



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

## **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

İZMİR/KONAK

(8603 ADA, 1 PARSELDE KAYITLI ARSA)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2016-VAKIFGYO-16**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	21.11.2016 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	21.11.2016 -16
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli mahallesi, 8603 ada, 1 numaralı parsel numaralı "Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fındıklık" vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	27.12.2016 - 2016-VAKIFGYO-16
<b>SAHİBİ</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	12.12.2016 tarihinde, saat 12:16 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web-portalı üzerinden alınan takbis belgesine göre taşınmazın üzerinde bulunan takyidat kaydı aşağıdaki gibidir. <b>Beyan:</b> 6785 Sayılı Kanununun 11.Maddesi Gereğince Şerh Verildi.05/01/1961 Tarih Ve 31 Yevmiye Ve 22/01/1962 Tarih Ve 201 Yevmiye (22.01.1962 tarih 201 yevmiye ile.) <b>Beyan:</b> 6785 Sayılı İmar Kanununun 11.Ci Maddesi Gereğince İmar Şerhi:23/06/1966 Tarih 3796 Yev (23.06.1966 tarih 3796 yevmiye ile) <b>Beyan:</b> Muvakkat İnşaat Şerhi 03/12/1985 Tarih Ve 8568 Yevmiye (03.12.1985 tarih 8568 yevmiye ile) <b>Beyan:</b> Krokisinde E8 İle Gösterilen 8669 Ada 1 Parseldeki Binanın Tamamı Bu Parselde Kalmaktadır. (04.12.2014 tarih 26214 yevmiye ile) <i>*İlgili beyanların kullanıma yönelik olarak eski tarihlerde konulmuş olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin ve irtifakların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.</i>
<b>İMAR DURUMU</b>	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve alınan şifahi bilgiye göre konu parsel, "1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde ayrıık nizam, 'Merkezi İş Alanı' içerisinde yer almakta olup, Taks: 0,40 Emsal:3,50, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haizdir. Tüm yapıların, imar durumunda ve çevrede gelişen şekle göre atıl ve fonksiyonel değişikliklerden dolayı ekonomik ömürlerini doldurdukları görülmüş ve değerlemede bu durum dikkate alınarak sadece arsa değerleri göz önünde tutulmuştur.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇTOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 19.885.000,-TL</b> <b>(ONDOKUZMİLYONSEKİZYÜZSEKSENBEŞBİNTÜRKLİRASI)</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-8-9
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	9-...-17
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	17
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	17-18
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	18
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	18
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	18
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	18
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	19
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	19
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	19
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>20</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20-21-22
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>22</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	22
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	23
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	23
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	23
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	23
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	23
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	24
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	24
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	24
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	24
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	24
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	24
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	25

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	25
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	25-26
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	26
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>26</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	26
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	27
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>27-28</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>28</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	28
8-2 Fotoğraflar	29
8-3 Belgeler	30-31
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	32
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	32
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	33
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	34
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	35
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	36

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 27.12.2016 tarihinde 2016-VAKIFGYO-16 rapor no. ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı adil piyasa değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

21.12.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H.Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 27.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı;** A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi;** Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

## **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerlendirme raporu; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 Ada, 1 Parsel üzerinde kayıtlı "Zirai Donatım Binaları Ve Depoları, Fidanlık" vasfındaki Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

## **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi konumlu gayrimenkulün satış piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

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

### **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

### **BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

#### **3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri**

##### **İZMİR İLİ;**

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır. İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km<sup>2</sup>.dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. Cıvıl cıvıl olan alışveriş merkezinde dolaşmak oldukça keyiflidir. İzmir'in batısında nefis renkli denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu.

##### **Coğrafya**

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığı ile Küçük menderes ve Bakır çay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür. Gediz eskiden, Karşıyaka'nın hemen batısında denize dökülüyordu. Getirdiği alüvyonlarla deltasını devamlı ilerletiyor, İzmir Körfezi'ni kapatmaya doğru gidiyordu. Pelikan Burnu, karşı kıyıya çok yaklaşmış, Körfez'in derinliği çok azalmıştı. Ülkemizin en işlek limanı olan İzmir Limanı'nın karşılaştığı tehlikeyi yok etmek için 1886'da biraz kuzeyden akan bir derenin yatağından da faydalanarak, Menemen yakınlarında başlayıp batıya doğru giden ve Foça yakınlarında son bulan bir yatak açıldı. Bu andan itibaren Gediz açık denize dökülmeye başladı. Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır.

Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülür

##### **İklimi**

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. İzmir'de bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16°C (Bergama) ile 17°C (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1°C (Torbalı) ile minimum -13°C (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılır. İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan



değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır. İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı Ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir. İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

### **Bitki Örtüsü**

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır. Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Cumaovası'nın Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçanı ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçaağaç, karaağaç ve kızılçık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

### **NÜFUS DURUMU**

1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişidir. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup, nüfusun % 38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı tebaasında olmayan yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki nüfusun %55'i Hristiyan, %38'i Müslüman ve %7'si Musevi'yd. İzmir'in nüfusu 2014 TÜİK verilerine göre 4,113,072 kişidir. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945'e kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehriydi. TÜİK Adnks verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa,130.000 Mardin, 126.000 Erzurum,120.000 Konya, 84.000 Aydın, 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır. Diğer şehirlere göre önemli oranlarda göç almıştır. İzmir 2016 nüfusu, tahmini verilere göre 4.210.099 Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. İzmir 2016 resmi nüfus bilgileri 2017 yılının başında açıklanacaktır.

### **KONAK İLÇESİ;**

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. 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.



Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km<sup>2</sup>'dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

### 3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

#### TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

##### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibarıyla konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 <sup>1)</sup>	2014 <sup>1)</sup>	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-32,0

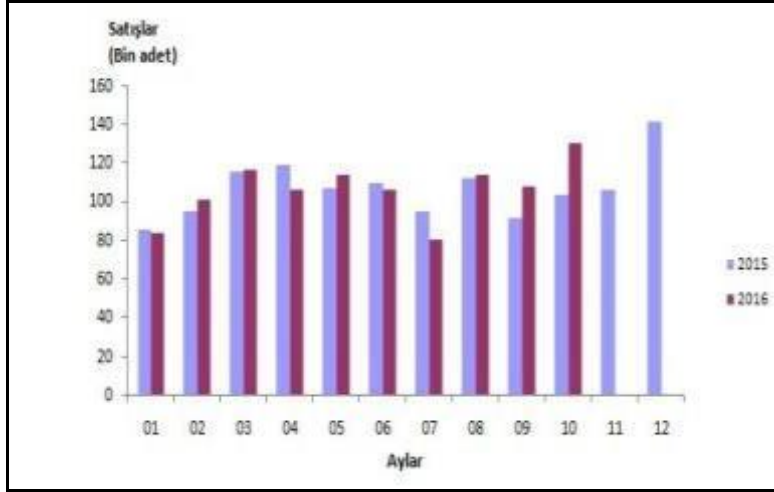
<sup>1)</sup> Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

### Türkiye’de 2016 Ekim ayında 130.274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130.274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21.094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul’u, 14.449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7.889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

### Konut satış sayıları, 2015-2016



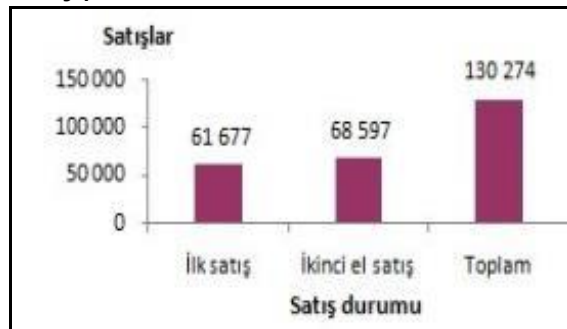
### İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48.110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48.110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8.621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

### Diğer satış türleri sonucunda 82.164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82.164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12.473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8.535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara’yı 4.760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

### Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı,



### **Konut satışlarında 61.677 konut ilk defa satıldı**

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61.677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9.996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6.318 konut satışı ile Ankara ve 3.219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

### **İkinci el konut satışlarında 68.597 konut el değiştirdi**

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11.098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8.131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4.670 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1.566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1.566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

### **Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

#### **Tehditler:**

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

#### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

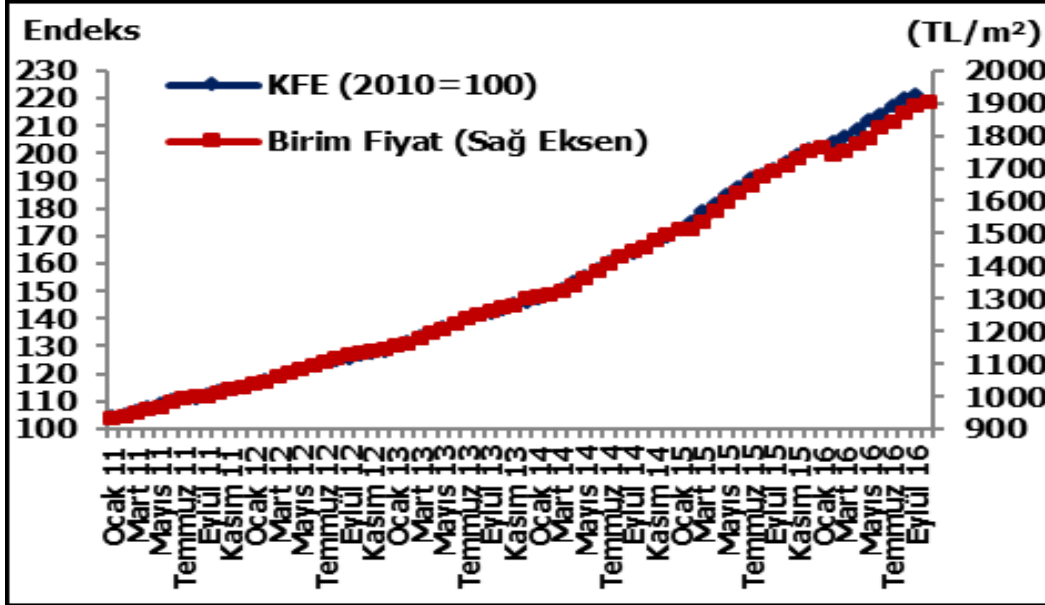
### **KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016**

**(Ağustos, Eylül, Ekim 2016)**

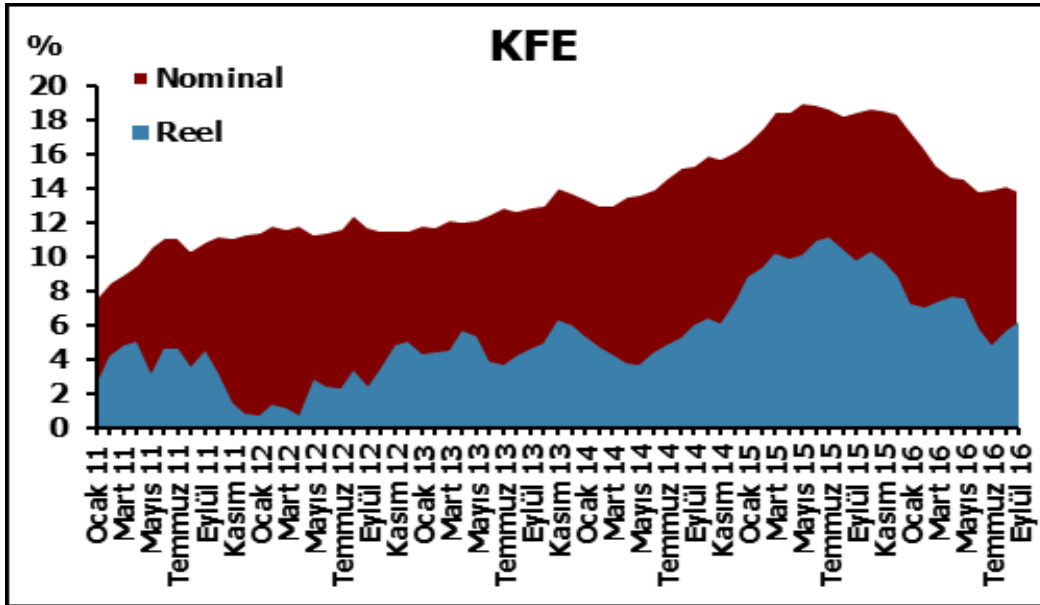
#### **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m<sup>2</sup>** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m<sup>2</sup>** olarak gerçekleşmiştir.

**Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat**



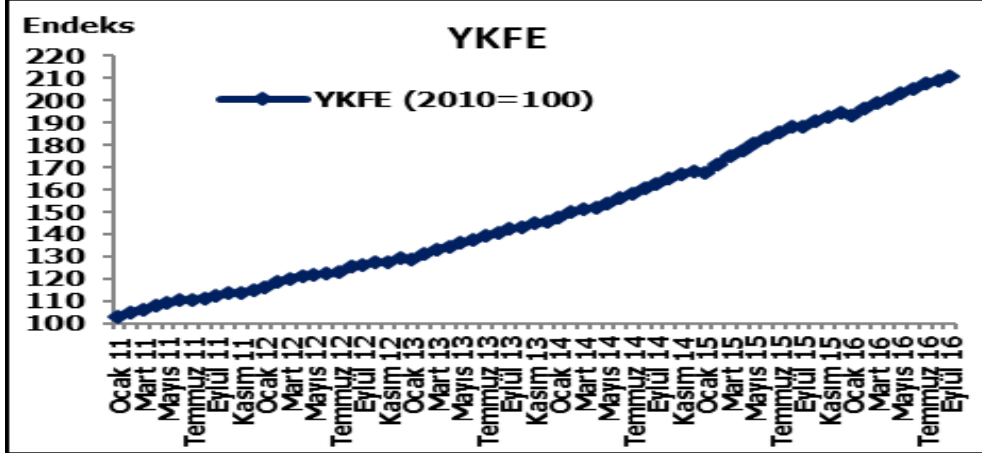
**Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim**



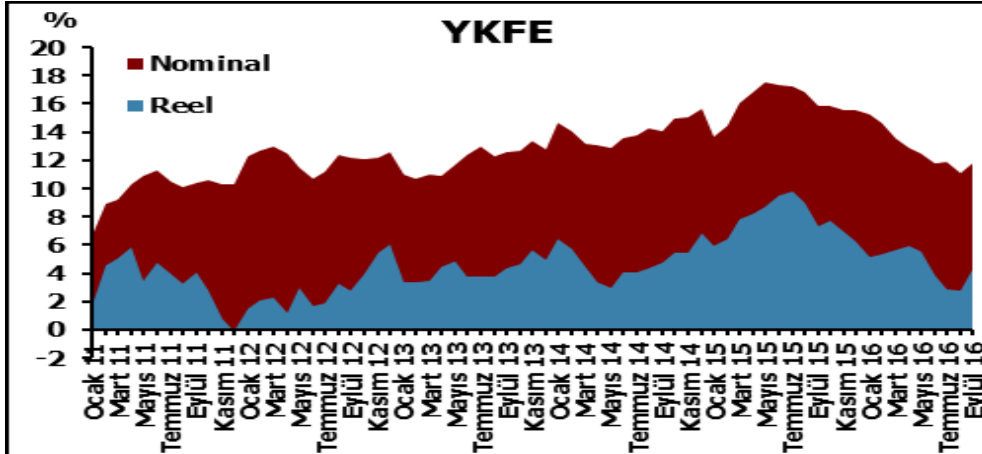
### Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,83 oranında artarak **210,44** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır. (Grafik I.4).

**Grafik I.3. YKFE Grafik**



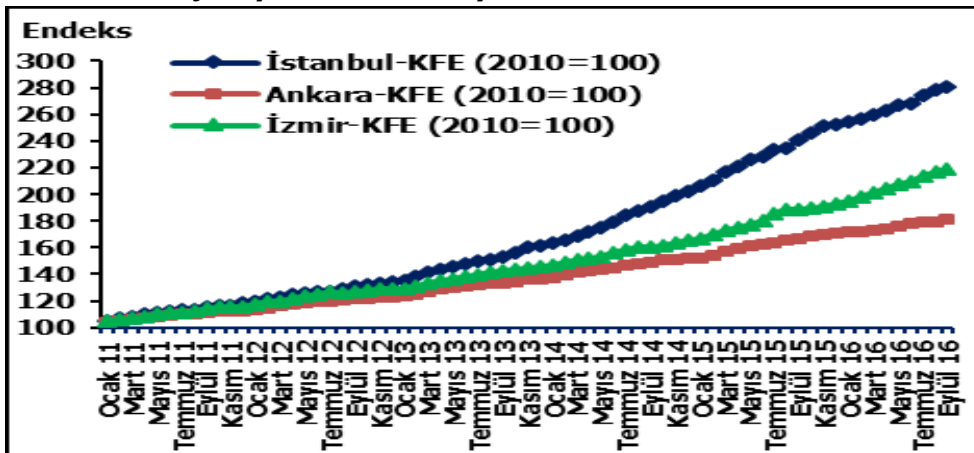
**I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim**



### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

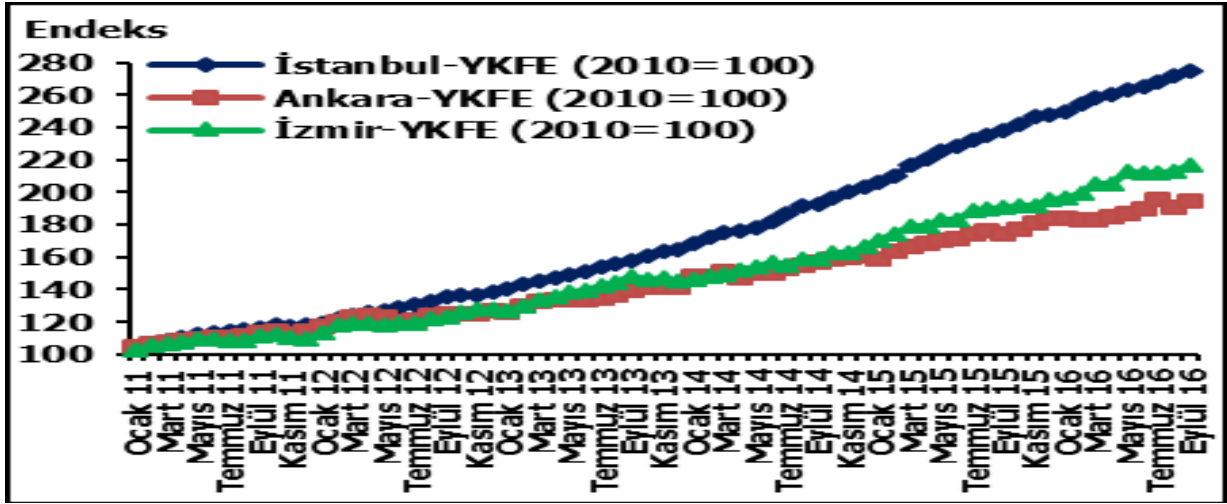
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi**



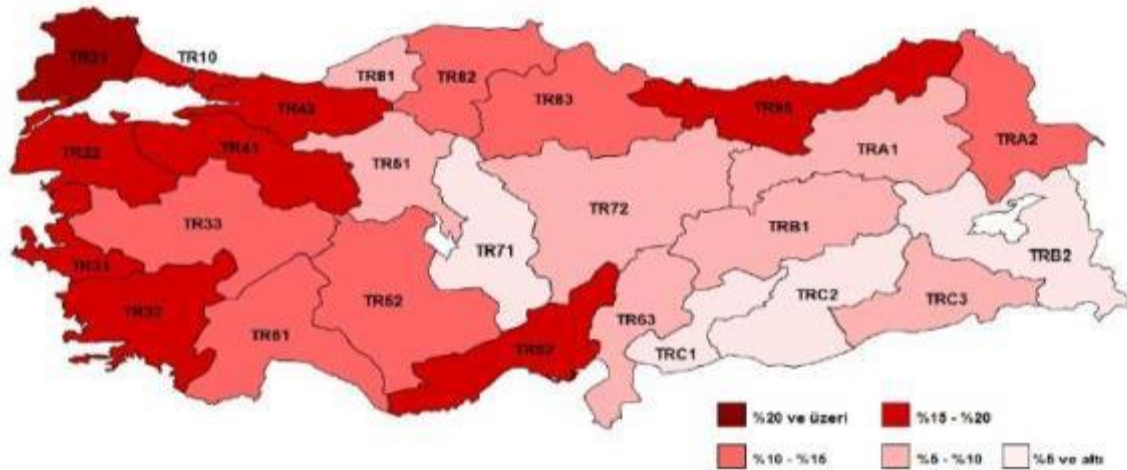
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi**



2016 yılı Eylül ayına ilişkin düzey bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -3,99 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

#### KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

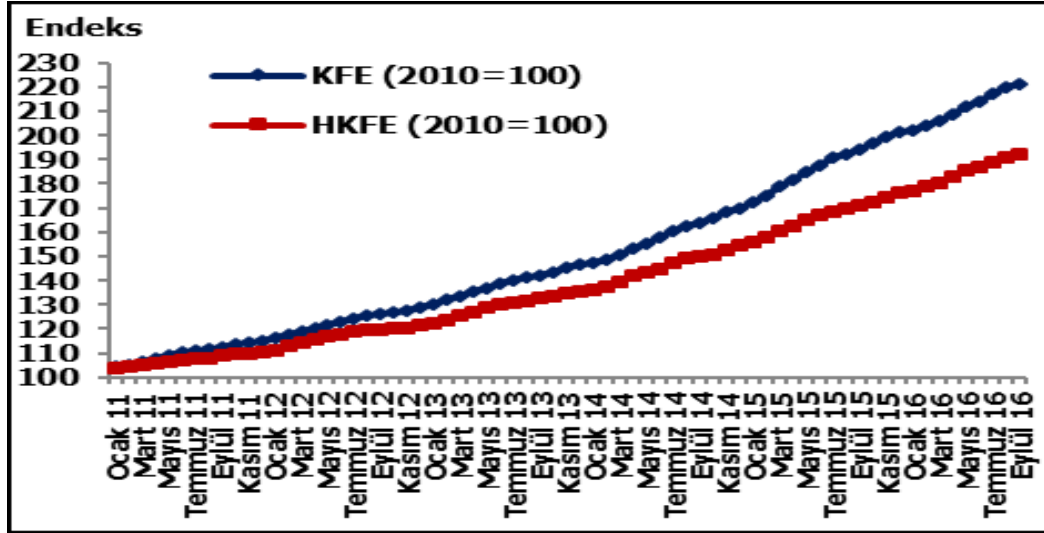


## HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

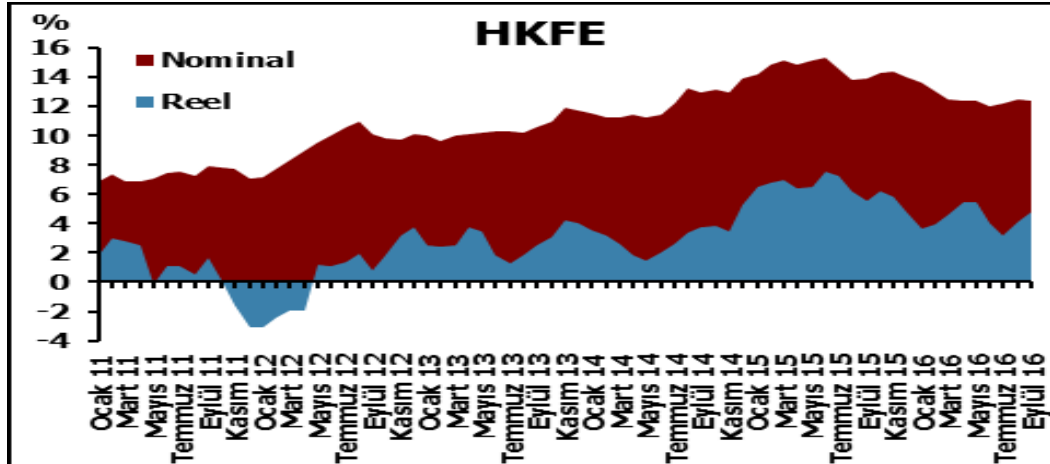
### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilir özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,53 oranında artarak 191,91 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 12,39 oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 4,76 oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde 1,34 olmuştur.

**Grafik II.1. KFE ve HKFE**



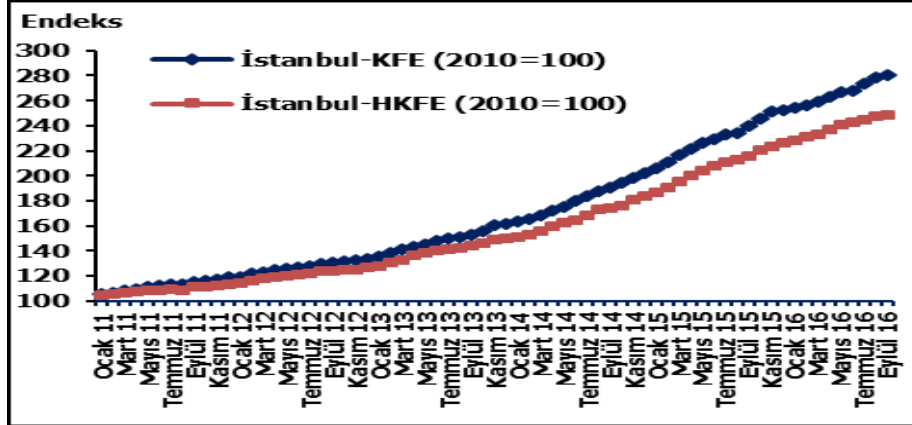
**Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim**



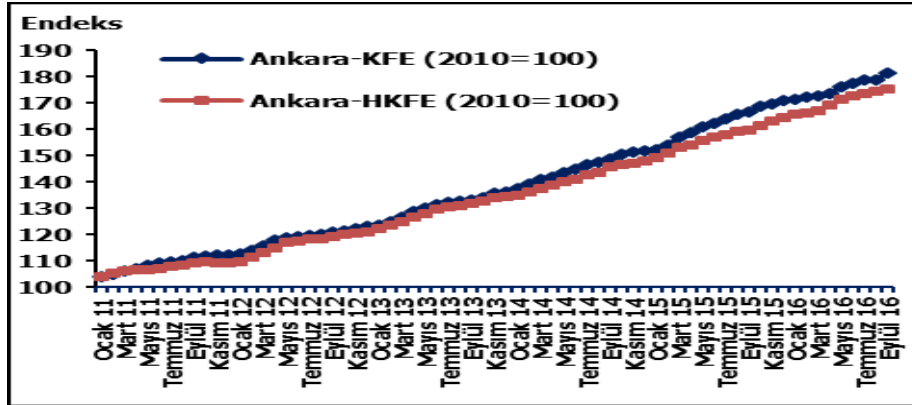
### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

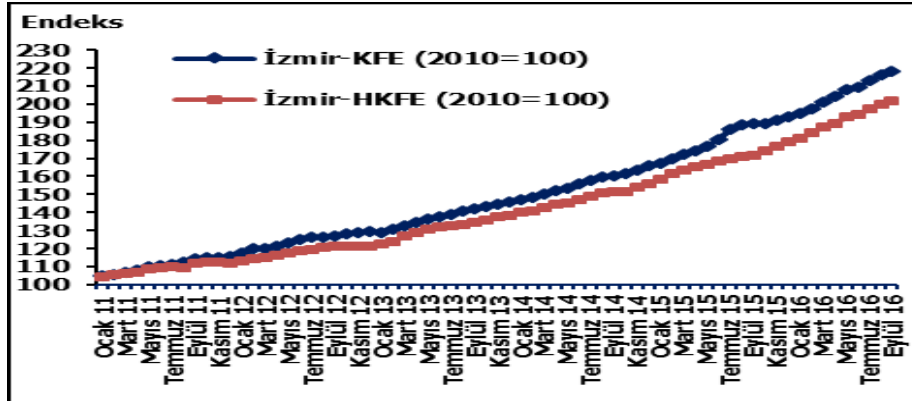
**Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE**



**Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE**



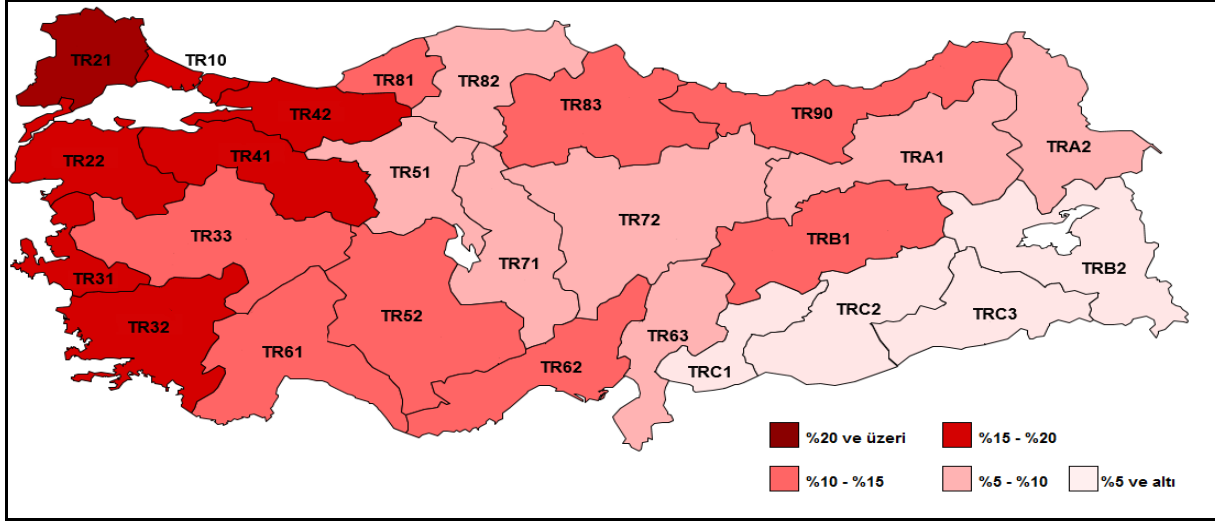
**Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE**



### HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey<sup>5</sup> bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.





### 3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>SAHİBİ VE HİSSESİ</b>	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İZMİR - KONAK
<b>BUCAĞI</b>	: -
<b>MAHALLESİ</b>	: MERSİNLİ
<b>SOKAĞI</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>PAFTA NO</b>	: 24N-2d-3a
<b>ADA NO</b>	: 8603
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK
<b>B.B. NİTELİĞİ</b>	: -
<b>BLOK NO</b>	: -
<b>KAT/ BB.NO</b>	: -
<b>ARSA ALANI</b>	: 5.183,53 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: TAM
<b>YEVMIYE NO</b>	: 20469
<b>CİLT NO</b>	: 46
<b>SAHİFE NO</b>	: 4532
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 19.08.2015

### 3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

12.12.2016 tarih, saat 10:12 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web-portali üzerinden alınan takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kaydı aşağıdaki gibidir.

**Beyan:** 6785 Sayılı Kanunun 11.Maddesi Gereğince Şerh Verildi. 05/01/1961 Tarih Ve 31 Yevmiye Ve 22/01/1962 Tarih Ve 201 Yevmiye. (22.01.1962 tarih 201 yevmiye ile.)

**Beyan:** 6785 Sayılı İmar Kanununun 11. Maddesi Gereğince İmar Şerhi:23/06/1966 Tarih 3796 Yev Malik/Lehdar: İzmir Büyükşehir Belediyesi (23.06.1966 tarih 3796 yevmiye ile)

**Beyan:** Muvakkat İnşaat Şerhi 03/12/1985 Tarih Ve 8568 Yevmiye Malik/lehdar: Konak Belediyesi (03.12.1985 tarih 8568 yevmiye ile)



**Beyan:** Krokisinde E8 İle Gösterilen 8669 Ada 1 Parseldeki Binanın Tamamı Bu Parselde Kalmaktadır. (04.12.2014 tarih 26214 yevmiye ile)

*\*İlgili beyanların kullanıma yönelik olarak eski tarihlerde konulmuş olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin ve irtifakların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.*

### **3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler**

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Durum Belgesi

### **3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)**

Taşınmaz 04.12.2014 tarihinde Alsancak Liman bölgesi tadilat imar planından tescil edilmiştir. Taşınmaz mülkiyeti Güneş Sigorta A.Ş. adına kayıtlı iken; 19.08.2015 tarih ve 20469 yevmiye numara ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

### **3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu**

Taşınmaz "Zirai Donatım Binaları Ve Depoları, Fidanlık" vasıflı olup, tüm yapıların, imar durumunda ve çevrede gelişen şekle göre atıl ve fonksiyonel değişikliklerden dolayı ekonomik ömürlerini doldurdukları görülmüş ve değerlemede bu durum dikkate alınarak sadece arsa değerleri göz önünde tutulmuştur.

### **3-8 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler**

#### **İmar Durumu**

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve alınan şifahi bilgiye göre konu parsel, "1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde, ayrık nizam, 'Merkezi İş Alanı' içerisinde yer almakta olup, Taks: 0,40 Emsal:3,50, Hmax: Serbest, yapılaşma koşulları"na haizdir.

Tüm yapıların, imar durumunda ve çevrede gelişen şekle göre atıl ve fonksiyonel değişikliklerden dolayı ekonomik ömürlerini doldurdukları görülmüş ve değerlemede bu durum dikkate alınarak sadece arsa değerleri göz önünde tutulmuştur.

#### **Cezai Tutanak**

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

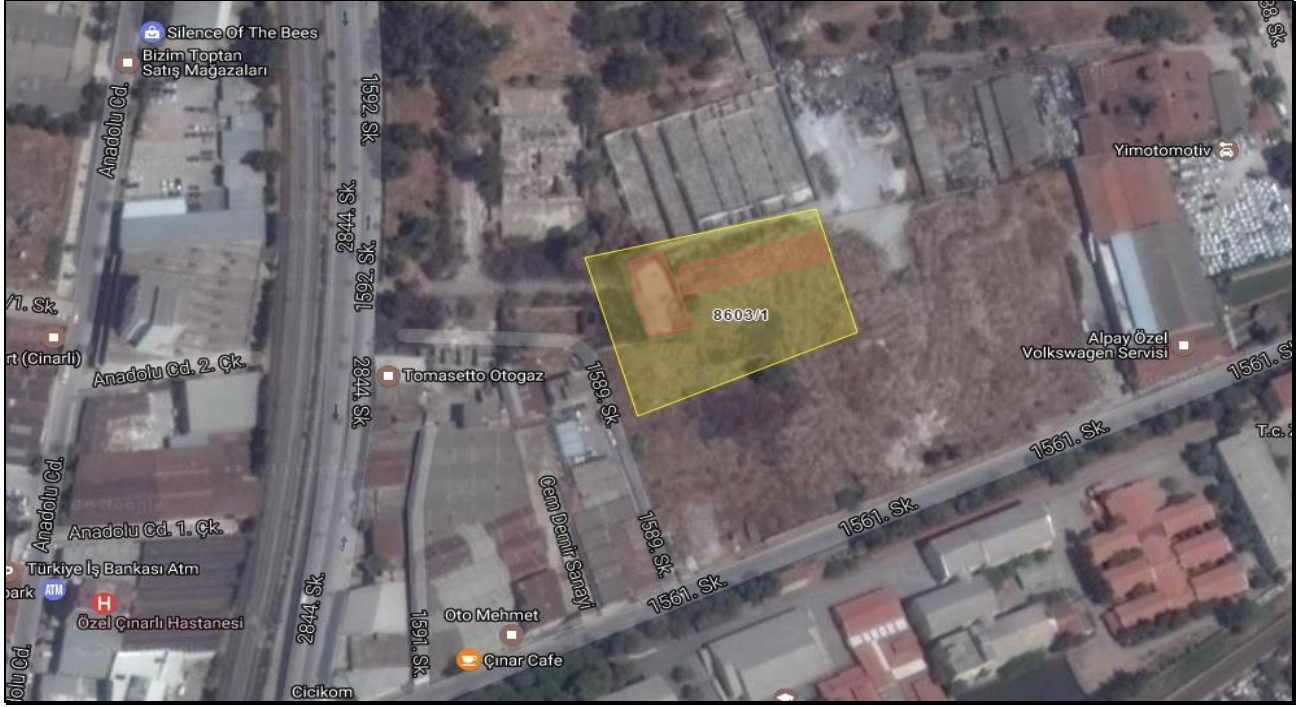
Değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

#### **Yapı Denetim**

Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi cins tashihine konumlu olmuştur.

### 3-9 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-9-1 Ulaşım Özellikleri



**Koordinatları: 38.441691 K - 27.175141 D**

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada, 1 Parsel üzerinde kayıtlı "Zirai Donatım Binaları Ve Depoları, Fidanlık" vasfında taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için; Şehrin bilinen noktalarından olan Atatürk Stadyumu önünde yer alan Şehitler Caddesi üzerinde batı istikametinde ilerlerken sağa (kuzey istikametine) 2798 Sokağa girilir. Bu sokak içerisinde ~550 m ilerlenerek 1592 sokağa geçilir. Bu sokak içerisinde kuzey istikametinde ~500 m ilerlenir ve sağa 1561 sokağa girilir. Bu sokak içerisine kuzeydoğu istikametinde ~120 m ilerlenir ve sola 1589 sokağa girilir. Bu sokak içerisinde ~70 m ilerlenir ve sağ kolda konumlu konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi olmayıp ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Belli merkezlere mesafesi aşağıdadır.

İzmir Valiliği	5 km
Konak Belediyesi	3.7 km
Otobüs Terminali	3.5 km

#### 3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak yamuk bir geometrik yapıda olup, yaklaşık kuzeyden yola 85 m cephelidir. Parsel üzerinde hâlihazırda çeşitli taş yığma binalar bulunmakta olup, kısmen bitki ve ağaçlı arsa şeklindedir. Yakın çevresinde çeşitli konut fonksiyonlu binalar, boş arsalar, son yıllarda inşa edilmiş yüksek katlı iş merkezleri yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişmekte olan bir konuma olup, taşınmaz İzmir Adalet Sarayı, Atatürk Stadyumu, Çınarlı Teknik ve Anadolu Meslek lisesi,

Tepekule İş Merkezi, Megapool Tover, Myplaza ve İzmir Esot otobüs terminaline yakın konumdadır.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

### 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

#### **ARSA EMSALLERİ**

##### **EMSAL 1: ERA DİA GAYRİMENKUL: 0 551 211 75 75**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:3.50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz olan Merkez İş Alanı imarlı arsa 41.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %15 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal konumu ve yapılaşma koşulları itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %35 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	5000 m <sup>2</sup>	8.300,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	5000 m <sup>2</sup>	7.055,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	5000 m <sup>2</sup>	4.586,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 2: ZEN YATIRIM: 0 532 410 09 27**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Merkez İş Alanı bölgesinde yer alan, 1577 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:3.50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz olan Merkez İş Alanı imarlı arsa 7.150.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %5 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1577 m <sup>2</sup>	4.534,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1577 m <sup>2</sup>	4.307,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 3: YAZGÜLÜ EMLAK: 0 507 220 03 38**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:3.00, 8 kat yapılaşma koşullarına haiz konut+ ticaret imarlı arsa 6.150.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %5 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal konumu ve yapılaşma koşulları itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1500 m <sup>2</sup>	4.100,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1500 m <sup>2</sup>	3.895,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1500 m <sup>2</sup>	4.284,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 4: YAZGÜLÜ EMLAK: 0 507 220 03 38**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:2.07, 8 kat yapılaşma koşullarına haiz "Özel Kullanım" imarlı arsa 15.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %20 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Konumu ve imar koşulları itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %25 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	3.300 m <sup>2</sup>	4.545,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	3.300 m <sup>2</sup>	3.636,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	3.300 m <sup>2</sup>	4.545,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: MERKEZ İNŞAAT(MUSTAFA): 0 532 295 83 29**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 525 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 4 kat konut+ ticaret yapılaşma koşullarına haiz arsa 2.900.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal konumu itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	525 m <sup>2</sup>	5.524,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	525 m <sup>2</sup>	4.971,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	525 m <sup>2</sup>	4.474,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: KAHAN GAYRİMENKUL: 0 532 578 01 82**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Altınyol Caddesi üzerinde yer alan 1.150 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:3.50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz olan Merkez İş Alanı imarlı arsa 12.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve deniz manzaralı olması nedeniyle avantajlı olup, negatif yönde %50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1.150 m <sup>2</sup>	10.435,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1.150 m <sup>2</sup>	9.391,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1.150 m <sup>2</sup>	4.695,-TL/m <sup>2</sup>

**KONUT/OFİS EMSALLERİ:**

**EMSAL 7: ÇINARLI GAYRİMENKUL: 0 532 397 57 53**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan yeni yapı 7 katlı binanın 3. normal katında konumlu 1+1, 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mesken 290.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	65 m <sup>2</sup>	4.462,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	65 m <sup>2</sup>	4.238,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 8: ÇINARLI GAYRİMENKUL: 0 532 397 57 53**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan yeni yapı 18 katlı Ontal Bayraklıda 11. normal kat konumlu 1+1, 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mesken 385.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %15 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	60 m <sup>2</sup>	6.417,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	60 m <sup>2</sup>	5.454,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 9: KARYOL GAYRİMENKUL: 0 554 817 50 00**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 7 katlı Gümüş Plazada konumlu 1+0, 49 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 240.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	65 m <sup>2</sup>	4.898,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	65 m <sup>2</sup>	4.408,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 10: ARGEV EMALAK (YUSUF BEY): 0 505 485 55 24**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 8 katlı binanın 2. normal katında konumlu 3+1, 205 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 600.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal fiziki özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	205 m <sup>2</sup>	2.927,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	205 m <sup>2</sup>	3.366,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 11: ALPER ALÇAPALI: 0532 340 21 91**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Fatih Caddesi üzerinde yer alan binanın zemin katında konumlu 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 330.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	80 m <sup>2</sup>	4.125,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	80 m <sup>2</sup>	4.950,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 12: RAMSA İNŞAAT(UMUT BEY): 0532 170 74 90**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Fatih Caddesi üzerinde Çamdibi Life'ta yer zemin katta konumlu 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 345.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	40 m <sup>2</sup>	8.625,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	40 m <sup>2</sup>	8.194,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 13: RAMSA İNŞAAT(UMUT BEY): 0532 170 74 90**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Çamdibi Barbaros'ta konumlu zemin kat 47 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 325.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	40 m <sup>2</sup>	6.915,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	40 m <sup>2</sup>	6.569,-TL/m <sup>2</sup>

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkân ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri, pazarlık payları ve değerlerine etki eden olumlu/olumsuz özellikleri irdelenmiştir.

**BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

**5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler**

**Olumlu Etkenler:**

- Uygulama görmüş net imar parseli vasfında olması,
- Yatırıma uygun olması,
- Ulaşım akslarına yakın olması,
- Bölgede ticari kullanım için yüksek katlı binaların inşaatının devam ediyor olması,

**Olumsuz etken:**

- - Parsel üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlamış olmaları
- - Belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmesi

## 5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "İş Merkezi" olduğu düşünülmektedir.

## 5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

### 5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

#### 5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

#### 5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünüldükçe değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### **5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

#### **5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi**

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı caddede üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Bölgede yer alan ve değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı imar lejantına ve yapılaşma koşullarına haiz arsaların 3.750-4.750,-TL/m<sup>2</sup> arasında değişen bedellerle satılabileceği görülmüş ve konu taşınmazın birim satış değeri 3.850,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

KDV Hariç Arsa Değeri: 5.183,53 m<sup>2</sup> x 3.850,-TL/m<sup>2</sup>= **19.956.590,50 TL**

#### **5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi**

Değerlemeye konu mülk nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi**

Konu parselde yer alan cins tashihine konu yapıların değerlendirilmede dikkate alınmaması sebebiyle maliyet oluşumları analizini kullanılmamıştır.



### 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda satılık dükkan ve ofis emsali elde edilmiş olması sebebiyle konu parsel için geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde parsel üzerinde güncel imar planına uygun, teknik ve ekonomik açıdan mümkün ve bölgenin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına hitap eden zemin katı dükkan, normal katları ofis kullanımlı yapı inşa edilmesi öngörülmüştür. Ticari ünitelerin satış bedellerinden elde edilecek toplam cirodan; proje maliyeti, finansman maliyeti ve proje riski bedelleri indirgenmiş, kat karşılığı oranı tahmin edilerek arsa değeri hesaplanmıştır.

### 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

### 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa olmasından dolayı proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Bölgede benzer özelliklerdeki zemin kat konumlu dükkanların 4500-6000,-TL/m<sup>2</sup>; ofislerin de 3.000-4.500,-TL/m<sup>2</sup> aralığında değişen bedellerle satılabileceği belirlenmiştir.

Kat Karşılığı	50%		Yapı Birim Maliyeti		Ticari ve Konut Üniteleri Toplam Değeri		
Arsa Alanı	5183.53	Ortak Alanlar(4445m <sup>2</sup> )	750		Alanı	Adedi	m <sup>2</sup> birim Fiyatı
TAKS	0.4	Satılabilir Ünite Alanı(15968m <sup>2</sup> )	920.00 TL	BODRUM			
KAKS	3.5		Proje Maliyeti	ZEMİN	399.2	5	5 100.00 TL
Yapı İnşaat Alanı	18142.36		18 024 310.00 TL	NORMAL	133.07	105	3 050.00 TL
					<b>TOPLAM</b>		
					<b>52 795 267.50 TL</b>		
Toplam ciro			52 795 267.50 TL				
Arsa Sahibine Düşen Değeri			26 397 633.75 TL				
Proje Süresi			18 Ay				
Proje Riski	15%		3 959 645.06 TL				
Finansman Maliyeti	10%		2 623 924.79 TL				
Arsa Değeri			19 814 063.89 TL				
Arsa M <sup>2</sup> birim Fiyatı			3 822.50 TL				
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı							
Müteahhite maliyet			18 024 310.00 TL				
Müteahhit Geliri			26 397 633.75 TL				
Kar /Zarar			8 373 323.75 TL				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı							
Arsayı satın alarak proje bedeli			37 838 373.89 TL				
Müteahhit karı			14 956 893.61 TL				
Karlılık Oranı			0.3953				

Değerleme konusu parsel üzerinde bodrum, zemin ve 7 normal katlı konut+ işyeri binası şeklinde betonarme kütle inşa edilmesi, açık alanların yeşil alan ve sosyal donatı alanları olarak değerlendirilmesi durumu öngörülmüştür.

Binanın bodrum katı yakıt ve su depoları, sığınak, kapalı garaj ve ortak alanlar, zemin katı ticari üniteler ve normal katları konut & ofis üniteleri olarak tasarlanmıştır.

Kat alanları 1996 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış, binada konutların 1+1, 2+1 ve 3+1 şeklinde üniteler olacağı varsayımı yapılmıştır.

Emsale dahil alanının toplam %12'sini geçmemek koşuluyla yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları ve açık çıkımlar katlar alanına dahil edilmemiştir.

Yapı birim maliyeti satılabilir üniteler için 920,-TL/m<sup>2</sup>, ortak alanlar için 750,-TL olarak kabul edilmiştir.



Projenin 24 ay içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiş ve finansman maliyeti rapor tarihi itibarıyla %9,94 seviyesinde işlem gören en son ihale edilen DİBS faiz oranları dikkate alınmıştır.

Taşınmazın yakın çevresinde yapılaşma oranı düşük olup, elde edilen konut ve dükkan emsallerinin konum, ulaşım, cephe, reklam kabiliyeti gibi özellikleri değerlendirildiğinde kısmen avantajlı/dezavantajlı oldukları ve konu parsel üzerinde gerçekleştirilebilecek projeye göre satış fiyatlarının farklılık taşıyacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma tablosunda taşınmazın yakın çevresinde inşa edilmiş prestijli konut projelerinde yer alan satılık 1+1, 2+1 ve 3+1 konutlara ve dükkanlara yer verilmiş olup, proje geliştirme yöntemine esas teşkil edebilecek veriler elde edilmiştir.

Parsel üzerinde inşa edilebilecek nitelikli konut ve işyeri projesine ilişkin öngörüler ve bu veriler kullanılarak hazırlanan proje geliştirme yöntemi tablosu yukarıda sunulmuştur.

Son yıllarda bölgede artan yapılaşma ve yenileme sonrası, gayrimenkul piyasasında ciddi büyüme gerçekleştiği, nitelikli proje sayısında artış yaşandığı ve bu projelerin arz-talep düzeyi dengeli olacak şekilde üst gelir grubu tarafından tercih edildiği bilinmektedir.

Bölgede yapılan piyasa araştırması, parselin değerine etki eden olumlu/olumsuz tüm özellikler göz önünde bulundurularak hazırlanan tablolar rapor ekinde sunulmuştur.

Satılabilir ünitelerin satışlarından elde edilecek toplam cirodan, yapı maliyetleri, proje riski ve finansman maliyeti değerleri indirgenmiş, kat karşılığı oranı tahmin edilerek KDV Hariç arsa değeri 19.814.063,89 olarak hesaplanmış ve değer **19.814.000,-TL** olarak yuvarlatılmıştır.

### **5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

### **5-3-2-8 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## ***BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ***

### **6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Taşınmazın değerinin tespitinde; "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Geliştirme Yöntemi**" birlikte kullanılmıştır. Kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, uyumlaştırma yapılarak ve nihai değer takdirine ulaşılmıştır.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>19.956.590,50 TL</b>
<b>GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>19.814.063,89 TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>19.885.327,-TL</b> <b>~19.885.000,-TL</b>

### **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

### **6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan taşınmaz tapu kayıtlarında "Zirai Donatım Binaları Ve Depoları, Fidanlık" vasfıyla kayıtlıdır. Yapıların, imar durumunda ve çevrede gelişen şekle göre atıl ve fonksiyonel değişikliklerden dolayı ekonomik ömürlerini doldurdukları görülmüş ve kullanılamaz durumda oldukları kanaatine varılarak sadece arsa değerleri göz önünde tutulmuştur. Taşınmazın Yapılı iken Yapısız Hale dönüştürmek için paftada ve tapu sicilinde cins değişikliği işlemi yapılması gerekmektedir. Taşınmazların mevcut kullanım fonksiyonu Arsa şeklindedir ve üzerindeki yapılar taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildirler.

### **6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Parsel üzerindeki yapıların, imar durumunda ve çevrede gelişen şekle göre atıl ve fonksiyonel değişikliklerden dolayı ekonomik ömürlerini doldurdukları görülmüş ve kullanılamaz durumda oldukları kanaatine varılarak sadece arsa değerleri göz önünde tutulmuştur. Taşınmazın Yapılı iken Yapısız Hale dönüştürmek için paftada ve tapu sicilinde cins değişikliği işlemi yapılması gerekmektedir. Taşınmazların mevcut kullanım fonksiyonu Arsa şeklindedir ve üzerindeki yapılar taşınmazın değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildirler. Taşınmazın mahal kullanım amacı (Arsa) ile tapu sicilinin uyumlu hale getirilmesi durumunda konu gayrimenkulün GYO portföyünde "Arsa" olarak bulundurulmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### **6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler şu şekildedir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
015-ÖZEL-0045/1	05.06.2015	16.328.000,-TL
2015-ÖZEL-0168/5-R	15.08.2016	16.911.000.-TL

## **BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada, 1 parselde 'Zirai Donatım Binaları Ve Depoları, Fidanlık' vasfıyla kayıtlı taşınmazın arsa yüz ölçümü, imar durumu, yapılaşma koşulları, fiziki ve geometrik özellikleri, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

#### **KDV Haric Satış Değerinin;**

**19.885.000.-TL (ONDOKUZMİLYONSEKİZYÜZSEKSENBEŞBİNTÜRKLİRASI)**

#### **KDV Dahil Piyasa Değerinin;**


**23.464.300,-TL (YİRMİÜÇMİLYONDÖRTYÜZALTMİŞDÖRTBİNÜÇYÜZTÜRKLİRASI)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL, Satış; 1 USD: 3,5198-TL 1 EURO: 3,6777-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

**BÖLÜM 8 – EKLER**

**8-1 Uydu Fotoğrafı**



**8-2 Fotoğraflar**



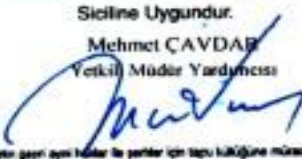


**8-3 BELGELER**



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.12.2016 10:11:43	2016-46441	20161212-912-FD1537	17.50 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	87266439	Cilt / Sayfa No	46 / 4532	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Ada / Parsel	8603 / 1	
Kurum Adı	Konak	Yüzölçüm	5183,53000	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI ,FİDANLIK	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	6785 SAYILI KANUNUN 11. MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH VERİLDİ.05/01/1961 TARİH VE 31 YEVMİYE VE 22/01/1962 TARİH VE 201 YEVMİYE		22.01.1962 - 201	
Beyan	6785 SAYILI İMAR KANUNUN 11. CI MADDESİ GEREĞİNCE İMAR ŞERHI 23/06/1966 TARİH 3796 YEV	İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	23.06.1966 - 3796	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHI 03/12/1985 TARİH VE 8568 YEVMİYE	KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR)	03.12.1985 - 8568	
Beyan	KROKİSİNDE E8 İLE GÖSTERİLEN 8609 ADA 1 PARSELDEKİ BİNANIN TAMAMI BU PARSELDE KALMAKTADIR.		04.12.2014 - 26214	

<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 19.8.2015 - 20469

İli	İZMİR	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			 <b>TAPU SENEDİ</b> Fotoğraf		
İlçesi	KONAK	 <b>TAPU SENEDİ</b>					
Mahallesi	MERSİNLİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
15.850.000,00		24N-2d-3a	8603	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
5.183,53					m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI .FİDANLIK					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 87266439					
	Edinme Sebebi	Tamamı GÜNES SİGORTA A.Ş adına kayıtlı İken VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	YAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	20469	46	4532		19/08/2015	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Mehmet ÇAYDAR Yetkil Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : - Mülkiyetin geçti aynı kâğıda ile yerler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. - Tabiiyet Kanunu hükümlerini gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirimcektir.					Tarih	

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**

**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Ali YUMUŞAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

**8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği"i uyarınca

**Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI



**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008

No : 40014

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARKAN  
GENEL SEKRETER



E. Mustafa ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi**

  
T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303  
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;


A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmaya yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

**8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi**

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8  
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGIÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p><b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p><b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p><b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p><b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferriden</p> <p><b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p><b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557</p> <p><b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370281	<p>Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsil, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferriden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN</b> <b>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span></p>  <p>Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. <b>Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b></p> <p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır.</small></p> <p style="text-align: right;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN</p>	
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TAS2 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2/1-1