



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: 2017-HALKGYO-33R

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017- 33
RAPORUN KONUSU	İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz mahallesi, 77 pafta, 971 ada, 17 numaralı parselde kain "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel pazar ve kira değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	22.12.2017 / 2017-HALGGYO-33
REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO	09.04.2018 – 22.12.2017/2017-HALGGYO-33R
REVİZE AÇIKLAMASI	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2018 tarih, E.3850 sayılı yazısı gereğince raporumuzda yer alan "Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır" ifadesinin rapordan çıkartılarak değerlendirme raporunun revizesi istenmiştir. Başkaca herhangi bir değişiklik yapılmaksızın belirtilen ifade çıkartılarak rapor yenilenmiştir.
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	16.12.2017 tarihinde, saat 14:32 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; 'TM1 (*) – Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi (zemin katta konut yapılamaz)' içinde kalmakta olup, B-7, bitişik nizam, 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. *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 Hariç Satış Değeri ; 27.110.000.-TL (YİRMİYEDİMİLYONYÜZONBİNTÜRKLİRASI) KDV Hariç Aylık Kira Değeri ; 125.000.-TL/AY (YÜZYİRMİBEŞBİNTÜRKLİRASI/AY) KDV Hariç Yıllık Kira Değeri : 1.500.000.-TL (BİRMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-11
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	11
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	12
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	12
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	12
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	12
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	12-...-20
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	21
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	22
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	22
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	23
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	24
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	24-...-27
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	27
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	27
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	27
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	28
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	28
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	28
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	28
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	29
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	29
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	29-30
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	30
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	31
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	31
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	31
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
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	32
6-4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	32
7 - SONUÇ	32-33
8 - EKLER	34
8-1 Uydu Fotoğrafı	34
8-2 Fotoğraflar	34-...-39
8-3 Belgeler	39-...-54
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	54
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	55
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	55
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	56
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	57
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	58

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.



4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.

7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 22.12.2017 tarihinde 2017-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

15.12.2017 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR tarafından 15.12.2017 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 22.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A 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

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz mahallesi, 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 ili, Konak ilçesi, Akdeniz mahallesinde 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 değerleme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI ve VERİLERİN SUNULMASI

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

İzmir İli Hakkında Genel Bilgiler¹

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



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

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



İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası bulunmaktadır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biri olmuştur. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerin olduğu önemli yerleşim yerlerinden biridir. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) denilmiştir. Ayrıca kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile önemli bir yere sahiptir.

Tarihi

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

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

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

Coğrafi ve Topoğrafi Yapısı

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



İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Gediz Nehri, 400 km uzunluğunda olup, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğmaktadır. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından birini oluşturmaktadır. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülmektedir. Bir diğer önemli akarsu olan Küçükenderes, 124 km uzunluğunda olup, Bozdağlar'dan doğmaktadır. Küçükenderes nehri Küçükenderes ovasını sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülmektedir. Küçükenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır. Bakırçay ise 128 km uzunluğunda olup, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşmaktadır. Bakırçay Çandarlı Körfezi'nde denize dökülmektedir.

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

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. İzmir'de bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16°C (Bergama) ile 17°C (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1°C (Torbalı) ile minimum -13°C (Ödemiş) arasında değiştiği görülmektedir. İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşük olmaktadır. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarında olmaktadır.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişimlere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarında gerçekleşmektedir. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, %2 düzeyine düşmektedir.

İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altında kalmaktadır. Bölgede Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına

ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girmektedir. Ormanlar il içerisinde 431.786 hektar bir alanı kaplamakta olup, ormanların kapladığı alan il arazisinin % 41'ini oluşturmaktadır.

Demografik Yapısı

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

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

TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre İzmir'in aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa, 130.000 Mardin, 126.000 Erzurum, 120.000 Konya, 84.000 Aydın, 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus bulunmaktadır.

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

Ekonomik Yapısı

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

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

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

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

Ulaşımı

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Karayolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ve özel araçla ulaşılabilir. Havayolu ile Adnan Menderes

Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri bulunmaktadır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenmektedir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri bulunmaktadır.

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

Konak İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

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



Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olmuştur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence

merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkı sağlamaktadır. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşmaktadır.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 971 Ada / 17 parsel	
İLİ	: İZMİR
İLÇESİ	: KONAK
MAHALLESİ	: AKDENİZ
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	:
MEVKİİ	: MİMAR KEMALETTİN ve HULUSİ BEY CAD. ve 2 Cİ KORDON
CİLT	: 67
SAYFA	: 984

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

SINIRI	: -		
PAFTA NO	: 77		
ADA NO	: 971		
PARSEL NO	: 17		
YÜZÖLÇÜMÜ	: 739 m ²		
NİTELİĞİ	: BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI		
EDİNME TARİHİ	02.11.2010		
YEVMIYE NO	14583		
MALİK/HİSSE	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM		
KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ	X
ARSA	TARLA	DEVRE MÜLK	

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

16.12.2017 tarihinde, saat 14:32 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 ve herhangi bir hukuki işleme 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 Tashihli 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 T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve

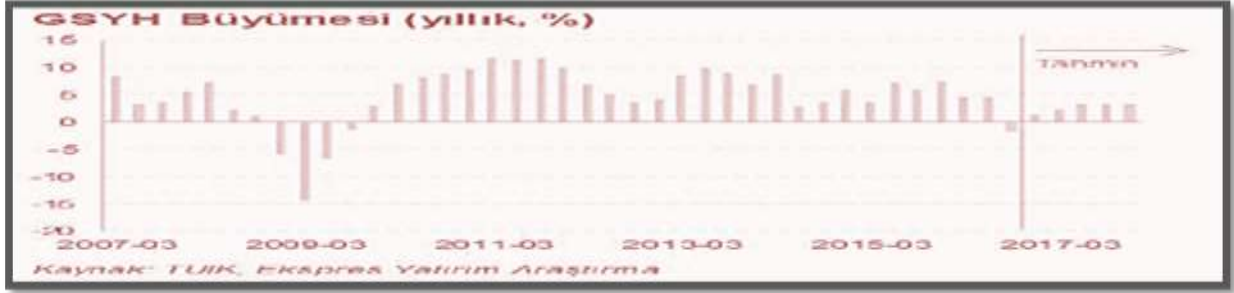
iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

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

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



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

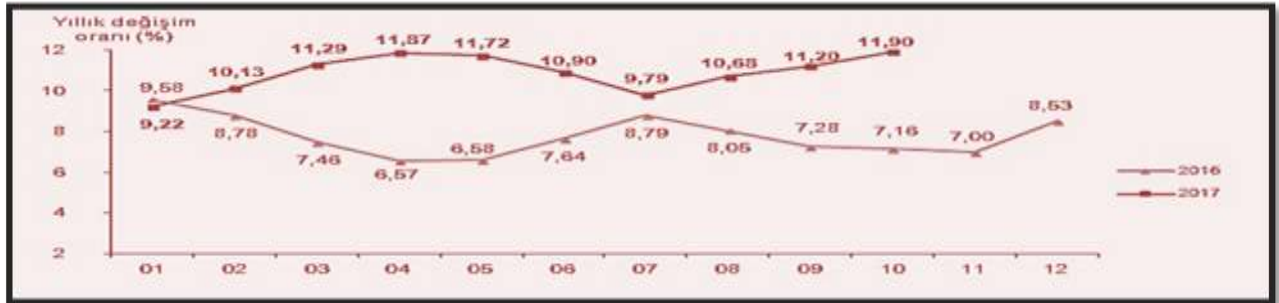
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

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

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

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

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



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

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



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

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

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

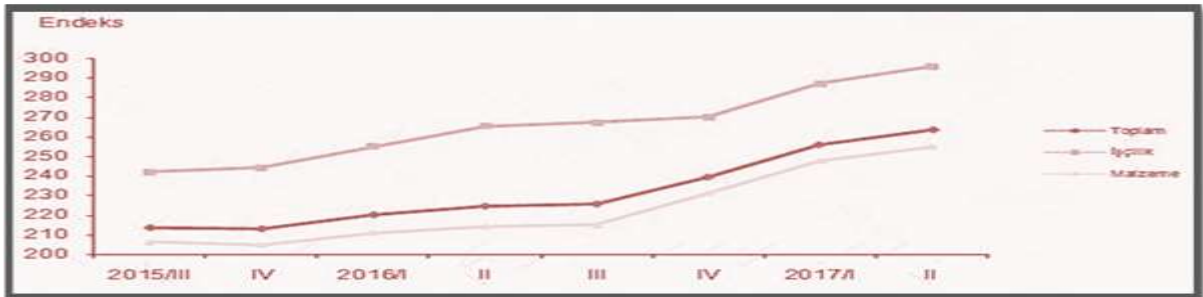
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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

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

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

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



İnşaat Sektöründe İstihdam

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



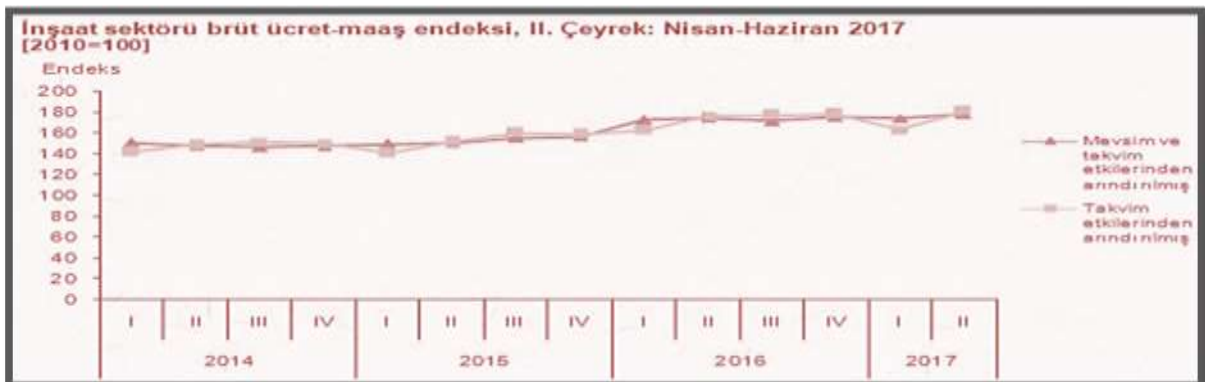
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

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



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

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



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

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

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

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

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

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

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

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

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 436 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

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

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

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

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

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

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

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

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

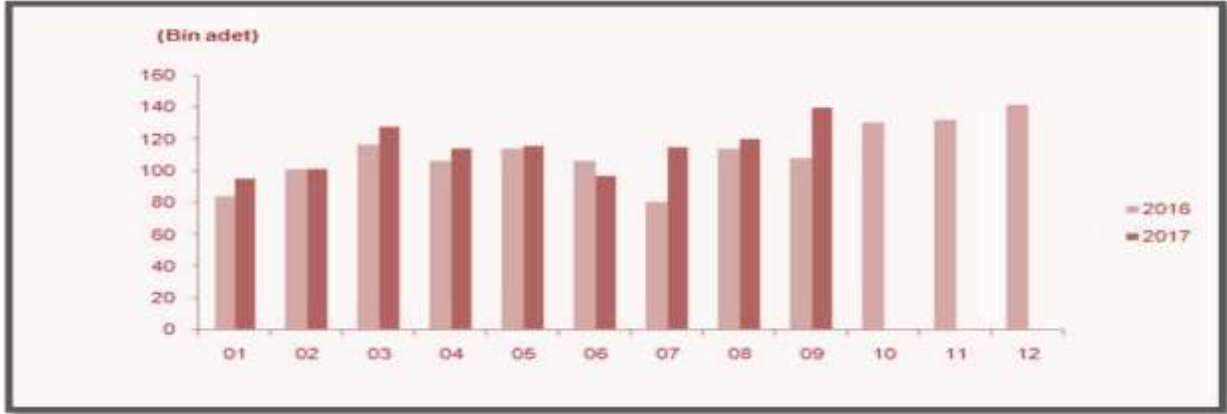
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye'de Konut Satışları (Eylül-2017)

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

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

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

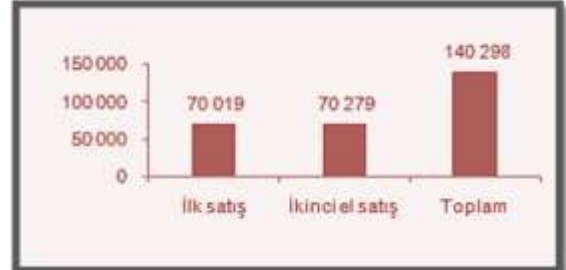
Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

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

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

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



İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

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

Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)

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

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

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

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

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



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

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

İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere ve alınan 07.11.2017 tarih, 17221 sayılı imar durum yazısı ve 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; 'TM1 (*) – Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi (**zemin katta konut yapılamaz**)' içinde kalmakta olup, B-7, bitişik nizam, 7 kat, hmax:21,80 m yapılaşma koşulları"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 batar 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 tashih işleminin gerçekleştirilmiş olduğu görülmüştür.

Yapı Denetim

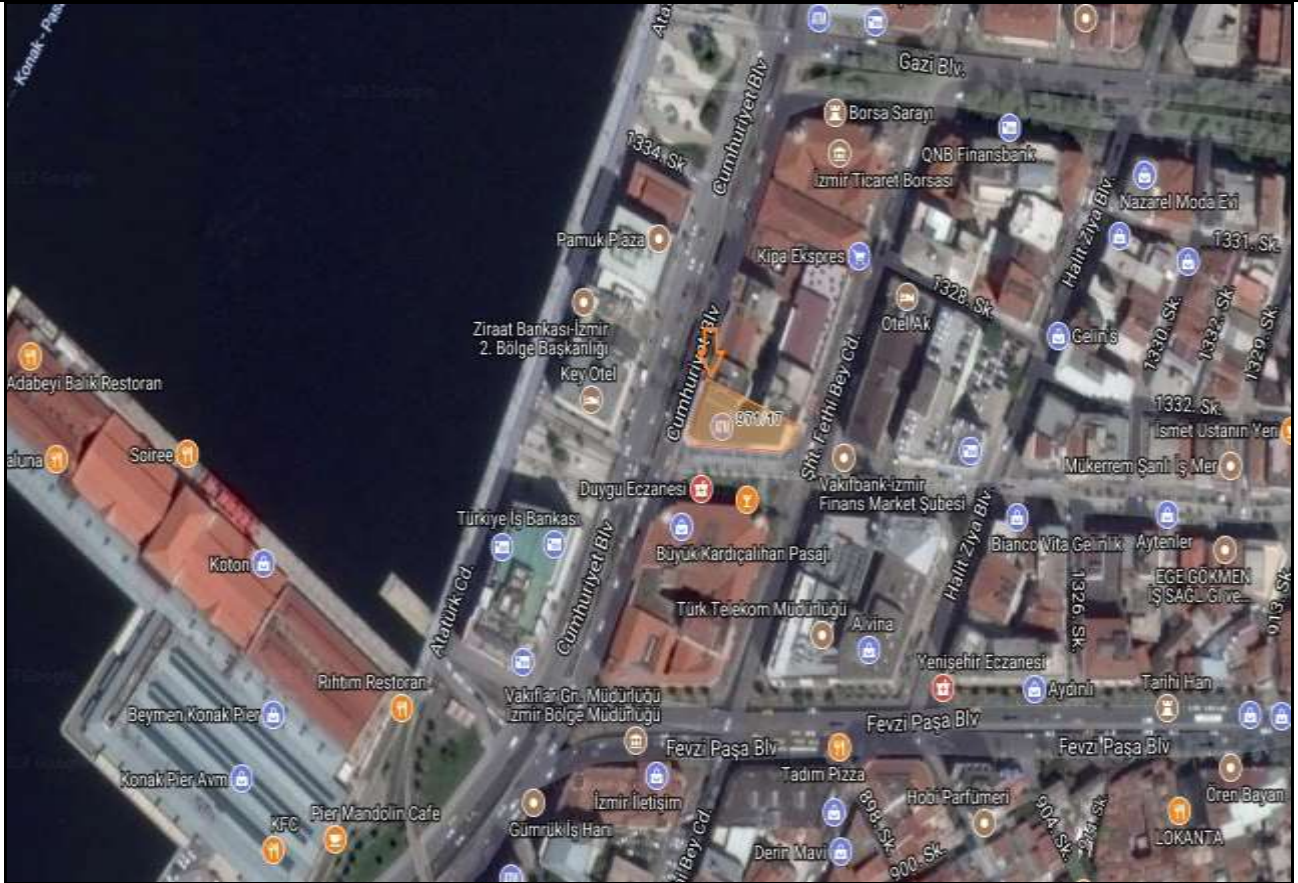
Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

Ceza/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.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 38.423448 K – 27.131920 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 sağda konumlu konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamakta olup, 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 ili, Konak ilçesi, 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 olup, ana gayrimenkulün giriş kapısı binanın güneybatı cephesinden Cumhuriyet Bulvarı üzerinden verilmiştir. Kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer; 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.

Mimari Projesine Göre;

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 **teras 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 zemini karo seramik, personel bölümleri ve ofislerde laminant parke, ıslak hacimlerde seramiktir. Duvarlar saten boyalı ve tavanlar ise yaşam alanlarında asma tavan, diğer alanlarda alçı sıvadır. Katlar arası sirkülasyon mermer 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

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

SATILIK BİNA EMSALLERİ

EMSAL 1: ARENA GAYRİMENKUL: 0507 499 07 50

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, zemin + 3 normal kat olmak üzere 4 katlı, 80 m² zemin oturumuna sahip ve toplam 320 m² kullanım alanlı komple bina 2.900.000,- TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, birim satış değeri üzerinden negatif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	160 m ²	18.125,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		16.313,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		13.050,-TL/ m ²

EMSAL 2: ŞEREF ÖZDEMİR: 0532 763 63 63

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumda, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde yer alan, 466 m² zemin oturumuna sahip, bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere 6 katlı, toplam 2.796 m² kullanım alanlı komple bina 15.000.000,-TL bedel ile satılıktır

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.181 m ²	12.701,-TL/m ²
---------------------------	----------------------	---------------------------

SATILIK DÜKKAN/OFİS EMSALLERİ

EMSAL 3: TURKUAZ EMLAK: 0554 365 92 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Çankaya Bulvarı üzerinde konumlu binanın bodrum ve zemin katında yer alan, bodrum kat 75 m² ve zemin kat 75 m² olmak üzere toplam 150 m² kullanım alanlı dükkan 1.250.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	90 m ²	13.889,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 4: NURCAN AYDIN: 0530 333 71 33

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Gazi Bulvarı üzerinde konumlu binanın bodrum ve zemin katında yer alan, bodrum kat 48 m² ve zemin kat 65 m² olmak üzere toplam 113 m² kullanım alanlı dükkan 1.480.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, emsal taşınmaz konumu ve

fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, birim satış değeri üzerinden negatif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Emsal taşınmazın aylık kira bedelinin 8.000,-TL olduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	75 m ²	19.733,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		17.760,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		14.208,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		76.80 TL/m ² /ay

EMSA 5: BİLGİ EMLAK: 0530 342 11 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gazi Bulvarı üzerinde yer alan binanın zemin katında yerleşik 200 m² kullanım alanlı dükkan 3.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

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

EMSA 6: İZ EMLAK: 0532 167 47 89

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan 8 katlı binanın 5. normal katında yerleşik, 80 m² kullanım alanlı ofis 370.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklar sonucu 340.000,-TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

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

EMSA 7: TUGAY GAYRİMENKUL: 0505 067 23 75

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Atatürk Caddesi üzerinde yer alan 8 katlı binanın 5. normal katında konumlu, 20 m² kullanım alanlı ofis 120.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklar sonucu 110.000,-TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibariyle avantajlı olup, negatif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	20 m ²	6.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.500,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.675,-TL/m ²

EMSA 8: TURYAP ALSANCAK TEMSİLCİLİĞİ: 0232 463 63 63

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Fevzi Paşa Bulvarı üzerinde yer alan 5 katlı binanın 2. normal katında konumlu ve 100 m² kullanım alanlı ofis 410.000,-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 %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	4.100,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.895,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.285,-TL/m ²

EMSA 9: ADNAN ŞAP: 0533 732 28 87



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Gazi Bulvarı üzerinde yer alan binanın 3. normal katında konumlu ve 42 m² kullanım alanlı ofis 149.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklar sonunda 145.000,-TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikleri itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	42 m ²	3.548,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.452,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.142,-TL/m ²

KİRALIK BİNA EMSALLERİ

EMSAL 1: AHMET GÜÇLÜ: 0532 234 89 60

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bulvar üzerinde yerleşik, bodrum + zemin + 5 normal kat şeklinde, bodrum kat 160 m², zemin kat 160 m² ve normal katlar 134'er m² olmak üzere toplam 990 m² kullanım alanlı komple bina 30.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen avantajlıdır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	415 m ²	72.23 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 2: EGEMEN GAYRİMENKUL: 0505 097 95 25

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede, zemin + 4 normal kat şeklinde, zemin kat 138 m² ve normal katlar 138'er m² olmak üzere toplam 690 m² kullanım alanlı komple bina 18.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen avantajlıdır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	322 m ²	55.90 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

KİRALIK DÜKKAN/OFİS EMSALLERİ

EMSAL 3: GÜÇLÜ GAYRİMENKUL: 0507 955 89 85

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bulvar üzerinde yerleşik binanın zemin katında konumlu 300 m² kullanım alanlı dükkan aylık 15.000,-TL bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	300 m ²	50,-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 4: TURYAP ALSANCAK TEMSİLCİLİĞİ: 0232 463 63 63

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan Şair Eşref Bulvarı üzerinde yerleşik binanın zemin katında konumlu 400 m² kullanım alanlı dükkan aylık 15.000,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen dezavantajlıdır

BİRİM KİRA DEĞERİ	400 m ²	37.50 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 5: UĞUR KURMAN: 0533 211 02 31

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye yakın konumda yer alan Gazi Metro durağına yakın binanın zemin katında yerleşik 120 m² kullanım alanlı dükkan aylık 10.000,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle oldukça avantajlıdır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	120 m ²	83.33 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 6: SENEM ACAR: 0537 244 63 23

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yerleşik olan 6 katlı binanın 3. normal katında konumlu 235 m² alanlı ofis 4.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	235 m ²	17.02 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 7: BEKİR ERİM: 0 532 612 36 53**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde yerleşik binanın 5. normal katında yer alan 250 m² alanlı ofis 4.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	250 m ²	16,-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 8: FULL GAYRİMENKUL: 0 532 136 09 12

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve aynı bulvar üzerinde konumlu binanın 3.normal katında yerleşik 35 m² alanlı ofis 680,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle oldukça avantajlıdır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	35 m ²	19.43 TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	-----------------------------

EMSAL 9: NERO GAYRİMENKUL: 0 531 521 15 17

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın 4. normal katında konumlu 150 m² alanlı ofis 2.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	150 m ²	16.67 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/kiraya arz bedelleri karşılaştırılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler****Olumlu Etkenler:**

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

Olumsuz etken:

- Yoğun otopark sorununun olduğu bölgede taşınmaza ait otoparkın bulunmaması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımudur. 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 geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan, komple bina ve büro emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen büro ve dükkan emsalleri için karşılaştırma ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerh düzeltmesi yapılmıştır. Bu bağlamda zemin kar birim satış değeri 12.500,- ve kira birim değeri de 60,- TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre diğer katlar kullanım koşulları da dikkate alınarak bu değerlere göre indirgenmiş ve taşınmaz değeri belirlenmiştir;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ: 27.156.000,- TL

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	Zemin	694	12.500	8.675.000
2	Galeri Katı	560	6.250	3.500.000
3	1. Normal Kat	694	4.000	2.776.000
4	2. Normal Kat	694	4.000	2.776.000
5	3. Normal Kat	694	4.000	2.776.000
6	4. Normal Kat	694	4.000	2.776.000
7	5. Normal Kat	694	4.000	2.776.000
8	Teras Kat	367	3.000	1.101.000
TOPLAM KULLANIM ALANI TOPLAM (m²)		5.091	TOPLAM DEĞER (TL)	27.156.000

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ: 125.304,- TL

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	Zemin	694	60	41.640
2	Galeri Katı	560	30	16.800
3	1. Normal Kat	694	18	12.492
4	2. Normal Kat	694	18	12.492
5	3. Normal Kat	694	18	12.492
6	4. Normal Kat	694	18	12.492
7	5. Normal Kat	694	18	12.492
8	Teras Kat	367	12	4.404
TOPLAM KULLANIM ALANI (m²)		5.091	HESAPLANAN KİRA DEĞERİ (TL)	125.304

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 125.304,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 18 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

DİREKT GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ: 27.065.664,- TL.

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	BRÜT KİRA ÇARPANI (YIL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	Zemin	694	60	41.640	18	8.994.240
2	Galeri Katı	560	30	16.800	18	3.628.800
3	1. Normal Kat	694	18	12.492	18	2.698.272
4	2. Normal Kat	694	18	12.492	18	2.698.272
5	3. Normal Kat	694	18	12.492	18	2.698.272
6	4. Normal Kat	694	18	12.492	18	2.698.272
7	5. Normal Kat	694	18	12.492	18	2.698.272
8	Teras Kat	367	12	4.404	18	951.264
TOPLAM KULLANIM ALANI (m²)		5.091	HESAPLANAN KİRA DEĞERİ (TL)	125.304	TOPLAM (TL)	27.065.664

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 değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin aritmetik ortalamasının yuvarlanması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	27.156.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	27.065.464,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	27.110.832,-TL ≈ 27.110.000,- TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	≈ 125.000,-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 değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-33	14.12.2016	24.650.000,-TL

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 Değeri : 27.110.000.-TL (YİRMİYEDİMİLYONYÜZONBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri : 31.989.800,-TL
(OTUZBİRMİLYONDOKUYÜZSEKSENDOKUZBİNSEKİZYÜZTÜRLİRASI)

KDV Haric Aylık Kira Değeri : 125.000.-TL (YÜZYİRMİBEŞBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Aylık Kira Değeri : 147.500,-TL (YÜZKIRKYEDİBİNBEŞYÜZTÜRLİRASI)
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 3,8113 TL, 1 EURO: 4,5171 TL, Satış; 1 USD: 3,8182 TL, 1 EURO: 4,5253 TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 5.091 m² x 1.021 TL/m² = 5.197.911,-TL

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	Zemin	694	1.021	708.574
2	Galeri Katı	560	1.021	571.760
3	1. Normal Kat	694	1.021	708.574
4	2. Normal Kat	694	1.021	708.574
5	3. Normal Kat	694	1.021	708.574
6	4. Normal Kat	694	1.021	708.574
7	5. Normal Kat	694	1.021	708.574
8	Teras Kat	367	1.021	374.707
TOPLAM KULLANIM		5.091	TOPLAM DEĞER (TL)	5.197.911

İşbu **2017-HALGGYO-033R** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 22.12.2017

(Ekspertiz tarihi: 15.12.2017)

Saygılarımızla,

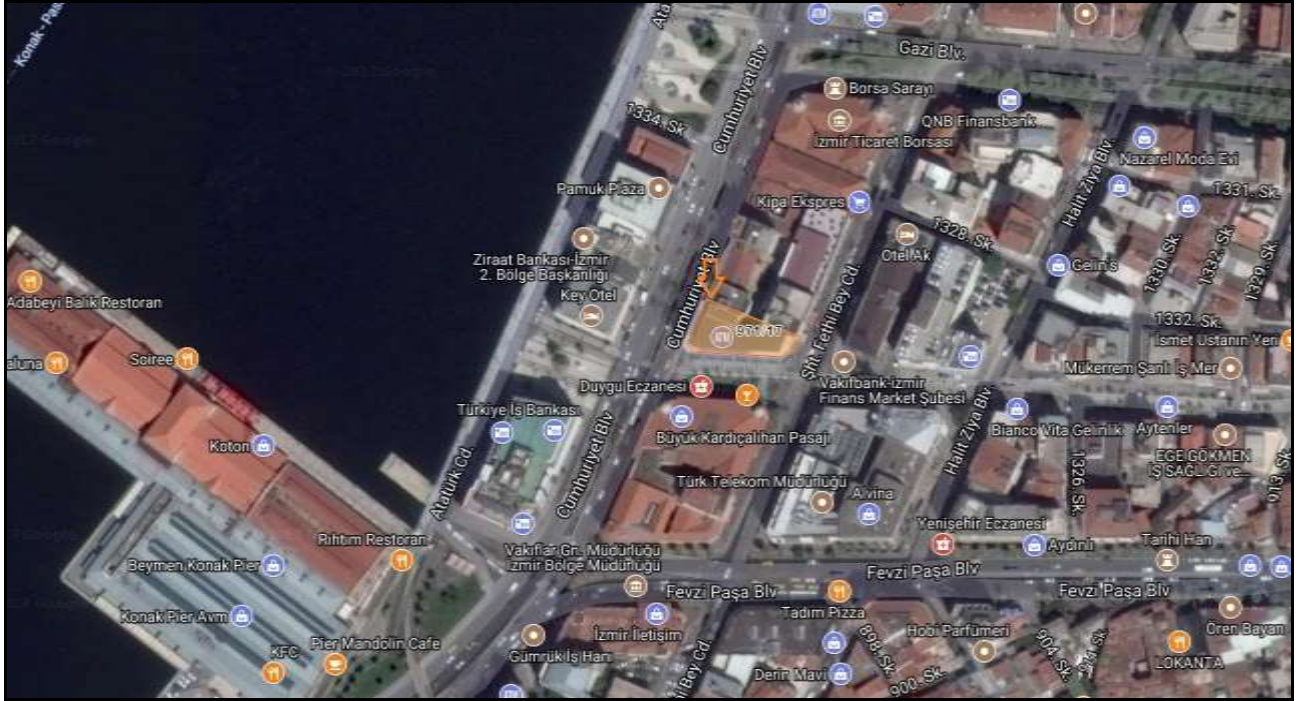
A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)

		 <p>4A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Davutpaşa Mevkii 8. Kat Kat: 2-8 No: 325-899 - Sektör: MDMW Tic. Sic. No: 274923/0101-01 - Sic. Sic. No: 274923/0101-01 Tic. Sic. No: 274923/0101-01 - Sic. Sic. No: 274923/0101-01 www.artibir.com.tr - Tlx. Sic. No: 46557</p>
---	---	---

BÖLÜM 8 – EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar





Zemin ve Galeri Katı(İzmir Şubesi)

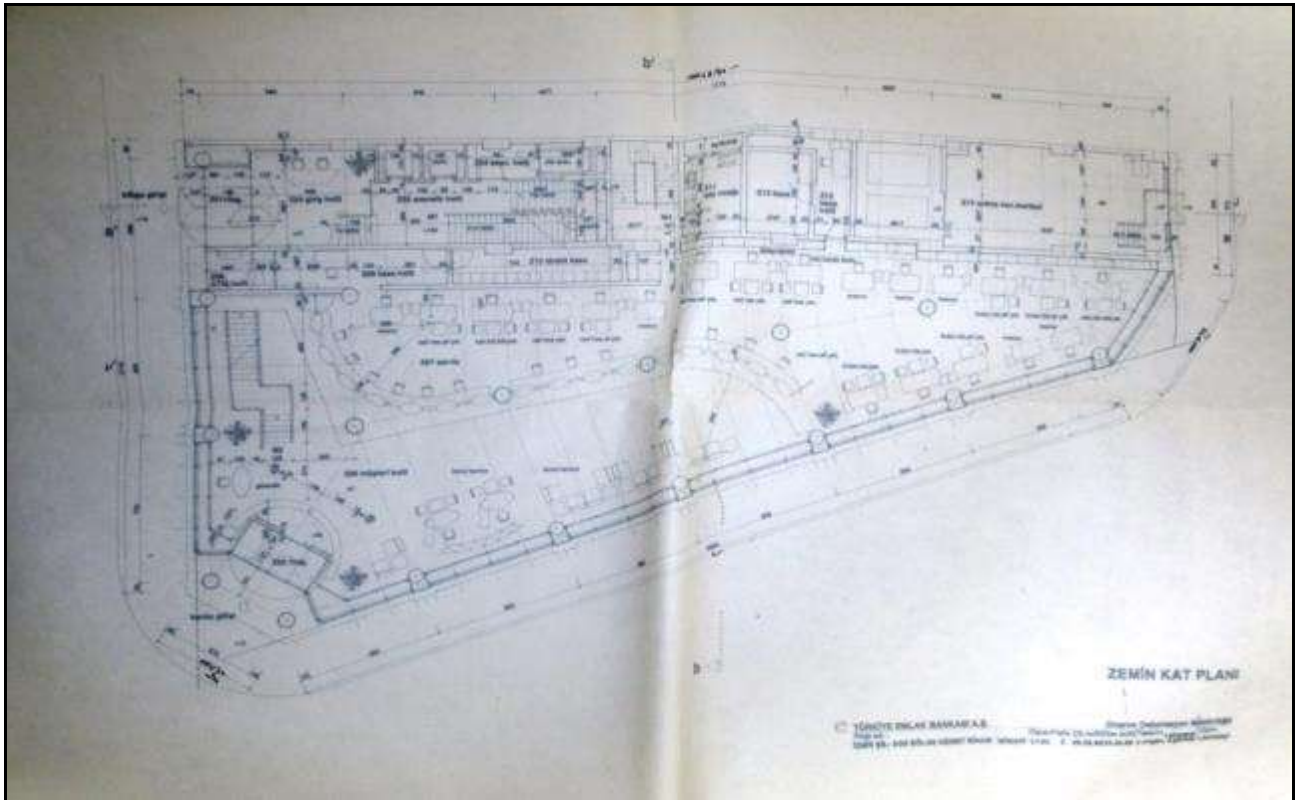


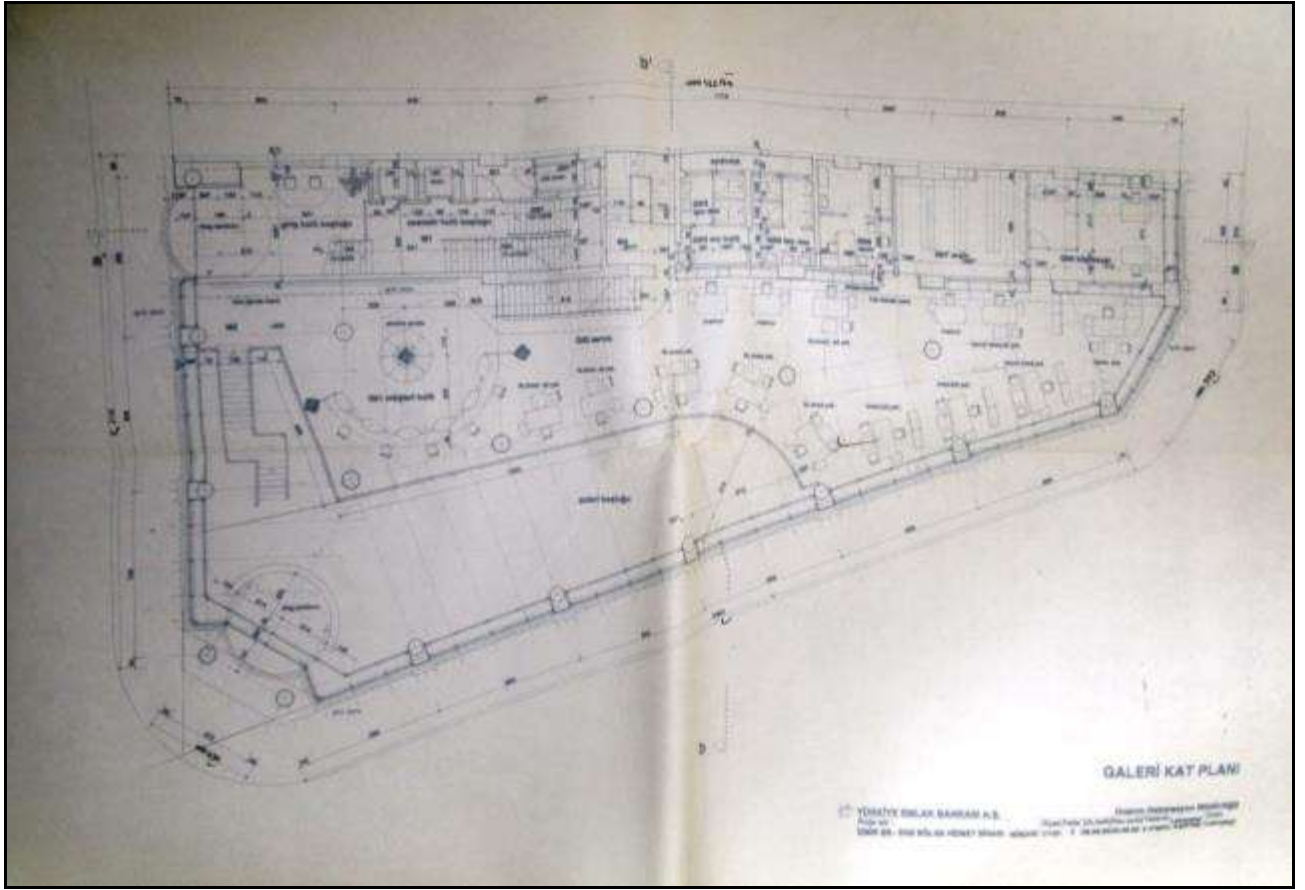
Normal Katlar(İzmir 2. Bölge Koordinatörlüğü)

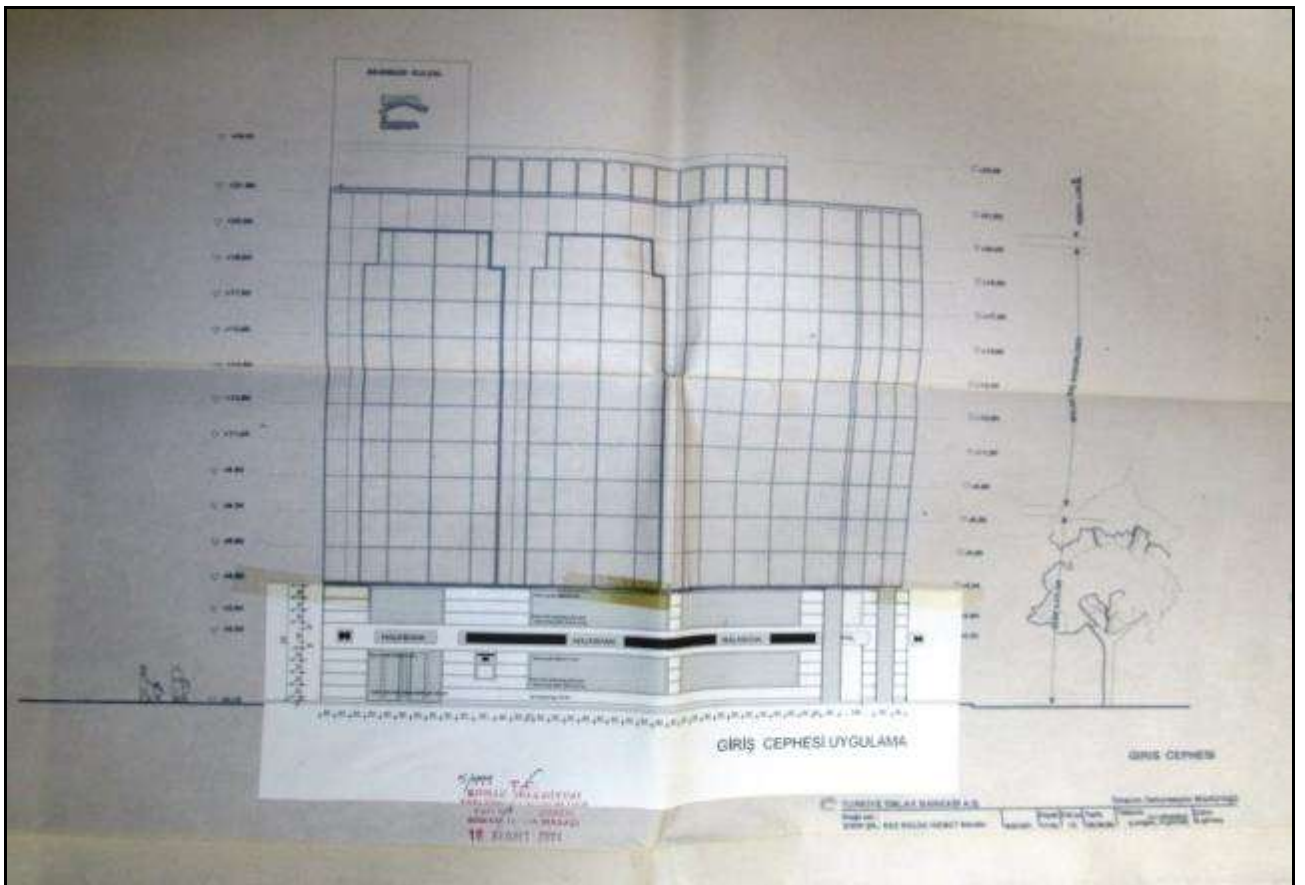
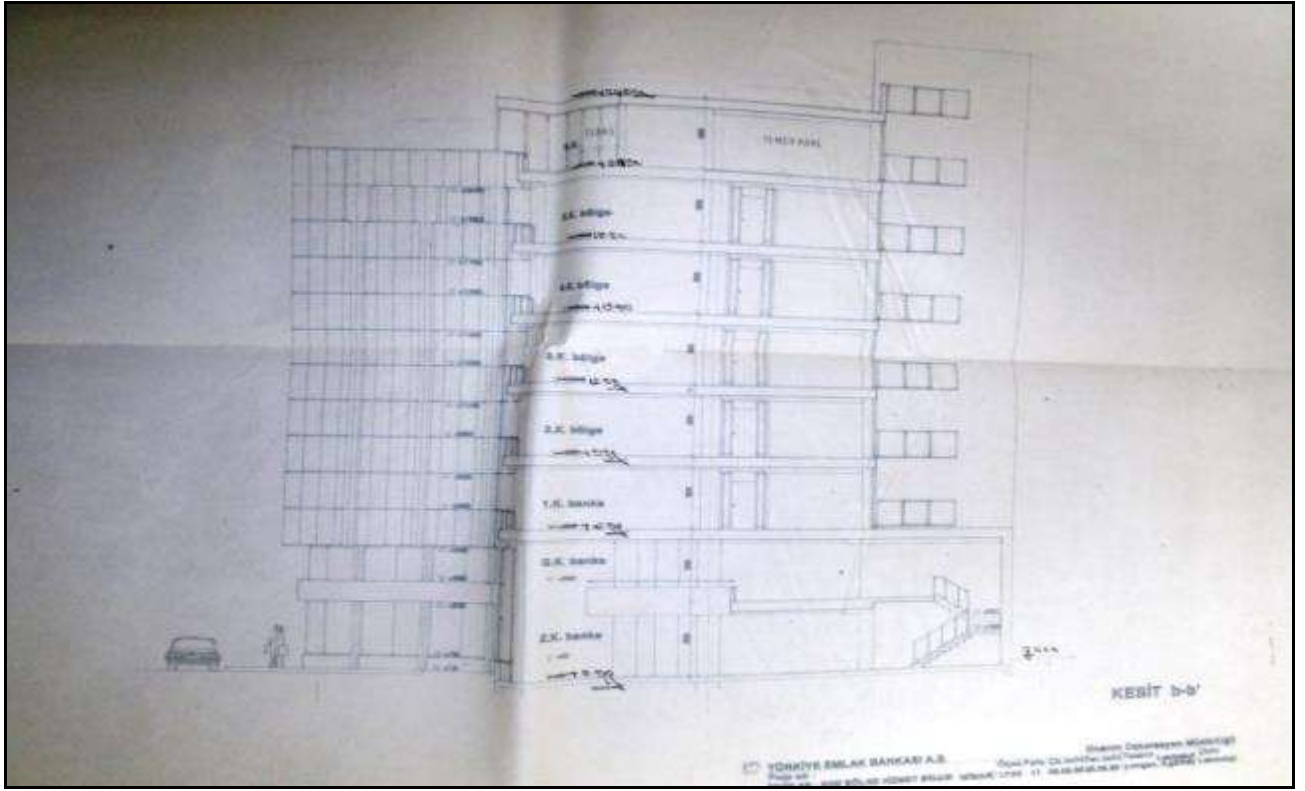


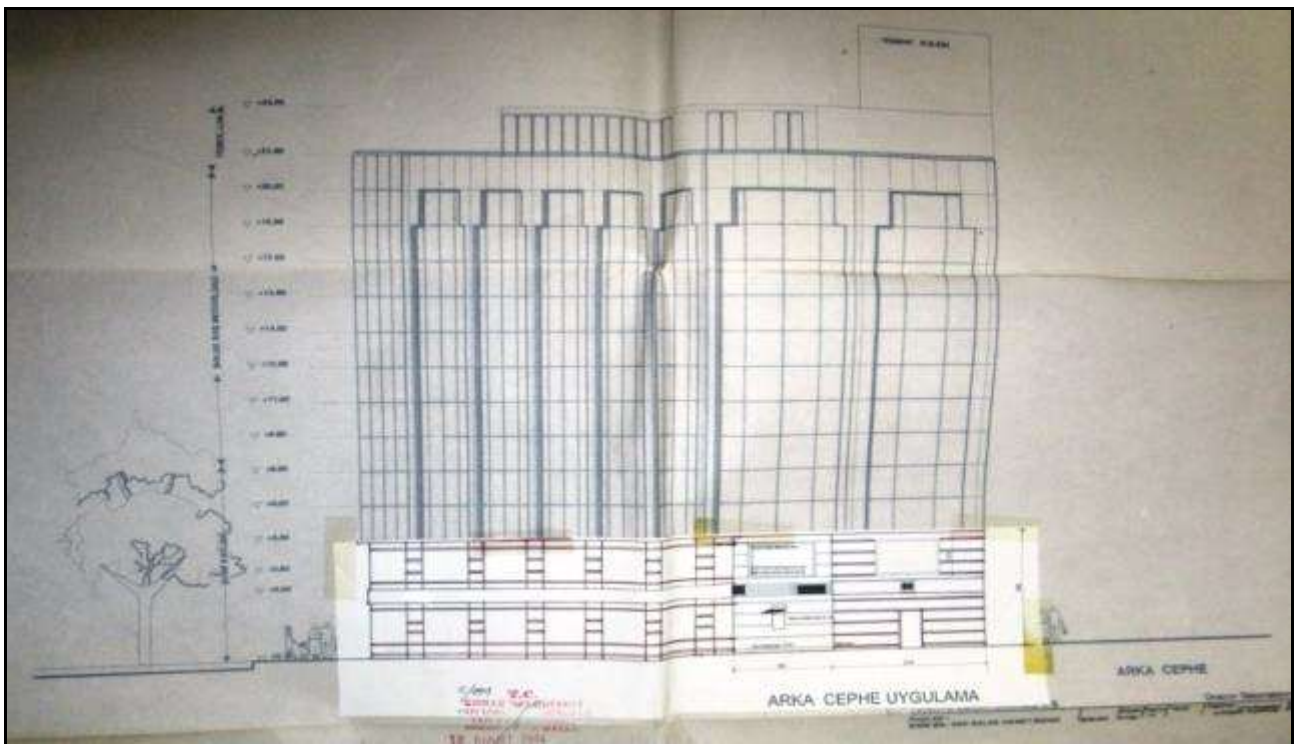
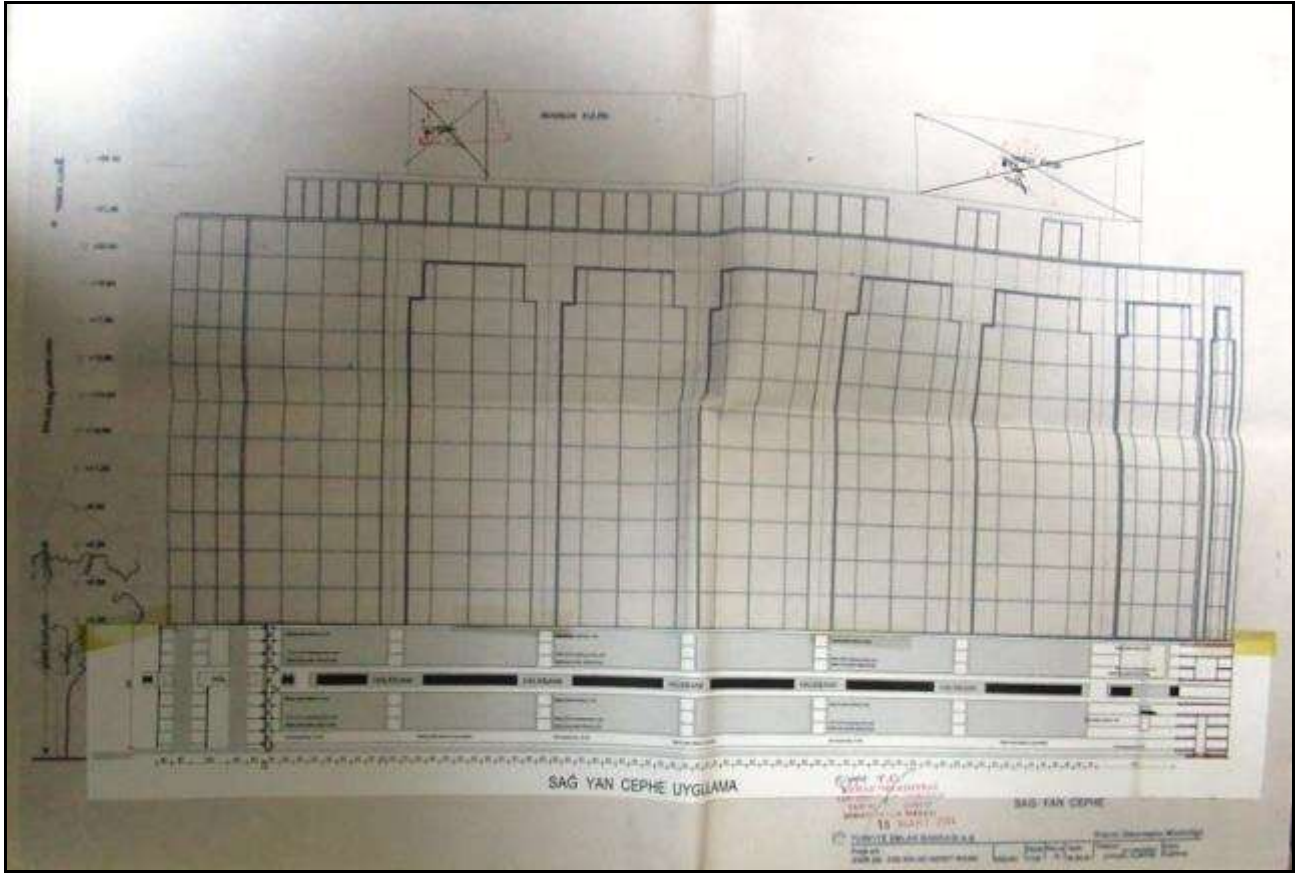


8-3 BELGELER









İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 35598559-310.05-17221
Konu : İmar Durumu

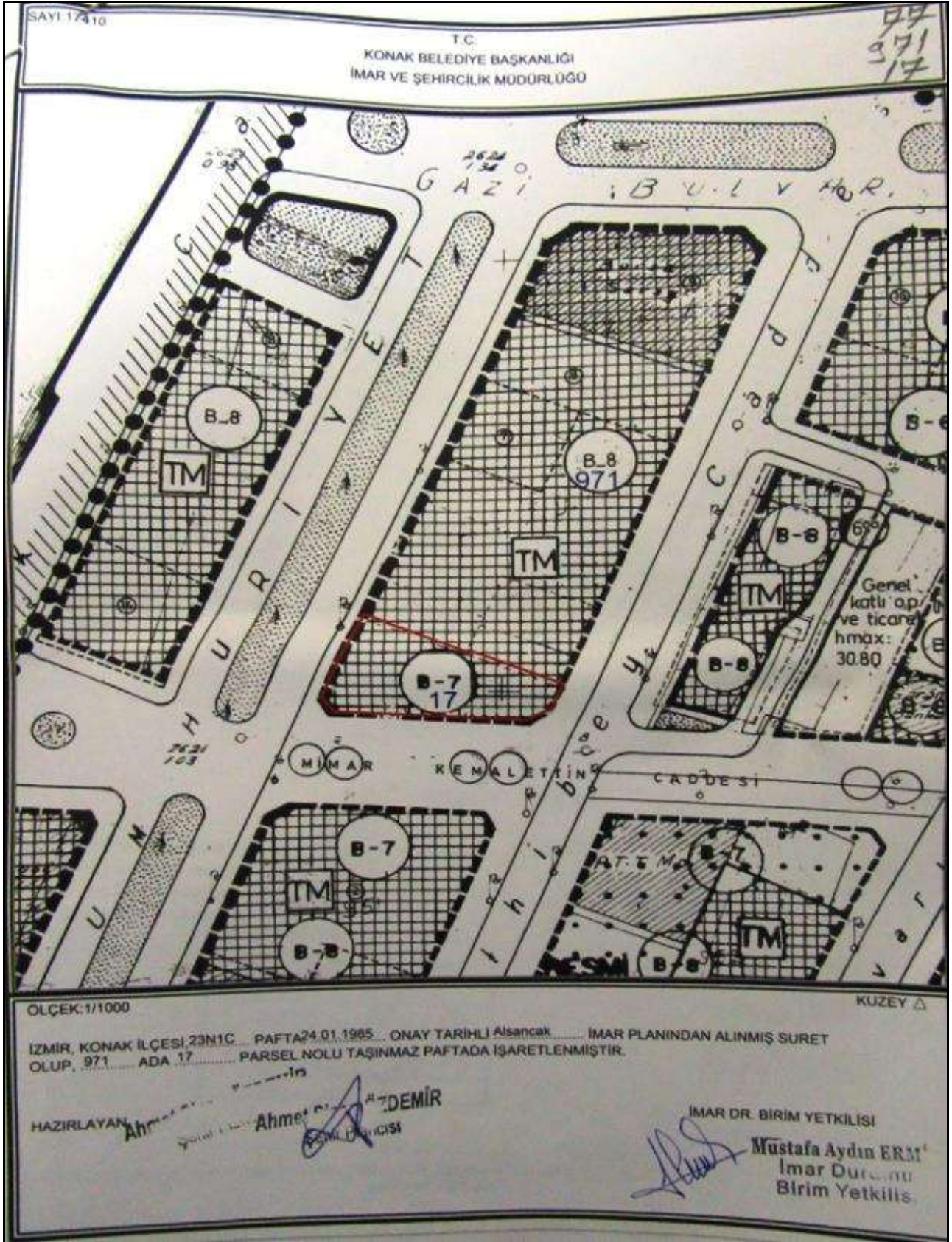
07 İZMİR 2017
2017

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

İlgi : 01.11.2017 tarihli 17221 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeye konu edilen İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; "T.M1" Ticaret Seçenekli Konut Alanında (Zemin katta konut yapılamaz) kalmakta olup, (B-7) Bitişik Nizamda 7 kattır. Eski eser karşısı konumunda olduğundan her türlü işlem için İ.K.V.K.B.K.M'den izin alınması gerekmektedir.
Bilgilerinize arz ederim.

Özlem ÖZGÖREN
İmar ve Şehircilik Müdürü



T. C.
İZMİR BELEDİYESİ

Dosya Sayısı: 258.923

OTURMA RAPORU

Nispetiye Mahallesi 3. No lu, 971 m² 2-13 parselde bulunan arsaya
 Türkiye Emlak Padi Bankası, Belediyeden aldığı
 20.06.1960 günü 21 cilt 11. sayılı inşaat tescimname ile inşaat
 projesine göre yeni yaptığı Banka ve İşhan inşaatı yerinde yapılan
 muayenesinde projesine, fenne ve saglik yasaanna uygun olarak inşa olundugunu anla-
 gilmakla Kullanımında hic bir engel olmadigini gosterir 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 nevi	: Banka ve İşhan
İnşaatın sistemi	: Betonarme kerkeş
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
Havagazi	: Var
Kalorifer	: Var
Aydınlatma	: Var

T. C.
İzmir Belediyesi

Yapı, Tamir ve İlaveler
İçin İzin Kağıdı
(RUHSATNAME)

Cilt No. 21

№ 11

(Ruhsatnameyi doldurmadan önce kapaktaki izahatı mutlaka okuyunuz.)

Dosya No. 323

Bölüm 1 - Yapının yeri (Adresi)

Semti :
Mahallesi : *Humarhane Mahallesi*
Sokağı :
Yapı kapı numarası : *666*
Ada ve Parsel numarası :
Kadastro : *A. 771 P. 2. 13*
İmar : *1752/29.3.1985*

Bölüm 2 - Yapının sahibi ve fenni mesulü

Yapı sahibinin adı ve soyadı : *T. Emrah Kredo Bankası*
Resmi daire ismi :
Şirket veya kurum ismi :
Ünvanı :
Yapı mesuliyetini Adı ve soyadı : *Mecidi Bey*
Alanın Ünvanı : *Y. İb.*

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

(İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZARİ İTİBARA ALMAYINIZ.)

a. Yapı yüz ölçümünün kullanılabilir maksatlarına göre ayrılığı (m² olarak)

Yapı türü	m ² al	Kullanılabilir maksadı	m ² al
Yapı türü		10. Kütüphane	
Yapı türü		11. Resmi daire	
Yapı türü		12. Hastane	
Yapı türü		13. <i>Banka - 504600</i>	
Yapı türü		14. <i>İskan</i>	
Yapı türü		15.	
Yapı türü		16.	
Yapı türü		Toplam	

b. Yapının kullanılacak inşaat malzemesine göre sınıfı nedir ?

- Çelik iskelet
- Betonarme iskelet
- Ahşap iskelet
- Taş yığma
- Tuğla yığma
- Kerpiç yığma
- Ahşap
- 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 mahallî rayıca göre bir m² sinin takribi maliyet fiyatı ?

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

Yeni maksat veya maksatlar için kullanılacak her bir birim için m² lerini ayrı ayrı yazınız.)

(Hangisi ise karşısındaki kare içine x işaretini koyunuz.)

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

Bölüm 4 - Tamirat

a- Tamiratın şekli ve mahiyeti nedir ?

kat harcı olan 110 85 lirası 21.12.1985

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

20 865 270 sayılı

Bölüm 5 - Belediye geliri

Gelirin mahiyeti	Lira	Kry.
<i>5046.00X15 =</i>	<i>25640</i>	
<i>11085</i>	<i>11085</i>	
<i>4302.00X15 =</i>	<i>64530</i>	

DÜŞÜNCELER

Barışlı programına uygun olarak 7 d normal kat 1 de çekme kat inşaatı yapılacaktır.

Yapıda mahallî, arsa ve fenni zararı yazılı olarak yazılmış, her biri *226/62* tarih sayılı maddesiyle tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini daruhte *291 01 175*

Yeni inşaat için *T. Emrah Kredo Bankası*


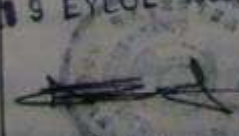
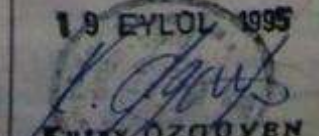
Mesuliyetini

Belediye fen memuru

Tabakkuk memuru

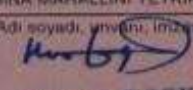
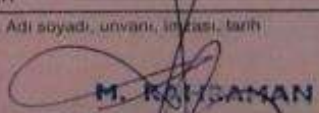
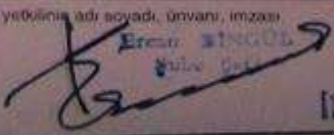

20 Haziran 1985
Belediye Fen İşleri
Yapı Şb. Ş.

YAPI RUHSATI


1. Ruhsat Veriş Kurum		2. Ruhsat Tarihi		3. Ruhsat Numarası	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudu		5. Mahallesi		6. Pafta No	7. Ada No
8. İmar Durumu Tarihi		10. İmar Durumu Numarası		11. İmar Türü	
13. Tapu Tesol Belgesi Veriş Kurum		14. Tapu Tesol Belgesi Tarihi		15. Tapu Tesol 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. Adresi		24. Adresi		25. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
25. Yapının Her Bir Üstesinin Kullanma Maksudu		26. Üstün Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı
				30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği
				32. 1m2'lik Birim Maliyet	33. Yapının Sınıfı
				34. Yapının Grubu	
Toplam					
35. İmarın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)		36. Ait Olduğu Yıl		37. Yapının Arsa Değeri	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		39. İmarın Cinsi		40. İmarın Dolgu Maddesi	
		41. Yığılma Yapının Cinsi			
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MES'ULÜN(TUS)		
42. Mimari Proje		49. Adı Soyadı		54. İmzası	
43. Statik Proje		50. Adresi			
44. Tesisat Projeleri		51. Tashhüdü			
45. Dolgu Toplamı	46. Kat Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kat Toplamı	52. Kurum Sicil No		
48. Harcı Çıkacak Kat Toplamının Döküleceği Yer			53. Özet Sicil No		
RUHSATLA İLGİLİ MÜHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutar (TL)	59. Ağırlama	60. Otopark Harcı
Yol Kanalı Harcı					Trafik Komisyonunun
İmar - İnşaat Harcı	19 EYLÜL 1995	753672			gün ve Sayısı
Çevre					Kurum gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından
					TL Otopark bedeli 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 İnş. Tek.		 Aydemir İnş. Tek.		 Kutay ÖZDOĞAN İnş. Tek.	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DIKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Aşağıda yazılan şahsa, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal. ve Gcm. Başkanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi)		Kod	2. Belgenin tarihi		3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı		Kod						
KONAK BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ-İZMİR			15/08/95		557	YITIK KÖYÜ								
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no														
CUMHURİYET CADDESİ 3-1 17K1E														
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no		9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası								
	473	17		29/08/95		3093								
11. Tapu tescil belgesi veren kurum			12. Tapu tescil belgesi tarihi		14. İsmine türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası		17. Varsa ek ruhsatname - nin tarihi ve numarası					
1. BÖL. TAPU SİC. NO:			09/08/95				19/09/95		/ /					
			13. Tapu tescil belgesi no		15. Yakıt türü	Kod	923/1960							
			3431											
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MUTEAHHİDİNİN									
18. Adı soyadı / unvanı			Kod		22. Adı soyadı / unvanı			Kod		23. Kurum sicil numarası				
T. ENLİK BANKASI A.Ş.														
19. Bağlı olduğu vergi dairesi			20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi			25. Vergi dairesi sicil numarası						
21. Adresi					26. Adresi									
İZMİR S.Ş. VE EDE ROL SAĞNO														
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi dışında kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m ² 'sinin maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
15 YERİ		1		45										
Toplam				45										
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)					38. Ait olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri			40. Toplam maliyet (arsa dahil)				
41. İskeletin cinsi			42. İskeletin dolgu maddesi			Kod	43. Yığma yapının cinsi			Kod				
B. ARBE			TUĞLA											
44. Yapı ile ilgili özellikler.														
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input type="checkbox"/> Kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Sıhhi suyu <input type="checkbox"/> Bıcak Su <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör. Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)														
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama														
MEVCUT BAYIR KATTA YAPILAN İLAVE KISIM İÇİNDİR.														
46. Konutta ilgili özellikler														
Konutun	Oda sayıları							Toplam	Daire sayısı	47. Dairelerin özellikleri				
	1	2	3	4	5	6	7+			Mutfak	Banyo	Htba(wc)	Parko	
Daire sayısı														
Bir dairenin yüzölçümü								Toplam						
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı-Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.														
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER														
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih					49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih					50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih				
					 Mehmet BOZKURT					 M. KILIÇMAN				
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ														
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası							52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih							
 Ersin BINGÖL Şube Başkanı							 İL S. MAYIS 1995							

TAPU SENEDİ

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 KEMALET TİN VE						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		97	971	17	ha	m ²	dm ²
					739,00 m2		
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.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		14583	67	984		02/11/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. R. H. ROÇİ Konak Yetkilili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mükyyetle ilgili ayrı tutuklar için tapu müdürlüğüne başvurular yapılmalıdır. ** İbtilgat Kararnu Hükümeti gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No **129**

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Havuz Alanı: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/16/2017 2:32:52 PM

Makbuz No: 183517459164 Dekont No: 20171216-912-P00344 Bayvuru No: 45916

Taahhüt Tipi:	Ana Teslimat	Ada/Parsel:	971/17
Taahhüt ID:	18173574	Yüzölçüm(m2):	739,00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Ana Taahhüt Nitelik:	BEŞ MAĞAZA VE İKİ YATIRIMCI HAVUZ BANKA BİNASI
Kurum Adı:	Konak TM		
Mahalle/Koy Adı:	ARDENİZ M		
Mevki:	MINAR KEMALETTİN VE HULUSİ BEY CAD. VE 2 CI BORDON		
Cilt/Sayfa No:	67/984		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 119949686	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	739,00	Konak TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 02/11/2010 - 14583	-

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No : 402492

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


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, havalelele 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 olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır.</small> </p>	
	<p> KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Verme İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN </p> 	