



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KONAK / İZMİR

(Beş Mağaza Ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALKGYO-33

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 33
RAPORUN KONUSU	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada, 17 numaralı parselde kâin "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel pazar ve kira değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	14.12.2016 / 2016-HALGGYO-33
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	01.12.2016 tarihinde, saat 09:16 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 971 ada 17 parsel; "24.01.1985 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; 'TM (*) - Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi (zemin katta konut yapılamaz)' içinde kalmakta olup, bitişik nizamda, hmax:21,80m yüksekliğinde 7 kat, çatı katsız yapılaşma hakları'na sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser karşısı olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekir. * Lejant açılımı; konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir. <input type="checkbox"/> Taşınmaz, yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve cins tashihli olması nedeniyle imar planından olumsuz olarak etkilenmemektedir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 24.650.000,-TL (YİRMİDÖRTMİLYONALTİYÜZELLİBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 106.000,-TL (YÜZALTİBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.272.000,-TL (BİR MİLYONİKİYÜZYETMİŞİKİBİNTÜRKLİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-8-9
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	9
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	10
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	10
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	10
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	10
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	10-...-20
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	20-21
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	20-21
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	21-22
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	22
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	23
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	23-...-26
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	26
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	26
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	26
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	26
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	26
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	27
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	27
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	27
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	28
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	28
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	29

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	29
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	29
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	29
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
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	30
6-4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	30
7 - SONUÇ	30-31
8 - EKLER	32
8-1 Uydu Fotoğrafı	32
8-2 Fotoğraflar	32-...-37
8-3 Belgeler	38-...-53
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	53
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	54
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	54
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	55
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	56
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	57

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 14.12.2016 tarihinde 2016-HAL�GYO-33 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

02.12.2015 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No:402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 09.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi; Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada, 17 parselde "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen 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 İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi konumlu gayrimenkulün satış/kira piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

İzmir İli Hakkında Genel Bilgiler:



Şekil 1. İzmir Haritası

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İç batı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür. Gediz eskiden, Karşıyaka'nın hemen batısında denize dökülüyordu. Getirdiği alüvyonlarla deltasını devamlı ilerletiyor, İzmir Körfezi'ni kapatmaya doğru gidiyordu. Pelikan Burnu, karşı kıyıya çok yaklaşmış, Körfez'in derinliği çok azalmıştı. Ülkemizin en işlek limanı olan İzmir Limanı'nın karşılaştığı tehlikeyi yok etmek için 1886'da biraz kuzeyden akan bir derenin yatağından da faydalanarak, Menemen yakınlarında başlayıp batıya doğru giden ve Foça yakınlarında son bulan bir yatak açıldı. Bu andan itibaren Gediz açık denize dökülmeye başladı. Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır. Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülür.

İklimi

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu 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 anlaşılır. İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır. İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir. İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

Bitki Örtüsü

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

Nüfus Durumu

1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişidir. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup, nüfusun % 38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı tebaasında olmayan yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki nüfusun %55'i Hristiyan, %38'i Müslüman ve %7'si Musevi'di. İzmir'in nüfusu 2014 TÜİK verilerine göre 4,113.072 kişidir. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945'e kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehriydi. TÜİK Adnks verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa, 130.000 Mardin, 126.000 Erzurum, 120.000 Konya, 84.000 Aydın, 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır. Diğer şehirlere göre önemli oranlarda göç almıştır. İzmir 2015 nüfusu, tahmini verilere göre 4.154.203. Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır.



KONAK İLÇESİ

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ	: İZMİR - KONAK
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: AKDENİZ
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: MİMAR KEMALETTİN VE HULUSİ BEY CAD. VE 2 Cİ KORDON
PAFTA NO	: 77
ADA NO	: 971
PARSEL NO	: 17
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI
B.B. NİTELİĞİ	: -
BLOK NO	: -
KAT/ BB.NO	: -
ARSA ALANI	: 739,00 m ²
ARSA PAYI	: TAM
YEVMIYE NO	: 14583
CİLT NO	: 67
SAHİFE NO	: 984
TAPU TARİHİ	: 02.11.2010
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input checked="" type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/>



3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

01.12.2016 tarihinde, saat 09:16 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

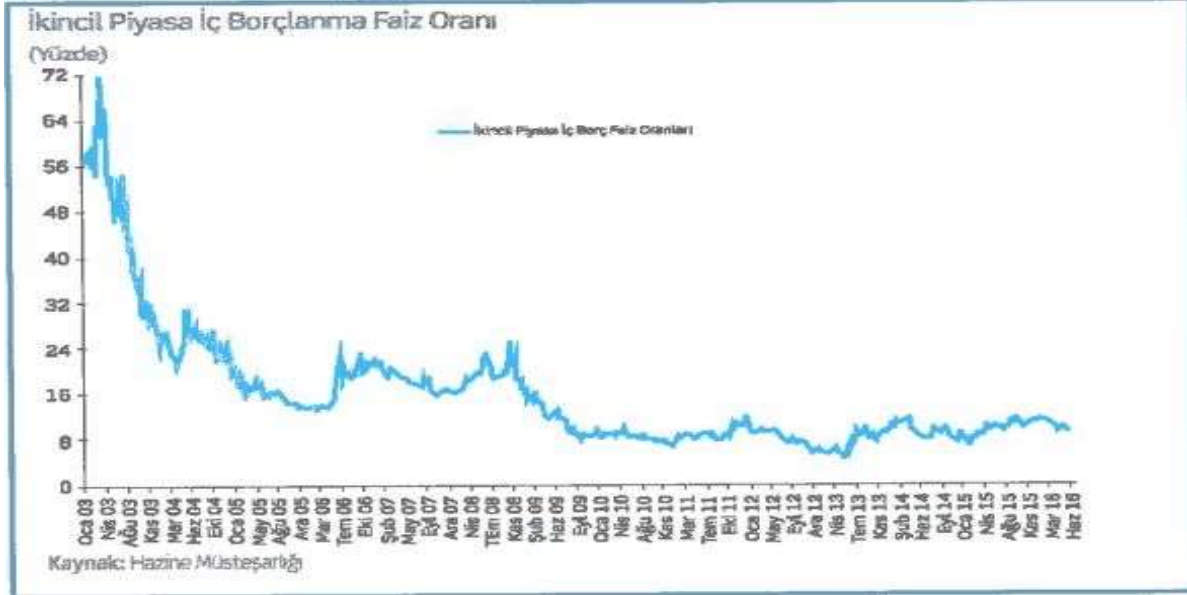
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" nitelikli ana taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins Tashihi taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

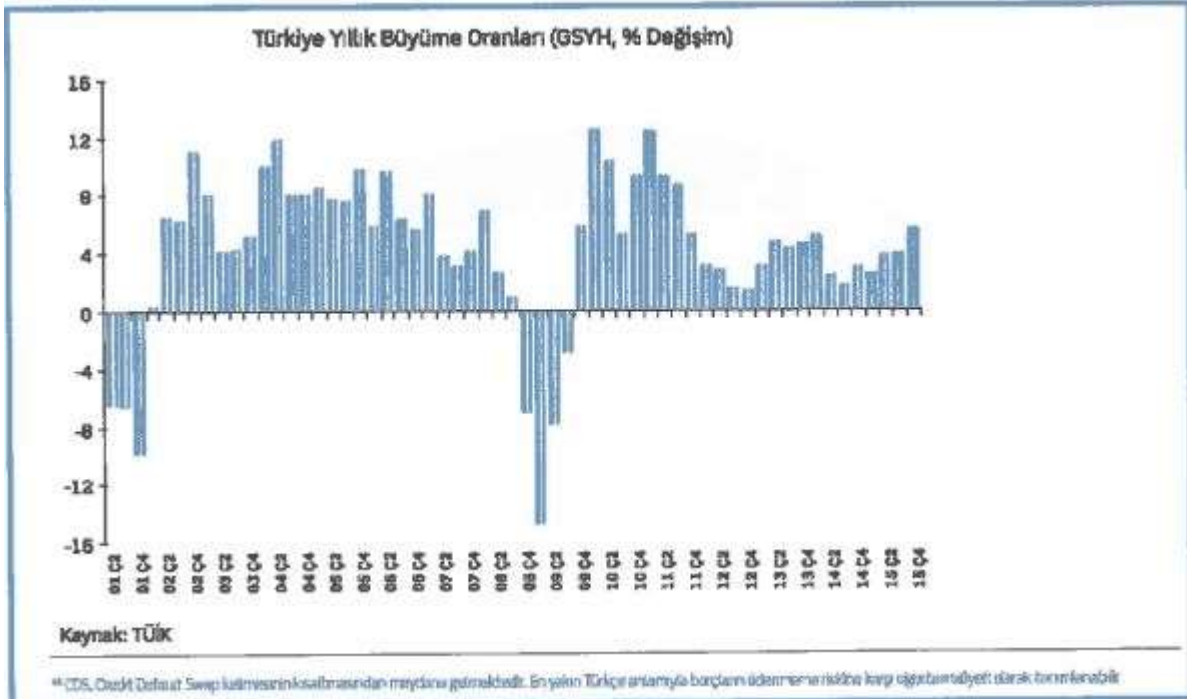
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle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

2001 krizi sırasında TC.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. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Ancak son çeyrekle beraber başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, dolar ve € 'da hızlı artış sinyalleri gözlenmiş ve son çeyrekte de bu sinyaller realiteye dönmüş, mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB dışrenerek son çeyrekte faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada faiz oranları % 9 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.50, €/TL paritesi ise 3.74 mertebelerine kadar yükselmiş olup, halen dar bir bantta seyretmektedir.



Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

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

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ¹⁾	2014 ¹⁾	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 804 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,0

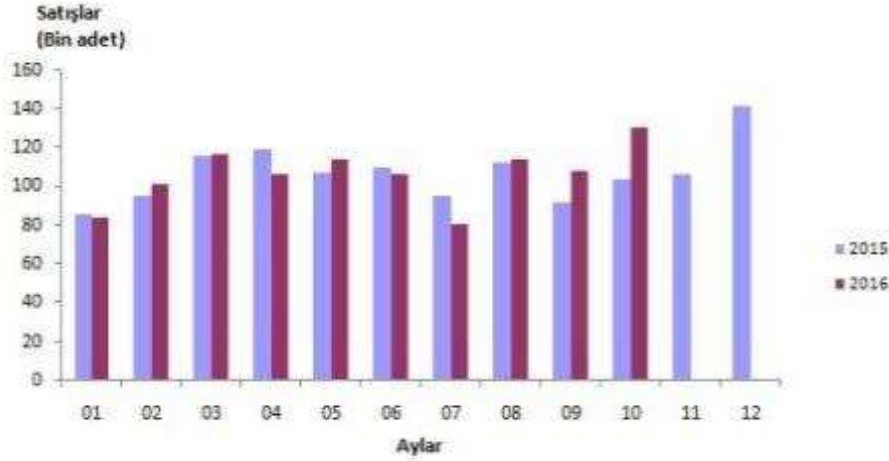
¹⁾ Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

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

Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130 274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21 094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

Konut satış sayıları, 2015-2016



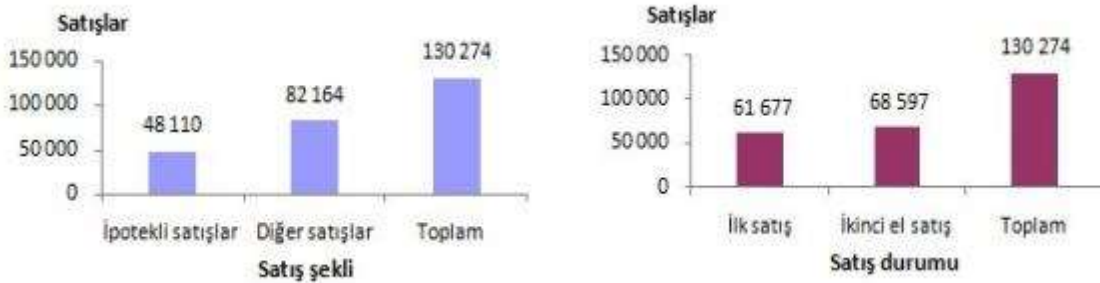
İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48 110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8 621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82 164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8 535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4 760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

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



Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61 677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9 996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3 219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8 131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1 566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

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

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

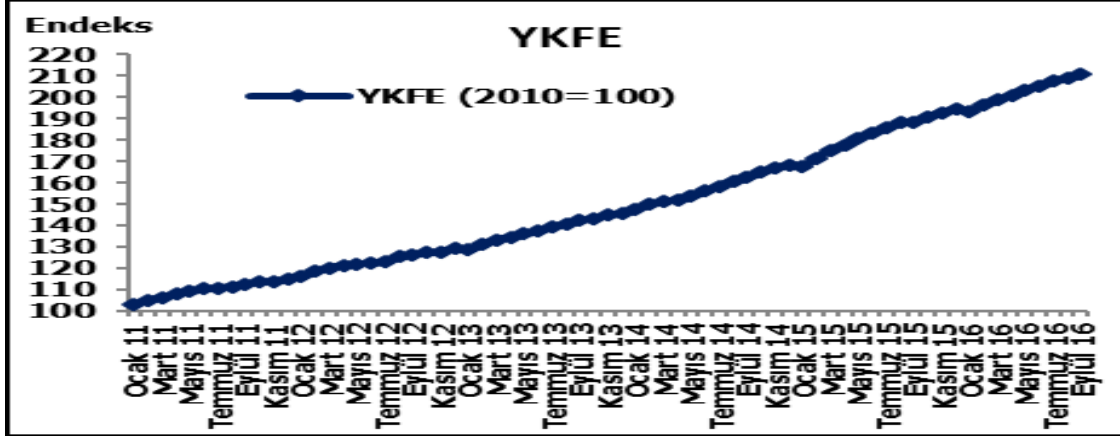
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m²** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

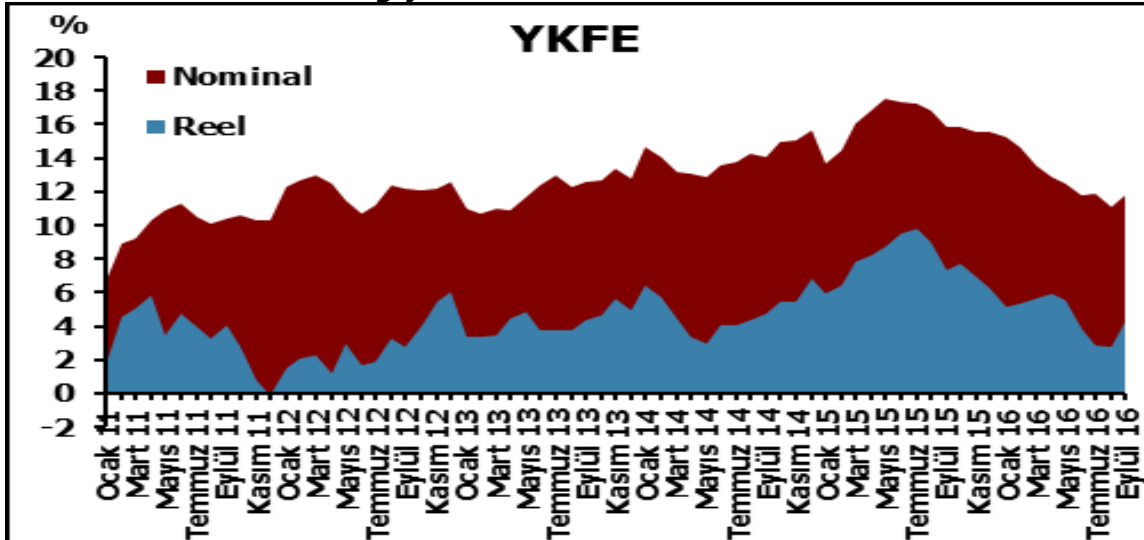
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapıımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak **210,44** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE Grafik



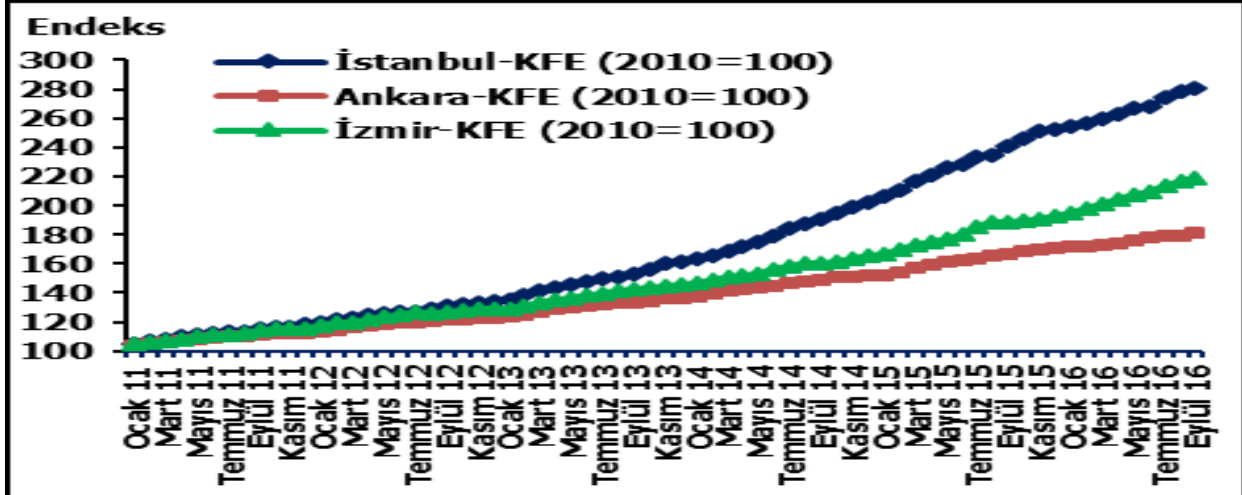
I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

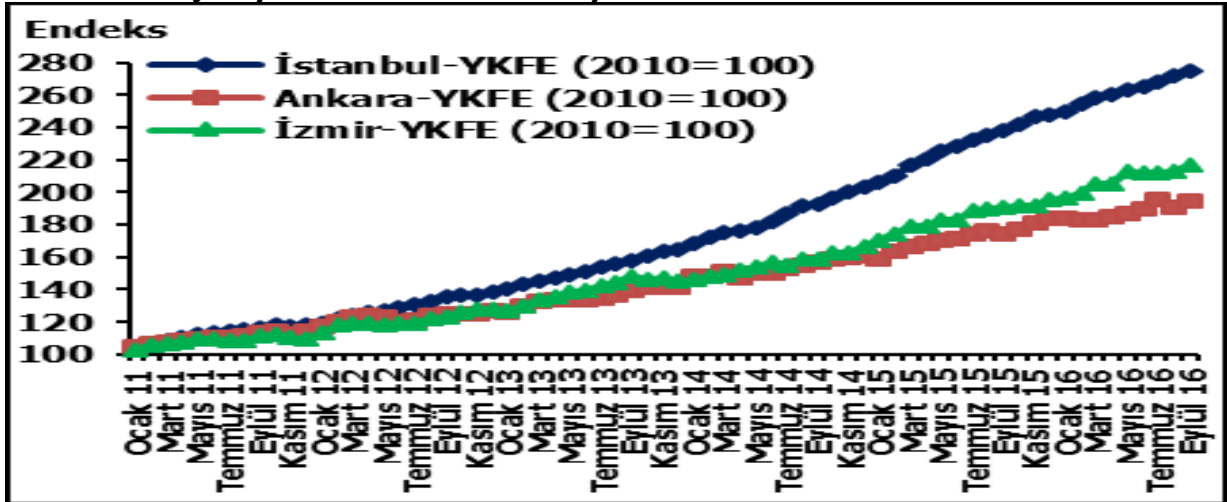
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de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

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



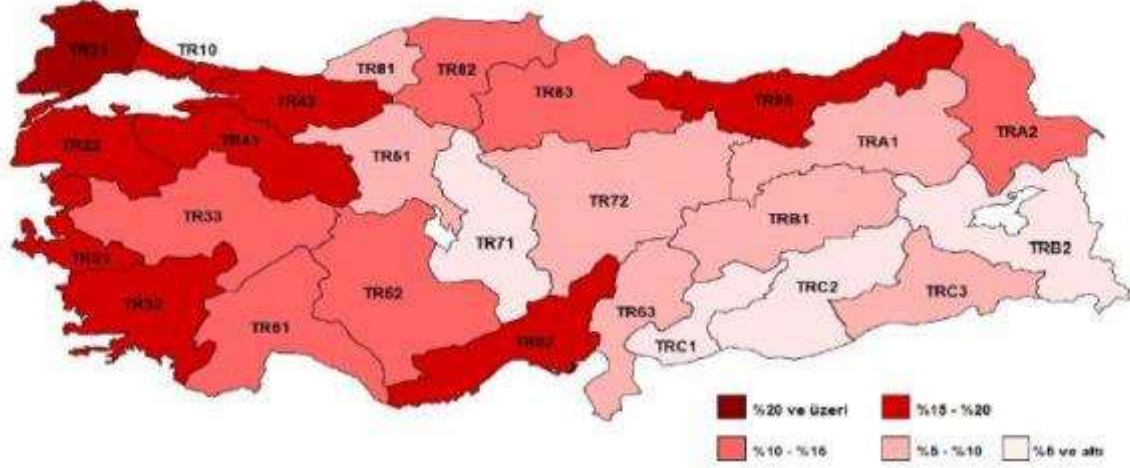
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de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

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



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey² bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

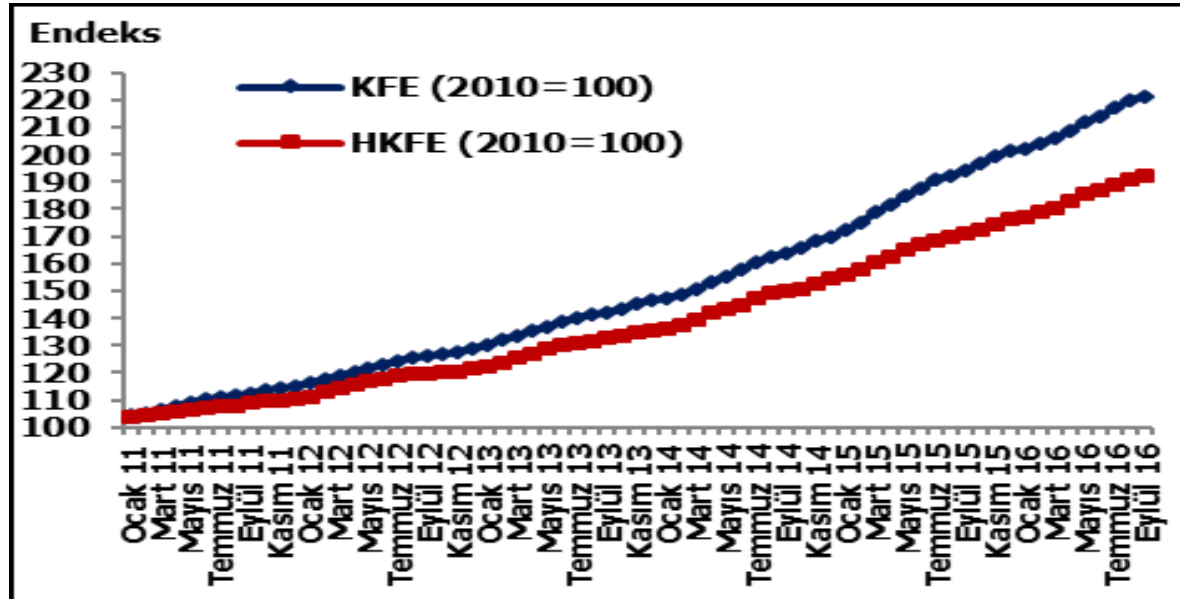


HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

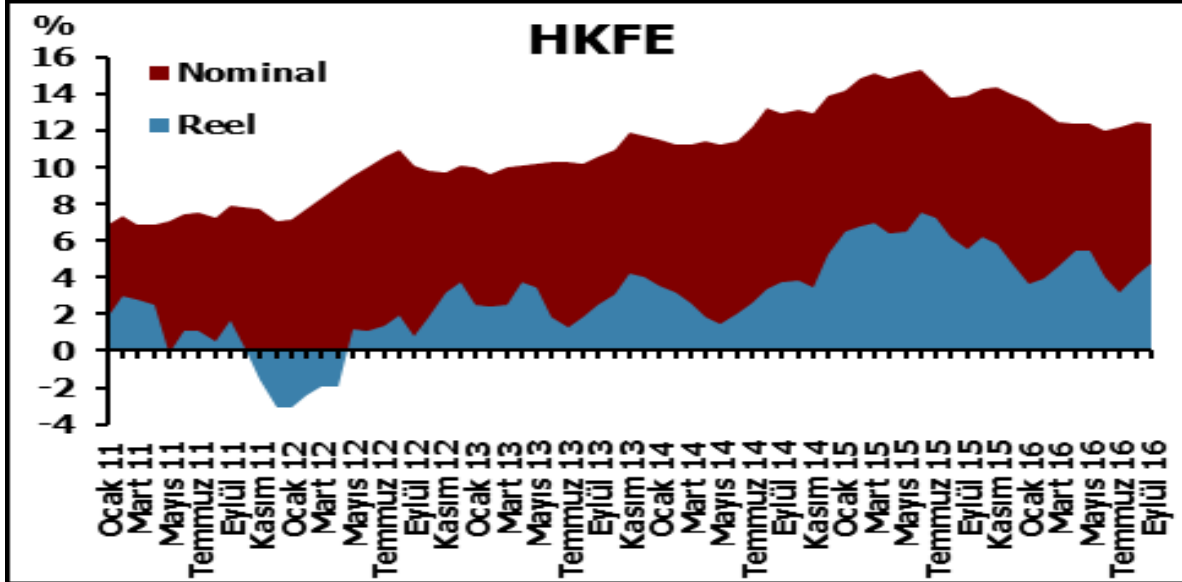
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100),3,4** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



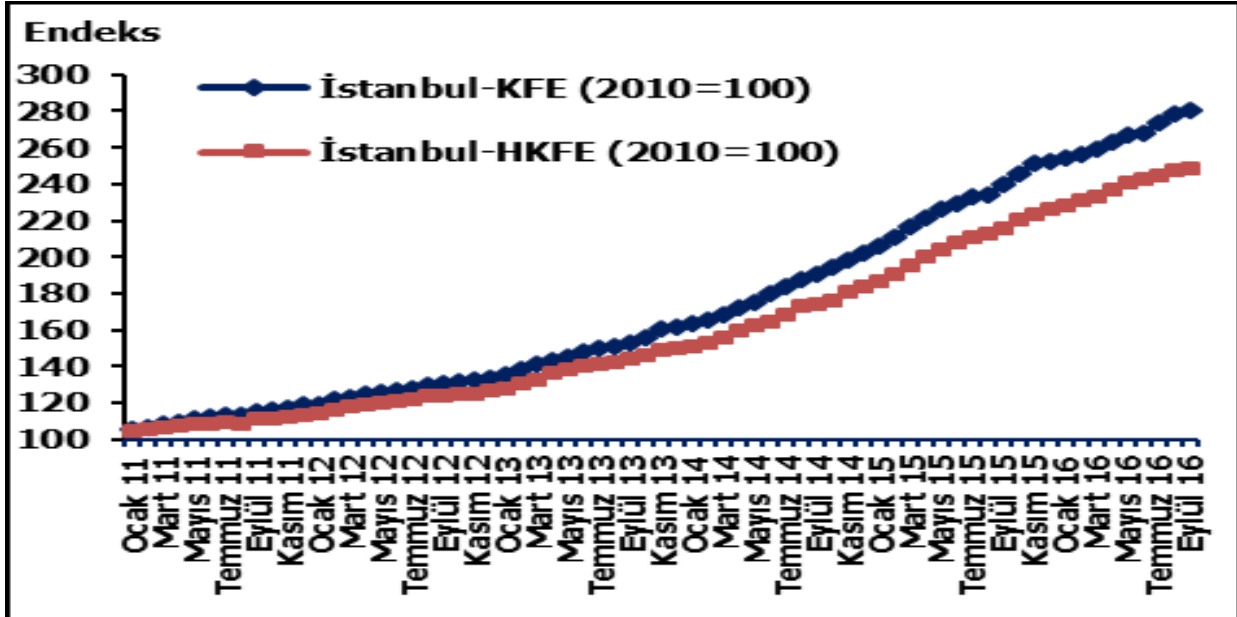
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



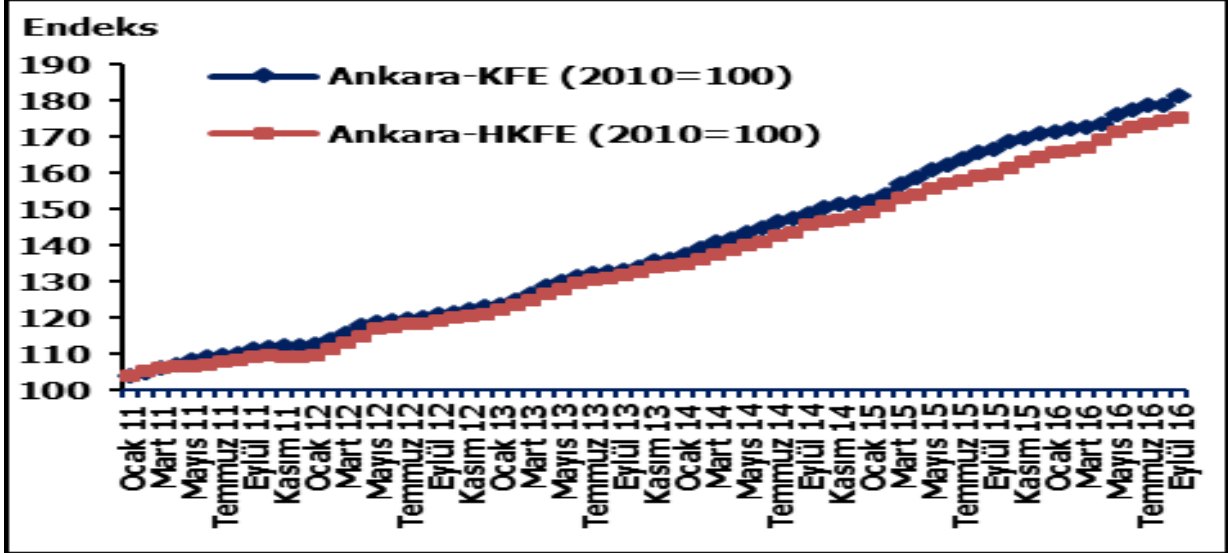
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

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

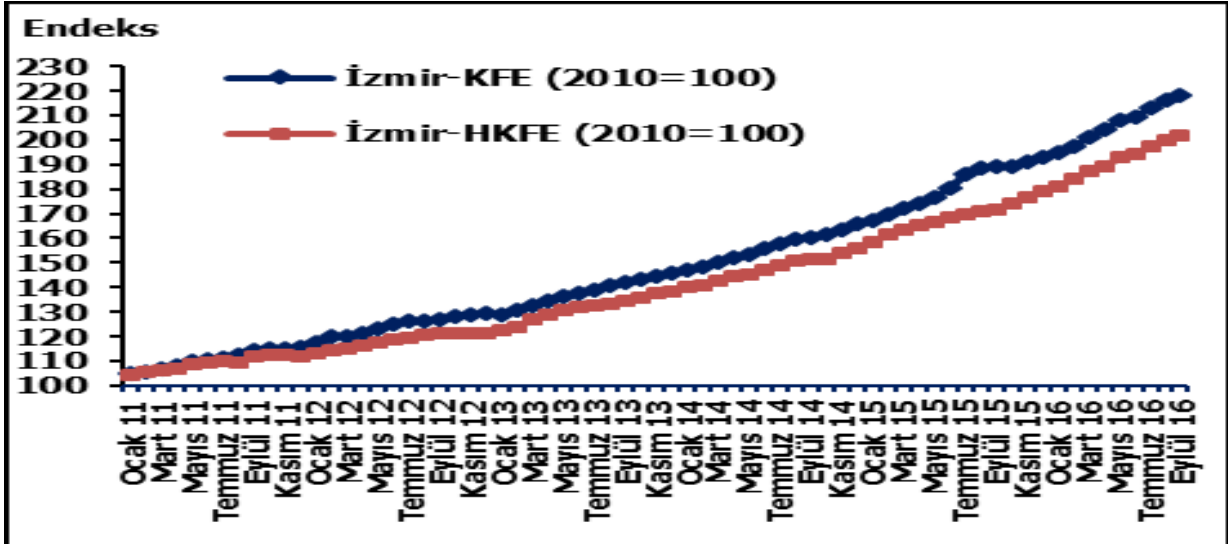
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE

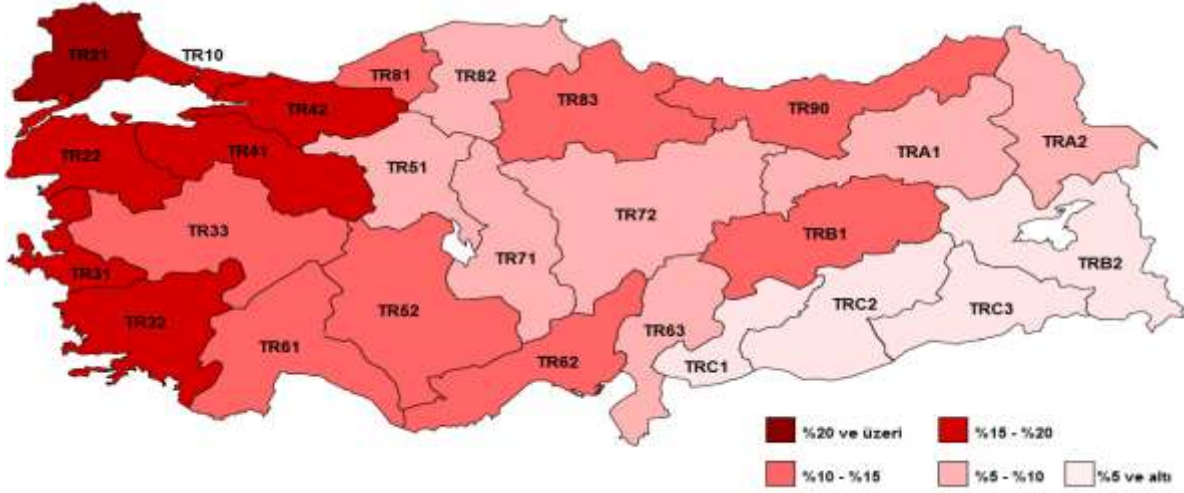


Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey⁵ bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.



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

İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere ve alınan çap belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 971 ada 17 parsel; "24.01.1985 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Alsancak Uygulama İmar Planı kapsamında; 'TM * - Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi (zemin katta konut yapılamaz)' içinde kalmakta olup, bitişik nizamda, 7 kat, hmax:21,80 m yapılaşma hakları"na sahiptir.

Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser karşısı olduğundan, **her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekir.**

Plan Notu:

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

Mimari Proje

Taşınmazın Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 25.12.1958 onay tarihli mimari projesi, 08.09.1995 Emlak Bankası ve 15.09.1995 Merkez İlçe Belediyesi onay tarihli "Cephe tadilatı ve galeri katına ilave" için tadilat projesi ve 22.03.2004 onay tarihli "Cephe Tadilatı" için düzenlenmiş tadilat mimari projeler incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait 20.06.1960 tarih ve 2/11/923 sayılı 5.046 m²'lik banka İşhanı alanı için verilmiş çekme katı içeren Yapı Ruhsatı ile 19.09.1995 tarih ve 923/1960 no.lu Tadilat Yapı Ruhsatı belgeleri incelenmiştir.

Ana gayrimenkul için düzenlenmiş 07.11.1962 tarihli Oturma Belgesi ile 15.05.1996 tarih ve 657 no.lu 45 m²'lik batır kısım için düzenlenmiş Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat gereğince yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi tüm izinleri alınmış ve projesine uygun olarak inşa edildiği ve cins tashihi işleminin gerçekleştirilmiş olduğu görülmüştür.

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 38.423380 K – 27.131775 D)

Değerlemeye konu taşınmaz; Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No: 58 Konak/İzmir posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Cumhuriyet Bulvarı ile Fevzi Paşa Bulvarı kesişim noktasından kuzey istikametine Cumhuriyet bulvarına girilir. Bulvar üzerinde yaklaşık 100 m ilerlenir ve sağ kolda konumlu konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamakla birlikte İZDENİZ tarafından, Konak, Alsancak, Pasaport, Göztepe iskelelerinden özellikle Karşıyaka, Bostanlı, Bayraklı ve Üçkuyular'a şehir içi vapur hatları çalışmaktadır. Raylı sistem olarak ise; TCDD tarafından ülke demiryolu ağına bağlı Basmane ve Alsancak Garı aracılığıyla şehirlerarası



yolcu ve yük taşımacılığına büyük katkı sağlamakta, ilçede İzmir Büyükşehir Belediyesine ait İzmir Metrosunun Fahrettin Altay - Ev-Ka 3 istasyonları arasında çalışan hattının büyük bir kısmı (17 istasyondan 11'i) Konak ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca havaalanı, Aliağa hattında çalışan İzmir Büyükşehir Belediyesine ait İZBAN raylı sistemi de Konak ilçe merkezinden geçmekte ve Hilal istasyonunda İzmir metrosuyla kesişme sağlamaktadır.

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

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu ana gayrimenkul, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada, 739,00 m² alanlı 17 parsel üzerinde kayıtlı "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfı ile kayıtlı taşınmazdır. Taşınmaz bitişik nizamda betonarme karkas yapı tarzında 4-B yapı sınıfında zemin + 5 normal kat + teras katı şeklinde projelendirilip inşa edilmiştir.

Binanın dış cephesi, kompozit kaplama şeklinde olup, ana gayrimenkulün giriş kapısı binanın güneybatı cephesinden Cumhuriyet Bulvarı üzerinden verilmiştir. Kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama; pencereleri camlı alüminyum doğramadır. Giriş kapısı camlı alüminyum doğramadır. Değerleme konusu binada split klima sistemi, yangın alarm sistemi, bir tanesi yük asansörü olmak üzere, toplam 3 adet asansör, jeneratör, yangın kaçış merdiveni, merkezi ısıtma sistemi mevcut olmakla birlikte tavan tipi klimalar ile iklimlendirme sağlanmaktadır.

Binanın **zemin katı** müşteri holü, bölge müdürlüğü girişi, bireysel bankacılık ve gişe işlemlerinin gerçekleştiği bölümler, arşiv, operasyon, kasalar, wc-lavabo bölümleri ve mutfak hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 694,00 m² kullanım alanıdır.

Binanın **galeri katında** şube müdürü, operasyon, sistem odası, arşiv odası, galeri boşluğu ve wc-lavabo hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 560 m² kullanım alanıdır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre **1-2-3-4 ve 5. normal katlarında** yönetici odaları ve çalışma alanları yer almakta olup, bu katlar yaklaşık brüt 694'er m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın **6.terras katında** yemek salonu ve mutfak hacimleri yer almakta olup, yaklaşık brüt 367 m² kullanım alanıdır. Bina onaylı mimari projesine göre yaklaşık 5.091 m² brüt kullanım alanıdır.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde zemin katta müşteri holü, bölge müdürlüğü girişi, bireysel bankacılık ve gişe işlemlerinin gerçekleştiği bölümler, arşiv, operasyon, kasalar, wc-lavabo bölümleri ve mutfak hacimleri ile galeri katındaki şube müdürü, operasyon, sistem odası, arşiv odası, galeri boşluğu ve wc-lavabo hacimleri birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın zemin ve galeri katında zemin döşemeleri karo seramik, personel bölümleri ve ofisler laminant parke, ıslak hacimlerde seramik, duvarlar saten ve tavanlar asma tavanlıdır. Katlar arası sirkülasyon mermer kaplı merdiven ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde;

- 1.normal katında Kredi Proje Değerlendirme birimi olarak hizmet verilmekte,
- 2.normal katında İzmir Ticari Şubesi hizmet vermekte,
- 3.normal katında İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanlığı deposu, İzmir Takip ve Operasyon, Hukuk Risk Tasfiye Bölüm Müdürlüğü, Kredi Garanti Fonu A.Ş. Sağlık Ünitesi, İç Kontrol, Teftiş Odası birimleri bulunmakta,
- 4.normal katta; İzmir 2.Bölge Koordinatörlüğü yer almakta,
- 5.normal kat; Halk Akademi İzmir adı altında eğitim katı olarak kullanılmakta,
- 6.kat; teras katı olup, kafeterya ve konferans salonu olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK EMSALLER

EMSAL 1: FIRST CLASS GAYRİMENKUL (OKTAY BEY): 0507 763 99 85

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Çankaya Bulvarı üzerinde konumlu binanın zemin katında yer alan 240 m² kullanım alanlı dükkan 2.900.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	240 m ²	12.083,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 2: İZMAX GAYRİMENKUL(TURGAY BEY): 0505 785 42 91

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Fevzi Paşa Caddesi üzerinde konumlu binanın zemin katında yer alan 160 m² kullanım alanlı dükkan 1.950.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın aylık kira bedelinin 9.000,-TL olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	160 m ²	12.188,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	160 m ²	56,25 TL/m ² /ay

EMSAL 3: TURKUVAZ EMLAK (AHMET BEY): 0532 632 69 42

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve merkezi konumda yer alan 6 katlı binanın zemin katında konumlu 60,00 m² brüt kullanım alanlı dükkan 850.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Ayrıca taşınmazın aylık kira bedelinin 4000,-TL olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	60 m ²	14.167,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	60 m ²	12.750,-TL/ m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	60 m ²	66.67 TL/m ² /ay

EMSAL 4: KEMAL ERTÜRK: 0533 650 98 15

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Zemin + Asma kat + normal kat olmak üzere 3 katlı, 31 m² zemin oturumuna sahip ve toplam 93 m² kullanım alanlı komple bina 550.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, birim satış değeri üzerinden pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Emsal taşınmazın birim değeri hesaplanırken faydalı alan hesabı kullanılmış olup, zemin katın tamamı, asma katın 1/2'si ve normal katın 1/3'ü dikkate alınmıştır.

Birim Değeri: 550.000,-TL / (31 m² + 31/2 m² + 31/3 m²) = 9.677,-TL/m²

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	93,00 m ²	9.677,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	93,00 m ²	11.613,-TL/m ²

EMSAL 5: REMAX ADRES (LEVENT BEY): 0531 521 51 82

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Fevzi Paşa Caddesi üzerinde yer alan Z+2 normal kat şeklinde inşa edilmiş, 70 m² zemin oturumuna sahip toplam 210 m² kullanım alanlı bina 1.225.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, taşınmazın birim değeri üzerinden pozitif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Emsal taşınmazın birim değeri hesaplanırken faydalı alan hesabı kullanılmış olup, zemin katın tamamı ve normal katların 1/3 ü dikkate alınmıştır.

Birim Değeri: 1.225.000,-TL / (70 m² + 70/3 m² x 2 kat) = 10.500,-TL/m²

BİRİM KİRA DEĞERİ	210 m ²	10.500-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	210 m ²	11.550,-TL/m ²

EMSAL 6: KW BORNOVA (EMRE BEY): 0506 696 53 16

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Bodrum+ Zemin +6 normal kat şeklinde inşa edilmiş, 163 m² zemin oturma alanına sahip toplam 1304 m² kullanım alanlı bina 7.250.000,- TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, emsal konum ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olması nedeniyle taşınmazın birim değeri üzerinden negatif yönde % 5 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Emsal taşınmazın birim değeri hesaplanırken faydalı alan hesabı kullanılmış olup, bodrum katın 1/4'ü, zemin katın tamamı ve normal katların 1/3 ü dikkate alınmıştır.

Birim Değeri: 7.250.000,-TL / (163/4 m² + 163 m² + 163/3 m² x 6 kat) = 13.686,-TL/m²

BİRİM KİRA DEĞERİ	1304 m ²	14.421,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1304 m ²	12.317,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1304 m ²	11.701,-TL/m ²

EMSAL 7: Ç&G EMLAK (BİLGE HANIM): 0554 747 54 54

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan 5 katlı binanın 1. normal katında konumlu 50 m² kullanım alanlı ofis 170.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklar sonucu 165.000,-TL bedel ile satışının gerçekleştirilebileceği bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	3.400,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	3.300,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	3.630,-TL/m ²

EMSAL 8: ORHUN EMLAK (MUSTAFA BEY): 0530 764 14 14

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Fevzi Paşa Bulvarı üzerinde yer alan 5 katlı binanın 2. normal katında konumlu 43 m² kullanım alanlı büro 120.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	43 m ²	2.791,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	43 m ²	2.651,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	43 m ²	3.181,-TL/m ²

EMSAL 9: MEHMET ÇINAR: 0536 463 71 38

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 5 katlı binanın 3. normal katında konumlu 40 m² kullanım alanlı büro 145.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40 m ²	3.625,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40 m ²	3.263,-TL/m ²

EMSAL 10: TURİYAP ALSANCAK(ŞEREF ÖZDEMİR): 0532 763 63 63

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde 8 katlı binanın 2. Normal katında konumlu 50 m² kullanım alanlı büro 190.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	3.800,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	3.420,-TL/m ²

EMSAL 11: CEM BİRYATI: 0533 636 94 43

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 6 katlı binanın 3. Normal katında konumlu 107 m² kullanım alanlı büro 350.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	3.271,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50 m ²	3.107,-TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

EMSAL 1: BİLGİ EMLAK: 0539 977 63 63

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Bulvarı üzerinde konumlu 4 katlı binanın zemin katında konumlu 210 m² kullanım alanlı dükkan 8.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen dezavantajlıdır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	210 m ²	40.48 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 2: REMAX ARCH (ÖNDER BEY): 0553 535 98 68

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Fevzipaşa Bulvarı üzerinde yer alan binanın zemin katında konumlu 250 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkan 14.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	250 m ²	56,- TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

EMSAL 3: U4 GAYRİMENKUL (DEMET HANIM): 0532 059 02 04

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bulvar üzerinde konumlu binanın zemin katında konumlu 550 m² kullanım alanlı dükkan aylık 35.000,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen avantajlıdır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	250 m ²	63.63 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 4: AKC GAYRİMENKUL(FUNDA HANIM): 0532 207 88 17

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yer alan binanda konumlu bodrum, zemin ve asma katlı, bodrum kat 40 m², zemin kat 600 m² ve asma kat 140 m² olmak üzere toplam 780 m² kullanım alanlı asma katlı dükkan aylık 31.250,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen dezavantajlıdır. Taşınmazın birim kira değeri faydalı alan hesabı kullanılarak takdir edilmiş olup, bodrum katın 1/4'ü, zemin katın tamamı ve asma katın 1/2'si alınarak hesaplanmıştır. Ayrıca taşınmazın 7.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Birim Kira Değeri: 31.250,-TL / (40/4 m² + 600 m² +140/2 m²)=45.96,-TL/m²

BİRİM KİRA DEĞERİ	780 m ²	45.96 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 5: GÜÇLÜ GAYRİMENKUL (FIRAT BEY): 0542 544 82 58

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bulvar üzerinde yer alan binanda konumlu zemin ve asma katlı, zemin kat 200 m² ve asma kat 200 m² olmak üzere toplam 400 m² kullanım alanlı asma katlı dükkan aylık 16.000,-TL bedel ile kiralıktır. Taşınmazın birim kira değeri faydalı alan hesabı kullanılarak takdir edilmiş olup, zemin katın tamamı ve asma katın 1/2'si alınarak hesaplanmıştır.

Birim Kira Değeri: 16.000,-TL / (200 m² +200/2 m²)=53.33,-TL/m²

BİRİM KİRA DEĞERİ	780 m ²	53.33 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 8: ADRESİM EMLAK (FADİME HANIM): 0505 217 60 73

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde konumlu 6 katlı binanın 4. Katında konumlu 250 m² ofis 4.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	250 m ²	18.- TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------



EMSAL 8: DURU ÖZLEM İSMAİLOĞLU: 0 549 469 03 11

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde konumlu 6 katlı binanın 3. Katında konumlu 70 m² ofis 1.400,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	70 m ²	20.- TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	----------------------------

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

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- Köşe konumda yer alması,
- Bina cephesinin geniş olması,
- Cins tashihiye konu olması ve iskan belgesinin bulunması,

Olumsuz etken:

- Taşınmaza ait otoparkın bulunmaması ve bölgede otopark sorununun 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-İş Merkezi" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan, komple bina ve büro emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen büro ve dükkan emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ:

Bulunduğu Kat	Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Zemin	694	11.500,-	7.981.000,-
Galeri Katı	560	5.750,-	3.220.000,-
1. Normal Kat	694	3.750,-	2.602.500,-
2. Normal Kat	694	3.750,-	2.602.500,-
3. Normal Kat	694	3.750,-	2.602.500,-
4. Normal Kat	694	3.750,-	2.602.500,-
5. Normal Kat	694	3.750,-	2.602.500,-
Teras Kat	367	2.500,-	917.500,-
TOPLAM			25.131.000,-

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER = 25.131.000, TL ≈ 25.130.000 TL

KİRA DEĞERLERİ:

Bulunduğu Kat	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)
Zemin	694	50,-	34.700,-
Galeri Katı	560	24,-	13.440,-
1. Normal Kat	694	15.50	10.757,-
2. Normal Kat	694	15.50	10.757,-
3. Normal Kat	694	15.50	10.757,-
4. Normal Kat	694	15.50	10.757,-
5. Normal Kat	694	15.50	10.757,-
Teras Kat	367	11,-	4.037,-
TOPLAM			105.962,-

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER = 105.962-TL ≈ 106.000,-TL

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 dükkan ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın toplam aylık kira bedelinin 106.000,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 19 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ:

Toplam Değeri: 106.000,-TL/m² x 12 ay x 19 yıl =24.168.000,-TL

KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER: 24.168.000,-TL

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

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

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	25.130.000 TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.168.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.650.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	106.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunun uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Konu gayrimenkulün projesi ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada, 17 parselde "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" 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 Haric Satış Değerinin;

24.650.000.-TL (YİRMİDÖRTMİLYONALTIYÜZELLİBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

~29.087.000,-TL (YİRMİDOKUZMİLYONSEKSENYEDİBİNTÜRLİRASI)

KDV Haric Aylık Kira Değerinin;

106.000.-TL (YÜZALTİBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;

125.080,-TL (YÜZYİRMİBEŞBİNSEKSENTÜRLİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 3,4786 TL, 1 EURO: 3,7010 TL, Satış; 1 USD: 3,4848 TL, 1 EURO: 3,7077 TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 5.091 m² x 920 TL/m² = 4.683.720,-TL

Bulunduğu Kat	Alanı (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	Aylık Kira Değeri (TL)
Zemin	694	920,-	638.480,-
Galeri Katı	560	920,-	515.200,-
1. Normal Kat	694	920,-	638.480,-
2. Normal Kat	694	920,-	638.480,-
3. Normal Kat	694	920,-	638.480,-
4. Normal Kat	694	920,-	638.480,-
5. Normal Kat	694	920,-	638.480,-
Teras Kat	367	920,-	337.640,-
TOPLAM			4.683.720,-

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar





Zemin ve Galeri Katı(İzmir Şubesi)



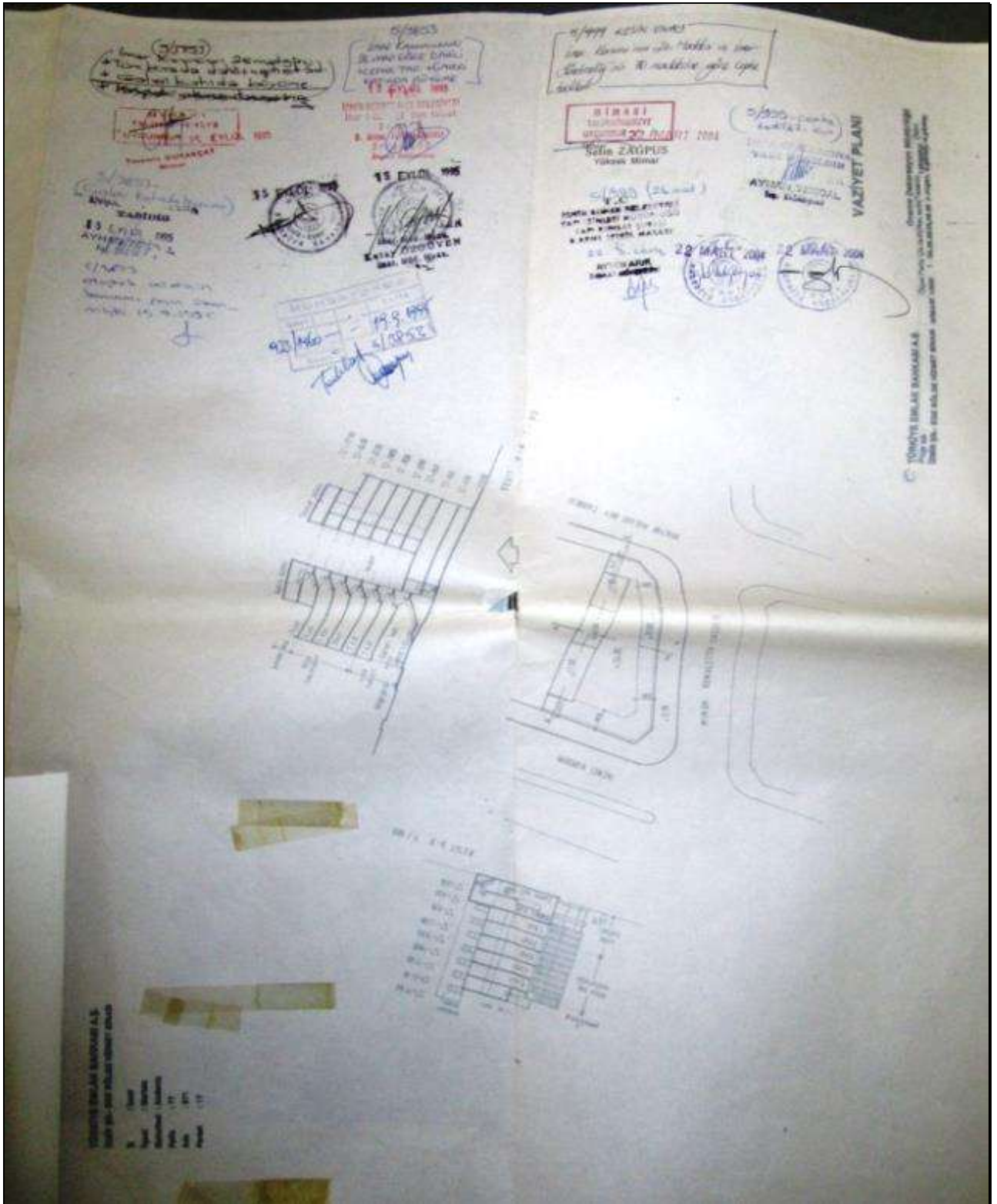
Normal Katlar(İzmir 2. Bölge Koordinatörlüğü)

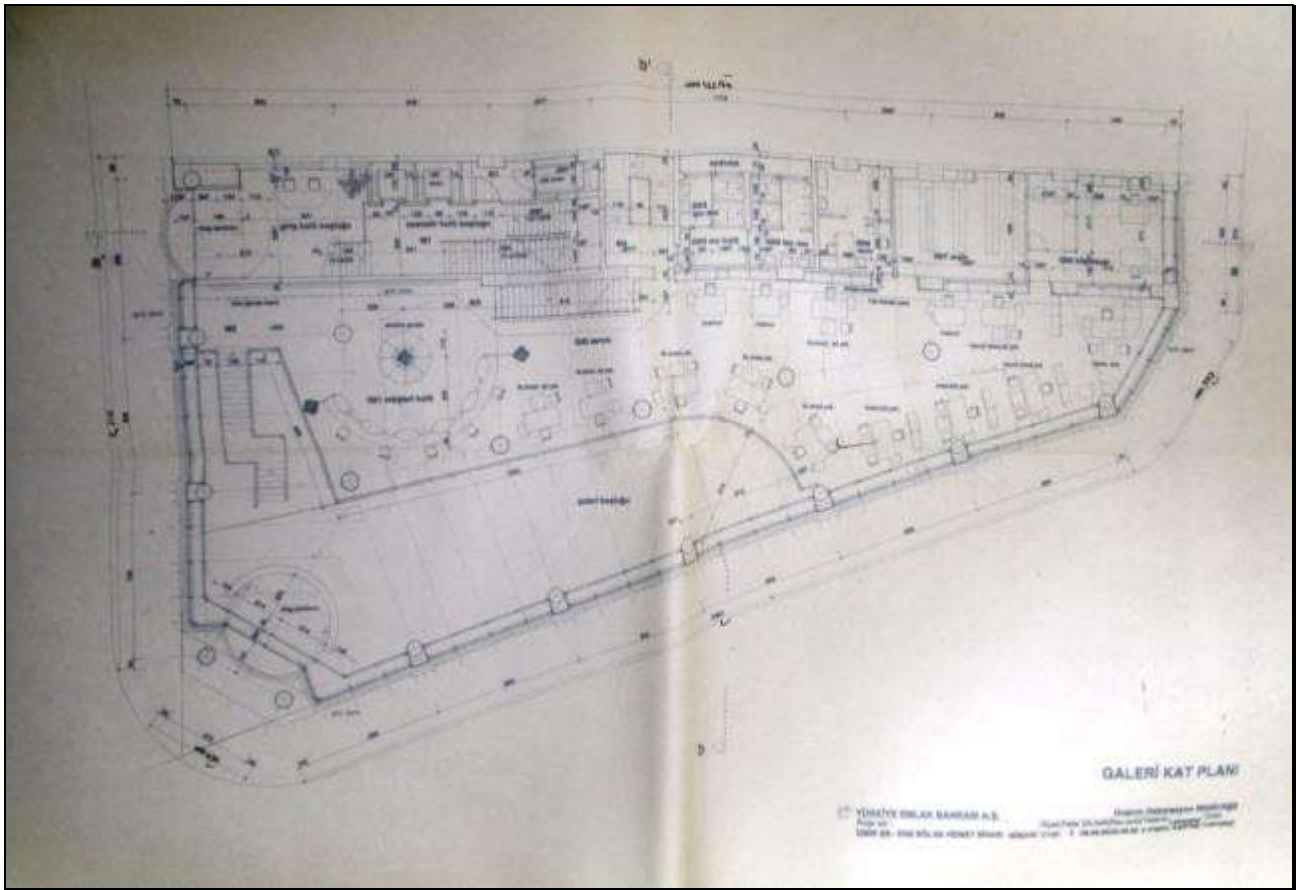
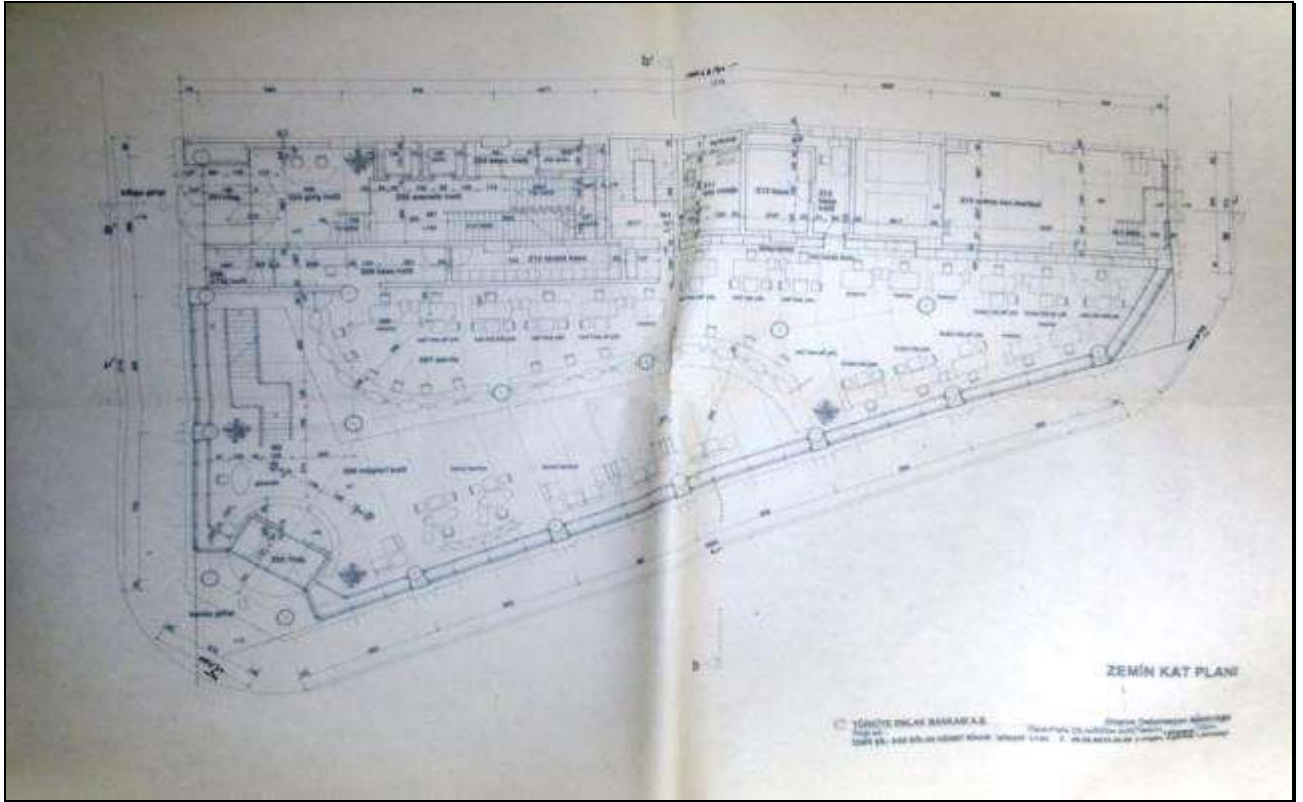


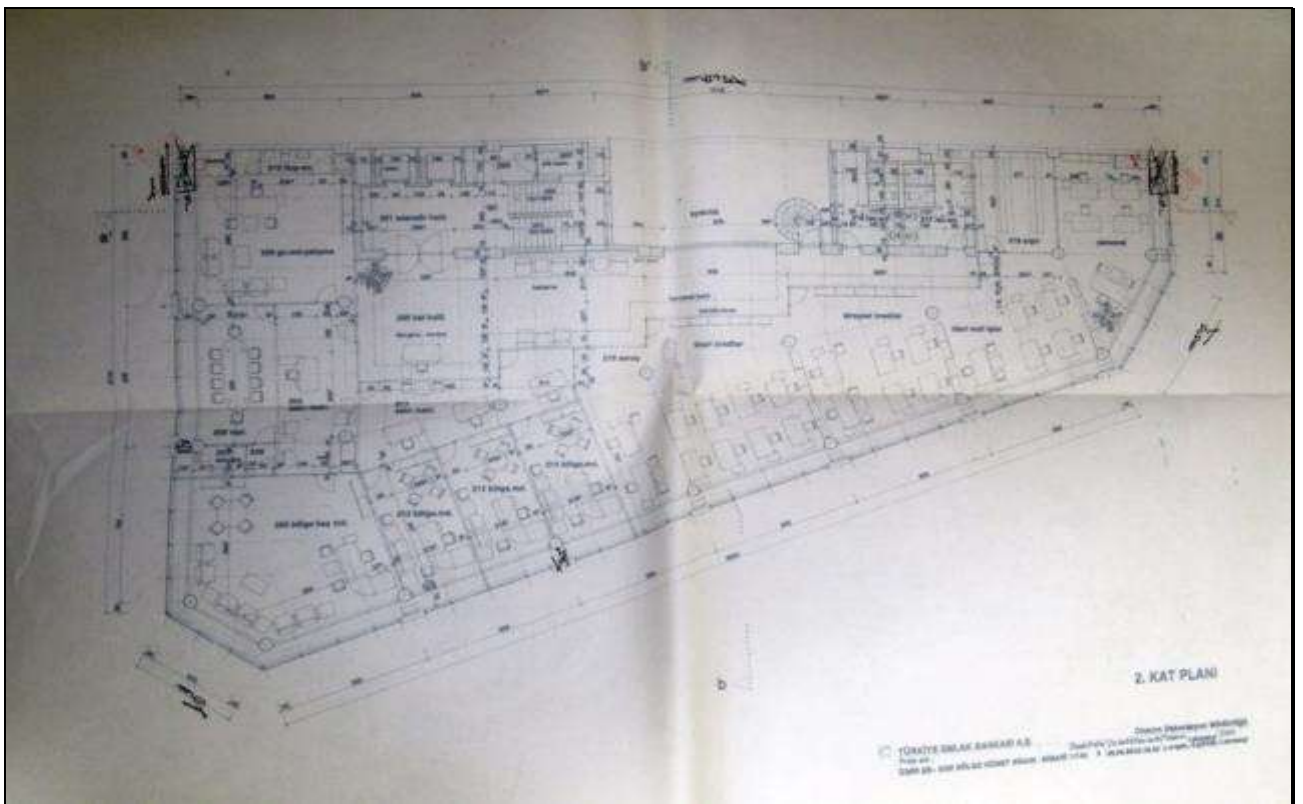
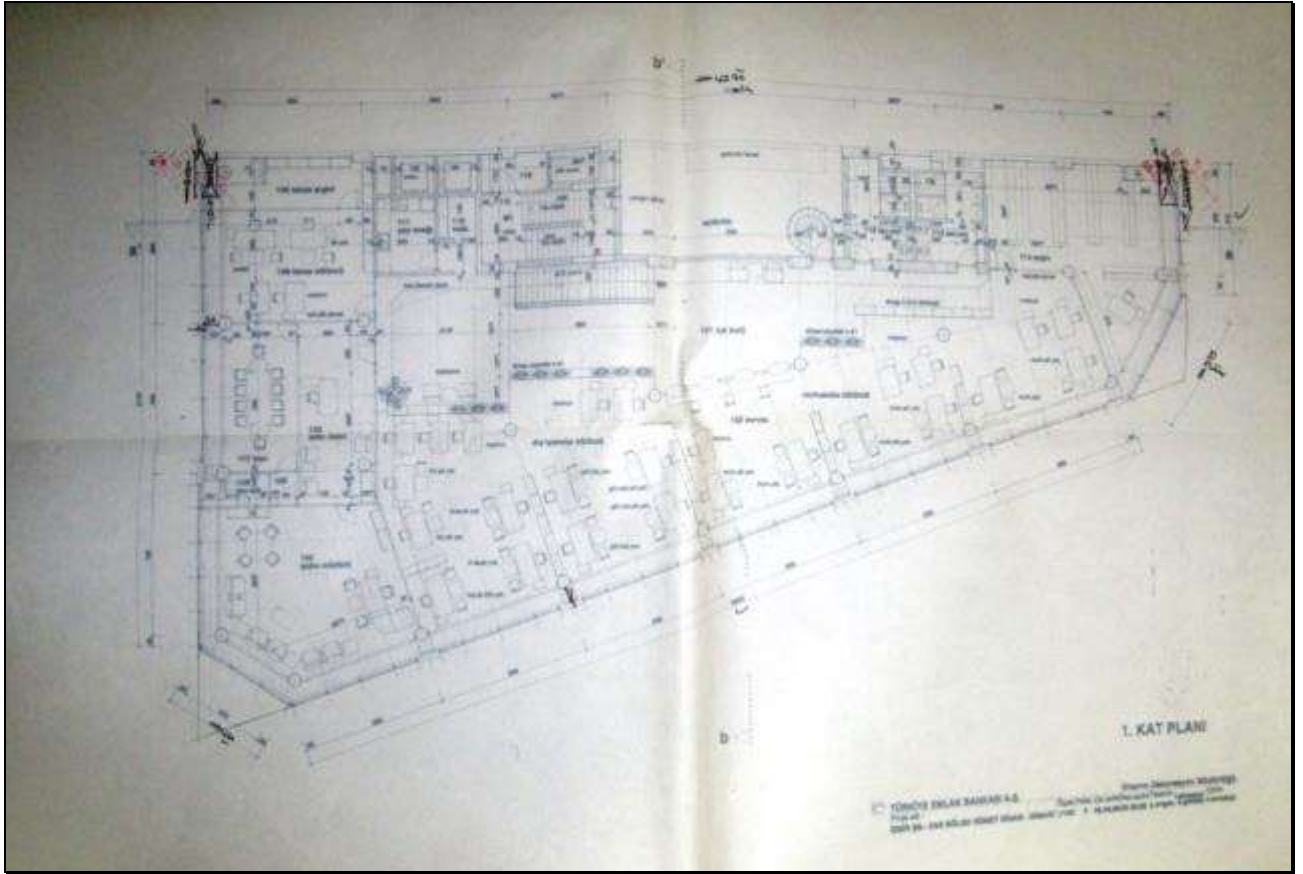


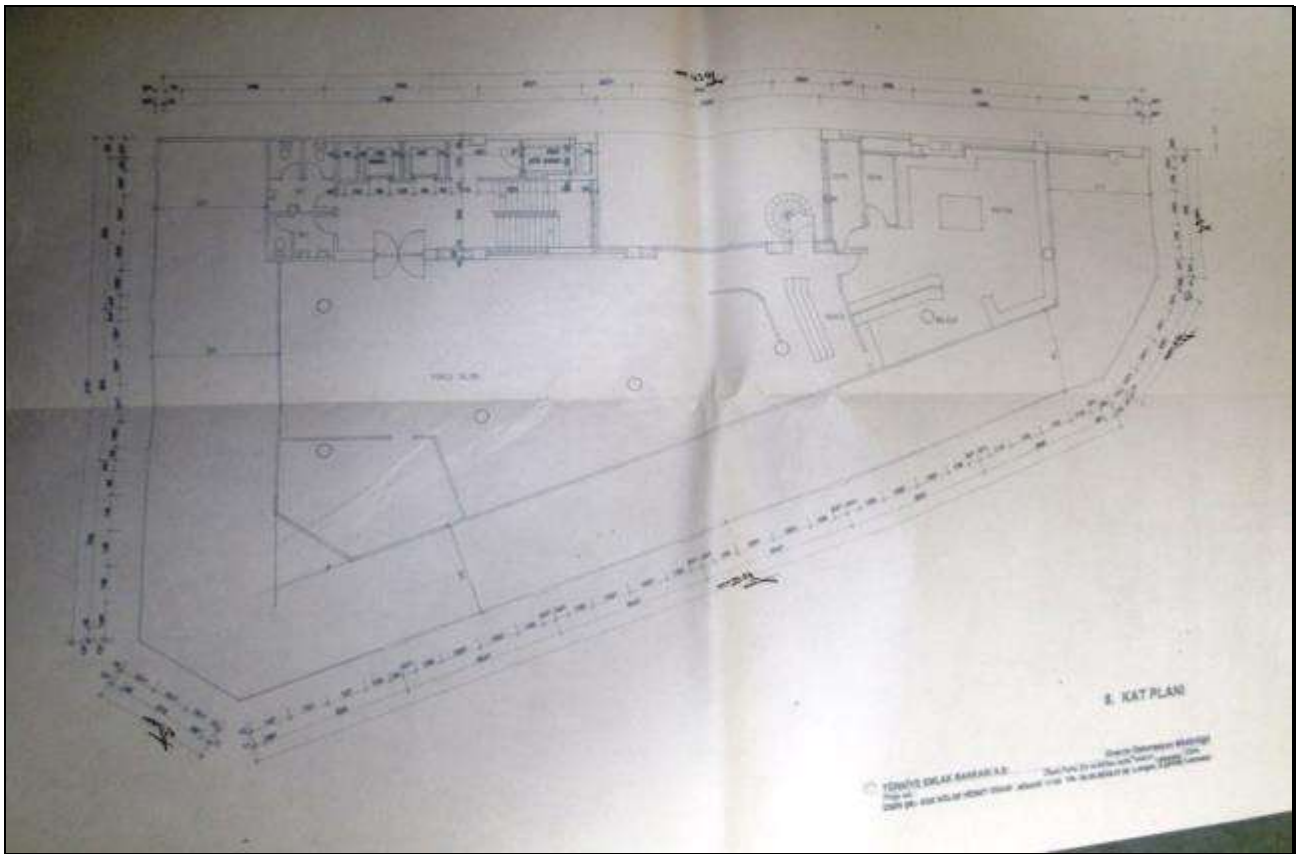
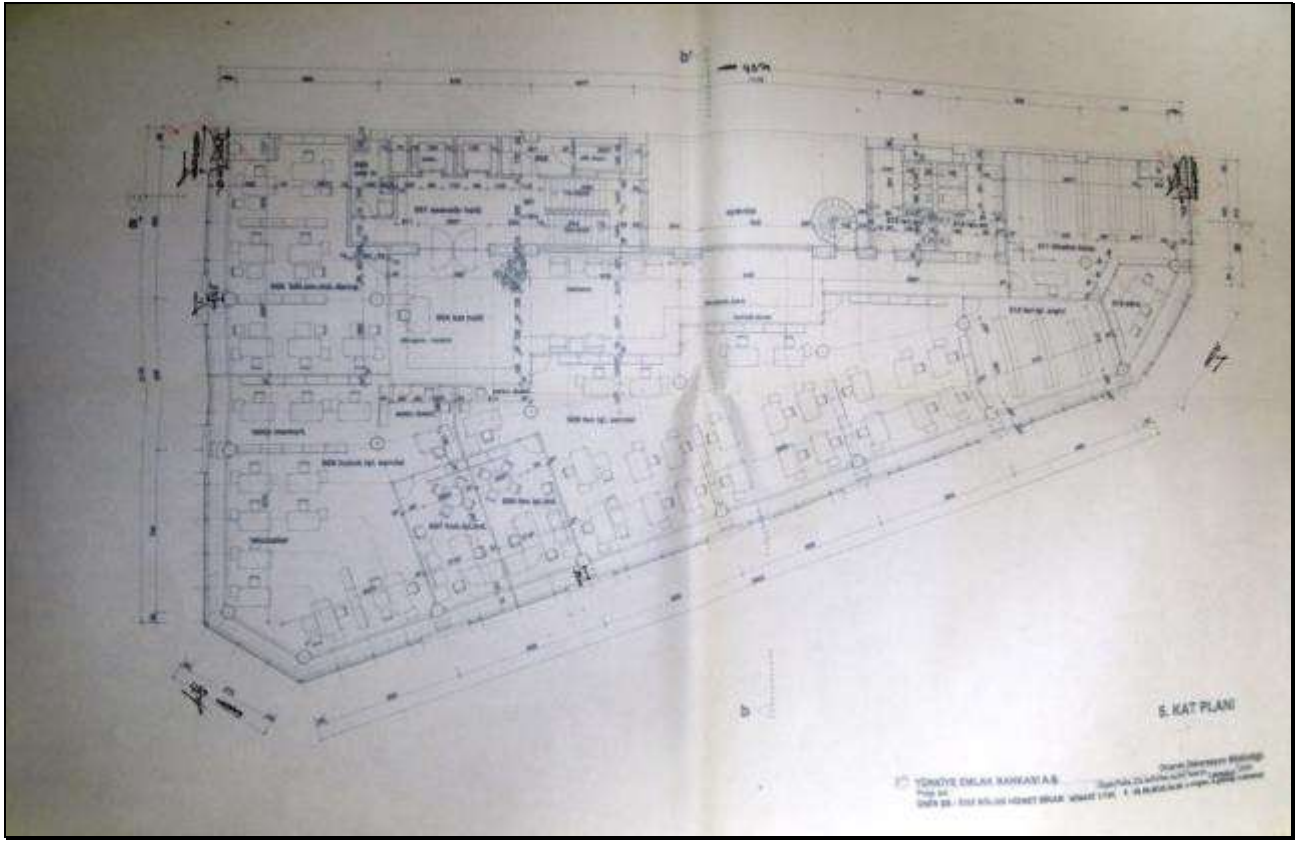


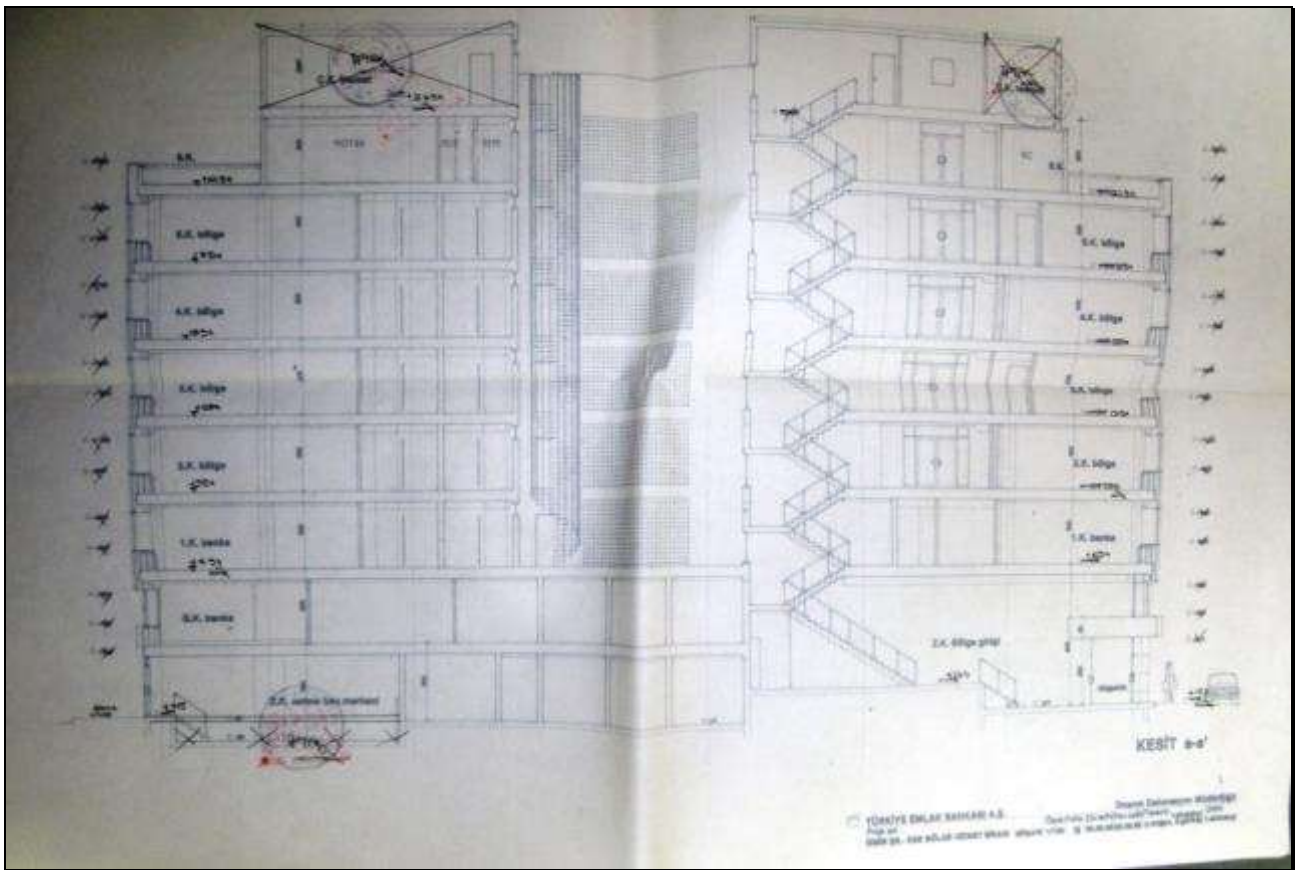
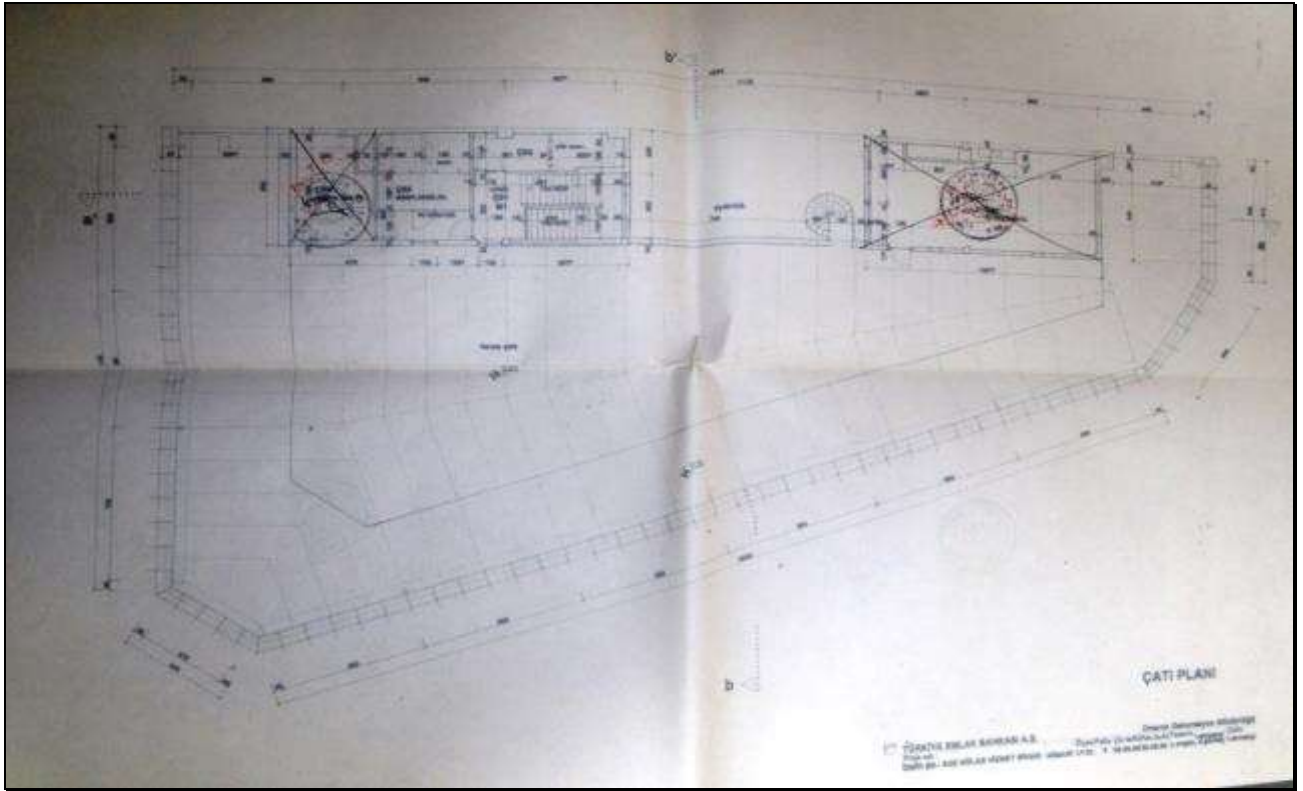
8-3 BELGELER

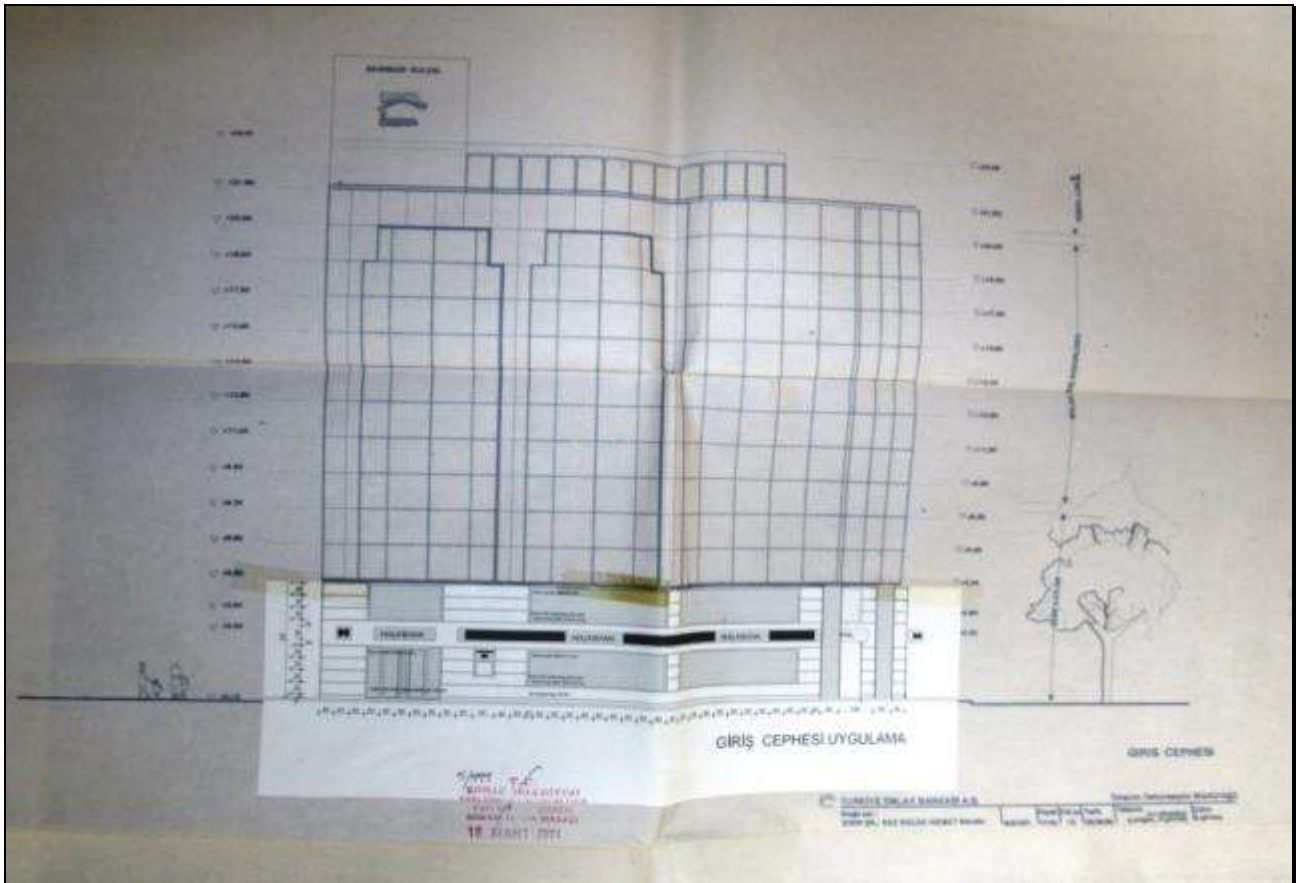
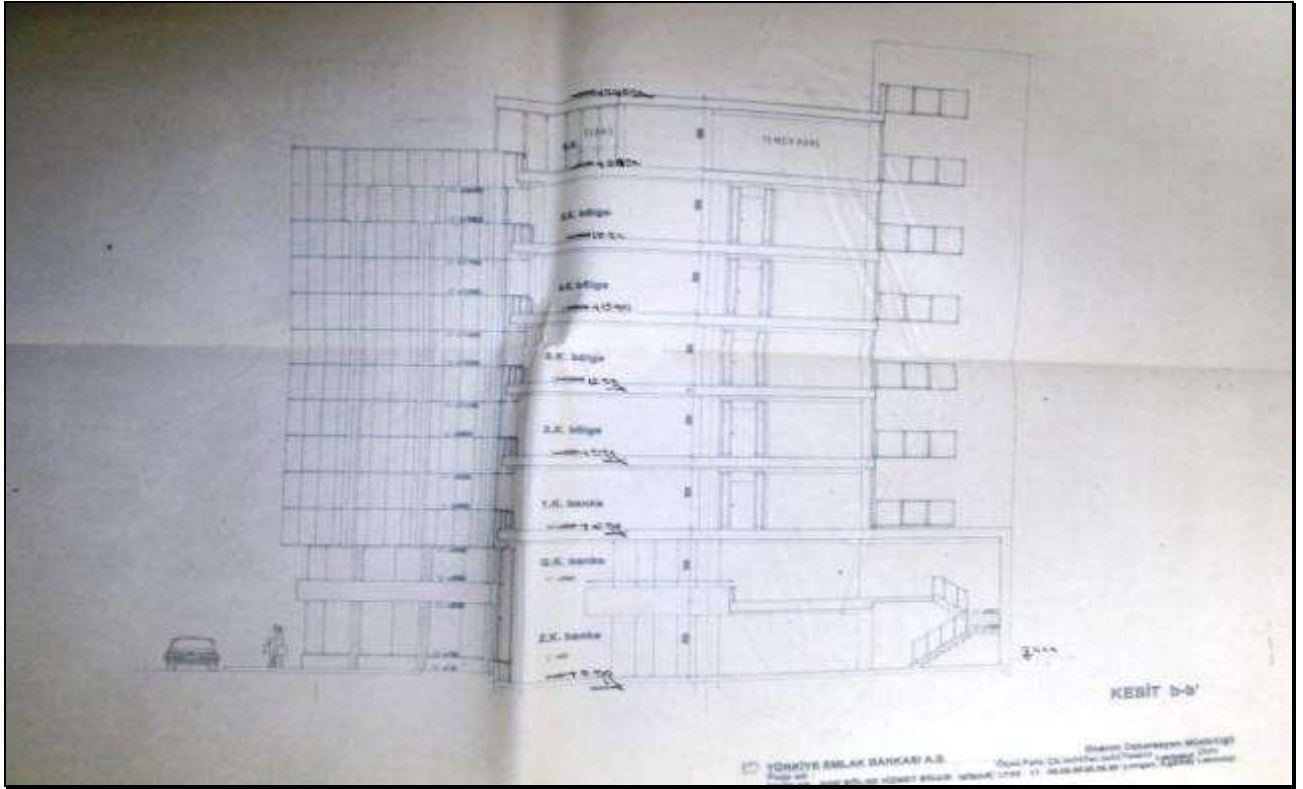


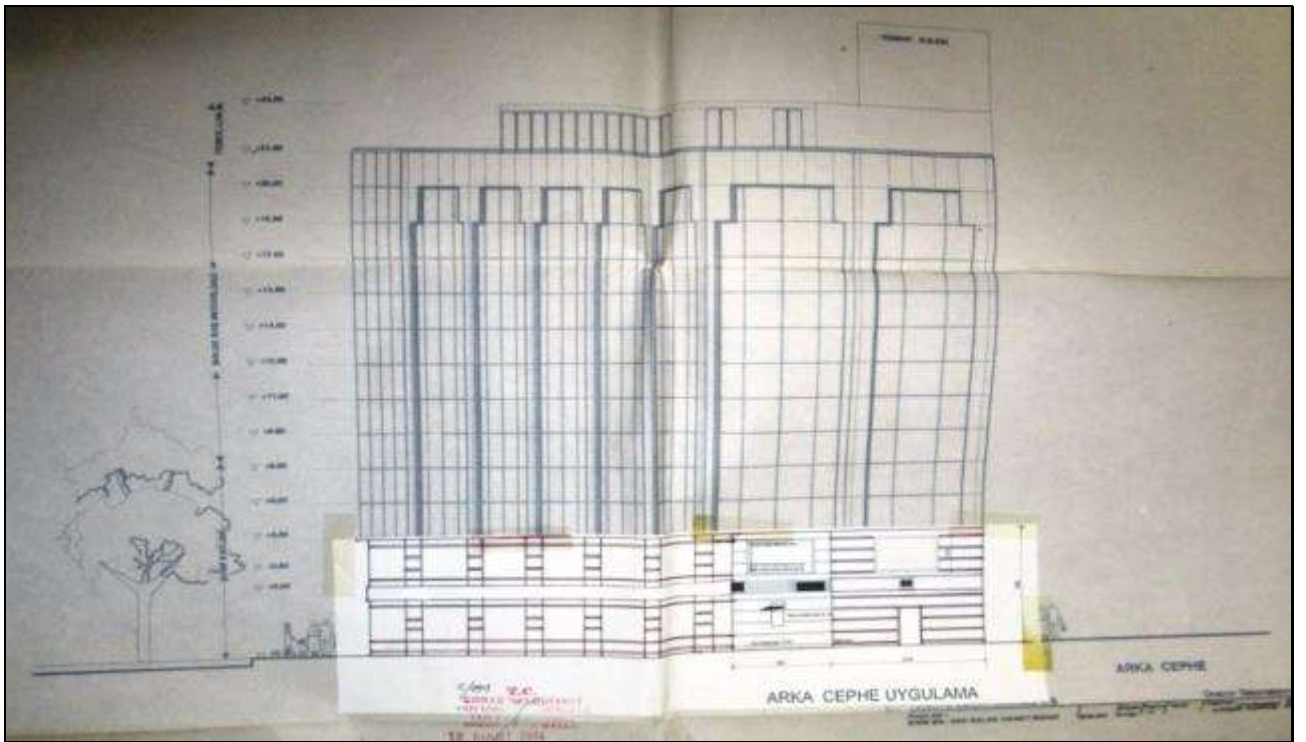
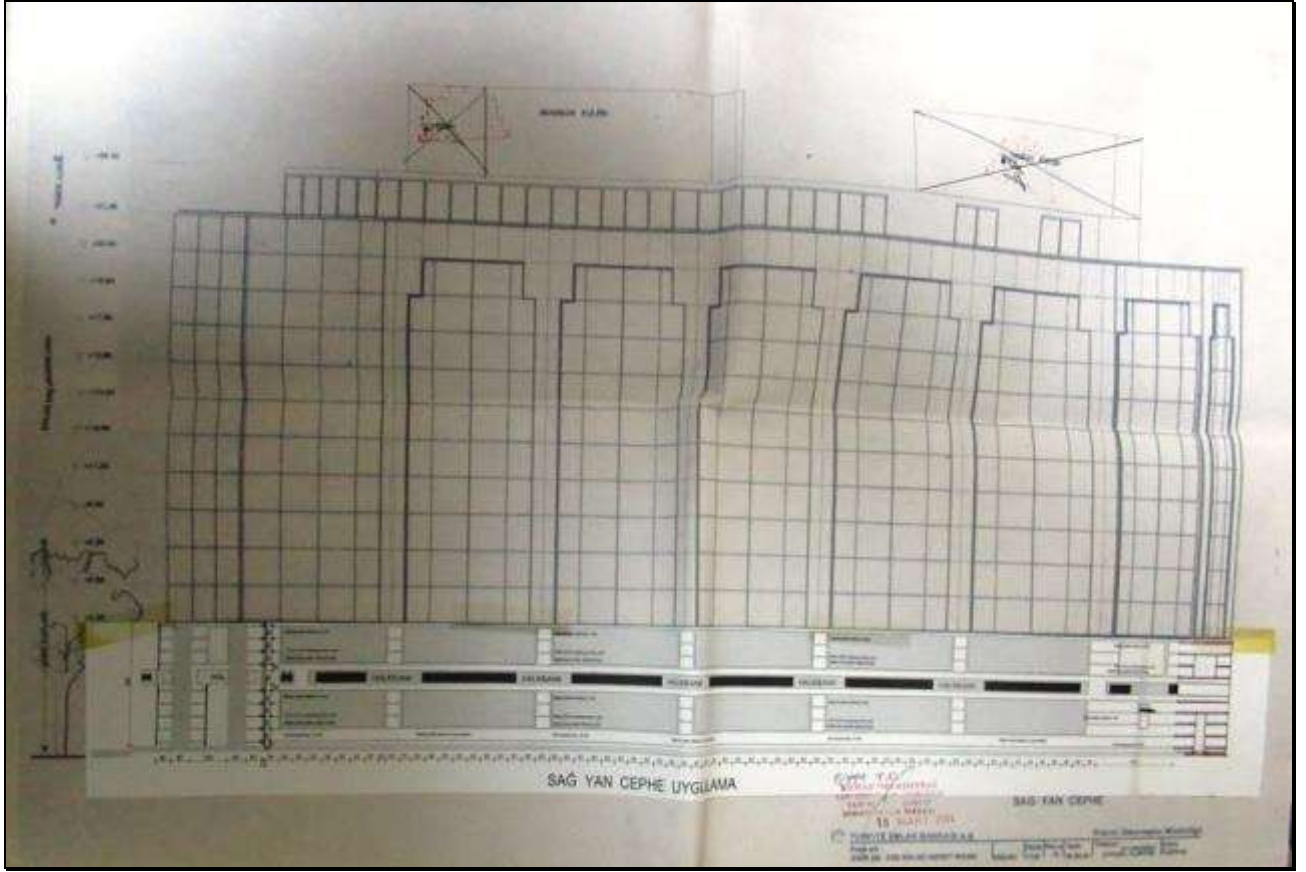












T.C.
İZMİR KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :M.35.3.KON.0.(13)-310.05-18068
Konu:İmar durumu hk.


.../.../20....

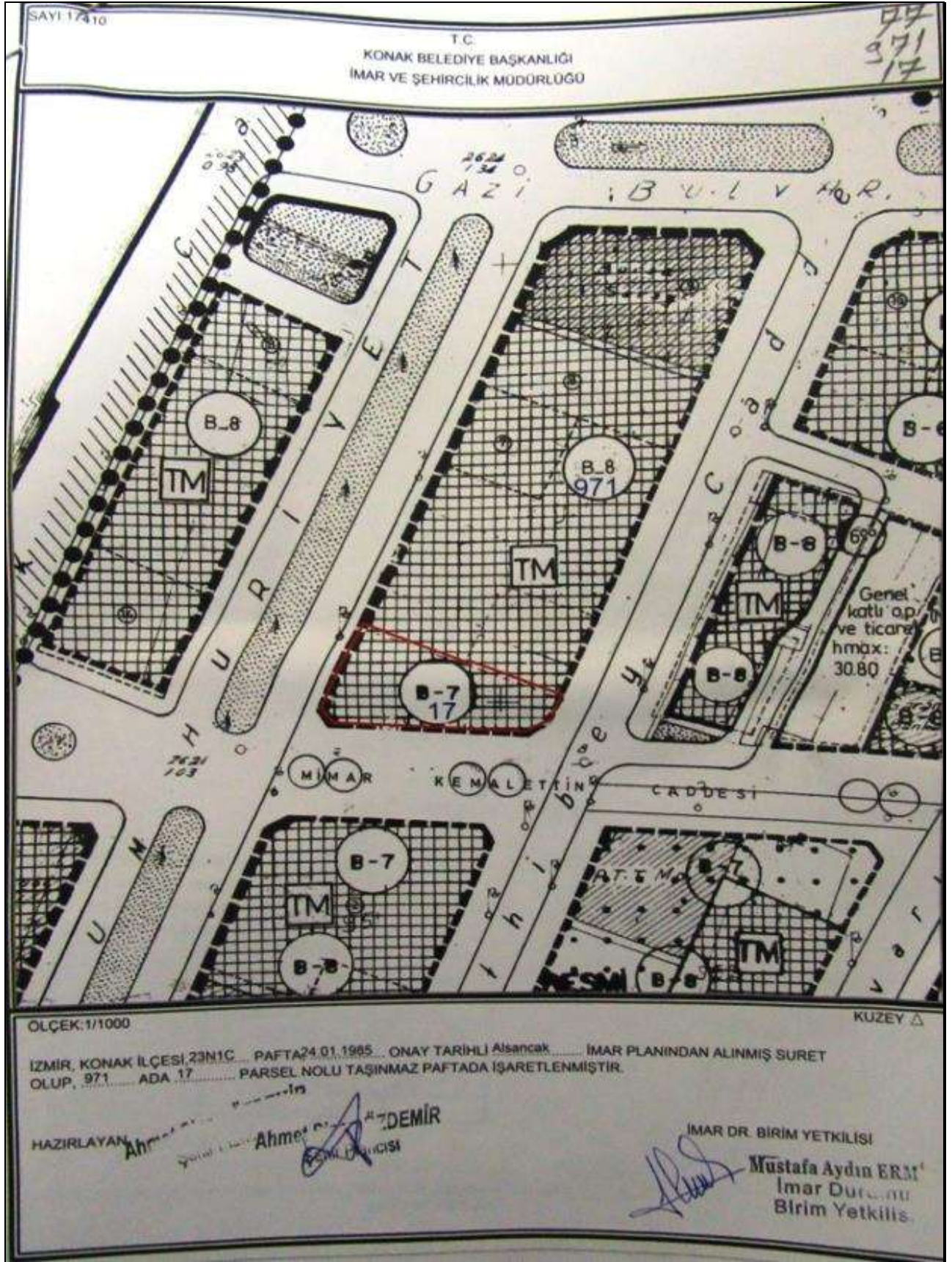
**HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

İlgi dilekçenizde bahsi geçen İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 Pafta, 971 Ada, 17 nolu parsel İmar Planında; TM- Ticaret seçenekli konut bölgesi (Zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup, Bitişik nizamda, Hmax:21.80 m. Ç. Katsız bina yüksekliğinde, 7 kattır. Eski eser karşısı olduğundan; Her türlü işlem için, K.T.V.K.B.K.' dan izin alınması gerekir.

Bilgilerinize rica olunur.

G.Çapacı
N.Yalçın-Br.Yetkilisi


HULUSİ ERDOĞMUŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü



E. C.
İZMİR BELEDİYESİ

Dosya Sayısı 958/923

OTURMA RAPORU

Minar Kemalhan kat. 3 No lu, 971 m² 2-13 parselde bulunan arsaya
Türkiye Emlak Padi Bankası Belediyeden aldığı
 20.06.1960 günlü 21 cilt 11. sayılı inşaat tekerminatıyla inşaat
 projesine göre yeni yapıldığı Banka ve İşhan nin veritide yapılmış
 müayenesinde projesine, fenne ve sağıh-yasama uygun olarak inşa olunduğu anlaşılmakta
 kullanılması için hiçbir engel olmadığını gösterir rapordur.

Belediye Hekimi

7/11/1962
 Tetkik eden
 Yapı Kontrol Şube Şefi



Kat adedi	: Yedi kat ve çatı katı
Daire adedi	:
Dairenin oda adedi	:
İnşaatın nev'i	: Banka ve İşhan
İnşaatın sistemi	: Betonarme-karkas
İnşaatın maliyeti	: 2018400.00 TL
Bir katın M ² si	: 739.00 M ²
Bir dairenin M ² si	: 739.00 M ²
Elektrik	: Var
Su	: Var
Havagazı	: Var
Kalorifer	: Var
Asansör	: Var

T. C.
İzmir Belediyesi

Y=17

Yapı, Tamir ve İlaveler
İçin İzin Kağıdı
(RUHSATNAME)

Cilt No. 21

№ 11

(Ruhsatnamesi doldurmadan önce kapaktaki izahatı mutlaka okuyunuz.)

Dosya No. 323

Bölüm 1 - Yapının yeri (Adresi)

Semti :
Mahallesi : *Humarhoma Mahallesi*
Sokağı :
Vergi kipi numarası : *666*
Ada ve Parsel Kadastro : *A. 171 P. 2. 13*
numarası İmer : *1752/23.3.15*

Bölüm 2 - Yapının sahibi ve fenni mesulü

Yapı sahibinin adı ve soyadı : *T. Enalok Kredi Bankası*
Resmî daire ismi :
Şirket veya kurum ismi
Ünvanı :
Yapı mesuliyetini Adı ve soyadı : *Viceli Bey*
Alanın Ünvanı : *Y. Ab.*

Bölüm 3 - Yeni İnşaat (Bu Ruhsatname, «Yeni yapı» «Kat veya yapı ilavesi» «Yadilân» «Müstemilât inşa ve gibi inşaatın hangisi için verilmiştir ?

(İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZARİ İTİBARA ALMAYINIZ.)

a. Yapı yüz ölçümünün kullanılış maksadına göre ayrılığı (m² olarak)

Yapılan iş	m ² al	Kullanılış maksadı	m ² al
Yapılan iş		10. Kütüphane	
Yapılan iş		11. Resmî daire	
Yapılan iş		12. Hastane	
Yapılan iş		13. <i>Banka - 504600</i>	
Yapılan iş		14. <i>İşhanı</i>	
Yapılan iş		15.	
Yapılan iş		16.	
Yapılan iş		Toplam	

b. Yapının kullanılacak inşa malzemesine göre sınıfı nedir ?

1. Çelik iskelet
2. Betonarme iskelet
3. Ahşap iskelet
4. Taş yığma
5. Tuğla yığma
6. Kerpiç yığma
7. Ahşap
8. Sair

c. Yapı mesken (av) veya apartman ise kaç daireli olacaktır?

- d. Yapı kaç katlı olacaktır ?
- 1 - Yol seviyesinin üstünde
 - 2 - Yol seviyesinin altında

e. Yapının yüksekliği (Metre) ?

f. Yapının hususiyetini ve mahalii raylıca göre bir m² sını takribî maliyet fiyatı ?

g. Yapının belediyece tahmin olunan maliyet kıymetli ? (Arsa kıymeti hariç)

Yeni maksat veya maksatlar için kullanılacak her biririne karşın m² lerini ayrı ayrı yazınız.)

(Hangisi ise karşın-daki kare içersine x işaret koyunuz.)

h. Mutlakla bahçe duvarı inşaatı ise, belediyece maliyet kıymetli kaç liradır?

Bölüm 4 - Tamirat

a. - Tamiratın şekil ve mahiyeti nedir ?

b. - Bu tamiratın belediyece tahmin olunan maliyet kıymetli kaç liradır ?

Bölüm 5 - Belediye geliri

Gelirin mahiyeti	Lira	Kry.
<i>5046.00X15 = 75690</i>	<i>25690</i>	
<i>11085</i>	<i>11085</i>	
<i>4302.00X15 = 64530</i>	<i>64530</i>	

DÜŞÜNCELER

Çastıklı programı uygun olarak 7 d normal kat 1 de çekme kat inşaatı yapılacaktır.

Yapıda mahal, vergi ve fenni zararı yazılı olarak verilmiş, harcı *226162* tarih sayılı maktuza tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini daruhte *20101195*

İçin *T. Enalok Kredi Bankası*


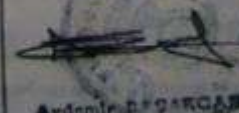

Mesuliyetini

Belediye fenn memuru

Tabakkuk memuru


20 Haziran 1960
Belediye Fenn Memuru
Yapı Şb. Ş.


YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Veren Kurum				2. Ruhsat Tarihi				3. Ruhsat Numarası											
4. Ruhsatın Veriliş Maksudu				5. Mahallesi				6. Pafta No		7. Ada No		8. Parsel No							
9. İmar Durumu Tarihi				10. İmar Durumu Numarası				11. İmarın Türü				12. Yıkıl Tarihi							
13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum				14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi				15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası											
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN													
16. Adı Soyadı / Ünvanı				20. Adı Soyadı / Ünvanı				21. Kurum Sicil Numarası											
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi				18. Vergi Dairesi Sicil Numarası				22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi				23. Vergi Dairesi Sicil Numarası							
19. Adresi				24. Adresi															
25. Yapının Her Bir Üstlesinin Kullanma Maksudu		26. Üstle Sayısı		27. Yüz Ölçümü		28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı		29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı		30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği		32. 1m ² sınırlı Maliyet		33. Yapının Sınıfı		34. Yapının Grubu	
Toplam																			
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç)				36. Arz Olduğu Yıl				37. Yapının Arsa Değeri				38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)							
39. İskeletin Dışı				40. İskeletin Doğru Maddesi				41. Yigma Yapının Dışı											
RUHSAT EKI PROJELER						FENNİ MES'ULÜN(TUS)													
42. Mimari Proje						49. Adı Soyadı													
43. Statik Proje						50. Adresi													
44. Tesisat Projeleri						51. Taahhüdü				54. İmzası									
45. Doğru Toplamı		46. Kat Toplamı		47. Harcı Çıkacak Kat Toplamı		52. Kurum Sicil No				53. Öde Sicil No									
48. Harcı Çıkacak Kat Toplamının Döküleceği Yer																			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER																			
55. Gelirin Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No		58. Tutarı (TL)		59. Ağırlama		60. Ottopark Harcı									
Yol Kanalı Harcı										Trafik Kurumunun									
Sını - İnşaat Harcı		19 EYLÜL 1995		753672						gün ve									
Cezası										Sayılı									
										Kurum gereğince parselinde ottopark									
										ihtiyacı karşınlanmadığından									
										TL Ottopark									
										bedel tahsil edilmiştir.									
Toplam																			
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23. ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.																			
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası				62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası				63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür											
 H. Bayraktar EKİNCİ İnş. Tek.				 Aydemir ÖZGÜRÇAN İnş. Tek.				 Kutay ÖZDOĞAN İnş. Tek. Muv.											

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DIRKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal. ve Gcm. Bakanlığında, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi) KONAK BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ-İZMİR		Kod	2. Belgenin tarihi 15/08/95		3. Belgenin numarası 557	4. Belgenin veriliş maksadı DİTİM KATIM		Kod									
6. Pafta		7. Ada no 373	8. Parsel no 17		5. Mahalle, cadde / sokak, bina no CUMHURİYET CADDESİ 3. İZMİR		9. İmar durumu tarihi 29/08/95			10. İmar durumu numarası 3003							
11. Tapu tescil belgesi veren kurum 1. BOL. TAP. SİC. NO.		12. Tapu tescil belgesi tarihi 09/08/95		14. İzin türü Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 19/09/95 923/1960		17. Varsa ek ruhsatname - nin tarihi ve numarası / /										
13. Tapu tescil belgesi no 3471		15. Yakıt türü Kod		YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN										
18. Adı soyadı / unvanı T. EMİNAH BAKKADY A.Ö.		Kod	22. Adı soyadı / unvanı		Kod	23. Kurum sicil numarası											
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası											
21. Adresi İZMİR S. B. VE EDD BOL. SAĞIRO		26. Adresi															
27. Yapının her bir ünitesinin kullanım amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yat seviyesi altında kat sayısı	31. Yat seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yaklaşık z	34. 1 m ² birim maliyet	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu			
15 YERİ		1		45													
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)		38. Ait olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)											
41. İskeletin cinsi B. AĞIR		42. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA		Kod	43. Yığma yapının cinsi		Kod										
44. Yapı ile ilgili özellikler																	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)						
Elektrik		Hava gazı		Doğal gaz		Kalanörler		Sehir suyu		Sıcak Su		Kanalizasyon		Foseptik		Asansör	
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama MEVCUT BAYIR KATTA YAPILAN İLÂVE KISIM İÇİNDİR.																	
46. Konuda ilgili özellikler																	
Konunun		Oda sayıları					Toplam	Daire sayısı		47. Dairelerin özellikleri							
		1	2	3	4	5	6	7+	Mutfak	Banyo	Haba(wc)	Parko					
Daire sayısı									olan								
Bir dairenin yüzölçümü									olmayan								
									Toplam								
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı-Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımında ten bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.																	
BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER																	
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih				49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih				50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih									
				Mehmet DOZKURT				M. KÖKSANAN									
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ																	
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası							52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih										
Ercan SİNGÖL							15 MAYIS 1995										
																	

İli	İZMİR	<p style="color: red; font-weight: bold;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	KONAK						
Mahallesi	AKDENİZ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	MİMAR KEMALETİN VE						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		77	971	17	ha	m ²	dm ²
					739,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 18173574					
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		14583	67	984		02/11/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Rahi ROÇİ Konak Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT: * Mükyarın gayri ayni hakları için tapu siciline müracaat etmekte. ** İşbu Tapu Senedi Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Tarih

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--

Stok No 129

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	01.12.2016 09:10:42	2016-45270	20161201-912-F00734	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	MIMAR KEMALETTİN VE HULUSİ BEY CAD.VE 2 CI KORDON	
Zemin No	18173574	Cilt / Sayfa No	67 / 984	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Ada / Parsel	971 / 17	
Kurum Adı	Konak	Yüzölçüm	739,00000	
Mahalle / Köy Adı	AKDENİZ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI	
MÖLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
		1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Kurulması - 2.11.2010 - 14583	

Rapor Tarihi / Saati : 01.12.2016 / 09:16

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sivil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014

No : 402973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400614

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.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Burhanettin Tandoğan
BURHANETTİN TANDOĞAN
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15-303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi 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 DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

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