



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALIAĞA / İZMİR

(1 Adet İş Merkezi)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-VAKIFGYO-14

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|   |   |
|---|---|
| <b>TALEP EDEN KURUM</b>                     | VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>                   | 02.10.2017 tarihli sözleşme   |
| <b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>           | 02.10.2017 -14  |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                       | Bu değerlendirme raporu; İzmir ili, Aliağa ilçesi, Kazım Dirik mahallesi, İstiklal Caddesi No: 70 adresinde yerleşik ve tapuda 0 ada, 5637 parselde "KARGİR BEŞ KATLI HİZMET BİNASI VE LOJMANI" nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.  |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                     | 22.12.2017  |
| <b>RAPOR TARİH VE NO</b>                    | 28.12.2017 - 2017-VAKIFGYO-14   |
| <b>SAHİBİ</b>                               | VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  |
| <b>HİSSESİ</b>                              | Tam   |
| <b>TAPU İNCELEMESİ</b>                      | 13.12.2017 tarihinde, saat 10:54 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.   |
| <b>İMAR DURUMU</b>                          | Aliağa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgiye ve 09.11.2017 tarih, E.26103 sayılı imar durum yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu, 5637 parsel; "20.01.1987 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda blok nizam, 6 kat, Hmax:18,50 m, ana yola 0 m, yan binaya 4 m yapılaşma koşullarına haiz olup, 'Ticaret Alanı'nda kalmakta, alt kat iş yeri olmak zorundadır" olarak imar durumu mevcuttur. |
| <b>KISITLILIK HALİ</b>                      | Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.  |
| <b>SATIŞ DEĞERİ</b>                         | <b>KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 4.510.000.-TL</b><br>(DÖRTMİLYONBEŞYÜZONBİNTÜRKLİRASI)  |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>   | Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)  |
| <b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b> | H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)   |
| <b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>             | Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)   |

## İçindekiler

|   |           |
|---|-----------|
| <b>UYGUNLUK BEYANI</b> -----  | <b>4</b>  |
| <b>BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ</b> -----  | <b>5</b>  |
| 1-1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI-----   | 5         |
| 1-2 RAPOR TÜRÜ-----   | 5         |
| 1-3 RAPORU HAZIRLAYANLAR-----   | 5         |
| 1-4 DEĞERLEME TARİHİ-----   | 5         |
| 1-5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ-----   | 5         |
| 1-6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA-----         | 5         |
| 1-7 ŞİRKET BİLGİLERİ-----   | 5         |
| 1-8 MÜŞTERİ BİLGİLERİ-----  | 5         |
| 1-9 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR-----   | 6         |
| <b>BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b> -----  | <b>6</b>  |
| 2-1 DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI-----   | 6         |
| 2-2 DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI-----   | 6         |
| 2-3 DEĞERLENDİRİLEN MÜLK HAKLARI-----   | 6         |
| 2-4 İŞİN KAPSAMI-----   | 6         |
| <b>BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b> -----  | <b>7</b>  |
| 3-1 PİYASA YÖRESİ, ŞEHİR, KOMŞULUK ÇEVRESİ VE KONUM VERİLERİ-----   | 7         |
| 3-2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ-----  | 11        |
| 3-3 TAŞINMAZIN TAPU KAYIT BİLGİLERİ-----  | 20        |
| 3-4 TAŞINMAZIN TAPU TETKİKİ-----  | 20        |
| 3-5 TAŞINMAZIN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER-----  | 20        |
| 3-6 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)----- | 20        |
| 3-7 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUNUN UYGUNLUĞU-----  | 20        |
| 3-8 GAYRİMENKULÜN YAPILANMA/İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER-----                                 | 21        |
| 3-9 TAŞINMAZIN TANITILMASI-----   | 21        |
| 3-9-1 Ulaşım Özellikleri-----   | 21        |
| 3-9-2 TAŞINMAZIN TEKNİK, FİZİKSEL VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ-----   | 22        |
| <b>BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI</b> -----   | <b>27</b> |
| 4-1 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ---   | 27        |
| <b>BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b> -----   | <b>29</b> |
| 5-1 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU-OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER-----                                      | 29        |
| 5-2 EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ-----  | 29        |
| 5-3 DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER-----  | 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        |
| 5-3-1-3 Maliyet Yöntemi-----  | 30        |
| 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi-----   | 31        |
| 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi-----   | 31        |
| 5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi-----   | 31        |
| 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi-----   | 32        |
| 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi-----   | 32        |
| 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi-----  | 32        |
| 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi-----  | 32        |
| 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar-----            | 32        |



|   |             |
|---|-------------|
| 5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi -----   | 33 -        |
| 5-3-2-8 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları -----  | 33 -        |
| <b>BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ -----</b>  | <b>33 -</b> |
| 6.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARI VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI -----   | 33 -        |
| 6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ-----  | 33 -        |
| 6-3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ-----  | 33 -        |
| 6.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ----- | 34 -        |
| 6.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ŞİRKETİMİZCE YAPILMIŞ DEĞERLEME ÇALIŞMALARI HAKKINDA BİLGİ-----   | 34 -        |
| <b>BÖLÜM 7 - SONUÇ -----</b>  | <b>35 -</b> |
| <b>BÖLÜM 8 – EKLER -----</b>  | <b>36 -</b> |
| 8-1 UYDU FOTOĞRAFI -----  | 36 -        |
| 8-2 FOTOĞRAFLAR -----   | 36 -        |
| 8-3 BELGELER -----  | 42 -        |
| 8-4 RAPORU HAZIRLAYAN UZMANIN LİSANSI -----   | 50 -        |
| 8-5 RAPORU KONTROL EDEN UZMANIN LİSANSI-----  | 51 -        |
| 8-6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ LİSANSI -----   | 51 -        |
| 8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK YETKİ BELGESİ-----   | 52 -        |
| 8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK YETKİ BELGESİ-----  | 53 -        |
| 8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜLERİ -----  | 54 -        |

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2017 tarihli 2017-VAKIFGYO-14 no.lu rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

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

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

Şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda 22.12.2017 tarihinde 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 gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 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 Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi :** Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

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

Bu değerlendirme raporu; İzmir ili, Aliağa ilçesi, Kazım Dirik mahallesi, İstiklal caddesi, No: 70, adresinde "Kargir 5 Katlı Hizmet Binası ve Lojman" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

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

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

##### **İzmir İli Hakkında Genel Bilgiler<sup>1</sup>**

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 palmye, 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 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

<sup>1</sup> İzmir ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



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 m<sup>2</sup> 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 yarımada 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 değişimlere 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 km<sup>2</sup>'dir.

| 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           |
|            |         | <b>İZMİR</b> | <b>4.223.545</b> |



İzmir ilinde km<sup>2</sup>'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.

### **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.

### **Aliağa İlçesi Hakkında Genel Bilgiler<sup>2</sup>**

Aliağa, Çandarlı Körfezi'nin kıyısında konumlu olup, kuzeyinde Bergama, güneyinde Foça, doğusunda Manisa ve batısında Çandarlı Körfezi bulunmaktadır.

Aliağa tarihte İzmir ve Bergama uygarlıklarından izler taşımaktadır. Ege denizi kıyılarında sayıları 30'u aşan Aiol kentleri arasında en büyük ve önemlilerini oluşturan 12 kentten 4'ü Aigai, Kyme, Myrna ve Gryneion ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır.

<sup>2</sup> Aliağa ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

Aliağa, Menemen ilçesine bağlı iken 1982'da ilçe yapılmıştır. Aliağa'da eski yıllarda tarım ana ekonomik faaliyet kolu iken, devlet ve özel sektör yatırımlarıyla sanayi ve liman kentine dönüşmüştür.

Aliağa, 1960'lı yılların başına kadar tarımsal yoğunluklu ekonomik etkinliğe sahip iken 1961 Anayasası uyarınca, "Ağır Sanayi Bölgesi" olarak kabul edilmiş ve 1970'lerden itibaren sanayi yoğunluklu ekonomiye dayalı bir karakter kazanmaya başlamıştır. Makro ölçekteki kamu yatırımları olan Petkim-Tüpraş gibi dev sanayi kuruluşlarının bölgede kurulmasıyla başlayan sanayileşme hızını arttırarak devam etmiştir.



Aliağa sınırları içerisinde Petrol Ofisi, Petkim Petrokimya Holding, Tüpraş'a ait İzmir Rafinerisi gibi büyük şirketleri ve sanayi kuruluşlarını barındırmakta olup, Türkiye'deki tek resmi gemi söküm bölgesi Aliağa'da bulunmaktadır. Günümüzde tonaj açısından Çin, Hindistan, Bangladeş, Pakistan, ABD'den sonra dünyada altıncı sırada yer almaktadır.

Aliağa günümüzde önemli bir ticaret potansiyeline sahip liman kentidir. Kıyıda bulunan koylar doğal liman özelliği göstermektedir. Aliağa sınırları içerisinde Aliağa koyu, Nemrut Koyu, Aliağa Yarımadasında büyük gemilerin yanaşabileceği iskeleler bulunmaktadır.

Aliağa ilçe topraklarının; %44,1'i tarım toprakları, %19,9'u çayır-mera, %21'i fundalık-orman, %14,9'u tarım dışı kullanılan alandır. Tarım ürünlerinden pamuk, zeytin, mısır ve üzüm önemlidir. Tarım alanlarının %47,7'sinde tarla ürünleri yetiştirilmekte olup, tarla alanlarının %39,6'sında zeytinden oluşmaktadır. %21 olan fundalık ve orman arazisinin, %14,7'si fundalık ve %6,3'ü orman alanıdır.

### **3-2 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

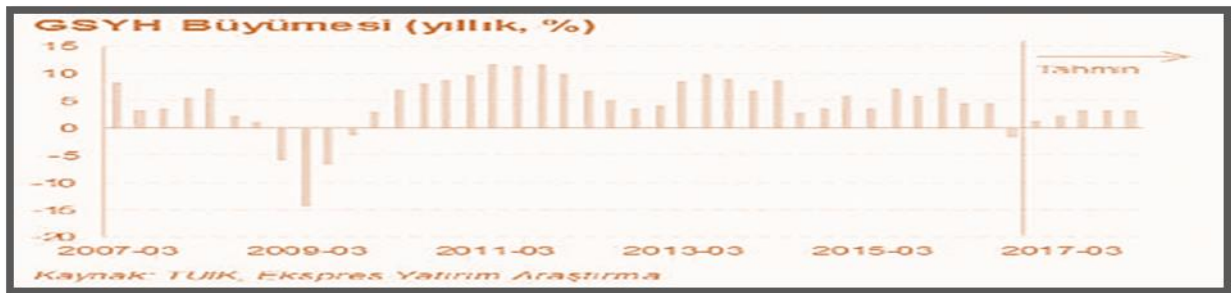
meburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış 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 gevşemeyi 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 piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağını 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)

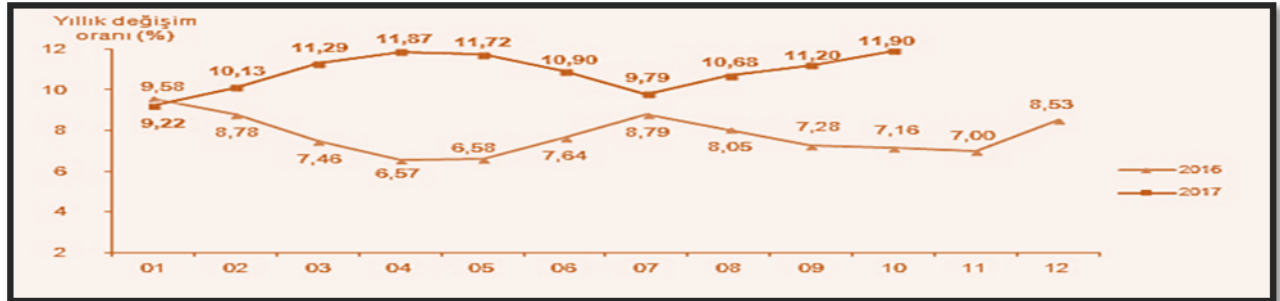
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

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.

İstatistiki 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 gerçekleştirmediği 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)**



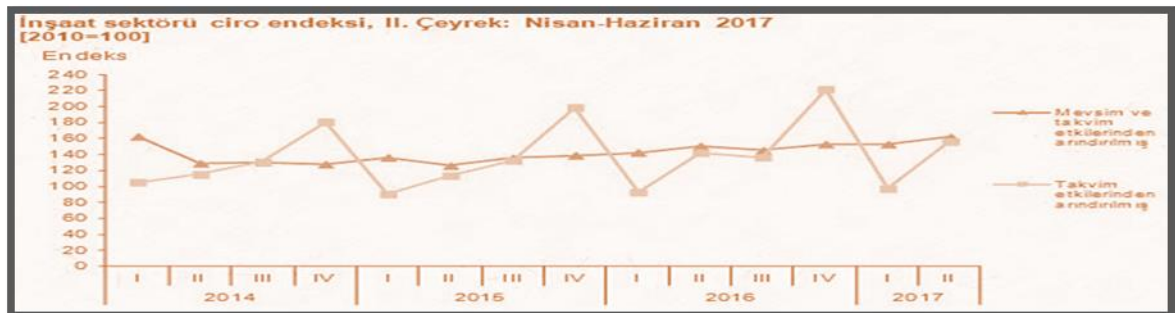
## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### 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         | Endeks                           | Yıllık değişim (%) | Endeks                                     | Çeyreklik değişim (%) |
| Ciro     | 156,2          | 156,2                            | 10,0               | 161,9                                      | 6,0                   |

**Bina İnşaatı Maliyet Endeksi**

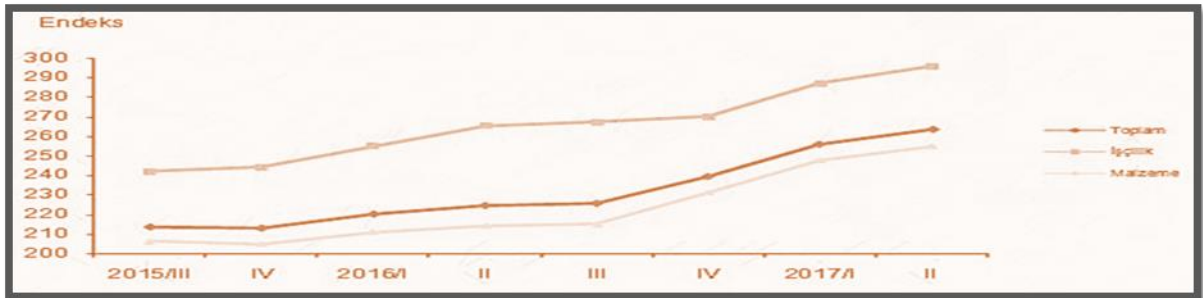
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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]**

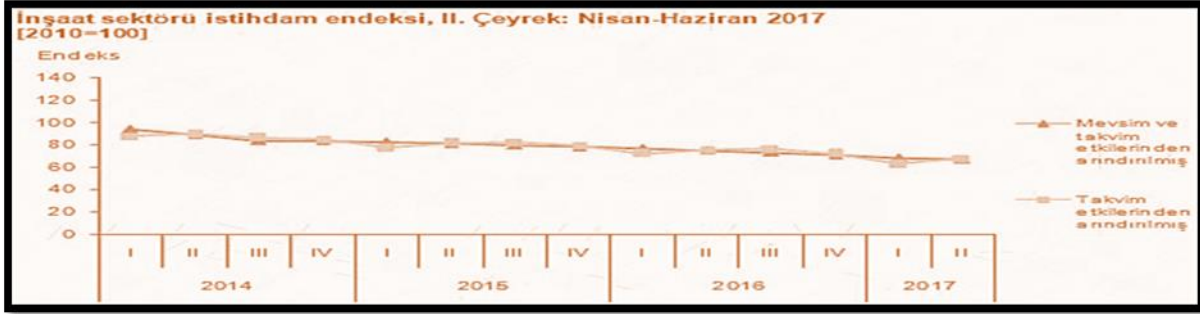
|  | 2017 II. çeyrek |         |         |                 |         |         |
|--|-----------------|---------|---------|-----------------|---------|---------|
|  | 2016 II. çeyrek |         |         | 2017 II. çeyrek |         |         |
|  | Toplam          | İşçilik | Malzeme | Toplam          | 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]**



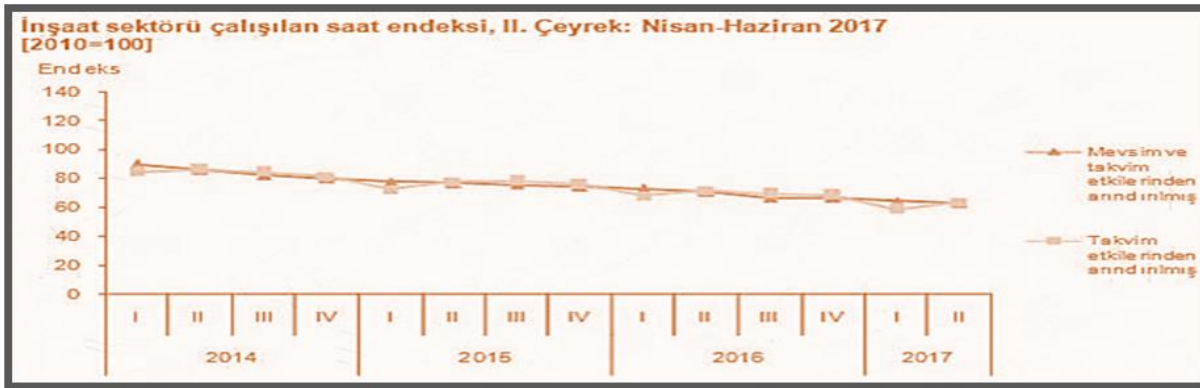
**İnşaat Sektöründe İstihdam**

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.



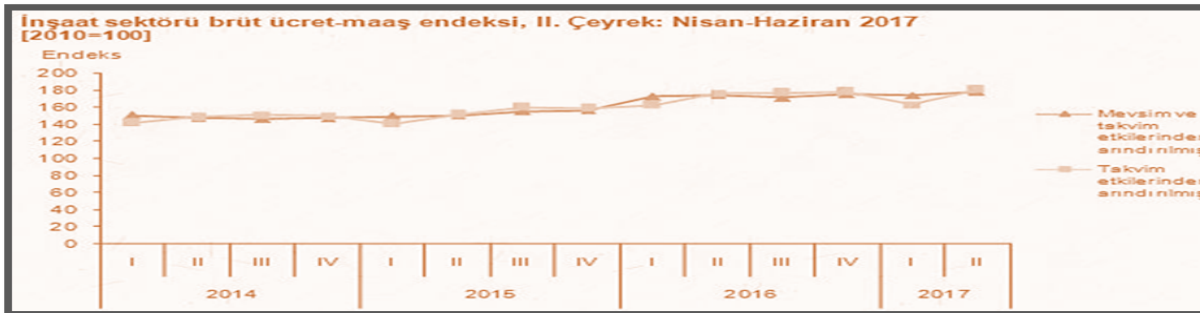
### İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

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 | Endeks                           | Yıllık değişim (%) | Endeks                                     | Çeyreklik değişim (%) |
| İstihdam        | 67,5           | 67,5   | 67,7                             | -10,2              | 67,0                                       | -2,1                  |
| Çalışılan saat  | 63,6           | 63,6   | 63,9                             | -10,8              | 63,0                                       | -2,4                  |
| Brüt ücret-maaş | 179,7          | 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 m<sup>2</sup> iken; bunun 69,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 7,2 milyon m<sup>2</sup> 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 <sup>(r)</sup> | 2015 <sup>(r)</sup> | 2017   | 2016 |
| Bina sayısı                            | 74 210          | 68 965              | 59 433              | 7,6  | 16,0 |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )            | 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 m<sup>2</sup> iken; bunun 44,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 16,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 15,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2 milyon m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 4,5 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

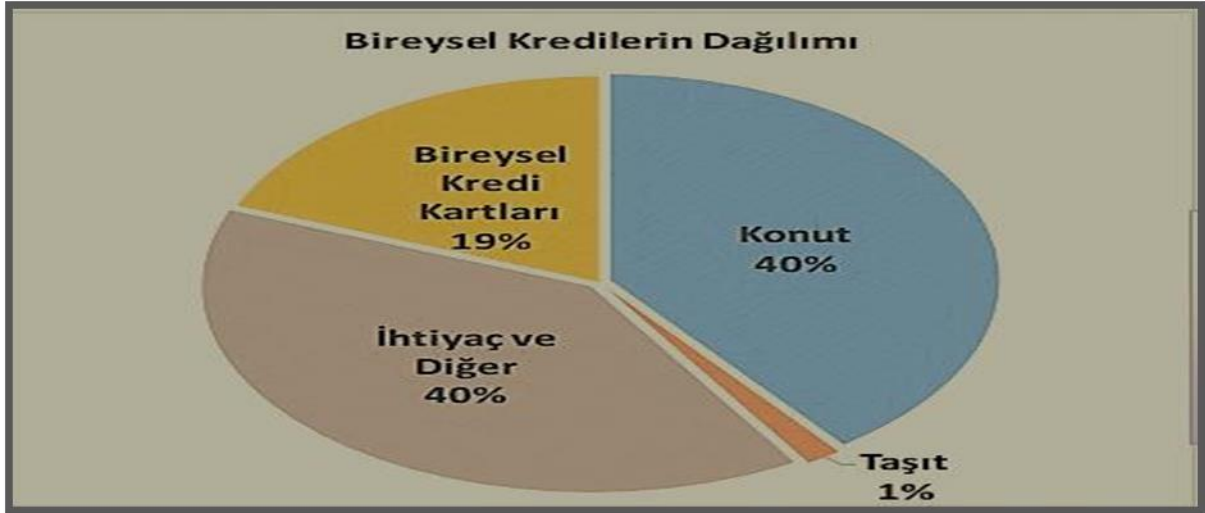
Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

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.

| Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017 |                |                |                |  |      |
|--|----------------|----------------|----------------|--|------|
| Göstergeler  | Yıl            |                |                | Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%) |      |
|  | 2017           | 2016 (r)       | 2015 (r)       | 2017   | 2016 |
| Bina sayısı  | 54 203         | 53 212         | 52 545         | 1,9  | 1,3  |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )                          | 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 |

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

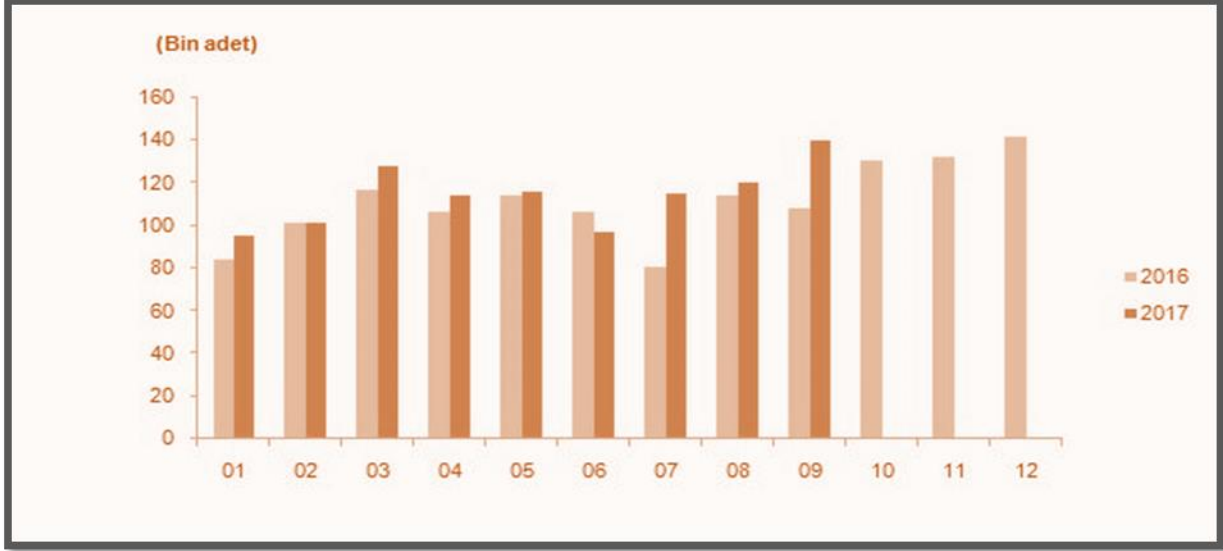
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 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.

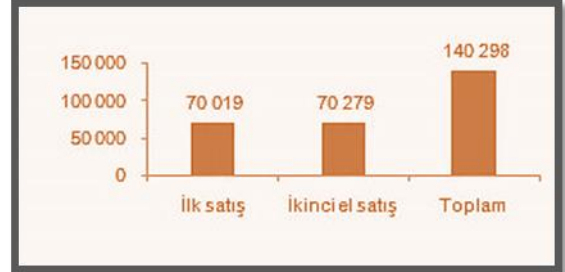
**Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi**

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 artırımı 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 artıran 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 itibarıyla gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibarıyla sona ermiştir).

### 3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

| <b>Ana Gayrimenkul - Ada / 5637 Parsel</b> |   |  |                     |
|--|---|--|---------------------|
| <b>İLİ</b>                                 | : | İZMİR  |                     |
| <b>İLÇESİ</b>                              | : | ALİAĞA                                       |                     |
| <b>MAHALLESİ</b>                           | : | -  |                     |
| <b>KÖYÜ</b>                                | : | ALİAĞA                                       |                     |
| <b>SOKAĞI</b>                              | : | -  |                     |
| <b>MEVKİİ</b>                              | : | KÖYÇİVARI                                    |                     |
| <b>CİLT</b>                                | : | 59   |                     |
| <b>SAYFA</b>                               | : | 5722   |                     |
| <b>SINIRI</b>                              | : | PLANINDADIR                                  |                     |
| <b>PAFTA NO</b>                            | : | 50   |                     |
| <b>ADA NO</b>                              | : | -  |                     |
| <b>PARSEL NO</b>                           | : | 5637   |                     |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>                           | : | 189 m <sup>2</sup>                           |                     |
| <b>NİTELİĞİ</b>                            | : | KARGİR 5 KATLI HİZMET BİNASI ve LOJMANI      |                     |
| <b>MALİK/HİSSE</b>                         | : | VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM |                     |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                         | : | 31.01.2011                                   |                     |
| <b>YEVMIYE NO</b>                          | : | 627  |                     |
| <b>KAT MÜLKİYETİ</b>                       |   | <b>KAT İRTİFAKI</b>                          | <b>CİNS TASHİHİ</b> |
| <b>ARSA</b>                                |   | <b>TARLA</b>                                 | <b>DEVRE MÜLK</b>   |
|  |   |  | X                   |

### 3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

13.12.2017 tarihinde, saat 10:54 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

### 3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

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

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

Tapu kayıtlarına göre "Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "Banka Şubesi ile 8 Adet Lojman" nitelikli işyerine ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.



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

#### **İmar Durumu**

Aliağa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden sözlü bilgilere ve 09.11.2017 tarih, E.26103 sayılı imar durum yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu, 5637 parsel; "20.01.1987 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda blok nizam, 6 kat, Hmax:18,50 m, ana yola 0 m, yan binaya 4 m yapılaşma koşullarına haiz olup, "Ticaret Alanı'nda kalmakta, alt kat iş yeri olmak zorundadır" olarak imar durumu mevcuttur.

#### **Mimari Proje**

Taşınmazın Aliağa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 19.04.1989 onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Mimar proje; bodrum + zemin + 5 normal katlı Banka Şubesi ve 8 adet lojman için onaylanmıştır. Taşınmaza ait herhangi bir tadilat projesi bulunmamaktadır.

#### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Taşınmazın Aliağa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait, 19.04.1989 tarih 2/12/9 sayılı, 1+6 = 7 kat ve 1.323m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı ile 08.08.1990 tarih 6/6/89/9 sayılı ve YR ile aynı içerikli Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Banka ve lojman olmak üzere toplam 1.323 m<sup>2</sup> alanlı olacak şekilde hazırlandığı görülmüştür. (Batar kat galeri boşluğunun düşülmediği düşünülmektedir.) Taşınmaza ait herhangi bir tadilat ruhsatı ve ruhsat başvuru dilekçesi bulunmamaktadır.

#### **Ceza/Tutanak**

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine kat, konum ve alan bazında uygun olarak inşa edildiği; plan şeması bazında kısmi değişiklikler olduğu tespit edilmiş, Aliağa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

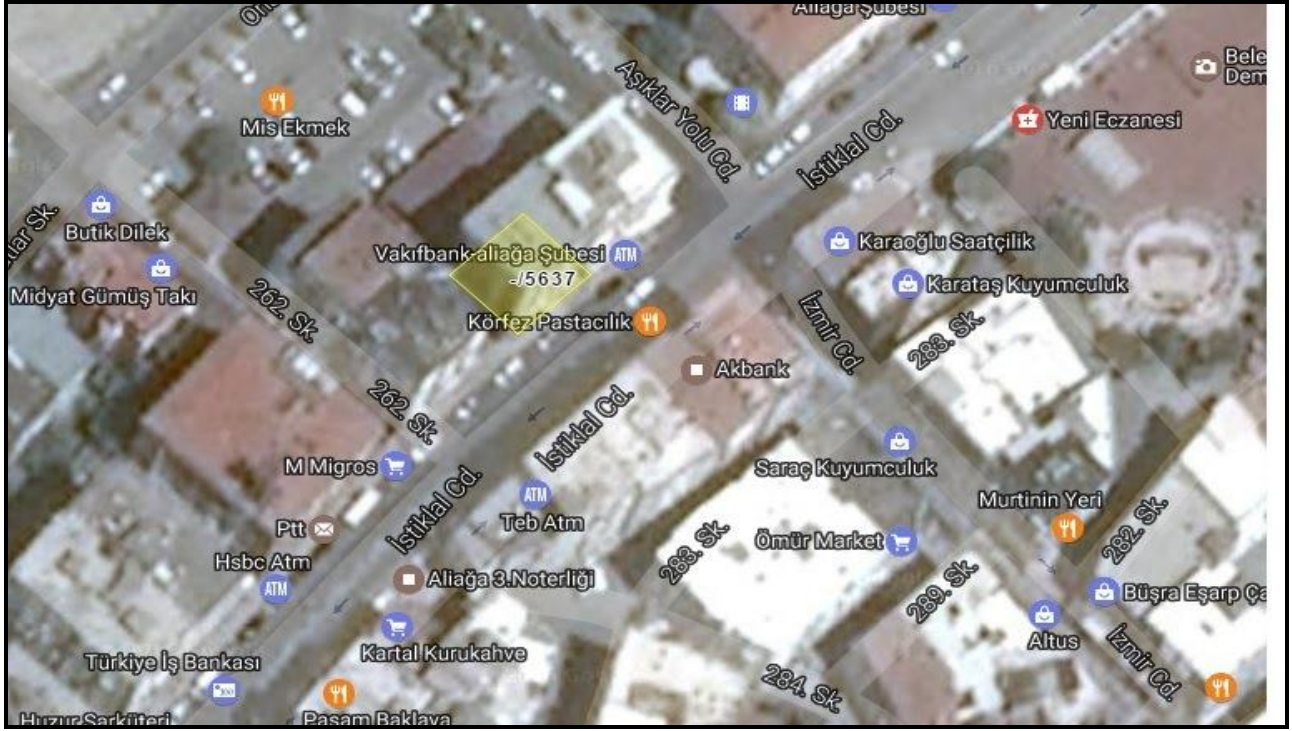
#### **Yapı Denetim**

Taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp, inşa edilmiştir.

### **3-9 Taşınmazın Tanıtılması**

#### **3-9-1 Ulaşım Özellikleri**

Değerlemeye konu taşınmaz; Kazım Dirik mahallesi, İstiklal caddesi, No: 70 Aliağa/İZMİR posta adresinde yer alan Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Şubesi ve lojmanlarıdır. Taşınmaza ulaşım için; Aliağa - İzmir Karayolu üzeri kuzey istikamette gidilirken, İsmet İnönü Kavşağından sola İsmet İnönü caddesine dönlür. Cadde üzerinden 900 m gidilir, sağa İstiklal caddesine dönlür. İstiklal Caddesi üzerinden yaklaşık 1.220 metre ilerde, sol tarafta 70 numaralı binada konumlu olan taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz cadde üzerinde konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Cadde üzerinde; Belediye Binası, banka şubeleri, çeşitli büyüklükteki dükkân ve mağazalar, Aliağa Merkez Camisi, Hükümet Konağı ve Demokrasi Meydanı bulunmaktadır. İstiklal caddesi üzerinde bitişik nizamda inşa edilmiş, zemin katları işyeri, normal katları büro ve mesken olarak kullanılan binalar yoğunluktadır. Cadde taşıt trafiğine tek yönlü olup, şehrin merkezi konumundadır. Taşınmaza ulaşım İstiklal Caddesi üzerinden özel ve genel araçlarla sağlanmaktadır.



**Koordinatları: 38.800744 K - 26.971170**

Değerlemesi yapılan taşınmaz;

- Aliağa Kaymakamlığına 300 m
- Belediyesi'ne 50 m.
- İzmir Merkez'e 70 km,
- Adnan Menderes Havaalanına 90 km mesafededir.

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

#### **ANA GAYRİMENKUL**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İzmir ili, Aliağa ilçesi, Kazım Dirik mahallesi, 0 ada, 189,00 m<sup>2</sup> alanlı 5637 parsel üzerinde kayıtlı "Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı" vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak dörtgen bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir.

Ana gayrimenkul; bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, 4-B yapı sınıfında, "bodrum + zemin + 5 normal kat" olmak üzere toplam 7 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Bina İstiklal caddesine cepheli olup, banka giriş kapısı ve lojman giriş kapıları cadde üzerinden sağlanmaktadır. Bina ön cephe genişliği 14,35 m, derinliği 13,20 m ve toplam alanı 1.275 m<sup>2</sup>'dir. Binanın bodrum, zemin ve 1. normal katları banka şubesi, 2-3-4-5. normal katları lojman olarak kullanılmaktadır. Binanın dış cepheleri akrilik boyalıdır.

Banka Şubesi alüminyum plakalarla kaplanmıştır. Binanın tamamında merkezi kömür kaloriferi sistemi, banka katlarında ise yangın ve alarm tesisatları mevcuttur. Lojman katlarına giriş kapısı alüminyum doğramalı cam, ortak kullanım alanlarının zemini karo mozaik ve dökme mozaik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Ana taşınmazda bir adet asansör bulunmakta

olup, ısınması merkezi sistem ve demir döküm kalorifer petekleri ile sağlanmaktadır. Binada bir adet jeneratör bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre;

**Bodrum Katı;** Mimari projeye göre ısı merkezi, arşiv, depo, müşteri holü, hacimlerinden oluşmaktadır. Bodrum kat girişi de binanın arka kısmından verilmiştir. Mevcutta ise; bodrum kat girişi zemin kattan binanın arka sağ kısmından, wc odasının yanından, 2mx2m ebatlarından oluşan alandan, demir doğramalı merdiven yardımı ile sağlanmaktadır.

**Zemin Katı;** Mimari projeye göre müdür odası, müşteri holü, servis yeri, wc, çay ocağı odası ve 1. kat çıkış merdiveni hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcutta ise; bodrum kat girişi açılmış, müdür odası, müşteri gişe odasına dönüştürülmüştür.

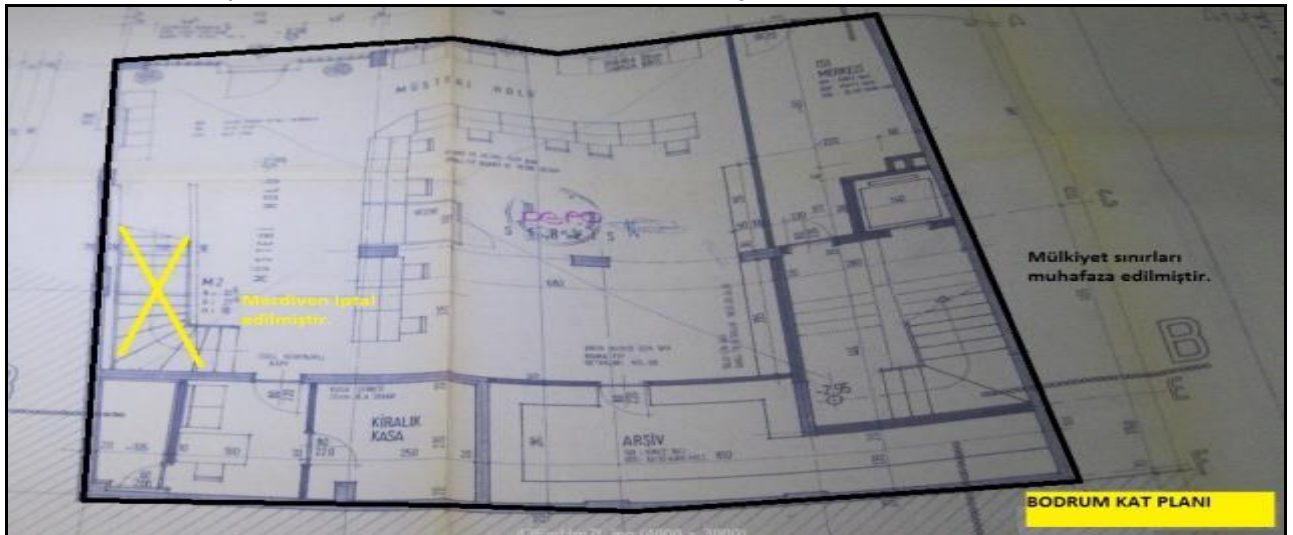
**Birinci Normal kat;** Mimari projeye göre rezerv kat hacminden oluşmaktadır. Mevcutta ise; müdür odası, mutfak- çay ocağı, arşiv ve müşteri temsilciliği odalarından oluşturulmuştur. Mutfak ve depo odaları beton duvarlar ve diğer kısımları ise alüminyum ve cam yardımı ile oluşturulmuştur.

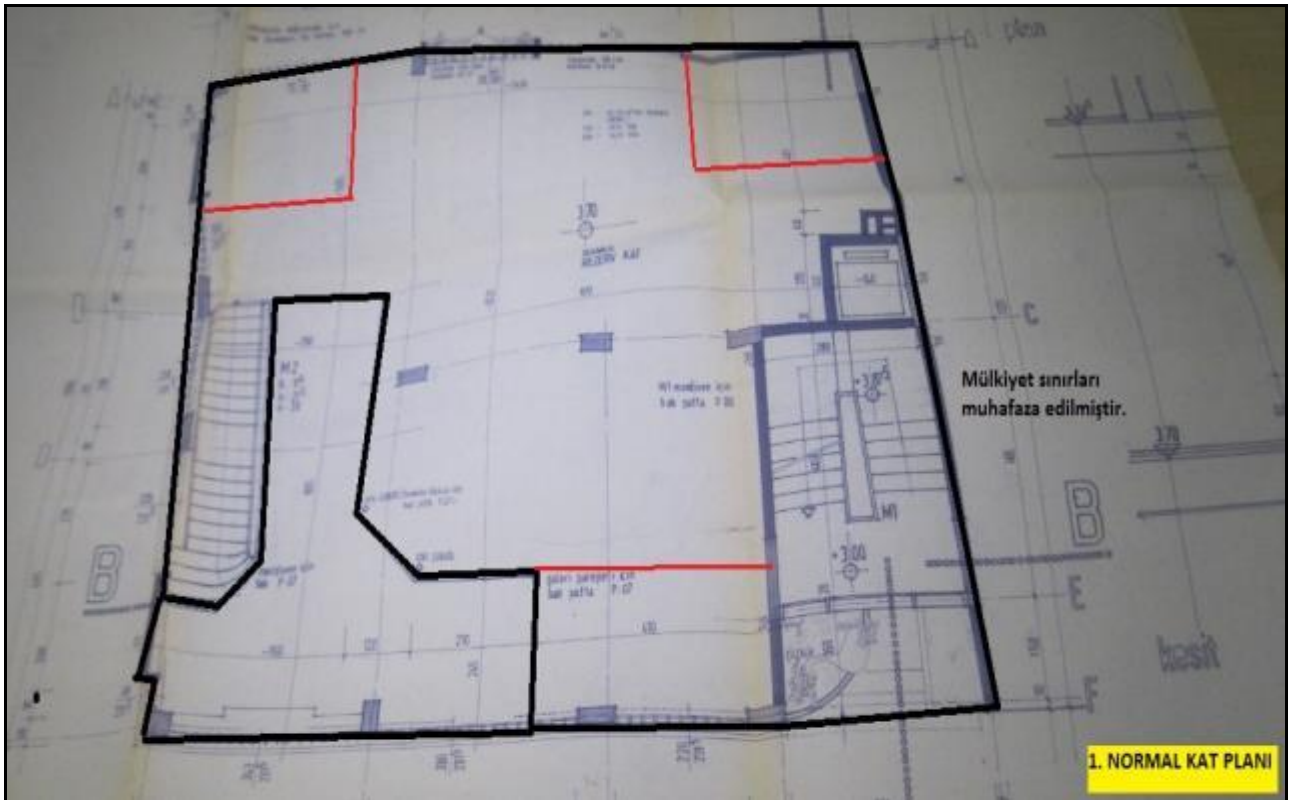
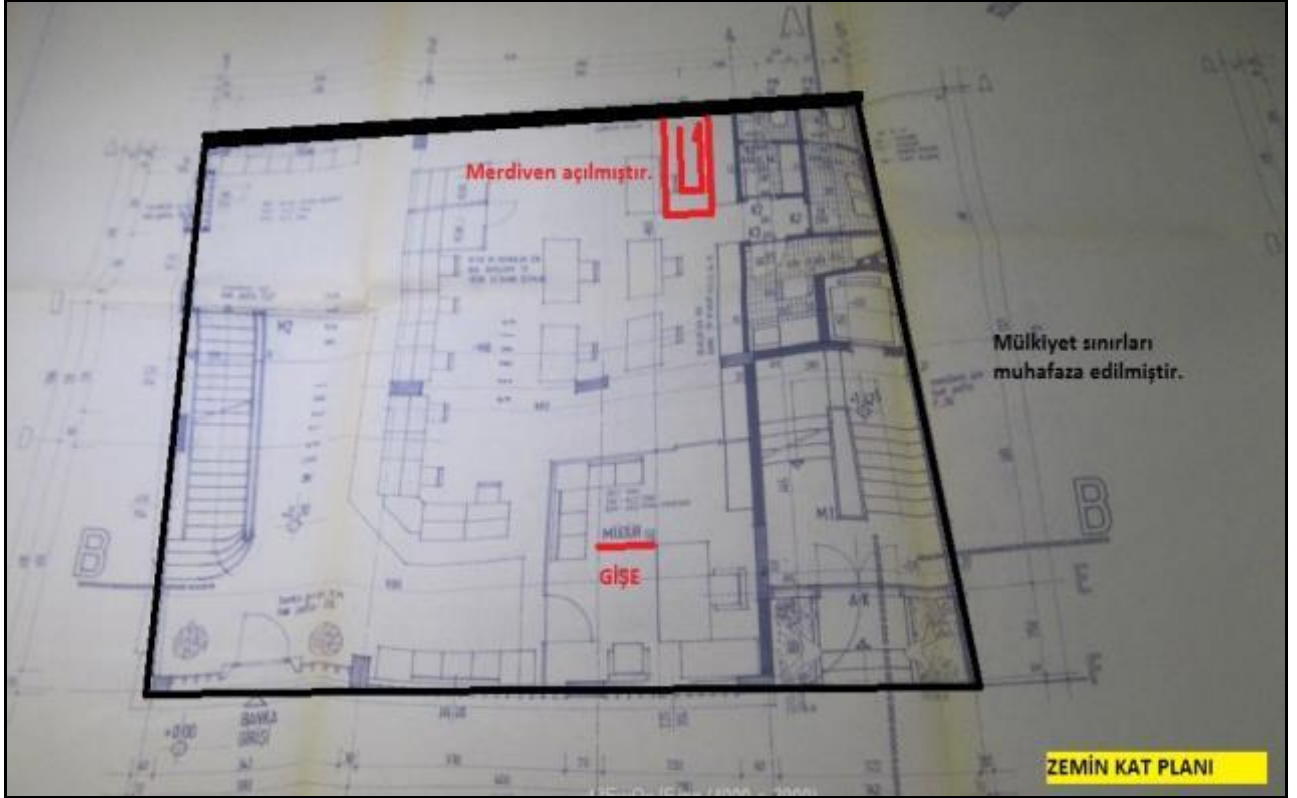
**İkinci Normal kat;** Mimari projeye göre belediye tarafından numaratajı verilen ve deniz tarafına bakan, 1. no.lu lojman 88 m<sup>2</sup>, 2 oda, salon, mutfak, antre, wc+ banyo ve iki balkon hacminden oluşmaktadır. Cadde tarafına bakan 2. no.lu lojman 83 m<sup>2</sup> olup, 2 oda, salon, mutfak, wc + banyo, antre ve bir balkon hacminden oluşmaktadır.

**Üçüncü Normal kat;** Mimari projeye göre belediye tarafından numaratajı verilen ve deniz tarafına bakan, 3. no.lu lojman 118 m<sup>2</sup>, 3 oda, salon, mutfak, antre, wc+ banyo ve bir balkon hacminden oluşmaktadır. Cadde tarafına bakan 4. No.lu lojman 53 m<sup>2</sup> olup, bir oda, mutfak+ oda, wc+banyo, antre ve bir balkon hacminden oluşmaktadır.

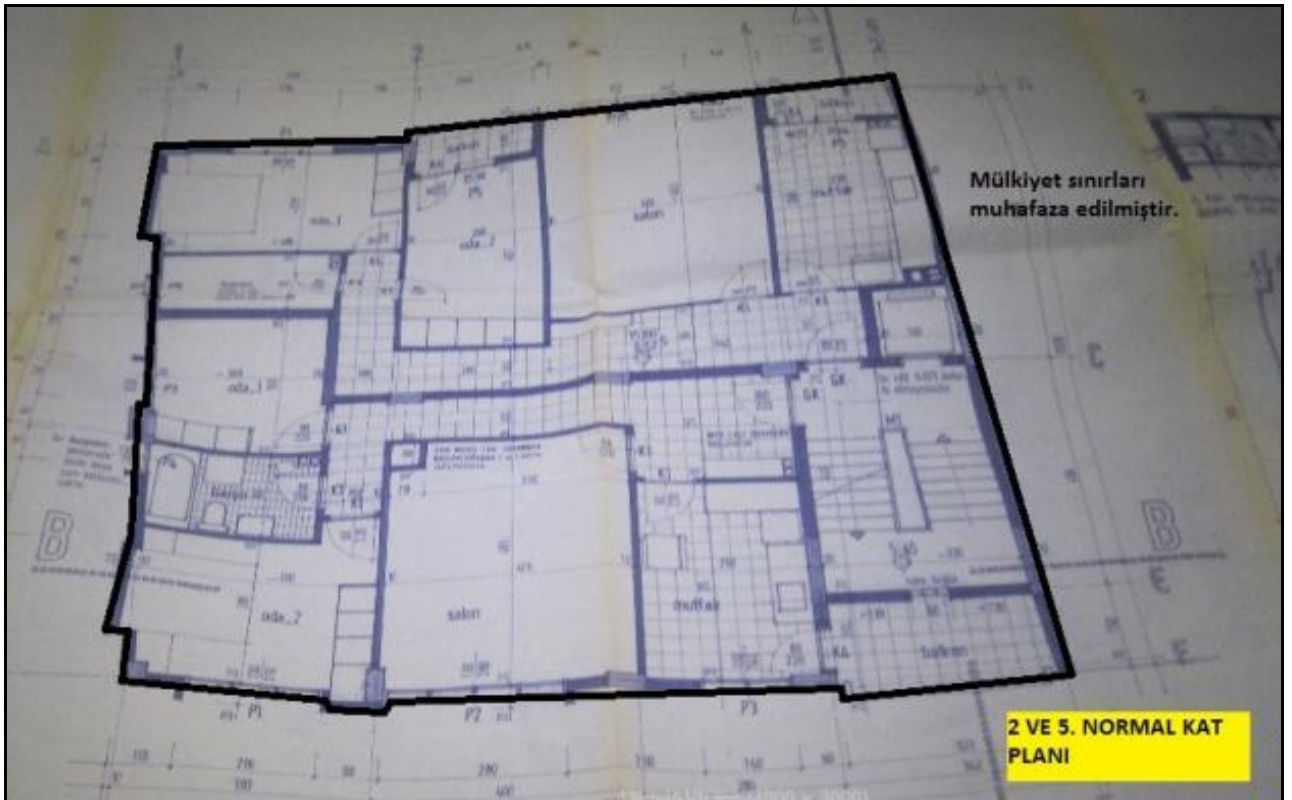
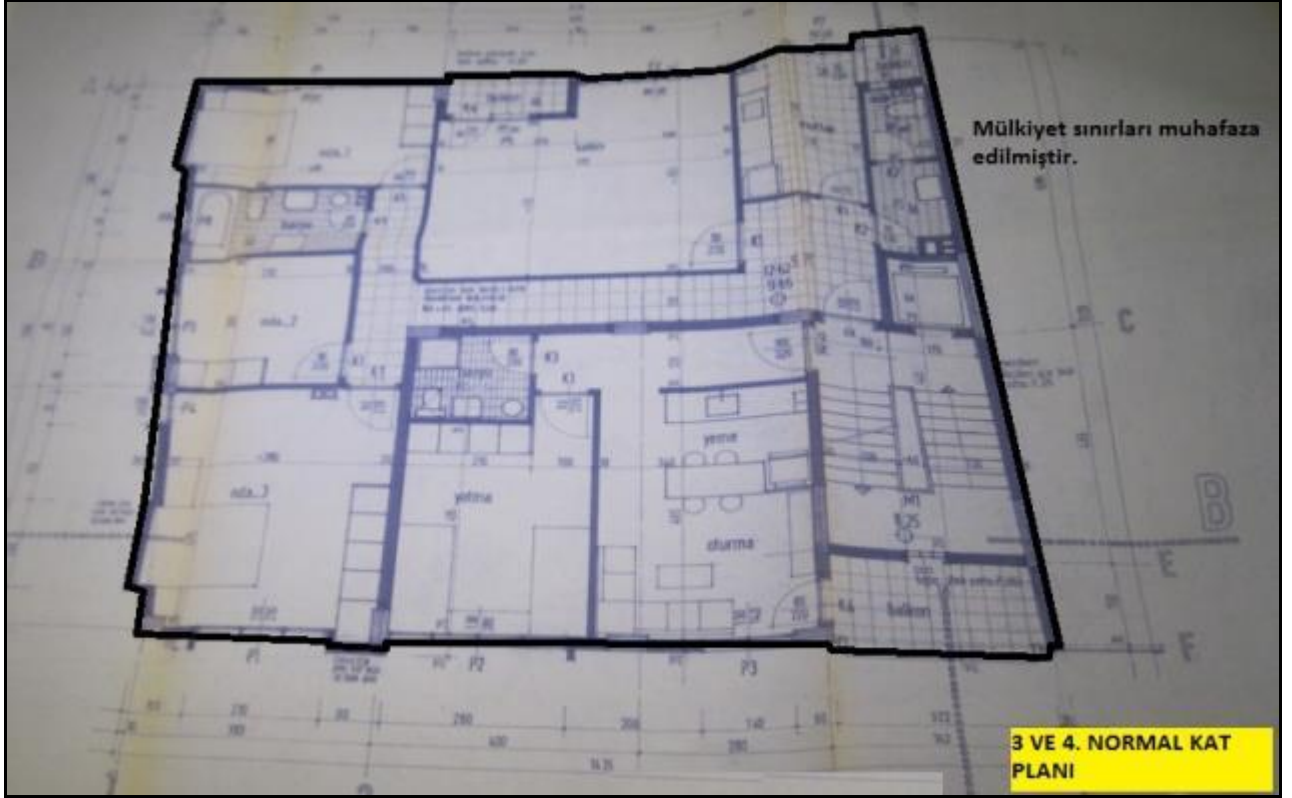
**Dördüncü Normal Kat;** Mimari projeye göre belediye tarafından numaratajı verilen ve deniz tarafına bakan, 5. No.lu lojman 118 m<sup>2</sup>, 3 oda, salon, mutfak, antre, wc+ banyo ve bir balkon hacminden oluşmaktadır. Cadde tarafına bakan 6. No.lu lojman 53 m<sup>2</sup> olup, bir oda, mutfak+ oda, wc+banyo, antre ve bir balkon hacminden oluşmaktadır.

**Beşinci Normal Kat;** Mimari projeye göre belediye tarafından numaratajı verilen ve deniz tarafına bakan, 7. No.lu lojman 88 m<sup>2</sup>, 2 oda, salon, mutfak, antre, wc+ banyo ve iki balkon hacminden oluşmaktadır. Cadde tarafına bakan 8. No.lu lojman 83 m<sup>2</sup> olup, 2 oda, salon, mutfak, wc+banyo, antre ve bir balkon hacminden oluşmaktadır.









| <b>KESİT</b>  |  |  |  |  |   |
|---------------|--|--|--|--|---|
| 5. NORMAL KAT |  |  |  |  | YASAL ALAN: 171M2<br>MEVCUT ALAN: 171M2 |
| 4. NORMAL KAT |  |  |  |  | YASAL ALAN: 171M2<br>MEVCUT ALAN: 171M2 |
| 3. NORMAL KAT |  |  |  |  | YASAL ALAN: 171M2<br>MEVCUT ALAN: 171M2 |
| 2. NORMAL KAT |  |  |  |  | YASAL ALAN: 171M2<br>MEVCUT ALAN: 171M2 |
| 1. NORMAL KAT |  |  |  |  | YASAL ALAN: 125M2<br>MEVCUT ALAN: 125M2 |
| ZEMİN KAT     |  |  |  |  | YASAL ALAN: 171M2<br>MEVCUT ALAN: 171M2 |
| BODRUM KAT    |  |  |  |  | YASAL ALAN: 155M2<br>MEVCUT ALAN: 155M2 |

### İç Mekân Özellikleri:

#### Banka Şubesi:

**Bodrum kat:** Zemini seramik ve laminant kaplama, duvarları saten boya, pencereleri alüminyum doğrama, kapıları ahşap doğramadır.

**Zemin kat;** Zemini seramik ve laminant kaplama, wclerde zemin ve duvarları seramik kaplama, klozet ve lavabo bulunmaktadır. Merdivenleri; bodrum kat merdiveni demir doğrama, 1. Kat merdiveni ise granit kaplama ve alüminyum korkuluk mevcuttur.

**Birinci Normal kat:** Zeminler, seramik ve laminant kaplama, duvarları saten boyadır. Kapıları cam ve amerikan panel kapılardır. Mutfak+çay ocağı yerler seramik kaplama, duvarları saten boya ve mermerit tezgâh ile laminant doğrama dolapları bulunmaktadır.

**Lojman Bölümü:** Oda ve salon zeminleri, ahşap ve laminant parke doğrama, dış kapıları çelik, iç kapılar ahşap doğrama, pencereleri, camlı alüminyum, mermer ve mermerit mutfak tezgâhları ile laminant ve ahşap doğramadır. Banyolarının zemin ve duvarları seramik kaplama, klozet, küvet ve lavabolar bulunmaktadır.

**Not:** Yukarıda belirtilen; yapının bodrum, zemin ve 1. normal katında yapılan değişiklikler; yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilen taşıyıcı unsuru etkilemeyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, kat sayısını değiştirmeyen kısmi plan şeması değişiklikleridir.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

**Not :** Katların zemine indirgenmesinde bodrum kat ¼, asma kat ½, batar kat ve normal katlar 1/3 oranında dikkate alınmıştır.

#### SATILIK MAĞAZA/DÜKKAN/İŞYERİ EMSALLERİ :

##### EMSAL 1: GÜVEN EMLAK: 0535 296 52 54

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde yer alan 75 m<sup>2</sup> alanlı zemin kattaki dükkân 690.000.- TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emsal konum, reklam kabiliyeti ve fiziki özellikleri açısından dezavantajlı olup, bu sebeple %50 oranında pozitif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|  |                   |                           |
|--|-------------------|---------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 75 m <sup>2</sup> | 9.200,-TL/m <sup>2</sup>  |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> |                   | 13.800,-TL/m <sup>2</sup> |

##### EMSAL 2: GÜNDER EMLAK: 0532 496 15 67

Değerleme konusu taşınmaza 250 m mesafede, İstiklal caddesi üzerinde ve taşınmaza 250 m uzaklıkta yer alan binada bodrum kattan oluşan 600 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yerinin 1.850.000,- TL ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

|                           |                    |                          |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 600 m <sup>2</sup> | 3.083,-TL/m <sup>2</sup> |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|

##### EMSAL 3: ALİAĞA EMLAK: 0533 552 97 12

Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda, İstiklal caddesi üzerinde, taşınmaza 400m mesafede yer alan binada, 238 m<sup>2</sup> zemin, 112 m<sup>2</sup> batar kat alanlı dükkân 1.950.000.- TL bedelle satılıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha bakımlı olmasına karşın konum bakımından dezavantajlıdır. Bu sebeple pozitif yönde %60 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|  |                    |                           |
|--|--------------------|---------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 275 m <sup>2</sup> | 7.091,-TL/m <sup>2</sup>  |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> |                    | 11.345,-TL/m <sup>2</sup> |

##### EMSAL 4: HAN EMLAK OFİSİ: 0507 945 57 70

Değerleme konusu taşınmaza yakınında yer alan, İstiklal caddesi üzerinde konumlu, 22 m<sup>2</sup> alanlı zemin kattaki dükkânın 330.000,- TL ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

|                           |                   |                           |
|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 22 m <sup>2</sup> | 15.000,-TL/m <sup>2</sup> |
|---------------------------|-------------------|---------------------------|

##### EMSAL 5: YAĞMUR EMLAK: 0541 357 35 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstiklal caddesi üzerinde yer alan, 250 m<sup>2</sup> bodrum kat, 250 m<sup>2</sup> zemin kat ve 200 m<sup>2</sup> asma kat olmak üzere toplam 700 m<sup>2</sup> alanlı mağaza 3.625.000,- TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlı olması sebebiyle pozitif yönde %50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|  |                    |                           |
|--|--------------------|---------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 412 m <sup>2</sup> | 8.799,-TL/m <sup>2</sup>  |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> |                    | 13.198,-TL/m <sup>2</sup> |

**EMSAL 6: BİZİM EMLAK: 0532 515 51 01**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstiklal caddesi üzerinde, 110m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1 odalı ofisin 350.000.- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz fiziki özellikleri bakımından avantajlı olup, %30 oranında negatif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|  |                    |                          |
|--|--------------------|--------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 110 m <sup>2</sup> | 3.182,-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> |                    | 2.227,-TL/m <sup>2</sup> |

**EMSAL 7: ÖRSKAYA KONAKLAMA GAYRİMENKUL: 0506 107 40 67**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstiklal caddesi üzerinde, 90m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1+0 ofisin 365.000.- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz fiziki özellikleri bakımından ve yeni binada olması sebebiyle avantajlı olup, %50 oranında negatif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|  |                   |                          |
|--|-------------------|--------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 90 m <sup>2</sup> | 4.056,-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> |                   | 2.028,-TL/m <sup>2</sup> |

**EMSAL 8: ÇINAR EMLAK: 0531 664 00 68**

1.275 m<sup>2</sup> alanlı değerleme konusu taşınmazın merkezi konumda ve banka şubesinin bakımlı olması pozitif unsurken, lojman binaların bakımsız olmasından ötürü yapının 4.000.000 - 4.500.000.- TL civarında satılabileceğini bilgisi alınmıştır.

|                           |                      |                          |
|---------------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 1.275 m <sup>2</sup> | 3.333,-TL/m <sup>2</sup> |
|---------------------------|----------------------|--------------------------|

**EMSAL 9: TURİYAP EMLAK: 0 232 616 73 70**

1.275 m<sup>2</sup> alanlı değerleme konusu taşınmazın toplam satış değerinin 4.000.000 TL - 4.500.000.- TL civarında olduğunu bilgisi edinilmiştir.

|                           |                      |                          |
|---------------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 1.275 m <sup>2</sup> | 3.333,-TL/m <sup>2</sup> |
|---------------------------|----------------------|--------------------------|

**KİRALIK MAĞAZA/DÜKKAN/İŞYERİ EMSALLERİ :****EMSAL 10: ANADOLU BANKASI YETKİLİSİ: 0232 617 1555**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstiklal caddesi üzerinde konumlu, değerleme konusu taşınmazın karşı çaprazında yer alan, 60 m<sup>2</sup> bodrum, 85 m<sup>2</sup> zemin kat ve 80 m<sup>2</sup> 1. normal kat olmak üzere toplam 225 m<sup>2</sup> alanlı banka şubesinin aylık kira bedelinin 12.600.- TL olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan alanları toplamı daha geniştir. Bu sebeple negatif yönde %10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|   |                    |                            |
|---|--------------------|----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                  | 127 m <sup>2</sup> | 99,- TL/m <sup>2</sup> -ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b> |                    | 89,- TL/m <sup>2</sup> -ay |

**EMSAL 11: TEB BANKASI ALİAĞA ŞUBESİ YETKİLİSİ: 0232 616 43 44**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstiklal caddesi üzerinde, konu taşınmazın karşı çaprazında yer alan, 50 m<sup>2</sup> bodrum, 75 m<sup>2</sup> zemin kat ve 75 m<sup>2</sup> 1. normal kat olmak üzere toplam 200 m<sup>2</sup> alanlı banka şubesinin aylık kira bedelinin 11.650.- TL olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan alanları toplamı daha geniştir. Bu sebeple negatif yönde %10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                      |                    |                             |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>             | 112 m <sup>2</sup> | 104,- TL/m <sup>2</sup> -ay |
| <b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b> |                    | 94,- TL/m <sup>2</sup> -ay  |

### EMSAL 12: GÜNDER EMLAK: 0532 496 15 67

Değerleme konusu taşınmaza 250 m mesafede yakın konumda, İstiklal caddesi üzerinde yer alan binada bordum kattan oluşan 600 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yerinin 1.850.000,- TL ile satılık olduğu ve aylık 7.500,-TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır.

|                          |                    |                             |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 600 m <sup>2</sup> | 12,50 TL/m <sup>2</sup> -ay |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|

### EMSAL 13: YAĞMUR EMLAK: 0 541 357 35 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İstiklal caddesi üzerinde yer alan, 250 m<sup>2</sup> bodrum kat, 250 m<sup>2</sup> zemin kat ve 200 m<sup>2</sup> asma kat olmak üzere toplam 700 m<sup>2</sup> alanlı mağaza 3.625.000,- TL ile satılık olup aylık 10.000,-TL kira getirisi bulunmaktadır. Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlı olması sebebiyle pozitif yönde %50 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

|                                      |                    |                             |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>             | 412 m <sup>2</sup> | 24,27 TL/m <sup>2</sup> -ay |
| <b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b> |                    | 36,41 TL/m <sup>2</sup> -ay |

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş/kiralanmış/satılmış dükkân ve ofis emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır.

## BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

#### Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın şehir merkezinde konumlu olması,
- Taşınmazın İstiklal Caddesi üzerinde yer alması,
- Bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden istifade etmesi,
- Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- Banka şubesinin bakımlı olması,

#### Olumsuz etken:

- Taşınmaza ait otoparkın bulunmaması,
- Lojmanların uzun süre kullanılmamasından ötürü bakımsız olması,

### 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-Lojman" olduğu düşünülmektedir.

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

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

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

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

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

#### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

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

#### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

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



geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

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

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

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş banka şubeleri mağaza/dükkan/büro/konut emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkan emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Sonuçta; **zemin kat birim satış değeri 14.250,-TL** olarak belirlenmiş banka şubesinin bodrum ve normal kat alanları için bu birim değerler üzerinden indirgeme yapılmıştır. Lojmanlar için ise 1.500 - 1.700,- TL/m<sup>2</sup> aralığında satış değerleri ve 6,- TL/m<sup>2</sup> aylık kira bedeli belirlenmiştir.

Zemin kat için 90,- TL/m<sup>2</sup>-ay kira bedeli belirlenmiş olup, banka şubesi olarak kullanılan bodrum, zemin ve 1. normal kat alanlarının toplamı üzerinden aylık 50,-TL/m<sup>2</sup> kira bedeline tekabül etmektedir.

#### **Satış Değerleri:**

**KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERLERİ TOPLAMI = 4.598.450,- TL**

| KAT                     | ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) | DEĞER (TL)       |
|-------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------|
| BODRUM KAT              | 155                    | 3.000                            | 465.000          |
| ZEMİN KAT               | 171                    | 14.250                           | 2.436.750        |
| 1.NORMAL KAT(BATAR KAT) | 125                    | 4.750                            | 593.750          |
| 2.NORMAL KAT            | 171                    | 1.600                            | 273.600          |
| 3.NORMAL KAT            | 171                    | 1.650                            | 282.150          |
| 4.NORMAL KAT            | 171                    | 1.700                            | 290.700          |
| 5.NORMAL KAT            | 171                    | 1.500                            | 256.500          |
| TOPLAM                  | <b>1.135</b>           |                                  | <b>4.598.450</b> |

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkân, daire ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan "bodrum, zemin ve 1 normal kat"ının toplam 451 m<sup>2</sup>'lik alanının aylık kira bedeli 22.628,- TL/Ay, lojmanların bulunduğu 2 ila 5. normal katların aylık kira bedelinin toplam 4.104,- TL/Ay, sonuçta bina toplam kira bedelinin 26.732,-TL/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 13 yıl; lojman olarak kullanılabilir taşınmazlar için de 18 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

| KAT                     | ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) | DEĞER (TL)    | SÜRE (YIL) | TOPLAM DEĞER (TL) |
|-------------------------|------------------------|----------------------------------|---------------|------------|-------------------|
| BODRUM KAT              | 155                    | 23                               | 3.488         | 13         | 544.050           |
| ZEMİN KAT               | 171                    | 90                               | 15.390        | 13         | 2.400.840         |
| 1.NORMAL KAT(BATAR KAT) | 125                    | 30                               | 3.750         | 13         | 585.000           |
| 2.NORMAL KAT            | 171                    | 6                                | 1.026         | 18         | 221.616           |
| 3.NORMAL KAT            | 171                    | 6                                | 1.026         | 18         | 221.616           |
| 4.NORMAL KAT            | 171                    | 6                                | 1.026         | 18         | 221.616           |
| 5.NORMAL KAT            | 171                    | 6                                | 1.026         | 18         | 221.616           |
| TOPLAM                  | <b>1.135</b>           |                                  | <b>26.732</b> |            | <b>4.416.354</b>  |

Banka Şubesi Değeri : 3.529.890,- TL.

Lojmanların Toplam Değeri : 886.464,- TL. olmak üzere;

Toplam Bina Değeri: **4.416.354,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 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 hâlihazırdaki 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 Hâsılat 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 değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV Hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

|   |   |
|---|---|
| <b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | 4.598.450,-TL                             |
| <b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>     | 4.416.354,-TL                             |
| <b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>                             | ~4.507.402,- TL<br>≈ <b>4.510.000,-TL</b> |

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

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Raporun "Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri bölümünde belirtildiği şekilde yapının bodrum, zemin ve 1. normal katında yapılan değişiklikler; yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilen taşıyıcı unsuru etkilemeyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, kat sayısını değiştirmeyen kısmi plan şeması değişiklikleridir.

İmar Kanunu 4. Bölüm, Yapı Ruhsatı başlıklı 21. Madde hükmünce "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.



Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsur etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.”

Bu madde kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; taşınmazın yasal gerekliliklerinin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu, detayları raporun ilgili bölümlerinde görsel ve yazılı anlatımla sunulan yapı dahilindeki kısmi değişikliklerin ruhsata tabi olmadığı kanaatine varılmıştır.

#### **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 tapu kayıtları ile fiili kullanım şekli uyumludur. Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Raporun “Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri bölümünde belirtildiği şekilde yapının bodrum, zemin ve 1. normal katında yapılan değişiklikler; yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilen taşıyıcı unsur etkilemeyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, kat sayısını değiştirmeyen kısmi plan şeması değişiklikleridir.

İmar Kanunu 4. Bölüm, Yapı Ruhsatı başlıklı 21. Madde hükmünce “Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsur etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.”

Bu madde kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; taşınmazın yasal gerekliliklerinin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu, detayları raporun ilgili bölümlerinde görsel ve yazılı anlatımla sunulan yapı dahilindeki kısmi değişikliklerin ruhsata tabi olmadığı kanaatine varılmıştır. Bu sebeplerle GYO portföyüne “Bina” olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olacağı 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 aşağıdadır;

| RAPOR ADI          | RAPOR TARİHİ | KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ |
|--------------------|--------------|------------------------|
| 2015-ÖZEL-0168-1-R | 15.08.2016   | 4.044.000,-TL          |
| 2016-VAKIFGYO-14   | 27.12.2016   | 4.345.000,-TL          |

## BÖLÜM 7 - SONUÇ

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir ili, Aliağa ilçesi, Aliağa köyü, 0 ada, 5637 parselde 'Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı' vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

### **KDV Hariç Satış Değerinin;**

**4.510.000,-TL (DÖRTMİLYONBEŞYÜZONBİNTÜRKLİRASI)**

### **KDV Dâhil Piyasa Değerinin;**

**5.321.800,-TL (BEŞMİLYONÜÇYÜZYİRMİBİRBİNSEKİZYÜZTÜRKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 3,8104 TL, 1 EURO: 4,5478 TL, Satış; 1 USD: 3,8173 TL 1 EURO: 4,5560 TL

**Taşınmazın Katlara Göre Sigortaya Esas Değeri : 951.130,-TL**

| KAT                     | ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) | DEĞER (TL)     |
|-------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|
| BODRUM KAT              | 155                    | 838                              | 129.890        |
| ZEMİN KAT               | 171                    | 838                              | 143.298        |
| 1.NORMAL KAT(BATAR KAT) | 125                    | 838                              | 104.750        |
| 2.NORMAL KAT            | 171                    | 838                              | 143.298        |
| 3.NORMAL KAT            | 171                    | 838                              | 143.298        |
| 4.NORMAL KAT            | 171                    | 838                              | 143.298        |
| 5.NORMAL KAT            | 171                    | 838                              | 143.298        |
| TOPLAM                  | <b>1.135</b>           |                                  | <b>951.130</b> |



Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu **2017-VAKIFGYO-014** no.lu rapor, **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2017  
(Ekspertiz tarihi: 22.12.2017)

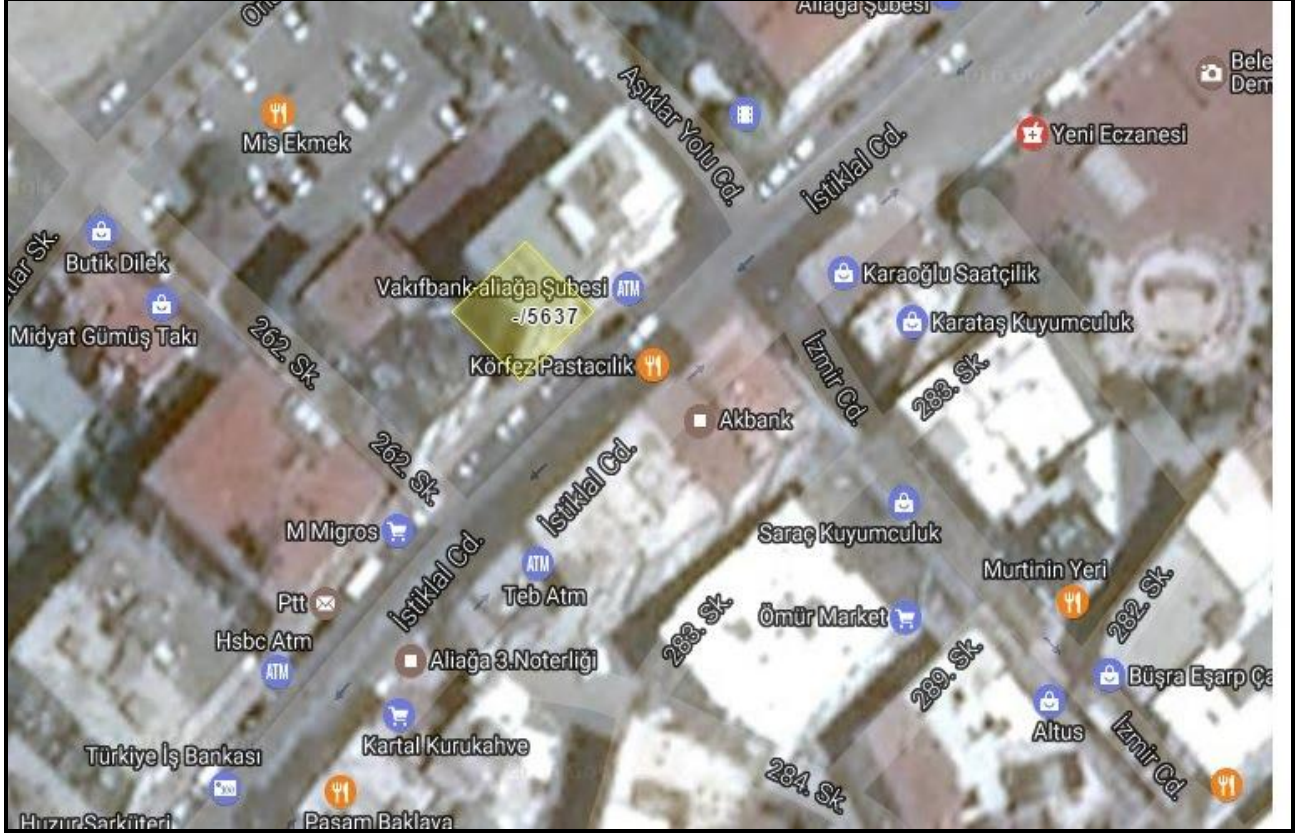
Saygılarımızla,

## A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

| RAPORU HAZIRLAYAN   | RAPORU KONTROL EDEN   | ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ   |
|---|---|--|
| MEHMET YAŞAR  | H. REHA ÇOBANOĞLU   | BURHANETTİN TANDOĞAN   |
| Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 402492)                             | Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400364)   | Yönetim Kurulu Başkanı<br>Ve Genel Müdür<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400814)  |
|  |  | <br><small>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.<br/>Davranış: Merkez: 0212 246 19 81 - Fax: 0312 399 30 02<br/>10507 430 70 15 TRS<br/>www.artibirdegi.com.tr - T.C. Sic. No: 46557</small> |

## BÖLÜM 8 – EKLER

### 8-1 Uydu Fotoğrafı



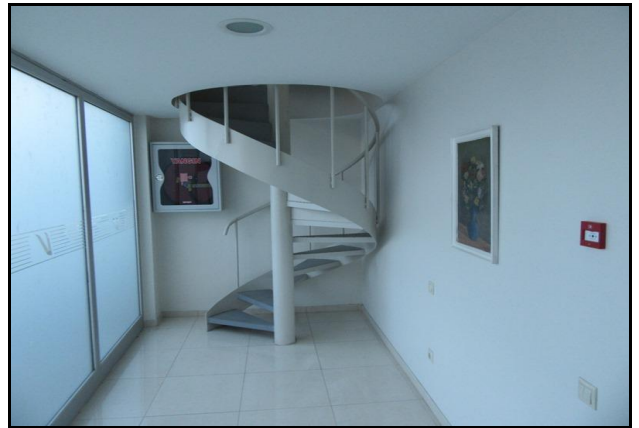
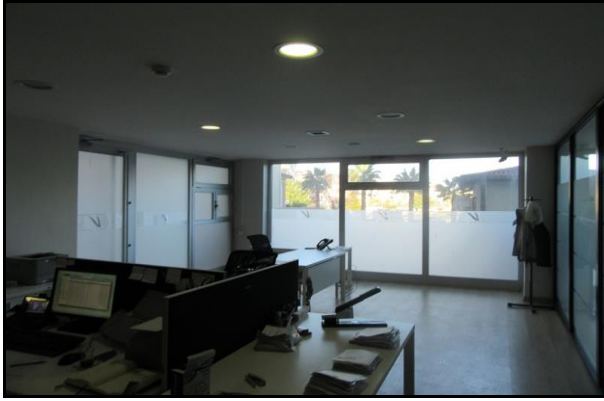
### 8-2 Fotoğraflar



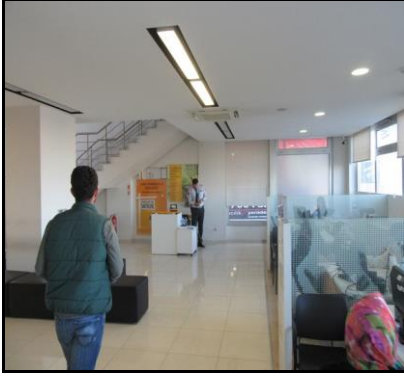




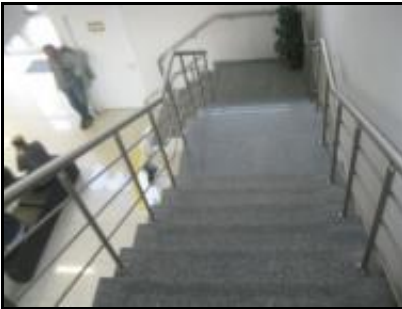
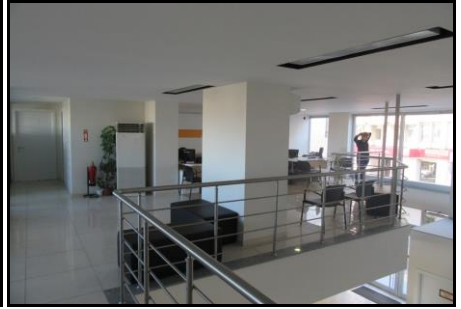
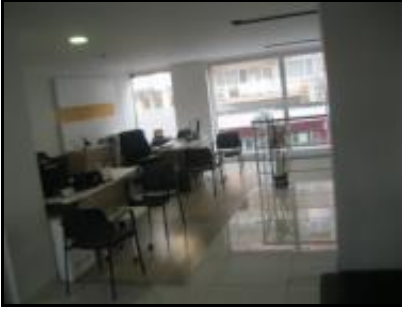
**BANKA ŞUBESİNİN BODRUM KATI**



**ZEMİN KAT**



**NORMAL KATLAR**



**LOJMAN KISIM FOTOĞRAFLARI**





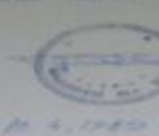
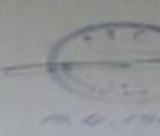





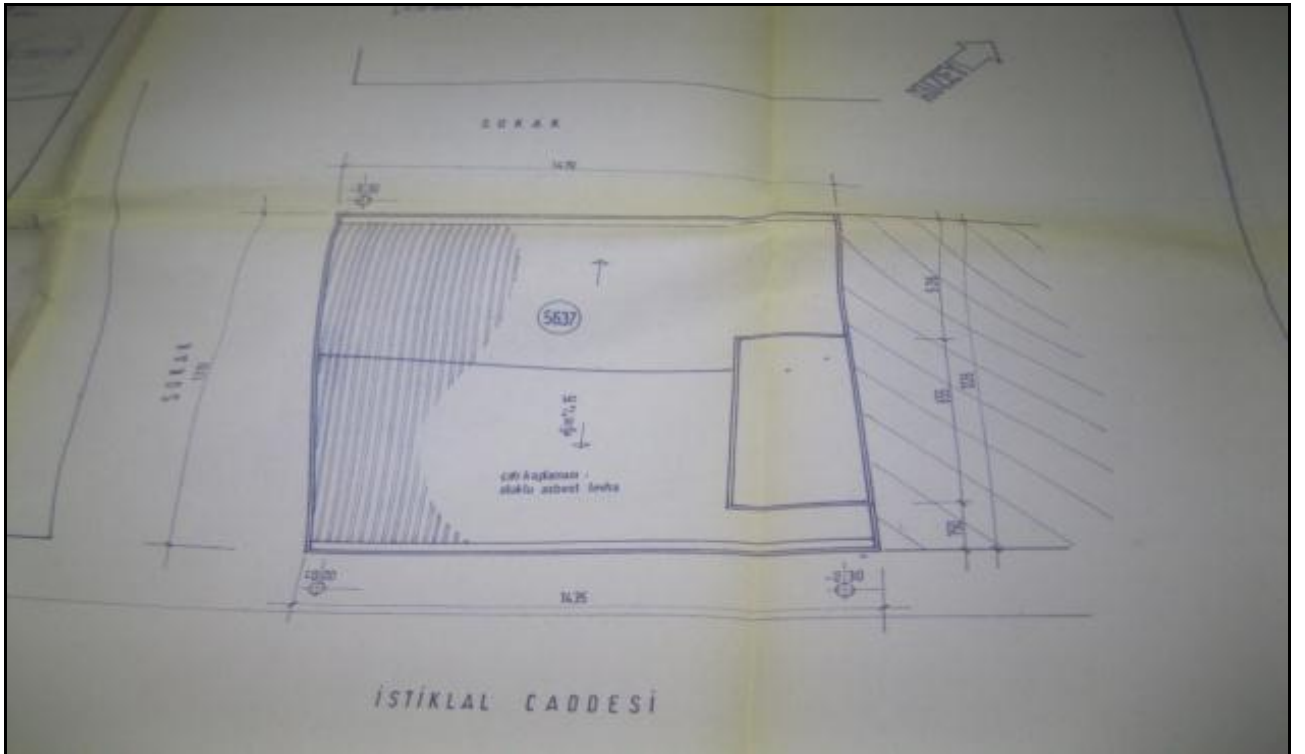
**8-3 BELGELER**

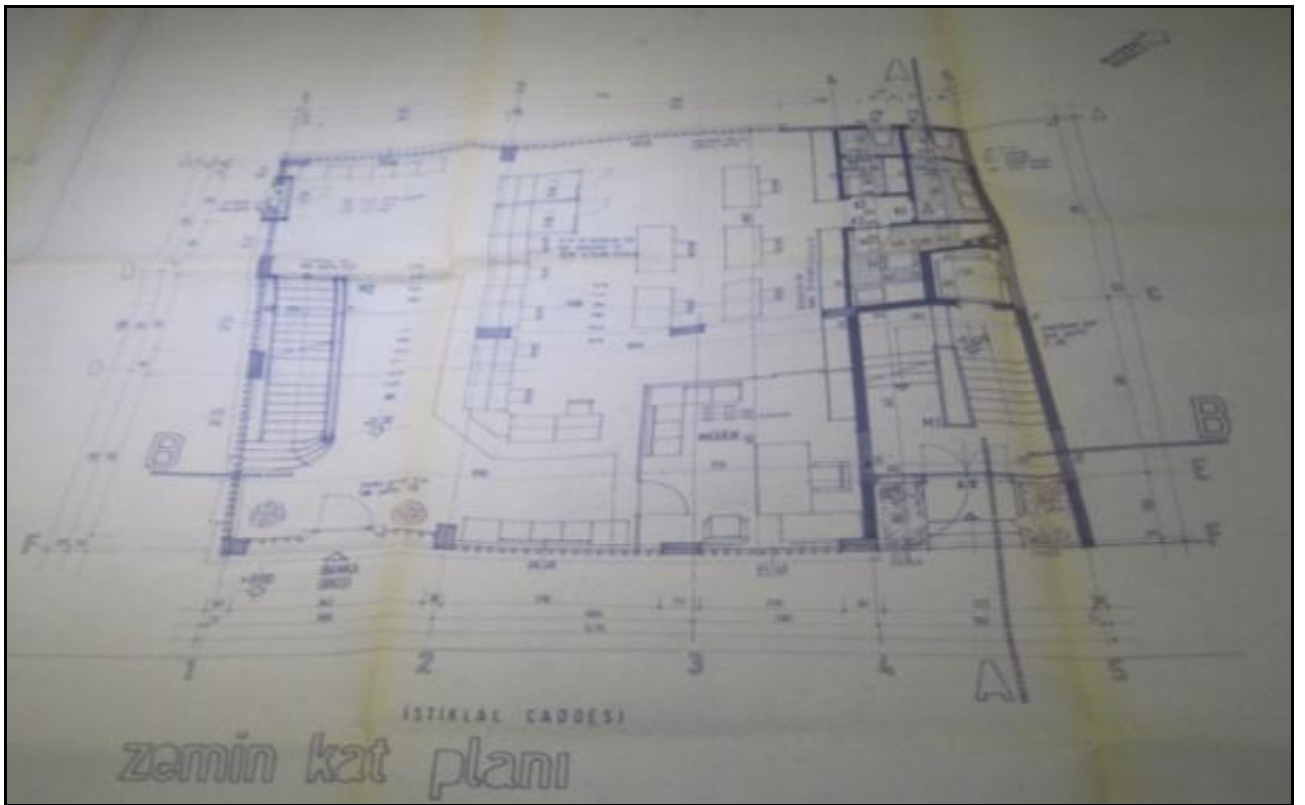
**MİMARİ**

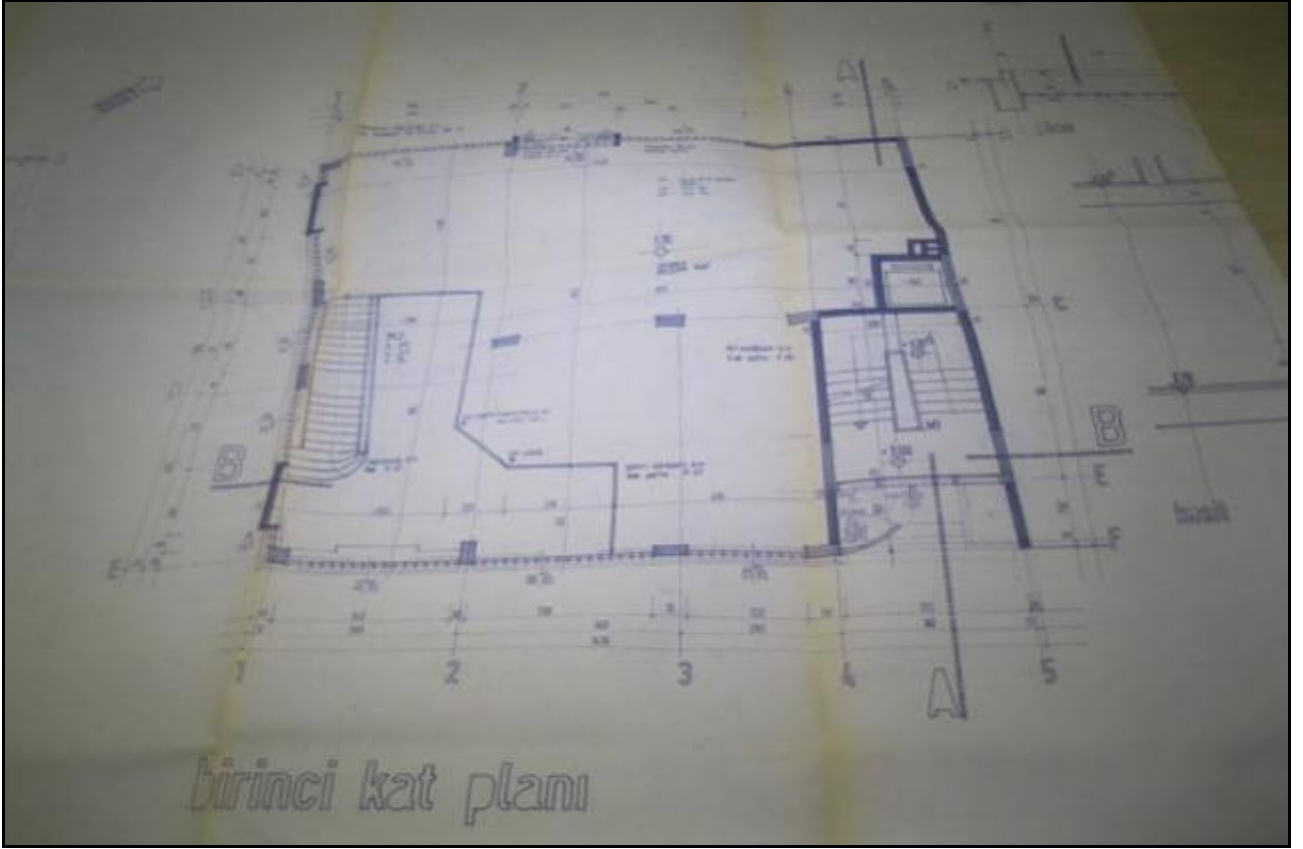
**BELEDİYE ONAY SAYFASI**

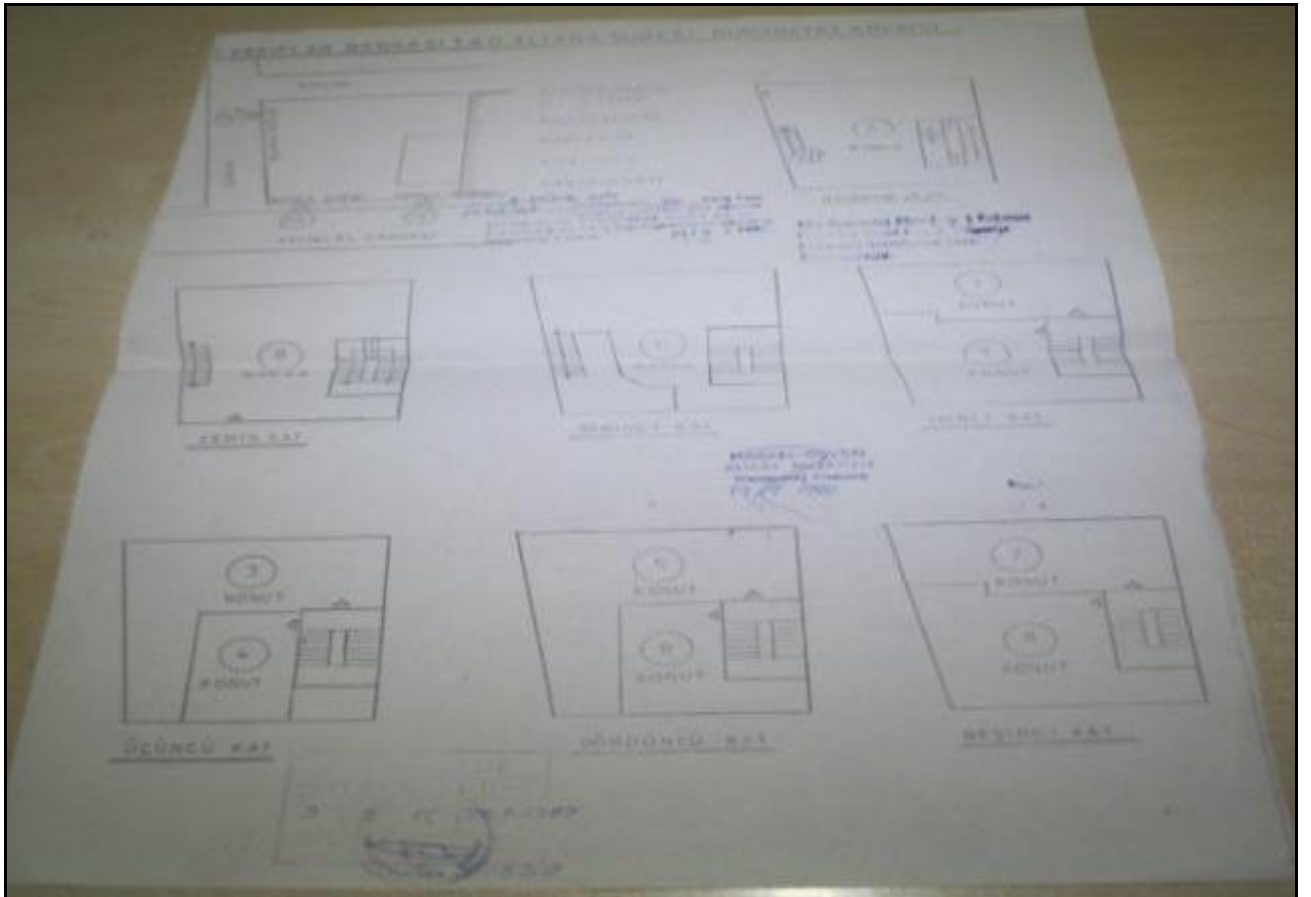
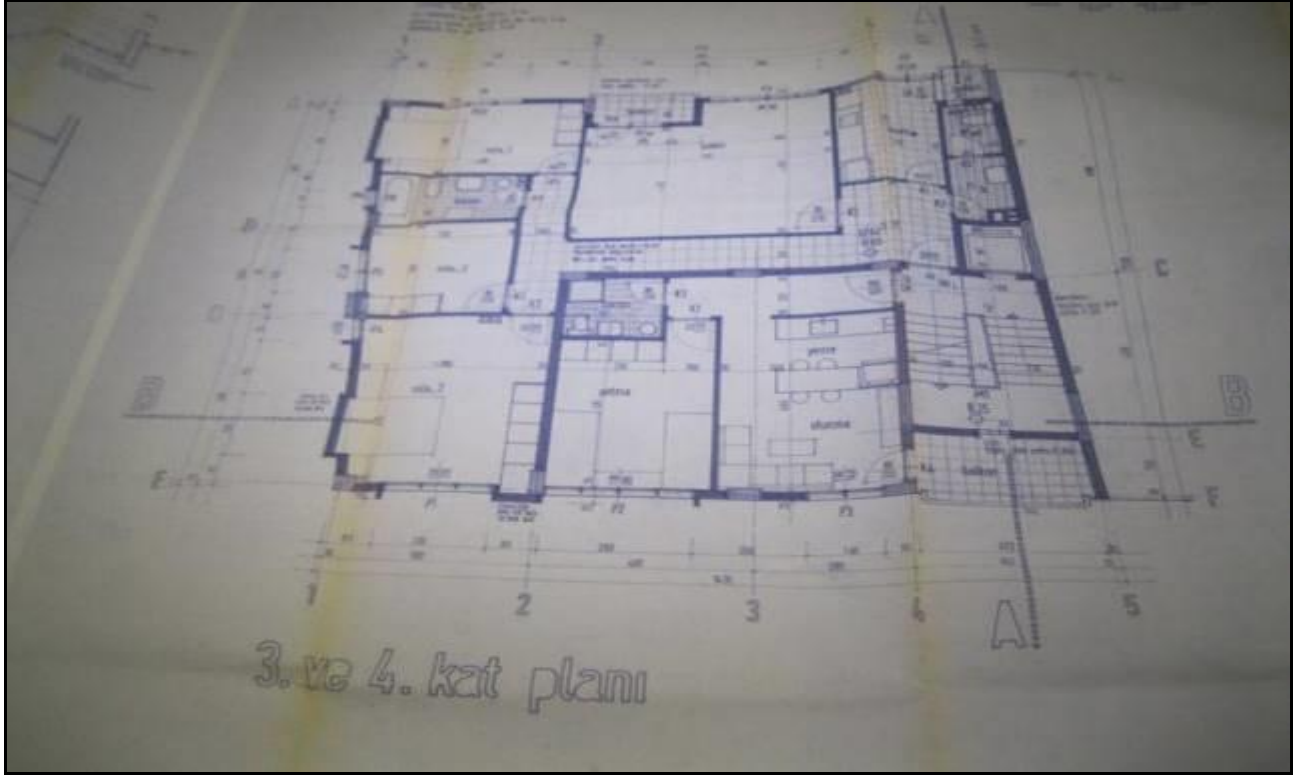
|                    |  |   |
|--------------------|--|---|
| İMZA İZLENİMİ      | MÜHÜR İZLENİMİ<br><br>14.4.1989 | MÜHÜR İZLENİMİ<br><br>14.4.1989 |
| MİTRAJI            | YERİNDE İZLENİMİ   | KURULAT<br><br>14.4.1989        |
| TEMEL İZİN RUKSATI | DÜZGÜNDE<br>yapı ruhsatı sube sefi   | İMAR DURUMU   |

|                   |     |        |        |           |      |        |
|-------------------|-----|--------|--------|-----------|------|--------|
| PROJE<br>MÜELLİCİ | ADİ | SOYADI | UNVANI | ODA SİCİL | İMZA | ADRES. |
|-------------------|-----|--------|--------|-----------|------|--------|









**Tebrikler!** Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz

**Adres:**

KAZIM DİRİK Mah. İSTİKLAL Cad. No:  
70 / 1 ALIAGA / İZMİR  
Bina Kodu: 3910650

**Bu adrese ait adres kodu:**

1116461599

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)



**İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI**



T.C.  
ALIAĞA BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü



E-İmzalıdır

Sayı :85087588-310.5.01-E.26103  
Konu : 5637 numaralı parsel

09/11/2017

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Nişantaşı mah. Dr. Hulusi Boybal cad.  
Demirci İş Merkezi B Blok No:708-808  
Selçuklu/KONYA

İlgi :01.11.2017 tarih ve 68411193-310.5.01-17728 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu İlçemiz, 19K-4A pafta, 5637 numaralı parsel; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında blok nizam 6 kat, ticaret alanı olarak planlıdır.  
Bilgilerinize rica ederim.

**Gökhan KARATAŞ**  
Başkan a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

**BELGENİN ASLI  
ELEKTRONİK İMZALIDIR**

09 -11- 2017

**İsmail KURTULUŞ**

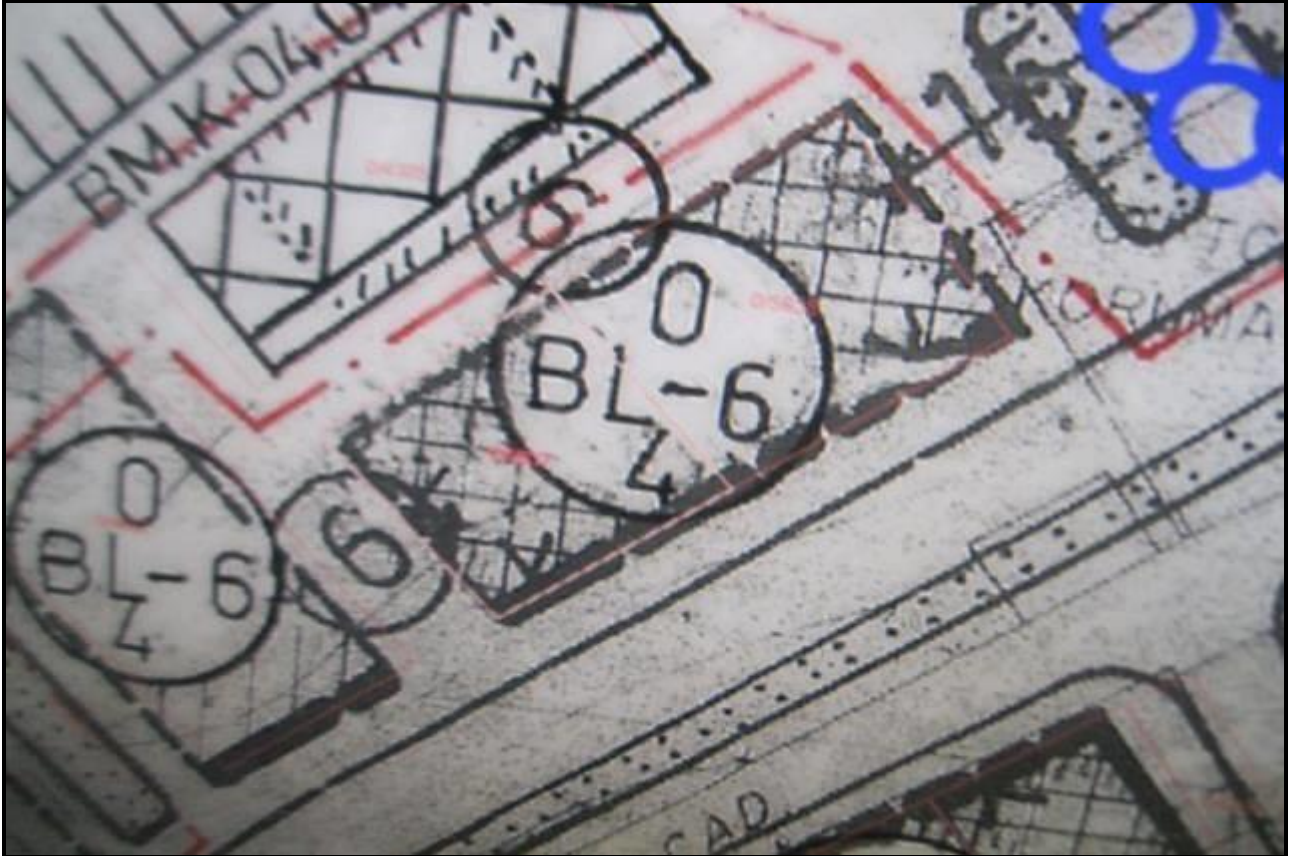
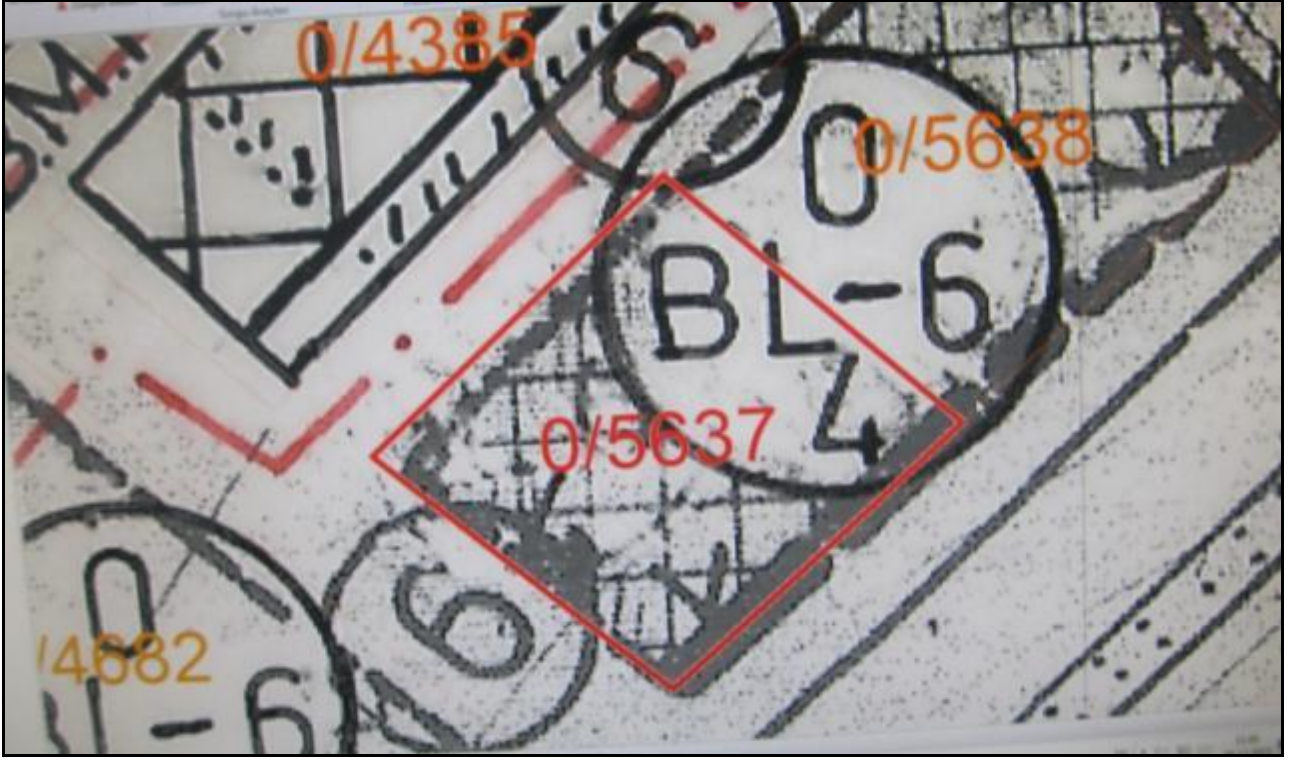
Aliaga Belediye Başkanlığı

Plan ve Proje Müdürlüğü  
Kültür Mahallesi Lozan Caddesi No:47  
Aliaga/İZMİR  
Bu belge 5070 sayılı e-İmza Kanununa göre Gökhan KARATAŞ tarafından 09.11.2017 tarihinde e-imzalanmıştır.


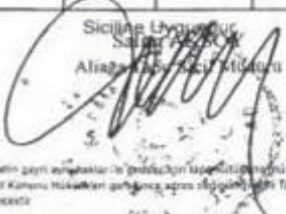
Tel: +90 (0232) 399 00 00 Dahili: 1162  
Belge Geçer: +90 (232) 616 3719  
İnternet: [www.aliaga.bel.tr](http://www.aliaga.bel.tr)  
E-Posta : [imar@aliaga.bel.tr](mailto:imar@aliaga.bel.tr)

**İzmir**  
örncülerin şehri

Doğrulama Kodu: <http://basvuru.aliaga.bel.tr/e-imza/confirmationCodeDocumentViewer.aspx?Code=D870-2CDE-A56D>





|   |  |             |   |            |           |            |            |  |
|---|--|-------------|---|------------|-----------|------------|------------|--|
| GAYRİMENKULÜN   | İli  | İZMİR       | Türkiye Cumhuriyeti<br><br>TAPU SENEDİ |            |           | Fotoğraf   |            |  |
|   | İlçesi   | ALİAĞA      |   |            |           |            |            |  |
|   | Mahallesi  |             |   |            |           |            |            |  |
|   | Köyü   | ALİAĞA      |   |            |           |            |            |  |
|   | Sokağı   |             |   |            |           |            |            |  |
|   | Mevkii   | KÖYÇİVARI   |   |            |           |            |            |  |
| Satış Bedeli  |  | Pafta No.   | Ada No.   | Parsel No. | Yüzölçümü |            |            |  |
| 3.000.000,00  |  | 50          |   | 5637       | ha        | m²         | dm²        |  |
|   |  |             |   |            |           | 189,00 m2  |            |  |
| Niteliği  | KARGIR BEŞ KATLI HİZMET BİNASI VE LOJMANI  |             |   |            |           |            |            |  |
| Sınırı  | Planındadır<br>Zemin Sistem No : 31926862  |             |   |            |           |            |            |  |
| Edinme Sebebi   | Tamamı TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına kayıtlı iken VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. |             |   |            |           |            |            |  |
| Sahibi  | VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam   |             |   |            |           |            |            |  |
| Geldisi   |  | Yevmiye No. | Cilt No.  | Sahife No. | Sıra No.  | Tarihi     | Gittisi    |  |
| Cilt No.  |  | 627         | 59  | 5722       |           | 31/01/2011 | Cilt No.   |  |
| Sahife No.  |  |             |   |            |           |            | Sahife No. |  |
| Sıra No.  |  |             |   |            |           |            | Sıra No.   |  |
| Tarih   |  |             |   |            |           |            | Tarih      |  |
| Sicil No: 1409001/11<br>Ali Ağa Tapu Sicil Müdürlüğü<br>   |  |             |   |            |           |            |            |  |
| <small>NOT : * Mülkiyet için tapu senedi ile birleşim işlemi yapmayı talep etmemiştir<br/>         ** Tapu İşleri Kanunu hükmüyle gerektiren adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir</small> |  |             |   |            |           |            |            |  |

## TAKBİS BELGESİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: **BURHANETTİN TANDOĞAN** Tarih: **12/13/2017 10:54:08 AM**

MakbuzNo: **019817158274** DekontNo: **20171213-912-F00839** BaşvuruNo: **15827**

|                  |              |                       |   |
|------------------|--------------|-----------------------|---|
| Taşınmaz Tipi:   | AnaTaşınmaz  | Ada/Parsel:           | /5637                                     |
| Taşınmaz ID:     | 31926862     | Yüzölçüm(m2):         | 189.00                                    |
| İl/İlçe          | İZMİR/ALIAĞA | Ana Taşınmaz Nitelik: | KARGIR BEŞ KATLI HİZMET BİNASI VE LOJMANI |
| Kurum Adı:       | Aliağa TM    |                       |   |
| Mahalle/Köy Adı: | ALIAĞA K     |                       |   |
| Mevki:           | KÖYÇİVARI    |                       |   |
| Cilt/Sayfa No:   | 59/5722      |                       |   |
| Kayıt Durum:     | Aktif        |                       |   |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye      | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-----------------|-----------|----------------------------------|-----------------------------|
| (H1) 126077226    | (SN:6648117) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9220083346 | -             | 1 / 1           | 189.00    | Aliağa TM Satış 31/01/2011 - 627 | -                           |

## 8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



**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 Tebliğ"i uyarınca

**Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker 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 : 400814

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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


**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
Burhanettin TANDOĞAN  
BAŞKAN

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

  
T.C.  
RASRAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

26/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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


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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

26548



MERKEZ Edirneki Yolu 8.411 No:156 06320 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için ePosta: [www.spk.gov.tr](mailto:www.spk.gov.tr) 1/2  
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Akmerkezdi Cad. No:13 34067 pafl İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00

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

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

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 Ş

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 (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGIÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

| Türkiye Cumhuriyeti  |   | Tarih: 06/01/2015<br>Yev.No: (A) |
|--|---|----------------------------------|
| T.C.<br>KONYA 9.<br>NOTERLİĞİ  | <b>İMZA SİRKÜLERİ</b>   |                                  |
| KONYA 9. NOTERİ<br>ALİ CAN   | <p>ÜNVANI : <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b></p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808<br/>Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİLİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÖRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>   |                                  |
| NİŞANTAS MAH. DR.<br>HULUSİ BAYBAL<br>CAD. HAZİM<br>ULUŞAHİN İŞ<br>MERKEZİ A BLOK<br>ZEMİN KAT N:1/K-1/L<br>SELÇUKLU / KONYA<br>Tel:+903322370261<br>Fax:+903322370261 | <p>Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıterli imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek 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.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN<br/>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA İMZA İMZA</p>  <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 alle 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 bulunduğu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p> <p>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil alınan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup ayrı dosyasında saklıdır.</p> <p style="text-align: right;">KONYA 9. NOTERİ<br/>ALİ CAN<br/>Yerine<br/>İmzaya Yetkili Başkatipli<br/>Abdullahman LOSUN</p>  |                                  |
| <p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabuz karşılığı tahsil edilmiştir.<br/>TA52 A / S Yazı : 3 / 0<br/>NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>        |   | A-2 / 1 - 1                      |