



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR/KONAK

(8601 ADA, 1 PARSELDE KAYITLI ARSA)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-ÖZEL-0168/4

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	4
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
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	5
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	5
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5-6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	6
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-10
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	10-...-13
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14-15
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	15
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	15
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	15
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	15
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	16
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	16
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	16
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	17
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	17-...-19
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	19
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	19
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	19
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	20
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	20
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	20
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	20

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	21
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	22
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	22
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	22
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	22
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	23
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	23
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
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	23
7 - SONUÇ	23-24
8 – EKLER	25
8-1 Uydu Fotoğrafı	25
8-2 Fotoğraflar	25
8-3 Belgeler	26-27
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	28
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	29
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	30
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	31
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	31
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	33

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 değerlemesi 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 25.12.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0168-4 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 peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

01.12.2015 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** 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 Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 25.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 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 Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi; Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 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, 8601 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 Mahallesinde 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 km².dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. Cıvılcıvılcı 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 çığır 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 fıstıkçami ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçağaç, karağaç ve kızılçak gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.



Şekil 1. İzmir Haritası

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'ydi. 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 Adns 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 şehirlerden önemli oranlarda göç almıştır. İzmir 2015 nüfusu, tahmini verilere göre 4.154.203. Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. İzmir 2015 resmi nüfus bilgileri 2016 yılının başında açıklanacaktır.

Yıllara Göre İzmir Nüfusu			
Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2014	2.050.424	2.062.648	4.113.072
2013	2.027.334	2.033.740	4.061.074
2012	1.999.246	2.006.213	4.005.459
2011	1.979.088	1.986.144	3.965.232
2010	1.985.368	1.963.480	3.948.848
2009	1.933.681	1.934.627	3.868.308
2008	1.897.792	1.898.186	3.795.978
2007	1.872.579	1.866.774	3.739.353

Şekil-2 Yıllara göre İzmir Nüfus değişimi (2007-2014)

İlçelere Göre İzmir Nüfusu				
Yıl	İlçe	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2014	Karabağlar	234.001	239.740	473.741
2014	Buca	230.906	230.855	461.761
2014	Bornova	215.896	215.253	431.149
2014	Konak	185.612	194.683	380.295
2014	Karşıyaka	153.894	171.823	325.717
2014	Bayraklı	154.938	155.827	310.765
2014	Çiğli	88.783	88.081	176.864
2014	Torbalı	75.724	74.403	150.127
2014	Menemen	75.002	73.660	148.662
2014	Gazlemir	66.605	64.264	130.870
2014	Ödemiş	63.707	65.700	129.407
2014	Bergama	51.070	50.743	101.813
2014	Kemalpaşa	50.552	49.074	99.626
2014	Allağa	45.026	38.340	83.366
2014	Tire	40.048	41.267	81.315
2014	Menderes	41.380	39.917	81.297
2014	Balıçova	37.783	39.528	77.311
2014	Narlıdere	32.436	32.163	64.599
2014	Urla	30.181	28.985	59.166
2014	Kiraz	22.204	21.767	43.971
2014	Dikili	20.776	21.223	41.999
2014	Bayındır	20.019	20.291	40.310
2014	Çeşme	19.762	19.481	39.243
2014	Seferihisar	18.634	17.326	35.960
2014	Selçuk	17.633	17.648	35.281
2014	Foça	17.919	12.083	30.002
2014	Güzelbahçe	14.814	13.656	28.470
2014	Kınık	14.052	14.020	28.072
2014	Beydağ	6.222	6.235	12.457
2014	Karaburun	4.844	4.612	9.456

Tablo-2 İzmir İli ve İlçelerinin Nüfus Dağılımı (2013)

KONAK İLÇESİ;

Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar, güneydoğusunda Buca ve 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 İzmirli ile dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.



Konak ilçesi

4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

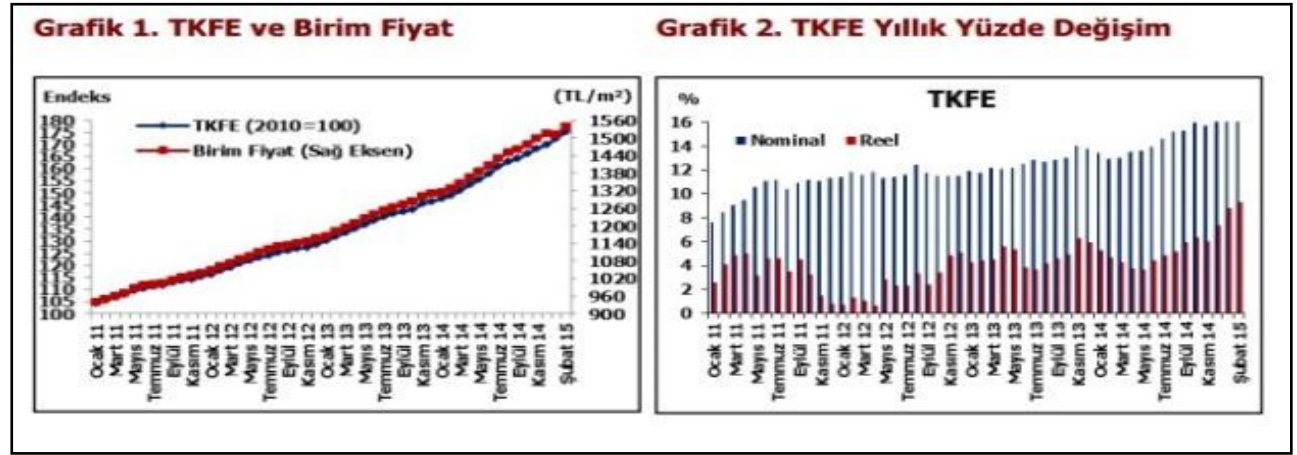
Gayrimenkulle ilgili hemen herkes gayrimenkulün en yüksek getiri sağlayan yatırım olduğunu iddia ediyor ve basında da sık sık bunu destekleyen haberler yayınlanıyor. Peki durum gerçekten böyle mi? Gayrimenkulün değer artışı, temelde satış fiyatlarındaki ve kira değerlerindeki değişimlerle ölçülüyor. Türkiye’de 2007 yılından beri REIDIN ve GYODER tarafından oluşturulmuş endekslerle bu değişimler ölçülüyor. Yayınlanan endekslerin ilki; satılık konut fiyatları endeksi. Bu endeks ikinci el konutlardaki fiyat değişimlerini ölçümlüyor. Endeks ilk kez 2007 Haziranında oluşturulduğu için bu tarihteki değeri 100 olarak kabul ediliyor. Son olarak Haziran 2013 tarihinde açıklanan Türkiye için endeks değeri Haziran ayında %1,31 oranında yükselmişti. Endeksin Haziran 2012-Haziran 2013 arasındaki yıllık değişimi ise %15,78’di. Endeks İstanbul için aylık değişimi %1,66 olarak ölçümlenmişti. Tabi ki bu getirilerin enflasyondan arındırılması gerekmektedir ancak %9 civarındaki Hazine faizleri göz önüne alınacak olursa ortalama getiri fena değildir. Böyle diyoruz zira gayrimenkul yatırımdan beklenen getiri risksiz faiz oranının %50-75 kadar üzerinde olmalıdır.

Benzer bir durum kira rakamlarına bakıldığında da izlenmektedir. Yine Haziran 2007 değeri 100 olan endeks Haziran 2013 ayında %1,20 oranında artmış ve geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yükseliş %10,86 olmuştur. İstanbul’daki artış oranı ise %1,39 idi. Yine burada da enflasyondan arındırılmış getiri (enflasyon hedefi %8 kabul edilecek olursa $1 + 0,1086 / 1 + 0,08$ enflasyondan arındırma denkleminde reel kira getirisi %2,6 olacaktır. Gayrimenkul gibi bir yatırım için bu oranda bir yıllık getiri oldukça düşüktür. Profesyonel yatırımcılar riski hesaplamak üzere nakit akışlarında bir iskonto faktörü kullanırlar, bu şekilde gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeri hesaplanır. Burada kullanılan oran risksiz faiz oranı denilen hazine faizi ve yatırıma biçilen özel risk priminin toplamından oluşur. Bugün risksiz faiz oranı %8 civarındadır, gayrimenkulde bugünlerde söz konusu olabilecek risk primi ise bu oranın 500-600 baz puan üzerindedir; yani %14-15 gibi bir iskonto oranı söz konusudur. Görülebileceği gibi aslında reel getirilerin %4-5 aralığında olması gerekirken kira getirileri yetersiz kalmıştır. Düşen kira getirilerinin yansımaları amortisman sürelerinden de izleyebiliriz. İstanbul’un amortisman süresi ortalama 17 yıldır, yani kira gelirleriyle yatırımı amorti etmek için 17 yıl gerekmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul yatırımının kira geliri gözetilerek yapılması çok anlamsız olmaktadır.

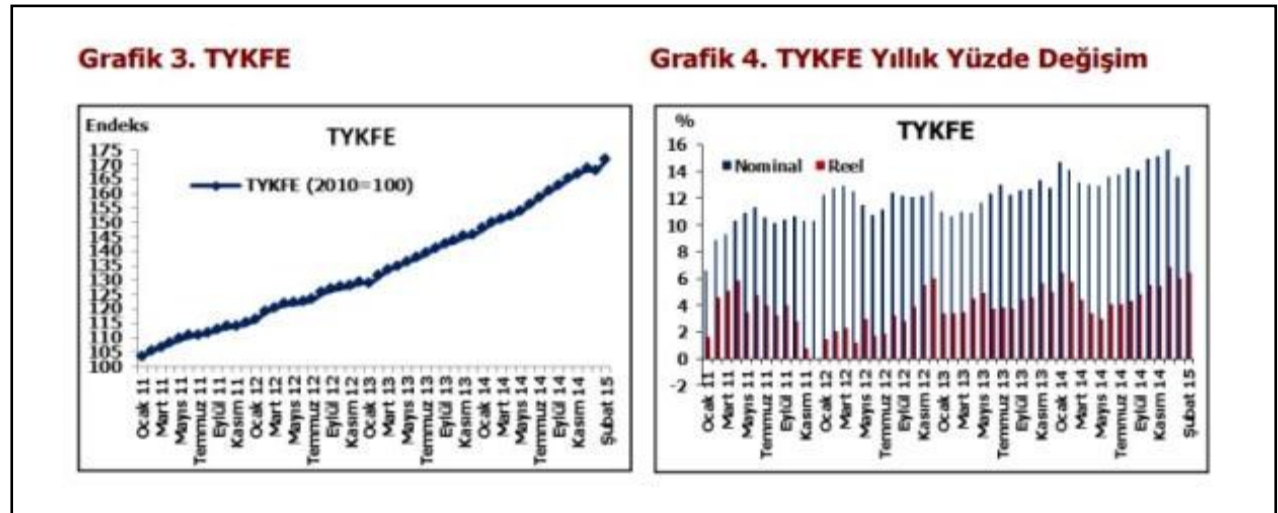
Yayımlanan endekslerden birisi de yeni konut fiyatları endeksidir. Bu endeks birinci el konutların fiyat değişimlerini sınırlı olarak ölçmektedir (sınırlıdır çünkü belirli sayıda firma verilerini endeksle paylaşmaktadır). Buna göre Haziran ayında 1+1 konutların fiyatı %2,14 oranında, 2+1 konutların fiyatı %1,55 oranında, 3+1 konutların fiyatı %2,04 oranında, 4+1 konutların fiyatı ise %1,34 oranında artmıştır. Düşük satış fiyatları ve kredi taksitleri nedeniyle halen 1+1 konutların avantajlı olduğu görülmektedir. Yeni konutların ortalama olarak Haziran ayında fiyatı %1,84 oranında artmış, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre ise artış oranı %9,03 de kalmıştır. Yani birinci elde satılan konutlardaki fiyat artışı ikinci el konutlara oranla daha sınırlı kalmıştır. Yukarıdaki enflasyondan arındırma hesabını hatırlayacak olursak reel getiri %1 civarındadır; yani birinci el konutlara yapılan yatırımdan elde edilen getiri son derece yetersizdir. Bu durum daralan iç talep nedeniyle birinci elde satış fiyatlarının artmaması ile açıklanabilir. Bu anlamda konut piyasasında ciddi bir düşüş izlenmektedir, azalan talep fiyatları da aşağı çekmekte ve yatırımcı için getirileri düşürmektedir. Böyle bir ortamda yükselen faizlerin talebi daraltıcı etkisi de göz önüne alındığında gayrimenkule yatırım yapmak için acele etmemek ve biraz daha beklemek gerektiği söylenebilir. Düşen talebin etkisi stokların emilme hızlarından da anlaşılmaktadır; Avrupa yakasında stok emilme hızı %6,35 iken Asya yakasında

%6,26'dır, Asya yakasındaki talebin biraz daha sınırlı olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda gayrimenkul yatırımcıları için şu ara getirilerin ve kredi faizlerinin çok uygun olmadığını ve talebin sınırlı olduğunu, stok emilme hızının düşük olduğunu söyleyebiliriz. Yatırım yapmak isteyenler ise İstanbul Avrupa yakasında ve küçük konutlara yatırım yaparlarsa göreceli olarak daha iyi getiriler elde edebilirler.

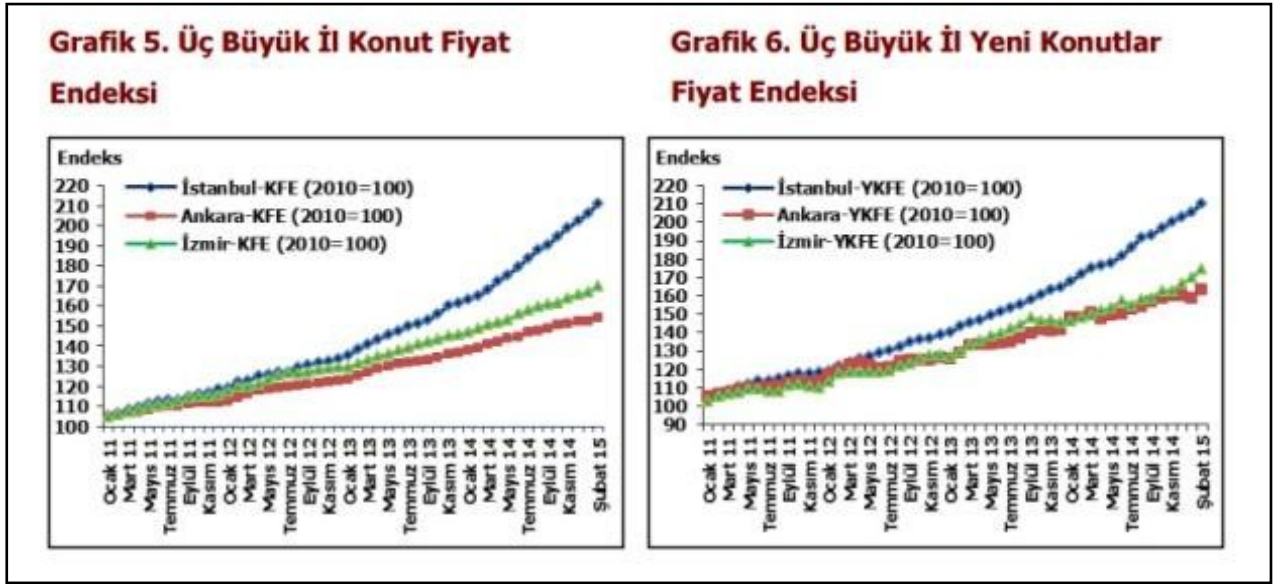
Türkiye Konut Fiyat Endeksi (TKFE): 2015 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 1,72 oranında artarak 175,15 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik 1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 17,57 oranında artan TKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 9,32 oranında artmıştır (Grafik 2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2014 yılı Şubat ayında 1325,92 TL/m² iken 2015 yılı Şubat ayında 1537,79 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.



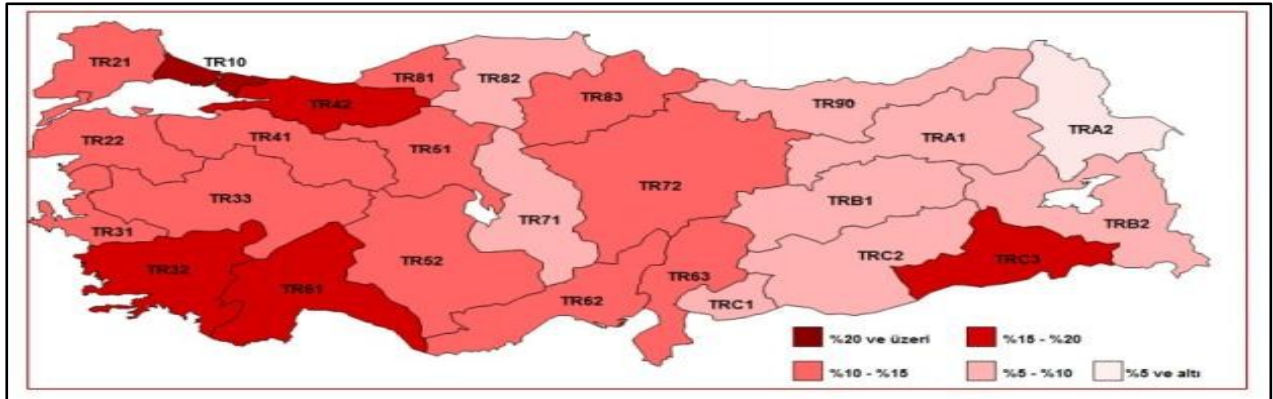
Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (TYKFE): Türkiye genelinde, 45 ilde* son iki yılda yapıımı gerçekleşen konutların değerlendirilerek hesaplanan TYKFE (2010=100) 2015 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,24 oranında artarak 171,44 düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik 3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,48 oranında, reel olarak ise yüzde 6,44 oranında artmıştır.



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi: Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2015 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 2,45, yüzde 1,35 ve yüzde 1,74 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 27,74, 10,84 ve 14,33 oranlarında artış göstermiştir. Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2015 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 2,21, yüzde 2,71 ve yüzde 2,59 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 22,15, 9,99 ve 17,97 oranlarında artış göstermiştir.



TKFE VE BÖLGESEL GELİŞMELER



2015 yılı Şubat ayına ilişkin 26 düzey** bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri yukarıda verilmektedir. TKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeyler yüzde 27,74 ile TR10 (İstanbul) ve yüzde 19,47 ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak) olurken, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzey yüzde 4,60 ile TRA2 (Ağrı, Ardahan, Kars ve Iğdır) olmuştur.

3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI:	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (1/1)
İLİ - İLÇESİ	: İZMİR - KONAK
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: MERSİNLİ
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 24N-2d-3a
ADA NO	: 8601
PARSEL NO	: 1
NİTELİĞİ	: ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK
ALANI	: 17.673,63 m ²
YEVİMİYE NO	: 20469
CİLT NO	: 46
SAHİFE NO	: 4529
TAPU TARİHİ	: 19.08.2015

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü - Web Portal sistemi üzerinden alınan takbis belgesi ve İzmir İli, Konak İlçesi, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 08.12.2015 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kaydı aşağıdaki gibidir.

Rehinler: Taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin/ipotek kaydı bulunmamaktadır.

Serhler: Taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

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.Ci Maddesi Gereğince İmar Şerhi:23/06/1966 Tarih 3796 Yev (23.06.1966 tarih 3796 yevmiye ile)

Beyan: Muvakkat İnşaat Şerhi 03/12/1985 Tarih Ve 8568 Yevmiye (03.12.1985 tarih 8568 yevmiye ile)

Beyan: Krokisinde E1 İle Gösterilen Binanın 26,96 M2 Si Yolda, Kalan Kısmı İse Bu Parselde Kalmaktadır. Krokisinde E2 İle Gösterilen Binanın 31,11 M2si Yolda, Kalan Kısmı İse Bu Parselde Kalmaktadır. Krokisinde E3 İle Gösterilen Binanın 219,37 M2 Si Yolda, Kalan Kısmı İse Bu Parselde Kalmaktadır. Krokisinde E4 İle Gösterilen Binanın Tamamı Bu Parselde Kalmaktadır. Krokisinde E5 İle Gösterilen 237,38 M2 Si Yolda, Kalan Kısmı İse Bu Parselde Kalmaktadır. Krokisinde E6 İle Gösterilen Binanın 22,14 M2 Si8603 Ada 1 Nolu Parselde, Kalan Kısmı İse Yolda. Krokisinde E7 İle Gösterilen Binanın Tamamı Yol Ve Yeşil Alanda Kalmaktadır. Krokisinde E8 İle Gösterilen Binanın Tamamı 8603 Ada 1 Nolu Parselde Kalmaktadır. Krokisinde E9 İle Gösterilen Binanın 141,27 M2 Si Yolda, Kalan Kısmı İse 8601 Ada 1 Nolu Parselde. Krokisinde E10 İle Gösterilen Trafo Binasının Tamamı Yol Ve Yeşil Alanda Kalmaktadır. (04.12.2014 tarih 26214 yevmiye ile)



İrtifak: Krokide A Harfi İle Gösterilen Kısımda Tedaş Lehine 8601 Ada 1 Parsel Aleyhine 966,33 M2 İrtifak Hakkı Vardır. (08.01.2015 tarih 334 yevmiye ile)

**İlgili şerh beyan ve irtifakların 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 bilgisine ulaşılmıştır.*

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 numaralı satış işlemi ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmaz "Zirai Donatım Binaları Ve Depoları, Fidanlık" vasıflı olup, değerlemede taşınmaz üzerinde yer alan yapılar dikkate alınmamıştır. Taşınmazın Konak Belediyesi İmar Arşivinde uygulama imar planı paftası incelenmiştir.

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

İmar Durumu

- Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yapılan görüşmeler ve alınan şifahi bilgiye göre konu parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde ayrıık nizam "Merkezi İş Alanı" içerisinde olup, Emsal:3,40 Taks: 0,40 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.

Cezai Tutanak

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

Yapı Denetim

Değerleme konusu parsel 'Arsa' vasfından dolayı yapı denetime tabi değildir.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 38.443383 K – 27.174745

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 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 ~550m ilerlenerek 1592 sokağa geçilir. Bu sokak içerisinde kuzey istikametinde ~600m 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.

Değerlemesi yapılan taşınmaz;

- İzmir Valiliği'ne 5 km.
- Konak Belediyesi'ne 3,750km.
- Otobüs Terminali'ne 3,5 km. mesafededir.

3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak dörtgen bir geometrik yapıda olup, yaklaşık 165 m yola cephelidir. Parsel üzerinde hâlihazırda çeşitli taş yığma binalar ve 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, Magapool 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

EMSAL 1: SAHİBİ: 0 532 3233734

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5112 m² yüzölçümlü, Taks:0.40, E:3.40 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz olan Merkez İş Alanı imarlı arsa 20.000.000,- TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %5 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal konumu açısından kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

SATIŞ DEĞERİ	5.112 m ²	3.912-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	5.112 m ²	3.716,-TL/m ²
DÜZELTİLME SONRASI DEĞER	5.112 m ²	3.344,-TL/m ²

EMSAL 2: NOVA EMLAK: 0 312 438 58 99

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1400 m² yüzölçümlü, Taks:0.40, E:3.40 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz olan Merkez İş Alanı imarlı arsa 5.500.000,- TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %5 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal konumu açısından kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

SATIŞ DEĞERİ	1400 m ²	3.928-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	1400 m ²	3.731,-TL/m ²
DÜZELTİLME SONRASI DEĞER	1400 m ²	3.358,-TL/m ²

EMSAL 3: YÖNEY EMLAK: 0 533 46275 65

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2310 m² yüzölçümlü, Taks:0.40, E:3.40 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz olan Merkez İş Alanı imarlı arsa 9.000.000,- TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %5 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal konumu açısından kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

SATIŞ DEĞERİ	2310 m ²	3.896-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	2310 m ²	3.701,-TL/m ²
DÜZELTİLME SONRASI DEĞER	2310 m ²	3.330,-TL/m ²

EMSAL 4: YETİŞEN EMLAK: 0 539 738 48 72

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 300 m² alanlı, 1-2. Katta (150 m² + 150 m²) ofis 1.200.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %10 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır.

SATIŞ DEĞERİ	300 m ²	4.000,00-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	300 m ²	3.600,-TL/m ²

**EMSAL 5: EMEARK GAYRİMENKUL: 0553 421 59 86**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan binada 2. Normal kat konumlu, 96 m² kullanım alanlı ofis 400.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %20 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır.

SATIŞ DEĞERİ	96 m ²	4.166,00-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	96 m ²	3.333,-TL/m ²

EMSAL 6: ANIL YÜKSEL: 0533 542 96 45

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 28 katlı Bayraklı Tower 8.katında konumlu 115 m² kullanım alanlı ofis 400.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %5 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal konumu açısından kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATIŞ DEĞERİ	115 m ²	3.478-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	115 m ²	3.304,-TL/m ²
DÜZELTİLME SONRASI DEĞER	115m ²	2.973,-TL/m ²

EMSAL 7: ERSİN ÇOLAK: 0532 575 59 95

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Bayraklı Folkart 28.katında konumlu 350 m² kullanım alanlı ofis 1.350.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %5 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal konumu açısından kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATIŞ DEĞERİ	350 m ²	3.857-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	350 m ²	3.664,-TL/m ²
DÜZELTİLME SONRASI DEĞER	350 m ²	3.297,-TL/m ²

EMSAL 8: SEVAL AKŞEHİRLİOĞLU: 0535 417 23 26

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu 550 m² (Bodrum 200 m²+zemin 200 m²+1.kat 150 m²)kullanım alanlı dükkan 2.300.000,-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	550 m ²	4.182,00-TL/m ²
----------------	--------------------	----------------------------

EMSAL 9: YAŞANIR EMLAK: 0232 339 05 06

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu 290 m² kullanım alanlı dükkan 2.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %15 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır.

SATIŞ DEĞERİ	290 m ²	6.896,-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	290 m ²	5.861,-TL/m ²

EMSAL 10-MÜGE GÜR: 0532 426 69 28

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu 100 m² kullanım alanlı dükkân 600.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %10 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmaz konum itibari ile daha avantajlıdır ve negatif yönde %10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	6.000-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	5.400,-TL/m ²
DÜZELTİLME SONRASI DEĞER	100 m ²	4.860,-TL/m ²

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:

- İmarlı net parsel vasfında olması
- Yatırıma uygun olması
- Ulaşım akslarına yakın 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 düşünülerek 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 geliştirilmenin 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, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar 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 cadde 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 3250-3500,-TL/m² arasında değişen bedellerle satılabileceği görülmüş ve konu taşınmazın birim satış değeri 3.450,-TL /m² olarak belirlenmiştir.

KDV Hariç Arsa Değeri: 17.673,63 m² x 3.450-TL/m²= 60.974.023,5-TL = ~60.974.000-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 4000-6000,-TL/m²; ofislerin de 2750-3600,-TL/m² aralığında değişen bedellerle satılabileceği belirlenmiştir.

Kat Karşılığı	50%	Yapı Birim Maliyeti		Ticari ve Konut Üniteleri Toplam Değeri		
Arsa Alanı	17673,63	500,00 TL		Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
TAKS	0,4	860,00 TL	BODRUM			
KAKS	3,5	Proje Maliyeti	ZEMİN	6804	1	5.000,00 TL
Yapı İnşaat Alanı	61857,71	54.605.520,00 TL	NORMAL	6804	7	3.200,00 TL
				TOPLAM		
				186.429.600,00 TL		
Toplam Ciro		186.429.600,00 TL				
Arsa Sahibine Düşen Değeri		93.214.800,00 TL				
Proje Süresi		18 Ay				
Proje Riski	19%	17.710.812,00 TL				
Finansman Maliyeti	19%	17.710.812,00 TL				
Arsa Değeri		57.812.015,74 TL				
Arsa M2 birim Fiyatı		3.271,40 TL				
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı						
Müteahhite maliyet		54.605.520,00 TL				
Müteahhit Geliri		93.214.800,00 TL				
Kar /Zarar		38.609.280,00 TL				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı						
Arsayı satın alarak proje bedeli		112.417.535,74 TL				
Müteahhit karı		74.012.064,26 TL				
Karlılık Oranı		0,6584				
Değerleme konusu parsel üzerinde bodrum, zemin ve 7 normal katlı işyeri binası inşa edilmesi durumu öngörülmüştür.						
Ticaret lejantlı parsel üzerinde yer alacak binanın yapı sınıfı 4-B kabul edilmiştir.						
Binanın bodrum katı yakıt ve su depoları, sığınak, otopark ve ortak alanlar olarak tasarlanmıştır.						
Binanın zemin katında bir adet 6804,m2 alanlı işyeri, normal katlarında ise birer adet 6804,m2 alanlı ofis olarak projelendirilmiştir.						
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.						
(Bodrum kat ortak alan: 7.732,m2)						
(Zemin kat ortak alan: 928,m2 + satılabilir işyeri alanı: 6804 m2)						
(Normal kat ortak alan: 6.496 m2 + satılabilir ofis alanı:47.628m2)						

Kullanılan bu yöntem sonucu arsa birim değeri 3271,4-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

KDV Hariç Arsa Değeri: 17.673,63 m² x 3.271,4-TL/m²= 57.817.513,-TL = ~57.818.000-TL

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 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat 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

Kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler, taşınmazın değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak parsel için KDV Hariç ~3360,-TL/m² birim satış değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	60.974.000,-TL
GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	57.818.000-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	59.396.000,-TL

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 taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı tespit edilmiştir

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

Konu gayrimenkulün projesi ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Arsa" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 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 Hariç Satış Değerinin;

59.396.000.-TL (ELLİDOKUZMİLYONÜÇYÜZDOKSANALTİBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin:

70.087.280,-TL (YETMİŞMİLYONSEKSENYEDİBİNİKİYÜZSEKSENTÜRLİRASI)

Olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 2.9123 TL, 1 EURO: 3.1904 TL, Satış; 1 USD: 2.9175 TL, 1 EURO: 3.1962 TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler;

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0045/3	05.06.2015	58.323.000,-TL

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimlik Merkezi: Büyükdere Cad. No: 125-699 - Setiç - KADIKÖY Tel: (0212) 248 33 01 - Fax: (0212) 248 30 02 10301 430 70 15 MERKEZ VE SAĞ KANAL AARTIBİR web: www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar



8-3 BELGELER



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.12.2015 13:37:28	2015-42317	20151208-1555-F00768	18,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	87268441	Cilt / Sayfa No	48 / 4529	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Ada / Parsel	8801 / 1	
Kurum Adı	Konak	Yüzölçüm	17673,83000	
Mahalle / Köy Adı	MERSİNLİ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK	

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	6785 SAYILI KANUNUN 11. MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH VERİLDİ.05/01/1981 TARİH VE 31 YEVMİYE VE 22/01/1982 TARİH VE 201 YEVMİYE		22.01.1982 - 201
Beyan	6785 SAYILI İMAR KANUNUNUN 11.Çİ MADDESİ GEREĞİNCE İMAR ŞERHİ.23/08/1988 TARİH 3798 YEV	İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	23.08.1988 - 3798
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ 03/12/1985 TARİH VE 8588 YEVMİYE	KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR)	03.12.1985 - 8588
Beyan	KROKİSİNDE E1 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 26,96 M2 Sİ YOLDA, KALAN KİSMİ İSE BU PARSELDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E2 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 31,11 M2Sİ YOLDA, KALAN KİSMİ İSE BU PARSELDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E3 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 219,37 M2 Sİ YOLDA, KALAN KİSMİ İSE BU PARSELDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E4 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN TAMAMI BU PARSELDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E5 İLE GÖSTERİLEN 237,38 M2 Sİ YOLDA, KALAN KİSMİ İSE BU PARSELDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E6 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 22,14 M2 Sİ 8803 ADA 1 NOLU PARSELDE, KALAN KİSMİ İSE YOLDA. KROKİSİNDE E7 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN TAMAMI YOL VE YEŞİL ALANDA KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E8 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN TAMAMI 8803 ADA 1 NOLU PARSELDE KALMAKTADIR. KROKİSİNDE E9 İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 141,27 M2 Sİ YOLDA, KALAN KİSMİ İSE 8801 ADA 1 NOLU PARSELDE. KROKİSİNDE E10 İLE GÖSTERİLEN TRAFİKO BİNASININ TAMAMI YOL VE YEŞİL ALANDA KALMAKTADIR.		04.12.2014 - 26214
İrtifak	KROKİDE A HARFİ İLE GÖSTERİLEN KİSİMDE TEDAŞ LEHİNE 8801 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE 986,33 M2 İRTİFAK HAKKI VARDIR.	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	08.01.2015 - 334

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 19.8.2015 - 20489

İli	İZMİR	<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			<p>Fotoğraf</p>		
İlçesi	KONAK						
Mahallesi	MERSİNLİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
57.500.000,00		24N-24-3a	8601	1	ha	m ²	dm ²
		17.673,63 m2					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 87266441					
	Edinme Sebebi	Tamamı GÜNEŞ SİGORTA A.Ş adına kayıtlı İken VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Gilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Gilt No.	20469	46	4529		19/08/2015	Gilt No.	
Sahife No.	 <p style="font-size: 0.8em;">İcra Kurulu Üyesi Mehmet ÇAMDAK Ticari Sicil No: ...</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p style="font-size: 0.7em;">NOT : * Bu tapu senedi, tapu senedi ve diğer tapu senetleri ile birlikte çıkarılabilir ve diğer tapu senetleri ile birlikte kullanılmaya elverişlidir.</p>							

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	MEHMET YAŞAR	
T.C. KİMLİK NUMARASI	31258675344	
ÖĞRENİM DURUMU	ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ – MÜHENDİSLİK YÜKSEKOKULU (EYLÜL 1977)	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANS NO: 402492	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2013 - ...)
2	ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2008-2013)
3	KÖY HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TARIM BAKANLIĞI	MÜHENDİS- ŞUBE MÜDÜRÜ-İL MÜDÜRÜ (1978-2008)



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	AHMET KUTSAL	
T.C. KİMLİK NUMARASI	22454343748	
ÖĞRENİM DURUMU	SELÇUK ÜNİ. - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	İNŞAAT MÜHENDİSİ - YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (SPK LİSANS NO: 403010)	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	İNŞAAT MÜHENDİSİ - YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2012-...)
2	GYS GAYR. DEĞ. A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARD. (2009-2011)
3	OKKAN İNŞAAT	ŞANTİYE ŞEFİ (2009)
ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR		TÜRKİYE MİMARLAR VE MÜHENDİSLER ODASI BAŞKANLIĞI - KONYA İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI – TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.08.2014 No : 403010

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

Ahmet KUTSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	BURHANETTİN TANDOĞAN	
T.C. KİMLİK NUMARASI	28844519854	
ÖĞRENİM DURUMU	YÜKSEK LİSANS	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	YÖNETİM KURULU BAŞKANI VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI 2010-... SPK LİSANS NO: 400814
2	ORTADOĞU EKSPERTİZLİK VE TAŞINMAZ DEĞERLEME LTD. ŞTİ.	LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI 2008-2009 SPK LİSANS NO: 400814
3	VAKIFBANK	VAKIFBANK MÜFETTİŞİ VE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ 1990-2008
4	VAKIFBANK	ANKARADA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI VE TANITIM HİZMETLERİ 1985-1990

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 08.10.2008	No : 400814
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 ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nazat 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- 803 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 çıkarılmamanız 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



MERKEZ: Eskişehir Yolu 8. Km No: 136 06320 ANKARA Tel: (312) 292 80 90 Faks: (312) 292 90 00 Ayarlık bilgi için ePosta: www.spk.gov.tr
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No: 13 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 01 Faks: (212) 334 58 00 1/2

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 - 9448

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

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

Anıtkürk 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 Sirküsü

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 YETKİLİ : Selçuklu / Konya YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 ŞEKLİ : Münferriden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NIŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ 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, hakikî ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferağını 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, havaaleleler almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve ihtirasına 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 yapılmaları 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>	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA İMZA İMZA	
		
	<p> Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermeneek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Sallise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermeneek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p>	
	<p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil alınan ve Konya 9.Noterliğince onayı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairesimiz dosyasında saklıdır.</small> </p>	
		
	KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Baş Katip Abdurrahman LOSUN	
<p> KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363 </p>		
		A-2 / 1 - 1