



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KONAK / İZMİR

(10 Katlı Kargir Bina İçerisindeki 1-3-5 B.B. Nolu
Meskenler, 15 B.B. Nolu İş Yeri ve 16 B.B. Nolu Trafo)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALGGYO-34

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 - 34
RAPORUN KONUSU	İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parseldeki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazların güncel pazar ve kira değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	22.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	25.12.2017 / 2017-HALKGYO-34
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	16.12.2017 tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel taksit belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar 1, 3, 5 ve 15 b.b. numaralı taşınmaz üzerinde herhangi bir taksit kaydına rastlanmamış olup, 16 b.b. numaralı trafo nitelikli taşınmaz üzerinde aşağıdaki taksit kaydı bulunmaktadır. İrtifak: İntifa Hakkı (*) : 49 Yıllığına Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.(Tedaş), Çıplak Mül. Pamukbank T.A.Ş. ye Aittir. Beyan: Y.Planı:11/08/1994 (-0 tarih ve yevmiye) * İlgili şerhin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi olacağından değerlendirme dışı tutulmuştur.
İMAR DURUMU	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 2802 ada 15 parsel; "24.01.1985 tarihli 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM1 (*) – Ticaret Seçenekli Konut bölgesi (zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup, (b-8) bitişik nizam, hmax:24,80m ve 8 kat yapılaşma koşulları"na sahiptir. * TM1 konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir.
KISITLILIK HALİ	16 no.lu bağımsız bölüm (bb) hariç diğer taşınmazlar açısından herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır. 16 no.lu bb tapu kayıtlarına "Trafo" olarak tescil edilmiştir. Anılan taşınmazın tapu kaydında yer alan taksit; "taşınmazın 49 yıllığına TEDAŞ tarafından kullanılmak üzere intifa hakkına konu olduğunu" belirtmektedir. Bu durum taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine olumsuz yönde etki eden bir faktör olarak tarafımızca tespit edilmiş olup, taşınmazın aktif alım-satım piyasası olmayacağı kanaatine varılarak 16 bb no.lu taşınmaz değerlemeye dahil edilmemiştir.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 16.310.000,-TL (ONALTIMİLYONÜÇYÜZONBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 81.000.-TL/AY (SEKSENBİRBİNTÜRKLİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ : 972.000,-TL/YIL (DOKUZYÜZYETMİŞİKİBİNTÜRKLİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
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
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
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
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-11
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12-13
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	14
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	14
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	14
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	14-...-23
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	23
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	24
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	24
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	25
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	26
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	26-...-29
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	29
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	29
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	30
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	30
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	30
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	30-31
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	31
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	31
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	31-32
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	32
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	32-33
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	33

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	33
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	33
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	33
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
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	35
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	35
7 - SONUÇ	35-36
8 - EKLER	37
8-1 Uydu Fotoğrafı	37
8-2 Fotoğraflar	37-39
8-3 Belgeler	40-...-61
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	62
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	62
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	63
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	64
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	65
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	66

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 ilgilimiz 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 Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 25.12.2017 tarihinde 2017-HAL�GYO-34 rapor no. ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

22.12.2017 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)** tarafından taşınmazlar 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 Mehmet YAŞAR tarafından 22.12.2017 tarihinde gayrimenkullerin mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 25.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 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

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz mahallesi, 2802 ada, 15 parselde "On Katlı Kargir Bina" vasfında kayıtlı bina içerisinde 1-3-5-15-16 b.b. numaralı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazların 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.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz mahallesinde konumlu gayrimenkullerin satış/kira 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

İzmir İli Hakkında Genel Bilgiler¹

İzmir, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nın düzenlendiği önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. İzmir ilinin Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa bulunmaktadır. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ili olup, nüfus büyüklüğü açısından Türkiye'nin en kalabalık üçüncü kentidir.



İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmiye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır.



İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası bulunmaktadır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biri olmuştur. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini

¹ İzmir ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerin olduğu önemli yerleşim yerlerinden biridir. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "La Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) denilmiştir. Ayrıca kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile önemli bir yere sahiptir.

Tarihi

Eski İzmir kenti (Smyrna) körfezin kuzeydoğusunda yer alan ve yüzölçümü yaklaşık 100.000 m² olan bir adacık üzerinde kurulmuştur. Son yüzyıllar boyunca Meles Çayı'nın ve Sipylos Dağı (Yamanlar Dağı)'ndan gelen sellerin getirdikleri mil ile bugünkü Bornova ovası oluşup, yarım adacık bir tepe haline dönüşmüştür.

Batı Anadolu kıyılarındaki ilk yerleşimler - bunlar Troya Savaşlarından sonra kurulan Aiol, İon ve Dor kökenlidir- genelde küçük yarımadalar üzerinde kurulmuştur. Bunlar, Çandarlı (Pitanes), Foça (Phokaia), İzmir (Smyrna), Kilizman (Klazomenai), Milet ve İasos gibi yerleşimlerdir. Yarımada yerleşikleri iki limana sahip olmakla birlikte kara ve denizden gelecek saldırılara karşı güvence sağlamıştır. Elverişsiz havalarda limanlardan biri uygun olmadığı takdirde gemiciler diğer limanı kullanma şansına sahip olmuştur. Bayraklı Höyüğü körfezin kuzeydoğu köşesinde, kuzeyine sarp kayalı Yamanlar Dağı'nı da alarak karadan gelecek saldırılara karşı güvenli bir konuma sahip olmuştur. Güneyi imbata açık olmuştur. Eski İzmir yerleşimi yaklaşık 3000 yıl boyunca bu yarımada üzerinde yer almıştır. MÖ 4. yüzyılın ikinci yarısında büyük nüfus artışından dolayı bugünkü Kadifekale (Pagos) eteklerine yerleşildiği bilinmektedir.

Günümüzde Tepekule adını taşıyan höyüğün üzerinde Tekel Müdürlüğü'nün İzmir Şarap ve Bira Fabrikası'na ait numune bağı bulunmaktadır. 1955'ten beri yoğun gecekondulu bölgesi olan bu çevrede İzmir'deki ilk yerleşim yeri olarak tespit edilen İzmir Höyüğü yer almaktadır.

Coğrafik ve Topoğrafik Yapısı

İzmir ili Türkiye'nin en batısında konumlu olup, Ege Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın ve batısında Ege denizi yer almaktadır.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Gediz Nehri, 400 km uzunluğunda olup, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğmaktadır. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından birini oluşturmaktadır. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülmektedir. Bir diğer önemli akarsu olan Küçükenderes, 124 km uzunluğunda olup, Bozdağlar'dan doğmaktadır. Küçükenderes nehri Küçükenderes ovasını sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülmektedir. Küçükenderes 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 ise 128 km uzunluğunda olup, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşmaktadır. Bakırçay Çandarlı Körfezi'nde denize dökülmektedir.



Diğer akarsular sel karakterli küçük akarsulardır. İzmir'de önemli büyüklükte bir göl bulunmamaktadır. Göl sayılabilecek su birikintileri arasında en önemlileri Gölcük Gölü, Belevi Gölü, Çakalboğaz Gölleri ve Karagöl'dür.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine 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 görülmektedir. İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşük olmaktadır. 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 civarında olmaktadır.

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 civarında gerçekleşmektedir. 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.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altında kalmaktadır. Bölgede Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girmektedir. Ormanlar il içerisinde 431.786 hektar bir alanı kaplamakta olup, ormanların kapladığı alan il arazisinin % 41'ini oluşturmaktadır.

Demografik Yapısı

1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezin nüfusu 207.548 kişi olarak tespit edilmiştir. Bu dönemde İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup, nüfusun % 38'ini, Rumlar %26, Osmanlı tebaasında olmayan yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü oluşturmuştur.

İzmir ili 30 ilçe ve 1.295 mahalleden oluşmakta olup, yüzölçümü 11.891 km²'dir. İzmir ilinde km²'ye 355 kişi düşmekte ve nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilçe 15.444 kişi ile Konak ilçesidir. İzmir ilinin yıllık nüfus artış oranı %1,32 olarak gerçekleşmiştir.

TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre İzmir'in 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 bulunmaktadır.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Aliağa	91.026	Karaburun	9.575
Balçova	78.086	Karşıyaka	338.485
Bayındır	40.216	Kemalpaşa	103.806
Bayraklı	314.008	Kınık	28.265
Bergama	102.090	Kiraz	43.845
Beydağ	12.300	Konak	370.662
Bornova	438.549	Menderes	86.494
Buca	482.337	Menemen	163.565
Çeşme	40.312	Narlıdere	64.800
Çiğli	186.717	Ödemiş	131.728
Dikili	41.275	Seferihisar	37.697
Foça	28.591	Selçuk	35.960
Gaziemir	132.566	Tire	83.082
Güzelbahçe	29.835	Torbalı	164.981
Karabağlar	480.253	Urla	62.439
		İZMİR	4.223.545

Ekonomik Yapısı

İzmir ilinin ekonomisi tarıma dayalı sanayiye ve ticarete dayanmakta olup, tekstil, konfeksiyon, gıda, içki, bira, tütün yem sanayi en önemli işkolları arasında yer almaktadır. Bunların dışında, demir-çelik, petro kimya, otomotiv, çimento, ayakkabı, gübre, tarım makineleri ve seramik sanayi iç ve dış pazara yönelik olarak üretim yapılmaktadır.

İzmir'in liman kenti olmasının yanında, hammadde kaynakları, nitelikli işgücü ve ulaşım olanaklarının genişliği, sanayinin gelişmesine olanak vererek İzmir'i bölgenin ticaret merkezi olmasını sağlamaktadır.

İzmir ilinin bulunduğu bölgede kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, antimuan, perlit, grafit, asbest, titenyum, dolomit ve mermer madenleri çıkarılıp işlenmektedir. Bununla birlikte İzmir, inşaat malzemeleri imalatı ve inşaat yapımı alanlarında Türkiye'nin en gelişmiş kentlerindedir.

Bölge ekonomisine ayrıca hidroelektrik, termik santraller ve jeotermal enerji santralleri de katkı sağlamaktadır.

Ulaşımı

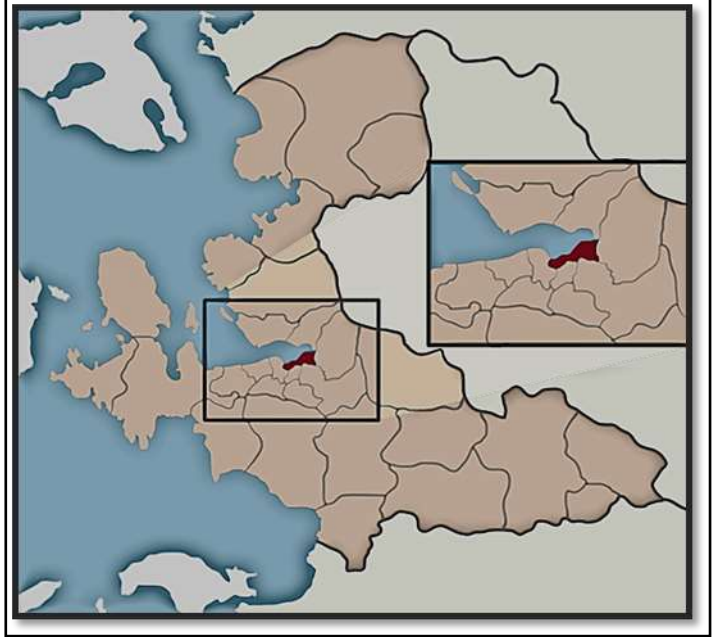
İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Karayolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ve özel araçla ulaşılabilir. Havayolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri bulunmaktadır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenmektedir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri bulunmaktadır.

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğunda olup, toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile otobüs-vapur-metroda ulaşım bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarında bilet yerine İzmirim Kart adlı elektronik bir kart kullanılmaktadır.

Konak İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

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 olmuştur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkı sağlamaktadır. 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 İzmirililerle dolup taşmaktadır.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'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.

² Konak ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 2802 Ada / 15 parsel	
İLİ	: İZMİR
İLÇESİ	: KONAK
MAHALLESİ	: AKDENİZ
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
CİLT	: 477
SAYFA	: 1323
SINIRI	: -
PAFTA NO	: 77
ADA NO	: 2802
PARSEL NO	: 15
YÜZÖLÇÜMÜ	: 616,50 m ²
NİTELİĞİ	: ON KATLI KARGİR BİNA

1 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	: MESKEN		
ARSA PAYI	: 60/1000		
BLOK NO	: -		
KAT NO	: 2		
BAĞ. BÖL. NO	: 1		
CİLT NO	: 17		
SAYFA NO	: 1594		
TARİH	: 02.11.2010		
YEVMIYE NO	: 14583		
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI	
ARSA		TARLA	
		CİNS TASHİHİ	
		DEVRE MÜLK	

3 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	: MESKEN		
ARSA PAYI	: 60/1000		
BLOK NO	: -		
KAT NO	: 3		
BAĞ. BÖL. NO	: 3		
CİLT NO	: 17		
SAYFA NO	: 1596		
TARİH	: 02.11.2010		
YEVMIYE NO	: 14583		
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI	
ARSA		TARLA	
		CİNS TASHİHİ	
		DEVRE MÜLK	

5 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ	:	MESKEN		
ARSA PAYI	:	60/1000		
BLOK NO	:	-		
KAT NO	:	4		
BAĞ. BÖL. NO	:	5		
CİLT NO	:	17		
SAYFA NO	:	1598		
TARİH	:	02.11.2010		
YEVMIYE NO	:	14583		
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ		X	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA			TARLA	DEVRE MÜLK

15 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ	:	İŞYERİ		
ARSA PAYI	:	297/1000		
BLOK NO	:	-		
KAT NO	:	ZEMİN ve 1		
BAĞ. BÖL. NO	:	15		
CİLT NO	:	17		
SAYFA NO	:	1608		
TARİH	:	02.11.2010		
YEVMIYE NO	:	14583		
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ		X	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA			TARLA	DEVRE MÜLK

16 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ	:	TRAFO		
ARSA PAYI	:	3/1000		
BLOK NO	:	-		
KAT NO	:	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	:	16		
CİLT NO	:	17		
SAYFA NO	:	1609		
TARİH	:	02.11.2010		
YEVMIYE NO	:	14583		
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ		X	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA			TARLA	DEVRE MÜLK

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

16.12.2017 tarih, saat 14:20 – 14:23 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgelerine göre 16 bağımsız bölüm (bb) no.lu "Trafo" nitelikli taşınmaz hariç 1, 3, 5 ve 15 bb no.lu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır. Bunun dışında tüm bbler için aşağıdaki ortak beyan mevcuttur;

Beyan: Y.Planı:11/08/1994 (-0 tarih ve yevmiye)

16 bb no.lu "TRAFO" nitelikli taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır.

İrtifak: İntifa Hakkı : 49 Yıllığına Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ), Çıplak Mül. Pamukbank T.A.Ş. ye Aittir. Malik/Lehdar : Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)

Uzman Notu: 16 bb no.lu taşınmaz tapu kayıtlarında "Trafo" olarak tescil edilmiştir. Tapu kaydında yer alan takyidat "taşınmazın 49 yıllığına TEDAŞ tarafından kullanılmak üzere intifa hakkına konu olduğunu" belirtmektedir. Bu durum taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine olumsuz yönde etki eden bir faktör olarak değerlendirilmiş ve taşınmazın aktif alım-satım piyasası olamayacağı kanaatine varılarak **16 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz değerlemeye dahil edilmemiştir.**

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa ve hukuki bir işleme konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

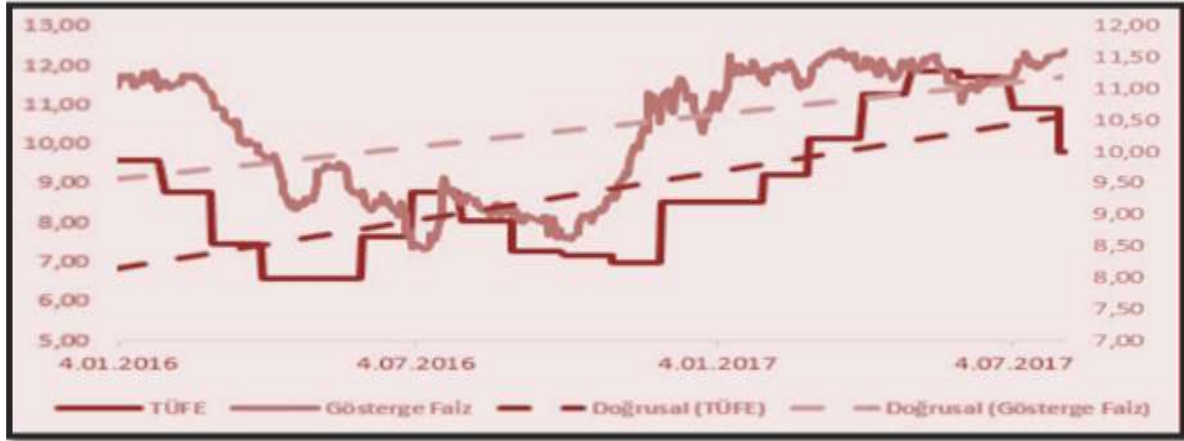
Tapu kayıtlarına göre "On Katlı Kargir Bina" nitelikli ana taşınmazda konumlu taşınmazların resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan

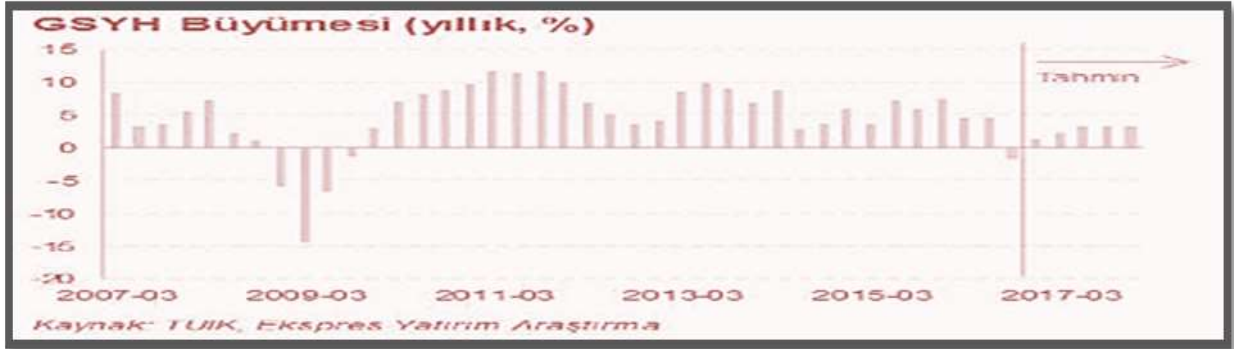
olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevsemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanı sıra, paraya boğulmuş olan piyasadan geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağının açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

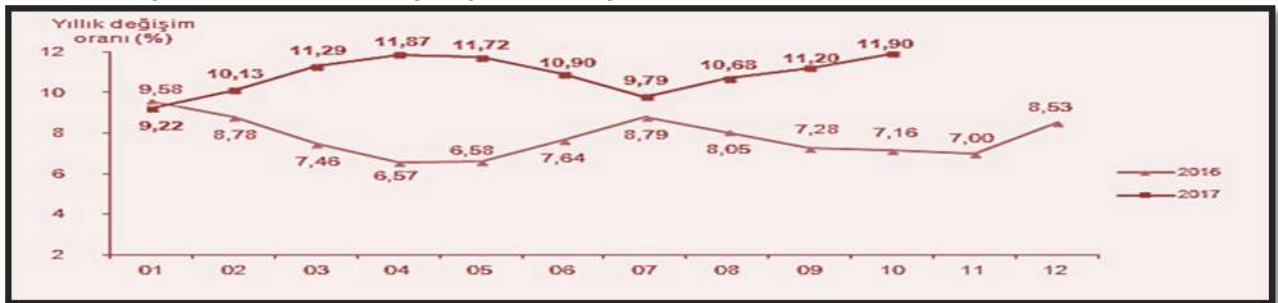
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

Tablo: Türkiye'de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	10,0	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

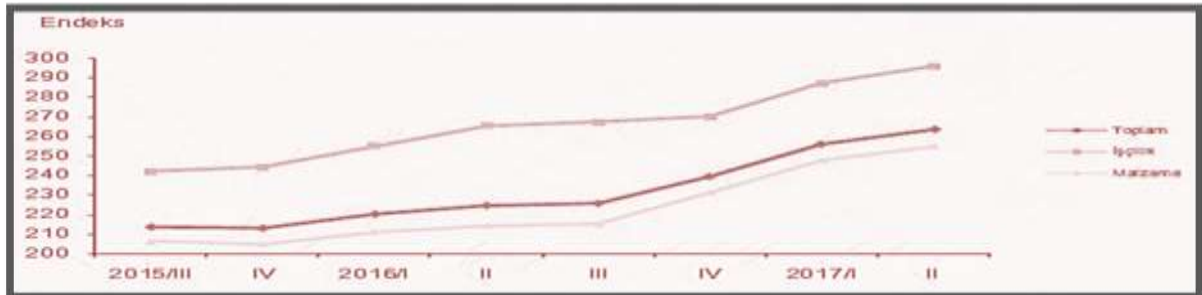
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME'de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]

	2016 II. çeyrek						2017 II. çeyrek		
	Toplam			İşçilik			Malzeme		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8			
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0			
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5			

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]



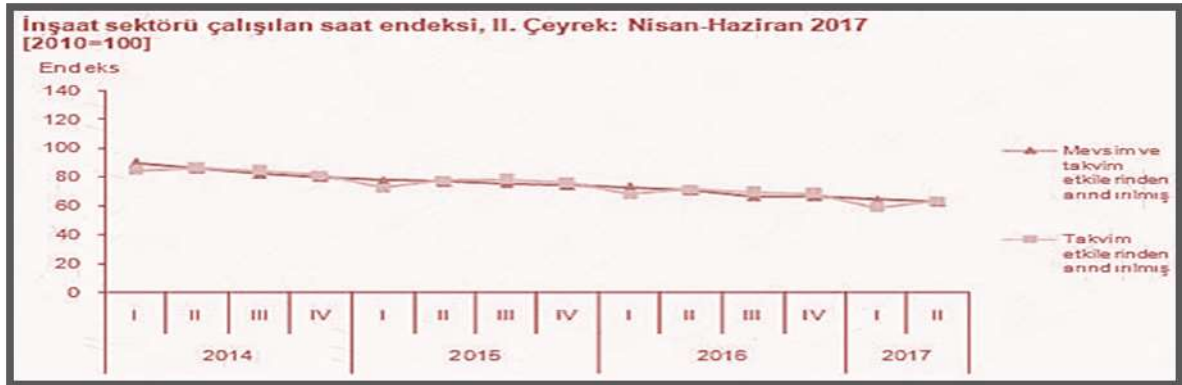
İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



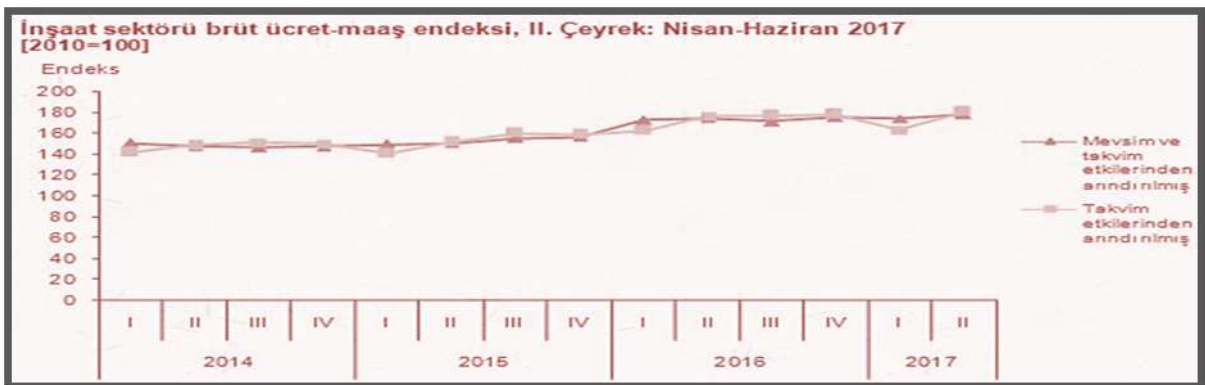
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Çeyreklik değişim(%)
Istihdam	67,5	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	180,3	2,3	178,1	2,3

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r)Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

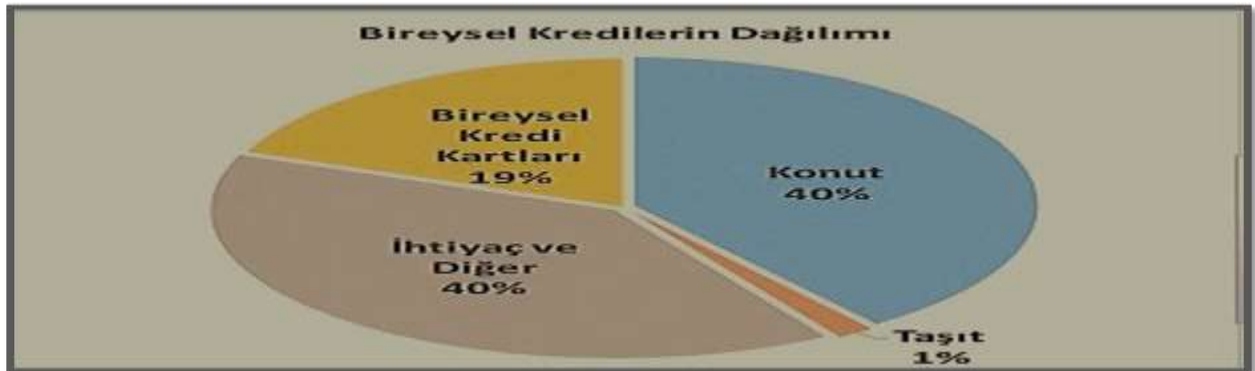
Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(f)	2015 ^(f)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m ²)	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(f) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

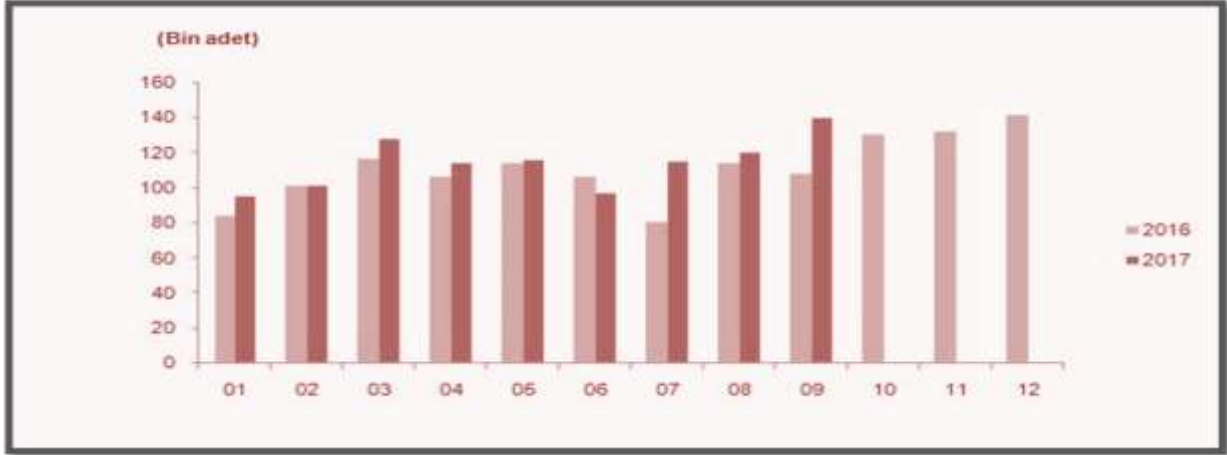
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı 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 Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

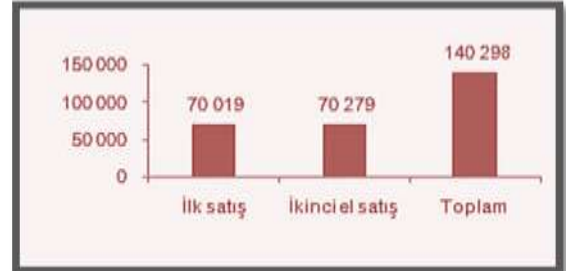
Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul’u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.



İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla 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,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde 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,



- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

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

İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye ve alınan 07.11.2017 tarih, 17220 sayılı yazıya göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 2802 ada 15 parsel; "24.01.1985 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM1 (*) – Ticaret Seçenekli Konut bölgesi (**zemin katta konut yapılamaz**) içinde kalmakta olup, B-8, bitişik nizam, hmax:24,80m ve 8 kat yapılaşma hakları"na sahiptir. **Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser bitişliği olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekir.**

(*) : Uygulama İmar Planı'nda TM kullanımı "Konut, çarşı, büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı vb. yapılabilir. Zemin katlarda konut yapılamaz." şeklinde açıklanmaktadır.

Mimari Proje

Konak Tapu Müdürlüğünde 23.01.1995 tarihli onaylı tadilat projesi incelenmiş olup, projenin kat mülkiyetine esas olmadığı görülmüştür. Konu taşınmazlar için 2015 yılında hazırlanan eski raporundaki "**kat mülkiyetine esas mimari projenin incelendiği görülmüş olup, rapor ekinde bulunan proje ile değerlendirme konusu taşınmazın mevcut hali örtüşmektedir**" açıklamasına dayanarak rapor olumlu sonuçlandırılmıştır.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından tanzim edilen 12.08.1993 tarih, 274 ruhsat numaralı Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

İzmir Büyük Şehir Belediyesi tarafından tanzim edilen 15, 1, 3 ve 5 bağımsız bölümler için verilmiş 22.11.1995 tarih, 9059 ruhsat numaralı Yapı Kullanma İzin belgesi incelenmiştir.

İzmir Büyük Şehir Belediyesi tarafından tanzim edilen 16 bb no.lu trafo için verilmiş, 22.06.1998 tarih, 541 ruhsat numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın, ilgili mevzuat gereğince yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi tüm izinleri alınarak projesine uygun olarak inşa edildiği ve kat mülkiyeti işlemini gerçekleştirerek tapuya tescil ettirildiği görülmüştür.

Yapı Denetim

Ana taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

Ceza/Tutanak

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 38.423974 K – 27.131478 D)

Değerlemeye konu taşınmazlar; Akdeniz mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No: 58 Konak/İzmir Posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Cumhuriyet Bulvarı ile Fevzi Paşa Bulvarı kesişim noktasından kuzey istikametine Cumhuriyet Bulvarına girilir. Bulvar üzerinde yaklaşık 150 m ilerlenir ve solda konumlu ana taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamakla birlikte İZDENİZ tarafından, Konak, Alsancak, Pasaport, Göztepe iskelelerinden özellikle Karşıyaka, Bostanlı, Bayraklı ve Üçkuyular'a şehir içi vapur hatları çalışmaktadır. Raylı sistem olarak ise; TCDD tarafından ülke demiryolu ağına bağlı Basmane ve Alsancak Garı aracılığıyla şehirlerarası yolcu ve yük taşımacılığına büyük katkı sağlamakta, İlçemizde İzmir Büyükşehir Belediyesine ait İzmir Metrosunun Fahrettin Altay - Ev-Ka 3 istasyonları arasında çalışan hattının büyük bir kısmı (17 istasyondan 11'i) Konak ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca havaalanı, Aliağa hattında çalışan İzmir Büyükşehir Belediyesine ait İZBAN raylı sistemi de Konak ilçe merkezinden geçmekte ve Hilal istasyonunda İzmir metrosuyla kesişme sağlamaktadır.

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

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel; İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 no.lu 616,50 m² yüzölçümüne sahip parsel üzerinde "On Katlı Kargir Bina" niteliği ile kayıtlı olup, bina betonarme karkas yapı tarzında, bitişik nizamda inşa edilmiş ve bodrum + zemin + 8 normal katlıdır.

Mimari projesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre; bodrum katta otopark, zemin katta 16 bb numaralı trafo, zemin ve 1.katta 15 b.b. numaralı işyeri, 2-3-4-5-6-7-8. normal katlarda ikişer adet bağımsız bölüm mesken olmak üzere ana gayrimenkulde toplam 16 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Bağımsız bölüm özellikleri:

2. Kat 1. Bağımsız Bölüm:

Ana gayrimenkulün 2. normal katında, 60/1000 arsa paylı 1 bağımsız bölüm numaralı, toplam brüt 384m² alanlı "mesken" vasıflı taşınmazdır.

3. Kat 3. Bağımsız Bölüm:

Ana gayrimenkulün 3. normal katında, 60/1000 arsa paylı 3 bağımsız bölüm numaralı, toplam brüt 384 m² alanlı "mesken" vasıflı taşınmazdır.

4. Kat 5. Bağımsız Bölüm:

Ana gayrimenkulün 3. normal katında, 60/1000 arsa paylı 5 bağımsız bölüm numaralı, toplam brüt 384 m² alanlı "mesken" vasıflı taşınmazdır.

Zemin + 1. Kat 15. Bağımsız Bölüm:

Ana gayrimenkulün zemin ve 1. katında, 297/1000 arsa paylı 15 bağımsız bölüm numaralı, zemin katta 380 m² + 1 katta 610 m² olmak üzere toplam brüt 990 m² alanlı "İş Yeri" vasıflı taşınmazdır.

Zemin Kat 16. Bağımsız Bölüm:

Ana gayrimenkulün zemin katında, 3/1000 arsa paylı 16 bağımsız bölüm numaralı, toplam brüt 12 m² alanlı "Trafo" vasıflı taşınmazdır.

İç Mekan Özellikleri:

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin zemini laminant + granit, ıslak hacimler seramik olup, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavan asma tavan şeklindedir. Kapıların cam doğrama kapı şeklinde olduğu görülmüştür. Isıtması ve soğutması klimalarla sağlanmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler çift cepheli olup, deniz manzarasına sahiptir.

Binanın dış cephesi cam giydirme şeklindedir. Çift asansör mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazların Halk Sigorta Ege Bölge Satış Direktörlüğü ile Halk Sigorta İzmir Satış Direktörlüğü, Halk Yatırım ve Halk Leasing, Halkbank 1.Bölge Koordinatörlüğü Operasyon Birimi, Ticari Kobi Pazarlama, Kobi Kredileri ve Tahsis, Bireysel Krediler Birimi tarafından kullanılmakta olduğu görülmüştür.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

Not : Emsal taşınmazların zemin kat birim değeri hesaplanırken faydalı alan hesabı kullanılmış olup, zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i, asma katın ve bahçenin 1/2'si, diğer katların 1/3'ü dikkate alınmıştır.

SATILIK BİNA EMSALİ

EMSAL 1: ARENA GAYRİMENKUL: 0507 499 07 50

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, zemin + 3 normal kat olmak üzere 4 katlı, 80 m² zemin oturma alanına sahip ve toplam 320 m² kullanım alanlı komple bina 2.900.000,- TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, birim satış değeri üzerinden pozitif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	160 m ²	18.125,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		16.313,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		18.760,-TL/ m ²

SATILIK DÜKKAN/OFİS EMSALLERİ

EMSAL 2: NURCAN AYDIN: 0530 333 71 33

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Gazi Bulvarı üzerinde konumlu binanın bodrum ve zemin katında yer alan, bodrum kat 48 m² ve zemin kat 65 m² olmak üzere toplam 113 m² kullanım alanlı dükkan 1.480.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, birim satış değeri üzerinden pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Emsal taşınmazın aylık kira bedelinin 8.000,-TL olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	75 m ²	19.733,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		17.760,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		21.312,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		115.20 TL/m ² /ay

EMSAL 3: BİLGİ EMLAK: 0530 342 11 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gazi Bulvarı üzerinde yer alan binanın zemin katında yerleşik ve 200 m² kullanım alanlı dükkan 3.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. emsal konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla oldukça dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	15.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		13.500,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		16.875,-TL/ m ²

**EMSAL 4: DENİZ MÜFTÜOĞLU: 0532 631 31 86**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan ve 165 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkan 3.175.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, emsal konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde %5 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	165 m ²	19.242,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		17.318,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		18.184,-TL/ m ²

EMSAL 5: İZ EMLAK: 0532 167 47 89

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan 8 katlı binanın 5. normal katında yerleşik, 80 m² kullanım alanlı ofis 370.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklar sonucu 340.000,-TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde %20 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	80 m ²	4.625,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.250,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.100,-TL/m ²

EMSAL 6: TUGAY GAYRİMENKUL: 0505 067 23 75

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Atatürk Caddesi üzerinde yer alan 8 katlı binanın 5. normal katında konumlu, 20 m² kullanım alanlı ofis 120.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklar sonucu 110.000,-TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	20 m ²	6.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.500,-TL/m ²

EMSAL 7: REFORMA GAYRİMENKUL: 0532 608 04 97

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, Halit Ziya Bulvarı üzerinde yer alan binanın 2. normal katında konumlu ve 65 m² kullanım alanlı ofis 290.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklar sonucu 285.000,-TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiş olup, emsalin konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde %20 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	65 m ²	4.462,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.385,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.262,-TL/m ²

EMSAL 8: İZ EMLAK: 0532 167 47 89

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, 860. sokak üzerinde yer alan Ağahan İş Hanında konumlu ve 67 m² kullanım alanlı ofis 400.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının olabileceği kanaatine varılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	67 m ²	5.970,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.373,-TL/m ²

KİRALIK BİNA EMSALLERİ

EMSAL 1: BY AKTAR GAYRİMENKUL: 0553 708 00 78

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yerleşik ve zemin + asma kat + 2 normal kat şeklinde, zemin kat 175 m², asma kat 175 m² ve normal katlar 175'er m² olmak üzere toplam 700 m² kullanım alanlı komple bina 40.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	379 m ²	105.55 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		94.98 TL/m ² /ay

EMSAL 2: AHMET GÜÇLÜ: 0532 234 89 60

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bulvar üzerinde yerleşik, bodrum + zemin + 5 normal kat şeklinde, bodrum kat 160 m², zemin kat 160 m² ve normal katlar 134'er m² olmak üzere toplam 990 m² kullanım alanlı komple bina 30.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri dezavantajlı olup, pozitif yönde %35 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	415 m ²	72.23 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		97.59 TL/m ² /ay

KİRALIK DÜKKAN/OFİS EMSALLERİ

EMSAL 3: İLKNUR İNŞAAT: 0232 231 02 31

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgeye yakın konumda bulunan Gazi Metro durağına yakın binanın zemin katında yerleşik 110 m² kullanım alanlı dükkan aylık 10.000,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	110 m ²	90.91 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		95.46 TL/m ² /ay

EMSAL 4: İZ EMLAK: 0532 167 47 89

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki binanın zemin katında yerleşik ve 190 m² kapalı alanı ve 120 m² bahçe alanı olmak üzere toplam 310 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkan 30.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	250 m ²	120,-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		96,-TL/m ² /ay

EMSAL 5: ŞEREF ÖZDEMİR: 0532 763 63 63

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Pasaport İş Merkezinde yerleşik ve 160 m² alanlı, batı cepheli (deniz manzaralı) ofis 5.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın konumlu olduğu bina fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	165 m ²	34.38 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		27.50 TL/m ² /ay

EMSAL 6: ŞEREF ÖZDEMİR: 0532 763 63 63

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Pasaport İş Merkezinde yerleşik ve 65 m² alanlı, batı cepheli (deniz manzaralı) ofis 2.230,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın konumlu olduğu bina fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	65 m ²	35.31 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		27.44 TL/m ² /ay

EMSAL 7: ALİ KAYRA: 0532 396 41 56

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki iş merkezinde yerleşik ve 350 m² alanlı ve batı cepheli (deniz manzaralı) ofis 10.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	350 m ²	28.57 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 8: MCN GAYRİMENKUL: 0542 281 11 12

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki binanın 3. normal katında yerleşik ve 100 m² alanlı, batı cepheli (deniz manzaralı) ofis 3.200,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın konumlu olduğu bina fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %15 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	100 m ²	32.00 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		27.20 TL/m ² /ay

EMSAL 9: FLORYALI GAYRİMENKUL: 0533 682 32 44

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki binanın 5. normal katında yerleşik ve 250 m² alanlı ofis 6.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	250 m ²	26.00 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		28.60 TL/m ² /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde veya yakın konumda yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkan, komple bina ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa/kiraya arz bedelleri karşılaştırılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- Dükkan cephelerinin geniş olması,
- YKİB bulunması

Olumsuz etken:

- Yoğun otopark sorununun olduğu bölgede taşınmaza ait otoparkın bulunmaması,

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 "**Banka-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 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, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller 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 ve kiraya arz edilmiş dükkan, komple bina ve büro emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen büro ve dükkan emsalleri için karşılaştırma ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerhine düzeltmesi yapılmıştır. Bu bağlamda zemin kar birim satış değeri 18.000,- ve kira birim değeri de 88,- TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre diğer katlar kullanım koşulları da dikkate alınarak bu değerlere göre indirgenmiş ve taşınmaz değeri belirlenmiştir;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ : 16.090.500,-TL

SIRA NO	B.B. NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	15	Zemin	380	18.000	6.840.000
		1	610	5.250	3.202.500
2	1	2. Normal Kat	384	5.250	2.016.000
4	3	3. Normal Kat	384	5.250	2.016.000
5	5	4. Normal Kat	384	5.250	2.016.000
TOPLAM KULLANIM ALANI TOPLAM (m ²)			2.142	TOPLAM DEĞER (TL)	16.090.500

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ: 81.014,- TL

SIRA NO	B.B. NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	15	Zemin	380	88	33.440
		1	610	27	16.470
2	1	2. Normal Kat	384	27	10.368
4	3	3. Normal Kat	384	27	10.368
5	5	4. Normal Kat	384	27	10.368
TOPLAM KULLANIM ALANI TOPLAM (m ²)			2.142	HESAPLANAN KİRA DEĞERİ (TL)	81.014

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

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı gözönünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan ve büroların kira bedelleri incelenmiş; emsallerin değerlendirme konusu taşınmazın toplam aylık kira bedelinin **81.014,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 18 yıl olarak belirlenmiş ancak, taşınmazın konumu da gözönünde bulundurularak anılan yıl 17 olarak hesaplamaya ve bağımsız bölümlerin satış değerlerine ulaşılmıştır.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ DEĞERİ: 16.526.856,-TL

SIRA NO	B.B. NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	BRÜT KİRA ÇARPANI (YIL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	15	Zemin	380	88	33.440	17	6.821.760
		1	610	27	16.470	17	3.359.880
2	1	2. Normal Kat	384	27	10.368	17	2.115.072
4	3	3. Normal Kat	384	27	10.368	17	2.115.072
5	5	4. Normal Kat	384	27	10.368	17	2.115.072
TOPLAM KULLANIM ALANI TOPLAM (m ²)			2.142	HESAPLANAN KİRA DEĞERİ (TL)	81.014	TOPLAM (TL)	16.526.856

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle boş satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın halihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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 çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin aritmetik ortalamasının yuvarlanması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER TABLOSU (TL)						
SIRA NO	B.B. NO	BULUNDUĞU KAT	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (TL-KDV Hariç)	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (TL-KDV Hariç)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL-KDV Hariç)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL-KDV Dahil)
1	15	Zemin	6.840.000	6.821.760	6.830.880	8.060.438
		1	3.202.500	3.359.880	3.281.190	3.871.804
2	1	2. Normal Kat	2.016.000	2.115.072	2.065.536	2.437.332
4	3	3. Normal Kat	2.016.000	2.115.072	2.065.536	2.437.332
5	5	4. Normal Kat	2.016.000	2.115.072	2.065.536	2.437.332
TOPLAM (TL)			16.090.500	16.526.856	16.308.678	19.244.240

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	16.090.500,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	16.526.856,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	16.308.678,-TL ≈ 16.310.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	≈ 81.000,-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, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunun uyumlu olduğu 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 yanında, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin de uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "3 Adet Mesken, 1 Adet İşyeri" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce 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
2016-HALGGYO-0037	12.12.2016	14.433.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada, 15 parselde bulunan 1, 3, 5, 15 ve 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

16 Bağımsız bölüm numaralı değerlendirme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "Trafo" olarak tescil edilmiş ve tapu kaydında yer alan takyidat ile "taşınmazın 49 yıllığına TEDAŞ tarafından kullanılmak üzere intifa hakkına konu olduğu" öğrenilmiştir. Bu durumun taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine olumsuz yönde etki eden bir faktör olarak değerlendirilmesi sonucu taşınmazın aktif alım-satım piyasası olamayacağı kanaatine varılarak 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz değerlemeye dahil edilmemiştir.

**KDV Haric Satış Değeri : 16.310.000,-TL
(ONALTIMİLYONÜÇYÜZONBİNİNTÜRK LİRASI)**

**KDV Dahil Satış Değeri : 19.245.800,-TL
(ONDOKUZMİLYONİKİYÜZKIRKBEŞBİNSEKİZYÜZÜRK LİRASI)**

KDV Haric Aylık Kira Değeri : 81.000.-TL/AY (SEKSEN BİR BİN TÜRK LİRASI/AY)

**KDV Dahil Aylık Kira Değeri : 95.580,-TL
(DOKSANBEŞBİNBEŞYÜZSEKSENTÜRK LİRASI/YIL),** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 3,8113 TL, 1 EURO: 4,5171 TL, Satış; 1 USD: 3,8182 TL, 1 EURO: 4,5273 TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 2.142 m² x 1.021,-TL/m² = 2.186.982,-TL

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafi



8-2 Fotoğraflar







8-3 BELGELER

YAPI RUHSATI			
1. Ruhsat Verilen Kurum Karabük Belediyesi - İZMİR		2. Ruhsat Tarihi 12/8/1993	
3. Ruhsat Numarası 274		4. Ruhsatın Verildiği Tarih 12/8/1993	
5. Mahalle Akademi		6. Blok No 77	
7. Ada No 2802		8. Parsel No 15	
9. İmar Durumu Tarihi 3/8/1993		10. İmar Durumu Numarası 2995	
11. İmar Türü Saba		12. Yıkılma Türü Konut Yığı Sivi.	
13. Tapu Teslim Bölgesi Var mı İki Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu Teslim Belgesi Tarihi 28/3/1984	
15. Adı Soyadı / Unvanı PANIKBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ		16. Adı Soyadı / Unvanı BERBEROĞLU İNŞ. ÜNİTED.Şİ.	
17. Vergi Dairesi Sicil Numarası Karabük Vergi Dairesi 1EC-5226		18. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi KORON	
19. Adresi Büyükdere cad. N:82. Gazetepçe/İST.		20. Adresi Plenye Bulvarı N:6/1-2. İZMİR	
21. Yıkılma Türü	22. Yıkılma Türü	23. Yıkılma Türü	24. Yıkılma Türü
25. Yıkılma Türü	26. Yıkılma Türü	27. Yıkılma Türü	28. Yıkılma Türü
29. Yıkılma Türü	30. Yıkılma Türü	31. Yıkılma Türü	32. Yıkılma Türü
33. Yıkılma Türü	34. Yıkılma Türü	35. Yıkılma Türü	36. Yıkılma Türü
37. Yıkılma Türü	38. Yıkılma Türü	39. Yıkılma Türü	40. Yıkılma Türü
41. Yıkılma Türü	42. Yıkılma Türü	43. Yıkılma Türü	44. Yıkılma Türü
45. Yıkılma Türü	46. Yıkılma Türü	47. Yıkılma Türü	48. Yıkılma Türü
49. Yıkılma Türü	50. Yıkılma Türü	51. Yıkılma Türü	52. Yıkılma Türü
53. Yıkılma Türü	54. Yıkılma Türü	55. Yıkılma Türü	56. Yıkılma Türü
57. Yıkılma Türü	58. Yıkılma Türü	59. Yıkılma Türü	60. Yıkılma Türü
61. Yıkılma Türü	62. Yıkılma Türü	63. Yıkılma Türü	64. Yıkılma Türü
65. Yıkılma Türü	66. Yıkılma Türü	67. Yıkılma Türü	68. Yıkılma Türü
69. Yıkılma Türü	70. Yıkılma Türü	71. Yıkılma Türü	72. Yıkılma Türü
73. Yıkılma Türü	74. Yıkılma Türü	75. Yıkılma Türü	76. Yıkılma Türü
77. Yıkılma Türü	78. Yıkılma Türü	79. Yıkılma Türü	80. Yıkılma Türü
81. Yıkılma Türü	82. Yıkılma Türü	83. Yıkılma Türü	84. Yıkılma Türü
85. Yıkılma Türü	86. Yıkılma Türü	87. Yıkılma Türü	88. Yıkılma Türü
89. Yıkılma Türü	90. Yıkılma Türü	91. Yıkılma Türü	92. Yıkılma Türü
93. Yıkılma Türü	94. Yıkılma Türü	95. Yıkılma Türü	96. Yıkılma Türü
97. Yıkılma Türü	98. Yıkılma Türü	99. Yıkılma Türü	100. Yıkılma Türü
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kramet (Arsa Hariç) 4737402900.			
36. Arsa Değeri 1990.			
37. Yapılan Arsa Değeri 1,727,60000			
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 6,565,002900-			
39. İnşaatın Durumu Beklenme		40. İşin Durumu Tuğla.	
42. Mimari Proje Orhan BERBEROĞLU (MİMAR)		49. Adı Soyadı ORHAN BERBEROĞLU (MİMAR)	
43. İnşaat Projesi İrfan BERBEROĞLU (İNS. MÜH.)		50. Adresi Plenye Bulvarı N:6/1-2	
44. İnşaat Projesi EL: 9/9/1993		51. İnşaat Tarihi 12/8/1993 tarih 14 Nolu	
45. Doğru Toplamı 31/7/1993		52. Kurum Sicil No 23750 Nolu	
46. Kazı Toplamı		53. Oda Sicil No Bel: 95.	
47. Harici Çıkış Kazı Toplamı		54. İnşaat	
48. Harici Çıkış Kazı Toplamının Döküldüğü Yer Çağrı Madde Döküm Sektörü		55. Oda Sicil No 4667	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER			
55. Gelir Maliyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutar (TL.)
Yol-Kanallı Harcı			
Bina İnşaat Harfı 2	AUGUSTOS 1993	76067L	129,286.000.
Çevre			
Yas-pirasi vb.kur maliyetler		Toplam 129,286.000	
39. İnşaatın Durumu Beklenme			
40. İşin Durumu Tuğla.			
61. Düzeyliyerin Adı Soyadı / Unvanı ...		62. Kurum Sicil No ...	
63. Düzeyliyerin Adı Soyadı / Unvanı ...		64. Kurum Sicil No ...	

DİKKAT - Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asıl yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere, 1 nüshası Mal, Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.




YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

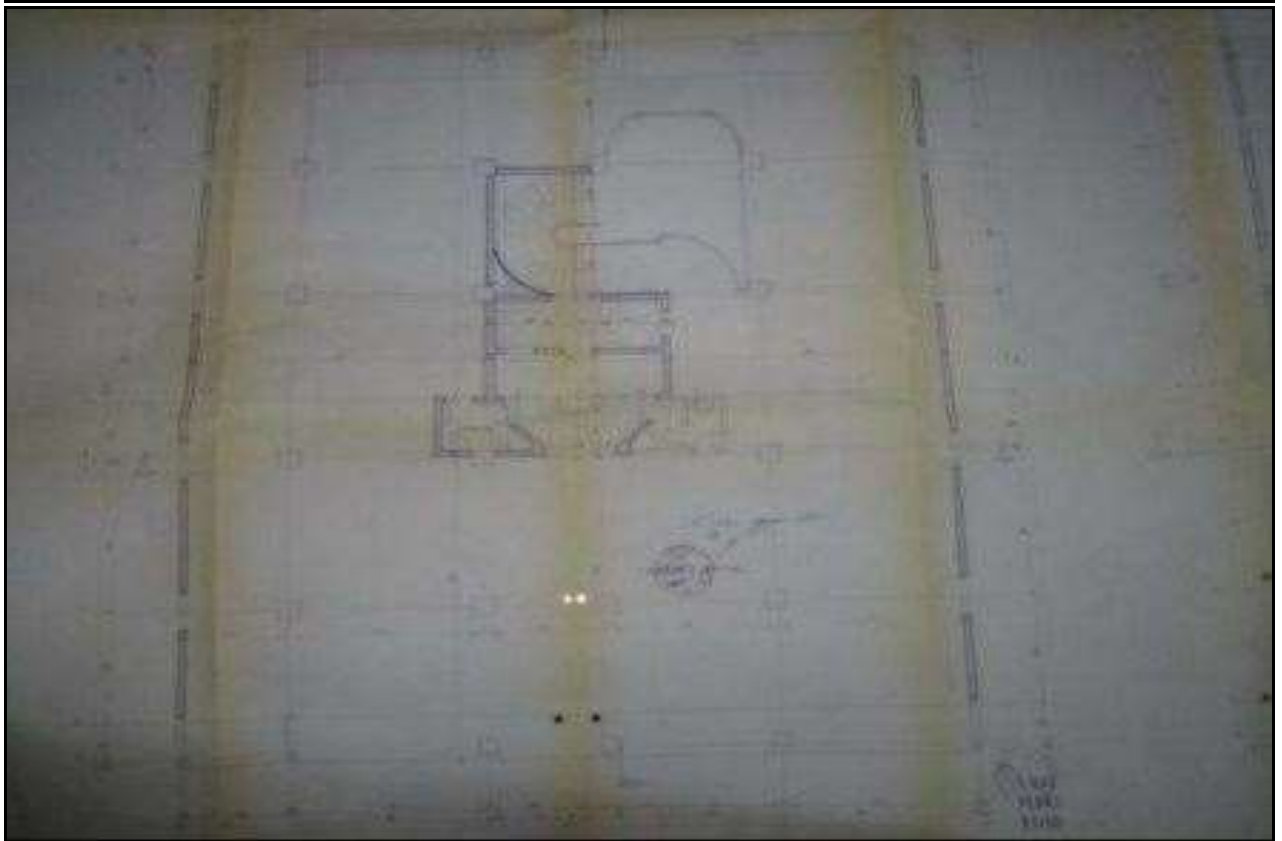
1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe) KONAK BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ-İZMİR		Kod	2. Belgenin tarihi 22/08/98	3. Belgenin numarası 341	4. Belgenin veriliş maksadı BİTEN KISIM	Kod									
5. Mahalle, caddé / sokak, bina no CUMHURİYET BUL. NO: 45 İZMİR.															
6. Pafta	7. Ada no 2802	8. Parsel no 15	9. İmar durumu tarihi 03/08/93		10. İmar durumu numarası 2995										
11. Tapu tesolı belgesi veren kurum 1. 80L. TAP. SİC. NO.		12. Tapu tesolı belgesi tarihi 15/11/94	14. İstinna türü 509A	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 12/08/93 274	17. Varsa ek ruhsatnamenin tarihi ve numarası / /									
13. Tapu tesolı belgesi no. 2550		15. Yakot türü KATI-SIVI	Kod												
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN												
18. Adı soyadı / unvanı PAMUKBAK TARK AŞ.		Kod	22. Adı soyadı / unvanı		Kod	23. Kurum sicil numarası									
19. Bağlı olduğu vergi dairesi KONAK		20. Vergi dairesi sicil numarası 5226		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası									
21. Adresi BÜYÜK DERE CAD. NO: 80 İZMİR.			26. Adresi												
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı TRAFİ	Kod	28. Ünite sayısı 1	Kod	29. Yüzölçümü (m ²) 12	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı 1	Kod	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı 9	32. Toplam kat sayısı 10	Kod	33. Yapının yüksekliği 2480	34. 1 m ² 'sinin maliyeti 962300	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
Toplam				12											
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 45.115.000			38. Ait olduğu yıl 1995	39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)									
41. İskeletin cinsi 8. ARME		42. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA		Kod	43. Yığma yapının cinsi		Kod								
44. Yapı ilgili özellikler															
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Hava gazı	<input type="checkbox"/> Doğal gaz	<input type="checkbox"/> Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	<input type="checkbox"/> Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon	<input type="checkbox"/> Foseptik	<input type="checkbox"/> Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)						
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama ZEMİN KATTA = 16. NOLU TRAFİ YERİ İÇİNDİR.															
Konutun		Oda sayıları					Toplam	47. Dairenin özellikleri							
		1	2	3	4	5	6	7+	Daire sayısı	Mutfak	Banyo	Hela(wc)	Parké		
Daire sayısı									Olan						
Bir dairenin yüzölçümü									Olmayan						
									Toplam						
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirlenen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğunu ve kullanımında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.															
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER															
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Mehmet BOZKURT				49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Nermis KIYMIK İnş. Teknisyeni				50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih İnş. Teknisyeni AYDIN GÖZÜĞER							
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ															
51. Teknik şubenin yetkilisi adı, soyadı, unvanı, imzası Şube Başkanı							52. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih Kutay ÖZGÖVEN 22 HAZİRAN 1998 İmar. Müd. Müv.								

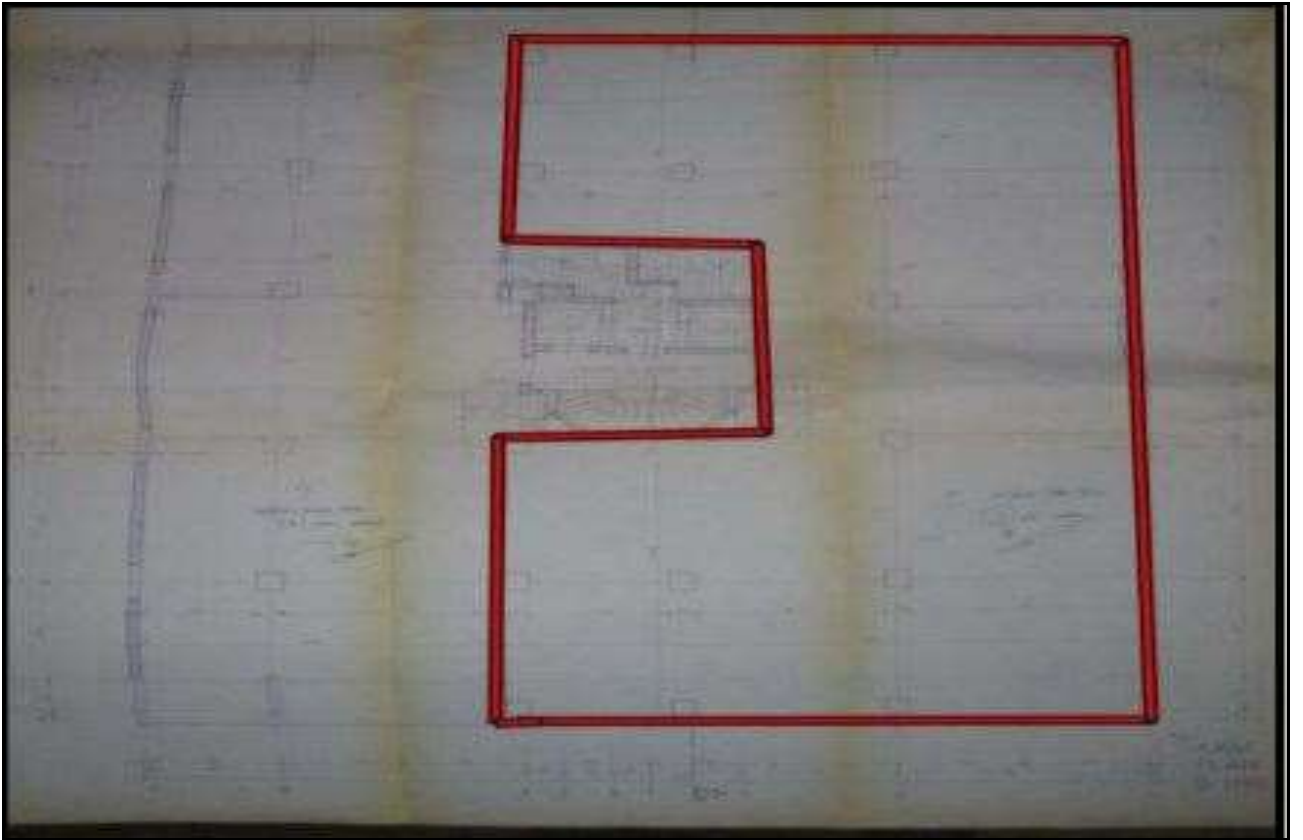
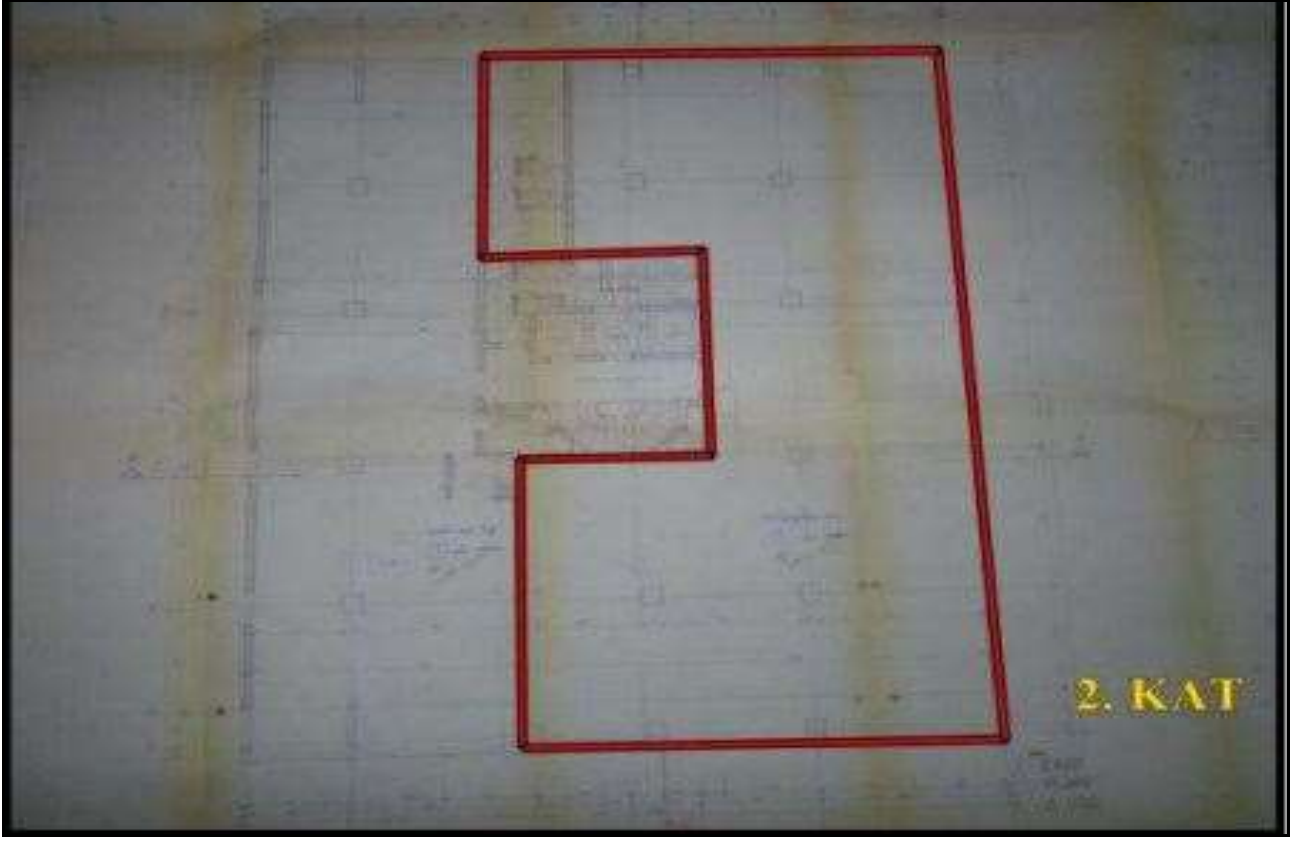
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

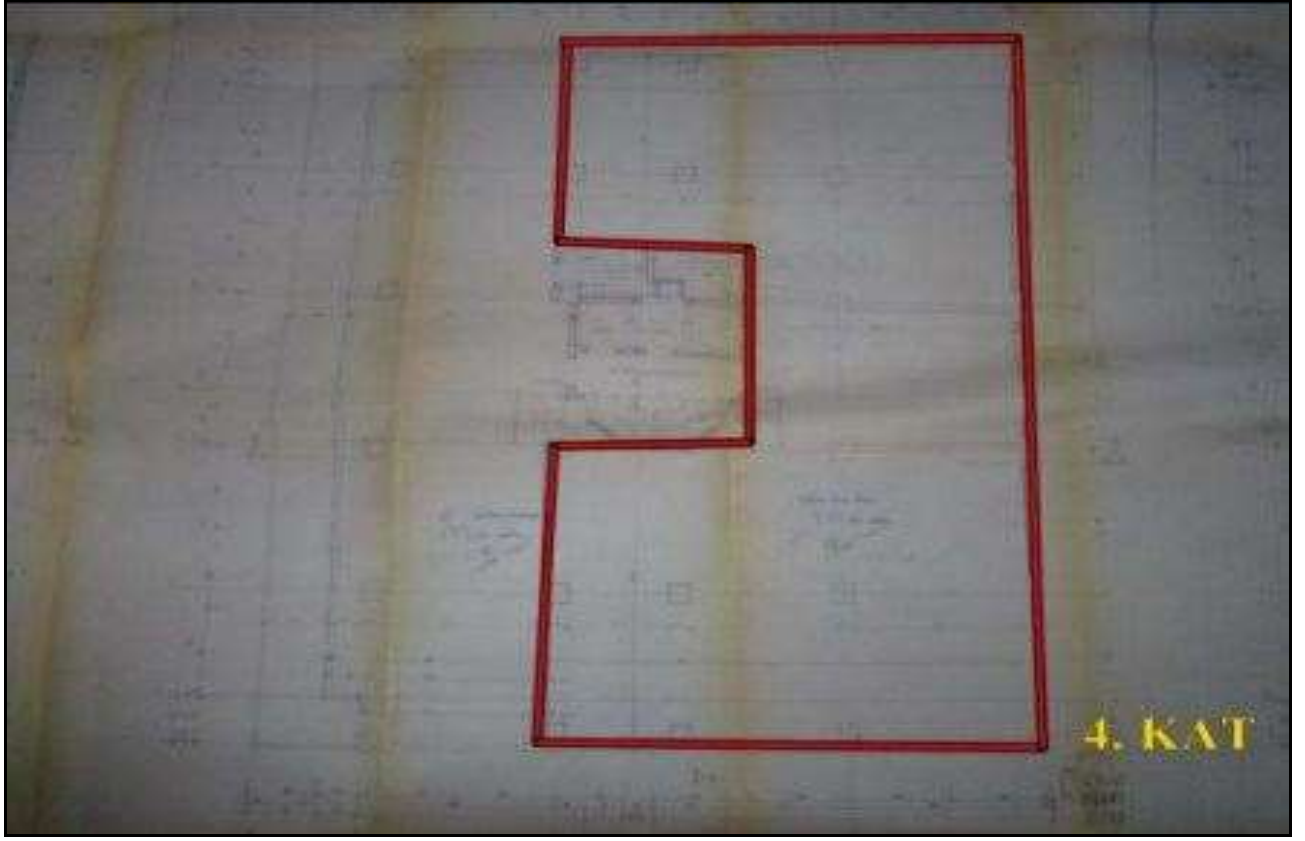
DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Ash yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha; Mal ve Ölçm. Bakımına, 1 nüsha ise DİE'ne verir.

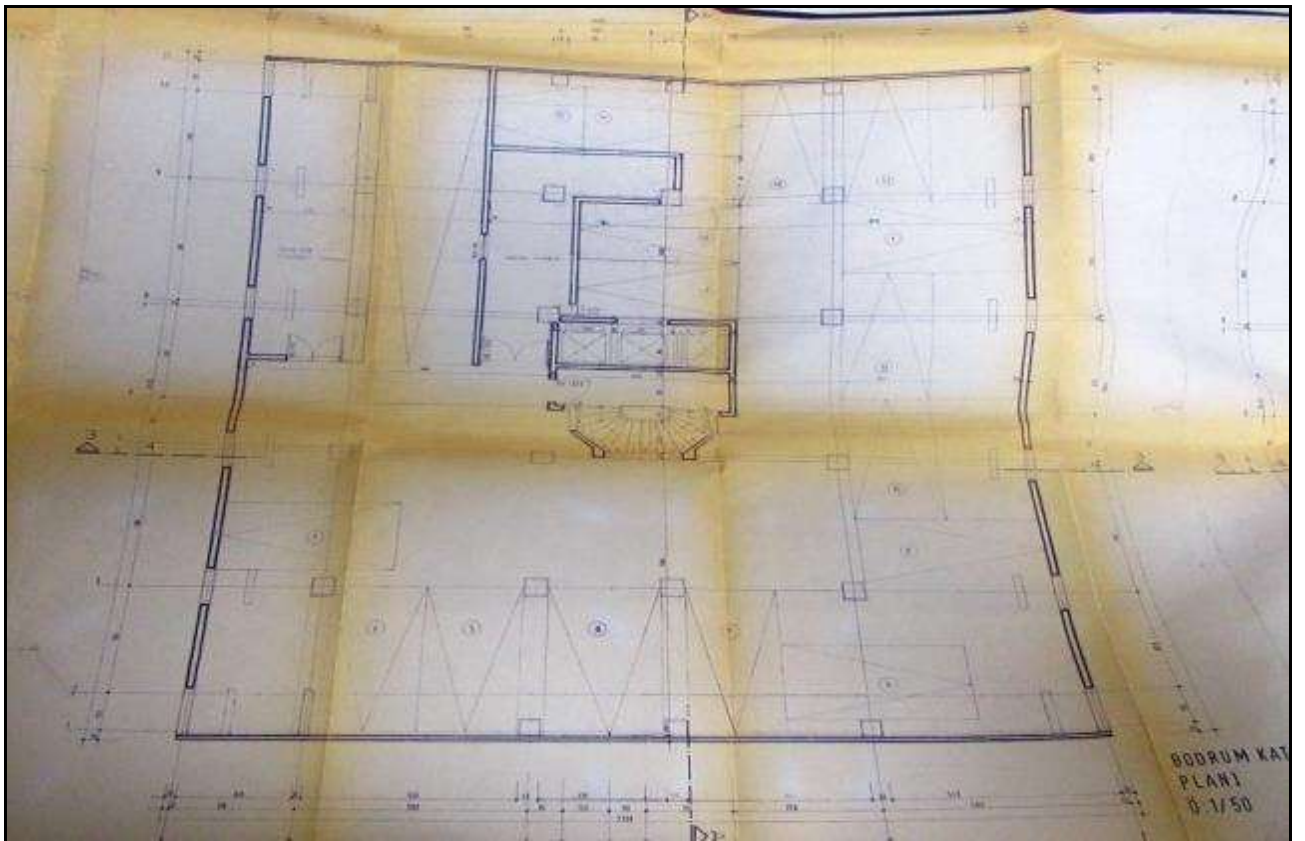
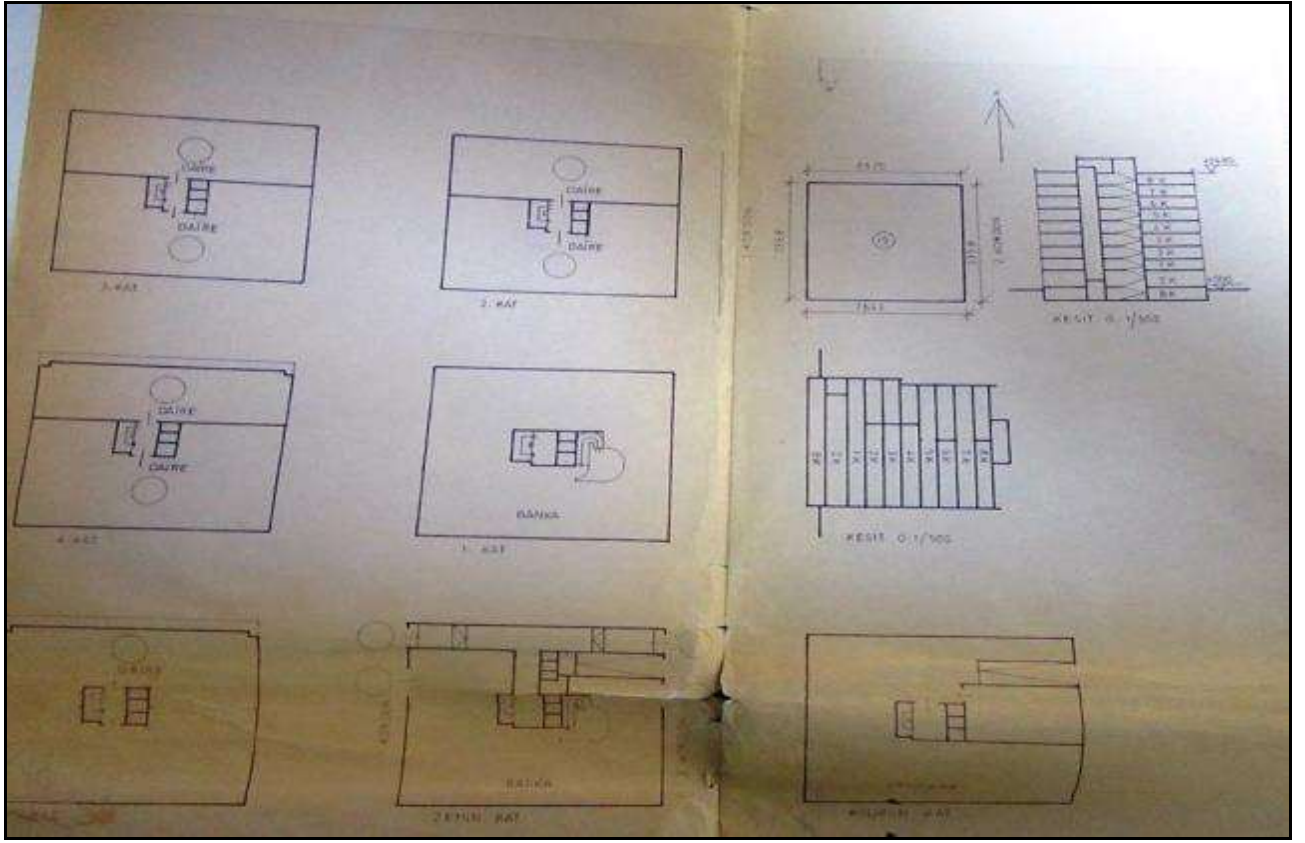
1. Belgeli yerin adı (il, ilçe, mahalle)		Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı	Kod						
Karaköy Belediyesi Karaköy Mahallesi			22-11-1995	7057	Mal ve Ölçm.							
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no		6. İnşaat durumu tarihi		10. İnşaat durumu numarası								
Karaköy Mahallesi, Bulvarı No-45		3-11-1995		2115								
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no	9. İnşaat durumu tarihi	14. İnşaat türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası						
1/2	1102	15	3-11-1995	SBL		12-8-1995						
11. Tapu tesol belgesi veren kurum		12. Tapu tesol belgesi tarihi		15. Yakıt türü		Kod						
2. Vali Yard.		12.8.1994		Kazandı		271						
13. Tapu tesol belgesi no		17. Varlık ruhsatının tarihi ve numarası										
500 m2												
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN									
18. Adı soyadı / ünvanı		Kod	22. Adı soyadı / ünvanı		Kod	23. Kurum sicil numarası						
Mehmet Bozkurt			Mehmet Bozkurt									
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası						
Karaköy				Karaköy		1244550-15						
21. Adresi		26. Adresi										
Karaköy Mahallesi Bulvarı No-45		Karaköy Mahallesi Bulvarı No-45										
27. Yapının her bir ödesinin kullanım amacı	Kod	28. Oda sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yıkılmaya atılma kat sayısı						
Daire	1	3	304	1	1							
Daire	5		524		2							
Toplam		4	2142									
37. İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç)		38. Art olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)						
2.061.246.000		1995		1.700.000.000		6.362.002.700						
41. İskelin cinsi		42. İskelin dolgu maddesi		Kod	43. Yığın yapının cinsi							
K		T										
44. Yapı ile ilgili özellikler												
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Hava gazı	<input type="checkbox"/> Doğal gaz	<input checked="" type="checkbox"/> Kilitler	<input checked="" type="checkbox"/> Sehir suyu	<input type="checkbox"/> Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon						
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama												
Zemin + 1 kat = 15 (45/12 + 44/11) Nolu 13500 2. kat = 1.5 5 Nolu Daireler içerisindedir.												
46. Konutta ilgili özellikler												
Konu:	Oda sayıları						Toplam	Daire sayısı:	47. Dairelerin özellikleri			
	1	2	3	4	5	6			7+	Mutfak	Banyo	Hala(wc)
Daire sayısı:	3						3	olan	3	3	3	
Bir dairenin yüzölçümü	304						1152	olmayan				
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımasında fev bakımında mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı inşaat kanunu'nun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.												
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER												
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
				Mehmet BOZKURT				Mustafa KAYAR İng. Teknisyen				
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ												
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası						52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, görevi, tarih						
Ercan BİNGÖZ Sulu Şefi						Mustafa KAYAR İng. Teknisyen						
22 KASIM 1995												

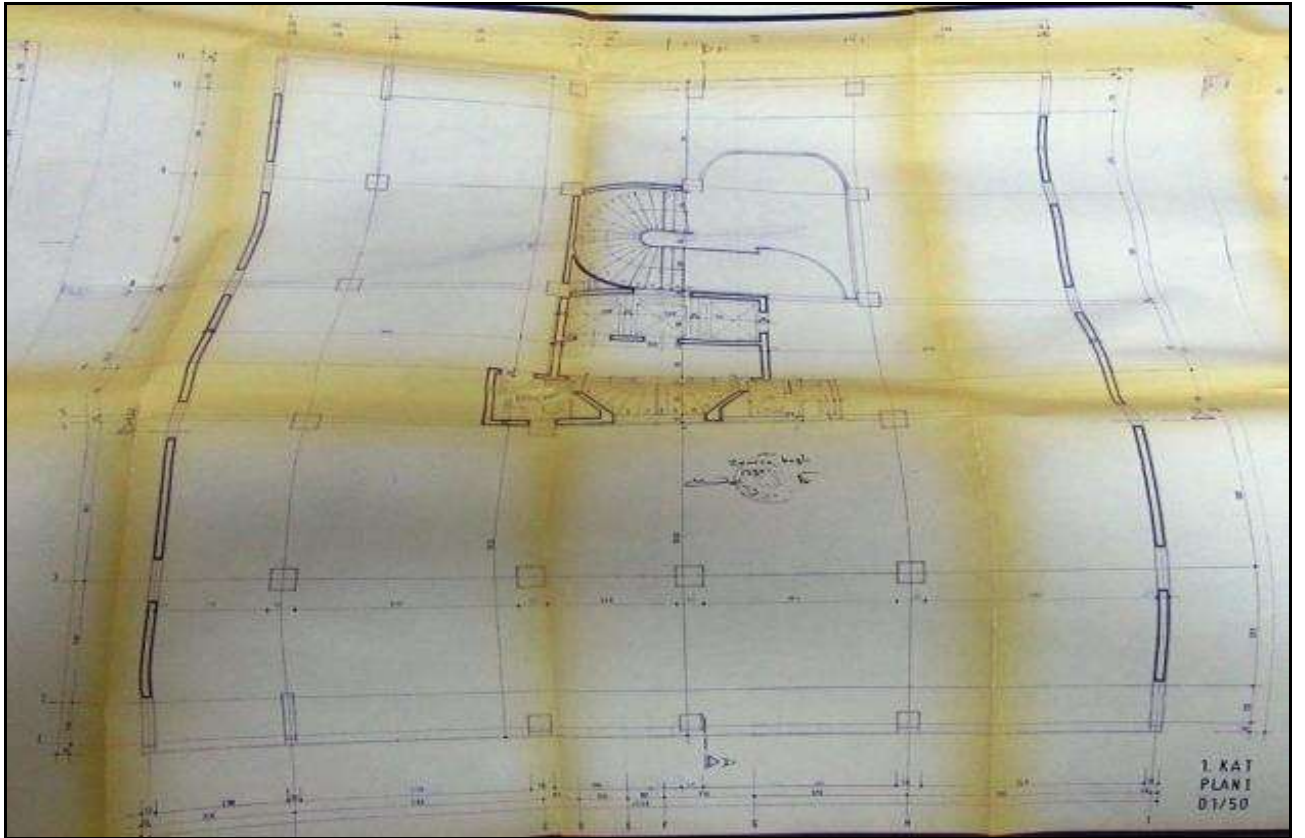
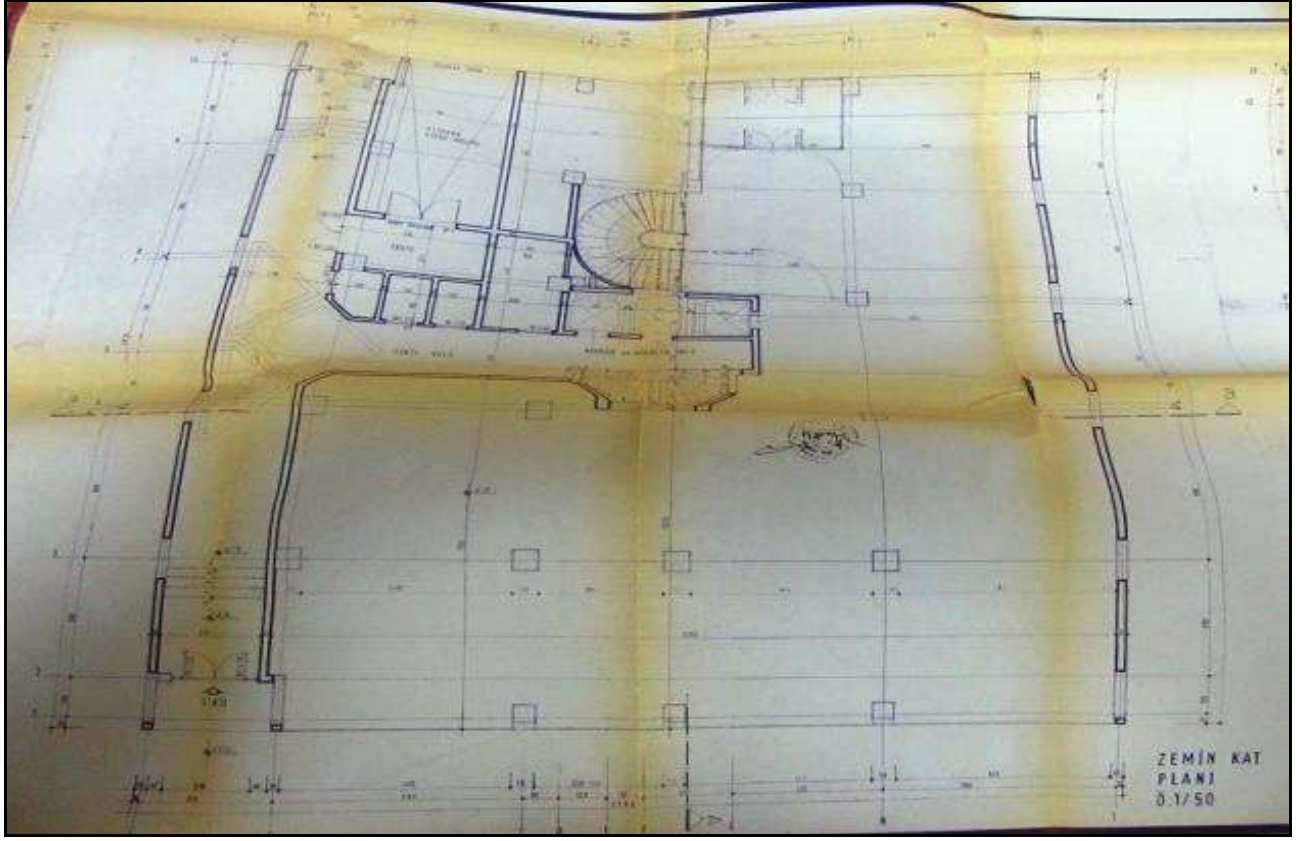
<p><i>İmza</i></p>	<p>5/3950</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">227 94</p> <p><i>Lokasyon</i></p> <p>1994</p>	<p>4.8.94</p> <p>T.C.</p> <p><i>İmza</i></p> <p>1994</p> <p>Salla KOROGLU</p> <p>1994</p> <p>(Yasaklıdır)</p>
MÜHÜR	YERİNDE GÖRÜLDÜ	RUMSAT
<p>5/3950 (Yasaklı)</p> <p>(Yasaklıdır)</p> <p>1994</p>		
YERİNDE GÖRÜLDÜ	YARI RUMSAT SURT SEFI	TAMAM RUMSAT
	uygundur	tasdik olmuştur
		
MÜHÜR	MÜHÜR	

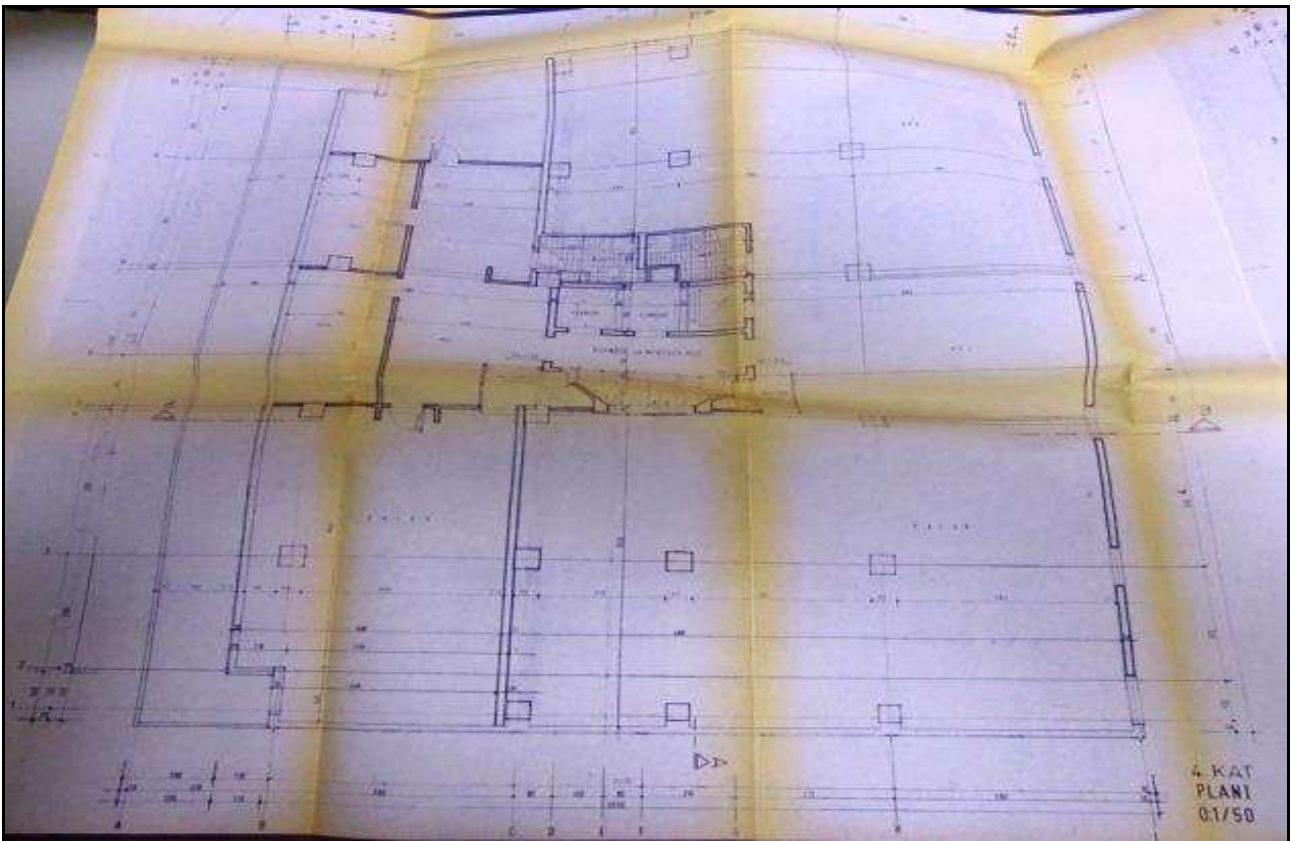
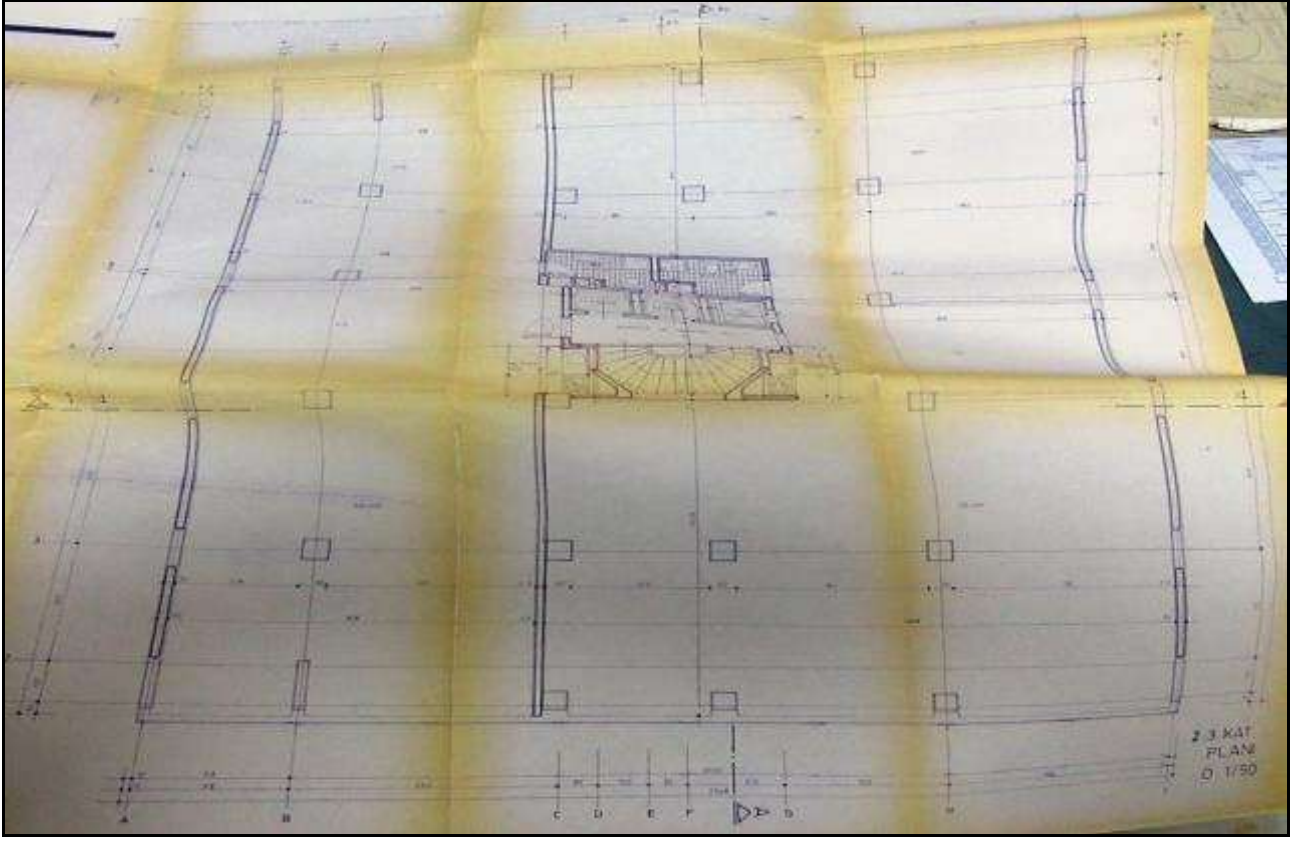






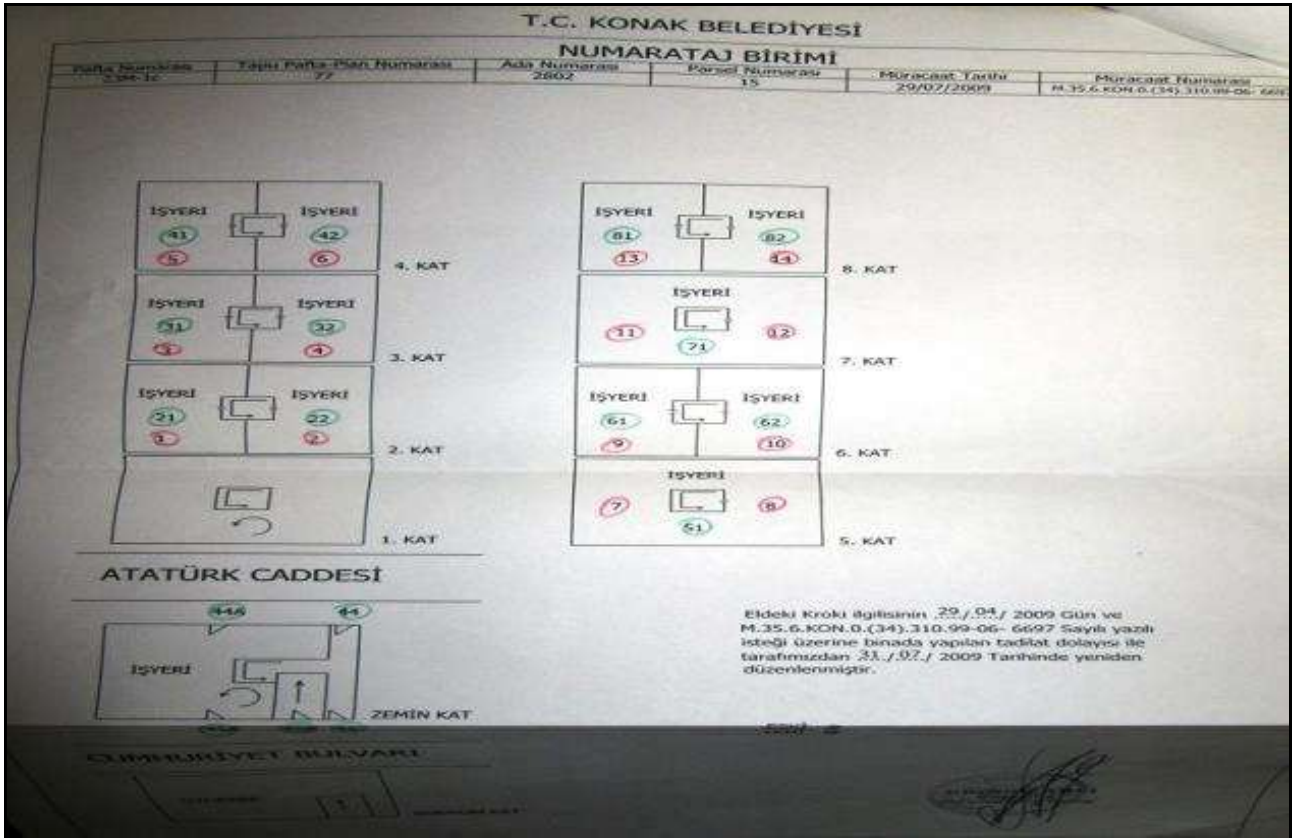








Gazzi Bulvarı'ndaki Çatı-İnşaat 20/07/2009



İMAR DURUM YAZISI



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



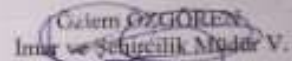
Sayı : 35598559-310.05-17220
Konu : İmar Durumu

07 İsm. 2017
.../2017

HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nişantaşı Mahallesi Dr. Hulusi Baybal Caddesi
Demirci İş Merkezi B Blok No:808
Selçuklu / KONYA

İlgi : 01.11.2017 tarihli 17220 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeye konu edilen İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; "T.M1" Ticaret Seçenekli Konut Alanında (Zemin katta konut yapılamaz) kalmakta olup, (B-8) Bitişik Nizamda 8 kattır. Eski eser bitişiği konumunda olduğundan her türlü işlem için İ.K.V.K.B.K.M.'den izin alınması gerekmektedir.
Bilgilerinize arz ederim.


İmar ve Şehircilik Müdürü V.

TAKBİS BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN Tarih: 12/16/2017 2:23:16 PM
MakbuzNo: 183517459114 DekontNo: 20171216-912-P00330 BaşvuruNo: 45911

Taşınmaz Tipi:	BağimsizBölüm	Ada/Parsel:	2802/15
Taşınmaz ID:	18182061	AT Yüzölçümü(m2):	616.50
İl/İlçe	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Konak TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//1
Mahalle/Koy Adı:	ARZEMİS M	Bağimsiz Bölüm Tip:	KatMalkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	60/1000
Çiit/Sayfa No:	17/1594	Ana Taşınmaz Nitelik	ON YATLI KARGIR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Çiit/Sayfa No	477/1321

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLAN:11/08/1994	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sisten No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(M1) 119949687	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Konak TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 02/11/2010 - 14583	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN Tarih: 12/16/2017 2:22:58 PM
MakbuzNo: 183517459114 DekontNo: 20171216-912-P00332 BaşvuruNo: 45912

Taşınmaz Tipi:	BağimsizBölüm	Ada/Parsel:	2802/15
Taşınmaz ID:	18182116	AT Yüzölçümü(m2):	616.50
İl/İlçe	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Konak TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//3
Mahalle/Koy Adı:	ARZEMİS M	Bağimsiz Bölüm Tip:	KatMalkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	60/1000
Çiit/Sayfa No:	17/1596	Ana Taşınmaz Nitelik	ON YATLI KARGIR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Çiit/Sayfa No	477/1321

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLAN:11/08/1994	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sisten No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(M1) 119949688	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Konak TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 02/11/2010 - 14583	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/16/2017 2:32:19 PM

MakbuzNo: 183517459134	DokümanNo: 20171216-912-P00333	BaşvuruNo: 45913
------------------------	--------------------------------	------------------

Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	2802/15
Taşınmaz ID:	18102129	AT Yüzölçümü(m2):	616.50
İl/ilçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Menken
Kurum Adı:	KONAK TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	74/75
Mahalle/Koy Adı:	ARDENİZ M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda:	60/1000
Cilt/Sayfa No:	17/1598	Ana Taşınmaz Nitelik:	ON KATLI KARGİR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	477/1323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:11/08/1994	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119949689	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Konak TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 02/11/2010 - 14583	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/16/2017 2:31:54 PM

MakbuzNo: 183517459144	DokümanNo: 20171216-912-P00335	BaşvuruNo: 45914
------------------------	--------------------------------	------------------

Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	2802/15
Taşınmaz ID:	18234030	AT Yüzölçümü(m2):	616.50
İl/ilçe:	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	KONAK TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/SEMİNYE1//15
Mahalle/Koy Adı:	ARDENİZ M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda:	297/1000
Cilt/Sayfa No:	17/1608	Ana Taşınmaz Nitelik:	ON KATLI KARGİR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	477/1323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:11/08/1994	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119949691	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Konak TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 02/11/2010 - 14583	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/16/2017 2:50:54 PM

MakbuzNo:183517459154	DokümanNo:20171116-912-FD0336	BeyanNo:45915
-----------------------	-------------------------------	---------------

Taşınmaz Tipi:	BayansızBölüm	Ada/Parsel:	1802/15
Taşınmaz ID:	18201130	AN Ymsölçüm(m2):	615,50
İl/İlçe:	İZMİR/ECİZAK	Taşınmaz Nitelik:	Trafo
Kurum Adı:	Konak TM	Blok/Kat/Giriş/BNNo:	/DEKIN//16
Mahalle/Köy Adı:	AKDEMİR M	Bayansız Bölüm Tipi:	ZatMalkiyeti
Merhi:		Arsa Pay/Fayda:	1/1000
Cilt/Sayfa No:	17/1609	Ana Taşınmaz Nitelik:	ON HATLI KARGIR BINA
Beyan Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	477/1323

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ



Ş/R/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.FİSANI:11/08/1994	-	-	-



MÜLKIYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Fayda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(M) 113545690	(SIN:6604316) HALK GAYRİMENKUL SATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Konak TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 02/11/2010 - 14593	-

Ş/R/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İNTİFA HAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(TEDAŞ), ÇİPLAK MÜL. FANUSBANK T.A.Ş VE AİTTİR.	(SIN:0373) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	-	-

TAPU SENETLERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KONAK					
	Mahallesi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
72	7802	15	ON KATLI KARGER BİNA		ha	m ² 616,50 m ²	
Sınırı	Planında'dır					Zemin Sicil No : 18187061	
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bln. No.
0,00		Mesken		60/1000		2	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	TAMAMI TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. ADINA KAYITLI İBOM HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ADINA TİCARET ŞİRKETLERİNE AYRI SÖZMÜŞLÜK İŞLEMİNİN YON PLANI Y. PLANI H.08/1994					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Gilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gözet
Gilt No.		14583	17	1994		02/11/2010	Gilt No.
Sahife No.		Sicil No 14583'dür. Karak. Yetkili Mühür Yantıması					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		<small>MDE * Mülkiyetin parçaları halinde parçaları için her bir bölgeye ayrı ayrı satış yapılır. ** Ticaret Sicil No: 1842064 - Kuruluş Tarihi: 02/11/2010 - Sicil No: 14583 - Tapu Sicil No: 18187061 - 1994</small>					Tarih



ANA GAYRİMENKULÖN	İli	İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KONAK					
	Mahallesi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
37	2802	15	DN KATLI KARGIR BİNA	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır			Zemin Satış No : 18182126			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAH <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağınaz Bln. No.
0,00		Mesken		60/1000		3	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	TANIM: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKON HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilindeki Aynı Sermaye Kuruluşu ileminde. YÖN.PLANI : Y.PLAN:11/05/1994					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	GİBİSİ
		14583	17	1596		02/11/2010	Cilt No.
Sahife No.		Sicil No: 18182126 Konaq Yetkililer Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		NOT: Tapu Sicilinde gıllı ayıl hallerde de gıllı tapu kütüphanesinde saklanabilir. ** Tapu Sicil Kurumu HSKB'nin gözetiminde adına gıllı gıllı Tapu Sicil Müdürlüğüne gıllı gıllı.				Tarih	



ŞİŞEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

199

Blok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	KONAK					
	Mahallesi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
77	2892	15	ON KATLI KARGIR BİNA	ha	m ²	dm ²	
				616,50	m ²		
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 1321403			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağırzade Bn. No.
1000		İş Yeri		297/1000		ZEMİN	15
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tanzimî TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İkea HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketi'ne Aynı Sermaye Kararınca İşlenmiştir. YON.FLANI : Y.PLANE1108/1594					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Gülisti
		14583	17	1608		02/11/2010	Cilt No.
Sahife No.		Sicil No: 1594000 Kuvvetli Madde Yardımcısı				Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		<small>NOT: *Mevkiyi gayrimenkul hakları ile ilgili işlemler için bu belgeye başvurulmalıdır. ** Bu belge Kuruma İhtiva eden bilgilerin dışında diğer bilgileri taşıyan diğer belgelerle birlikte kullanılmamalıdır.</small>				Tarih	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf	
	İlçesi	KONAK					
	Mahallesi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
77	2802	15	ON KATLI KARGİR BİNA		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 18201134		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bn. No.
6,00		Tırla		3/1000		ZEMİN	16
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tanıtım: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konularında YÖN.PLANE Y.PLANE/11/03/1994 İNTİFA HAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. NE AİTTİR.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yeniye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	
Cilt No.		14583	17	1609		02/11/2010	
Sahife No.		Sicilinde kayıtlıdır. Kuvvetli Madde Yürürlüğüne				GİRİŞ	
Sıra No.						GİRİŞ	
Tarih		NOT: *Milyete şifreli ve hallerde satış için tapu kütüğüne intisap edilmiştir. ** Tabiiyat Kanunu'na göre tapu kütüğüne intisap edilemeyen taşınmazlar için tapu kütüğüne intisap edilemez.				GİRİŞ	

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No : 402492

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

Mehmet YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

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.


İlkey 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: 10004

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.



İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Mustafa ÖZTANGUT
BAŞKAN

8-7 A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi


T.C.
RASRAKANI LİK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

26/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

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 çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafımızca 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 - 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 tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite 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 Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtkökü 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	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214	
NIŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İS MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	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, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktifleri 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 İktisap 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 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 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 münferiden 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.	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA İMZA İMZA	
		
	Bu Onaylama işlem (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 fotoğrafılı 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 BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015	
	<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 asli dairemiz dosyasında saklıdır.</small>	
		KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerin İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli mabzuz karşılığı tahsil edilmiştir.
 TA52 A / S Yazı : 3 / 0
 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363