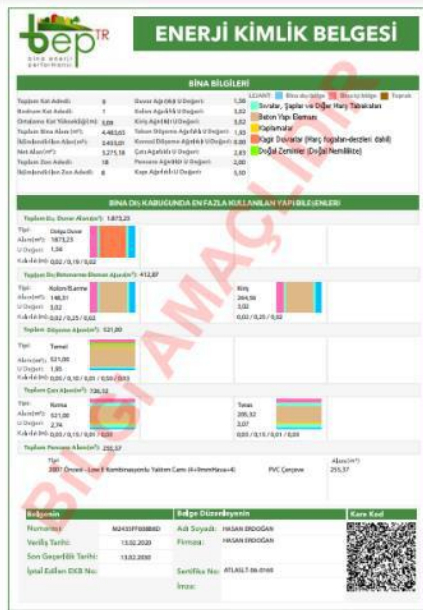


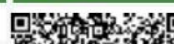
# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **60 / 70**

## Enerji Kimlik Belgesi



| Belgenin               |               | Belge Düzenleyenin |                 | Kare Kod                                                                             |
|------------------------|---------------|--------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Numarası:              | M2435FF008B8D | Adı Soyadı:        | HASAN ERDOĞAN   |  |
| Veriliş Tarihi:        | 13.02.2020    | Firması:           | HASAN ERDOĞAN   |                                                                                      |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 13.02.2030    |                    |                 |                                                                                      |
| İptal Edilen EKB No:   |               | Sertifika No:      | ATLASLT-06-0169 |                                                                                      |
|                        |               | İmza:              |                 |                                                                                      |



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Keş: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **61 / 70**

**5. Taşınmaz Fotoğrafları**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 62 / 70

**Kuzeye Bakış**



**Batıya Bakış**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **63 / 70**

**Güneye Bakış**



**Doğuya Bakış**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

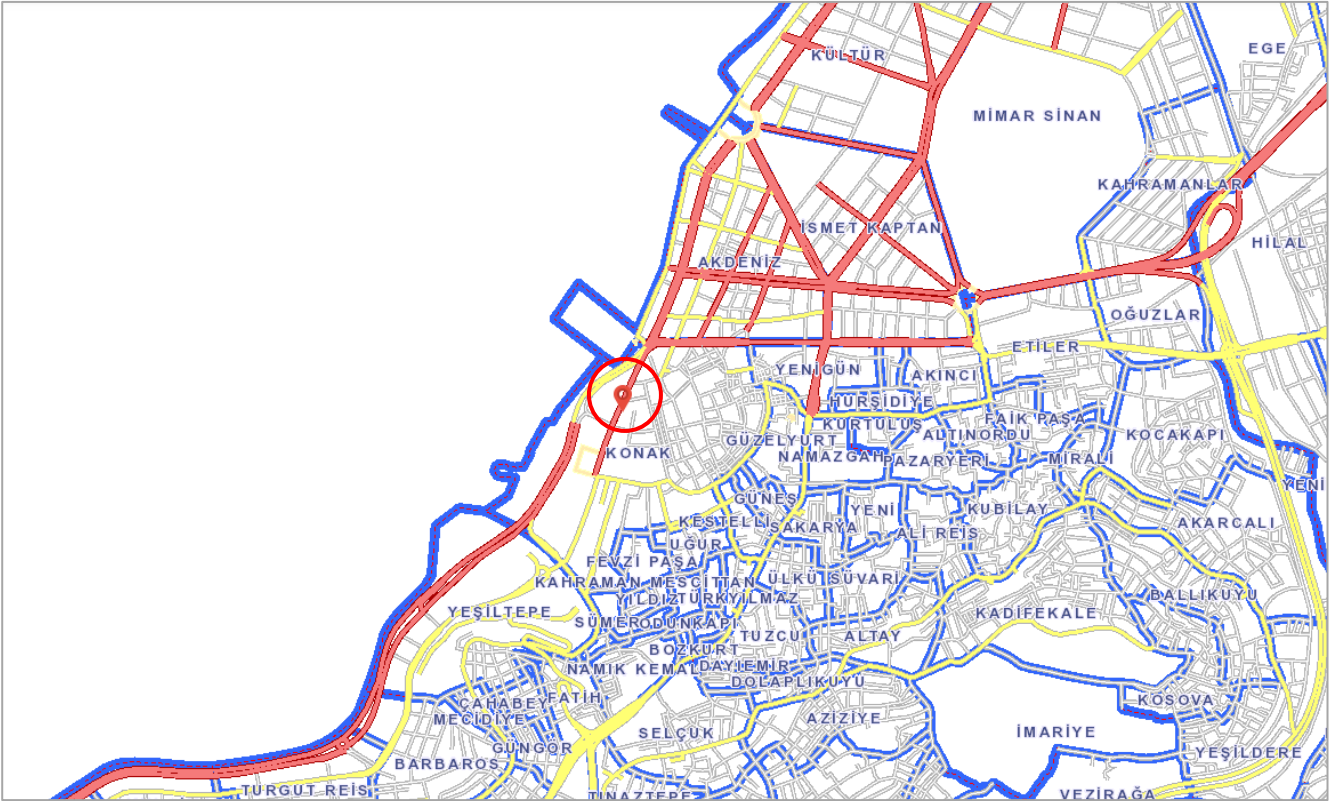
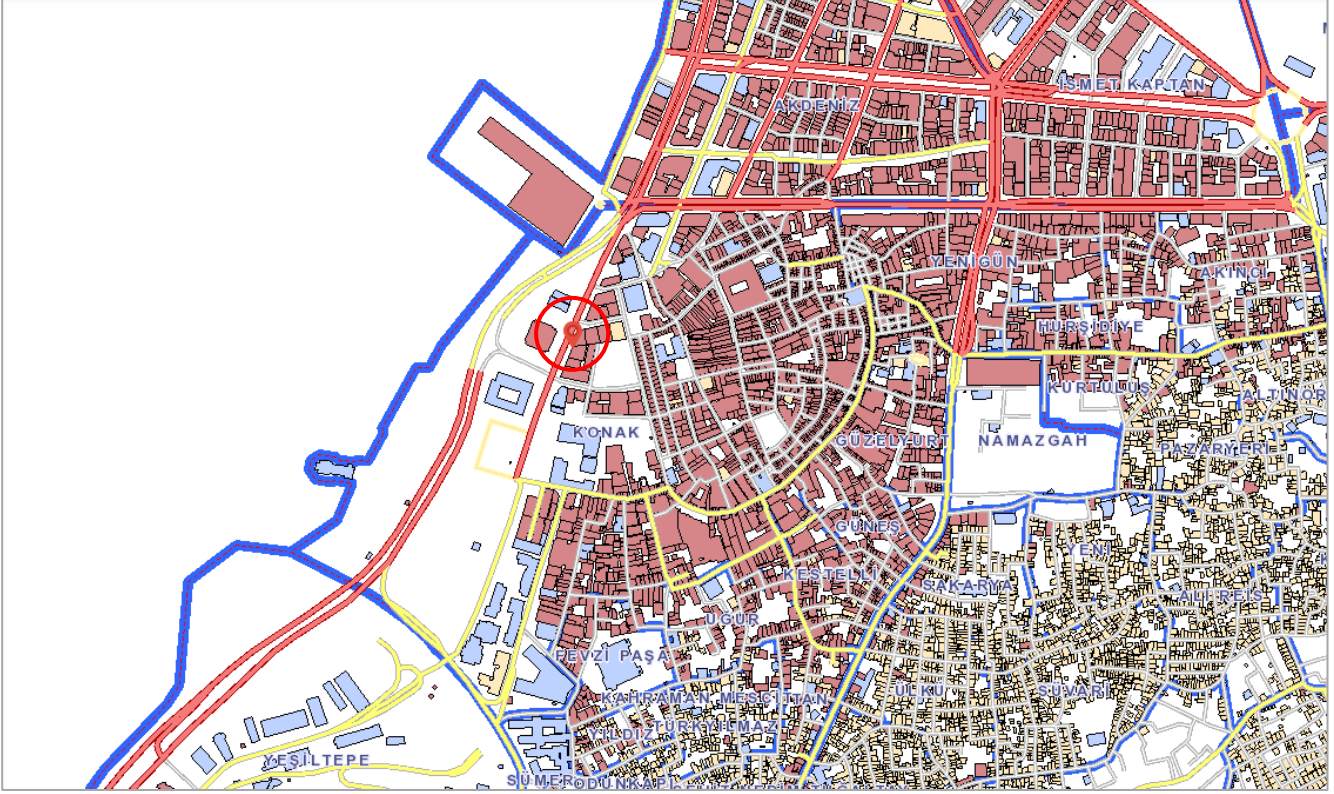
🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **64 / 70**

**Lokasyon Yapılaşma ve Çevre Konum**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

**Dış Görşeller**



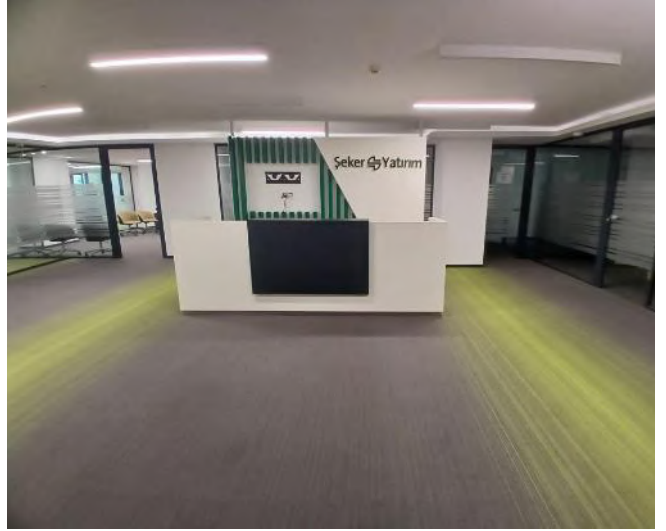
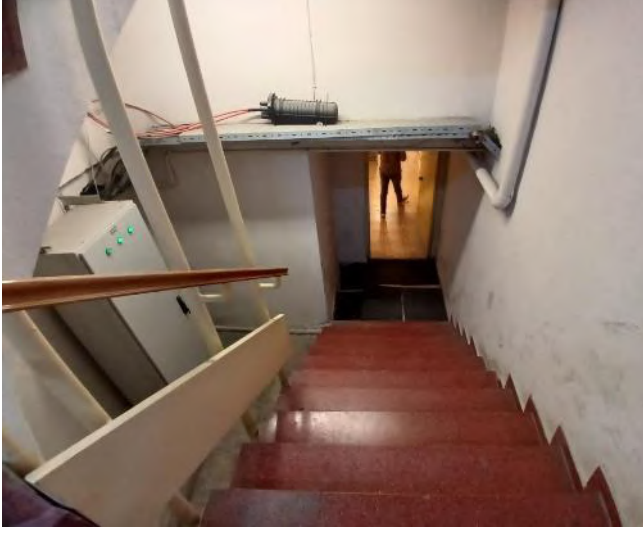




**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 67 / 70

**İç Görşeller**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

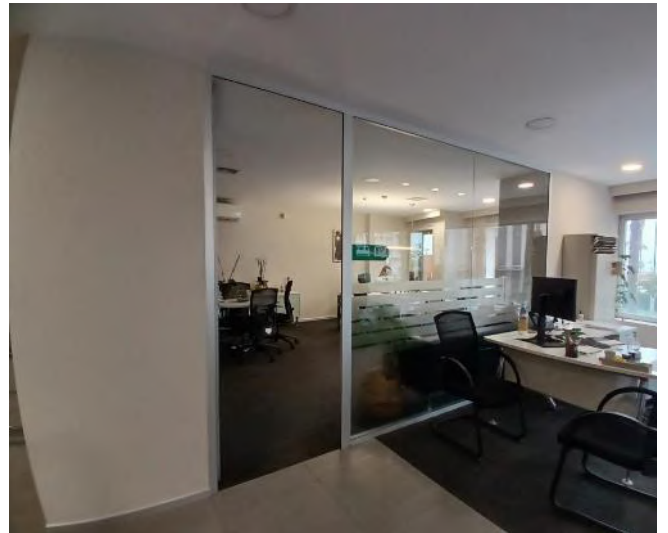
☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **68 / 70**





**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa 69 / 70

**6. Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri**





**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel  
10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0018  
Sayfa **70 / 70**



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 28.12.2022

Belge No: 2022-01.11060

**Sayın Hüseyin ÇALIŞKAN**

(T.C. Kimlik No: 30142741394 - Lisans No: 400852)

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.

Hakan UFUK  
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ  
Başkan



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2291

**Sayın Yasin ÇABUK**

(T.C. Kimlik No: 27374272284 - Lisans No: 405180 )

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



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 05.04.2019

Belge No: 2019-01.1145

**Sayın Soner GÖKDAĞLI**

(T.C. Kimlik No: 23063262802- Lisans No: 410944 )

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

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)