



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KONAK / İZMİR

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

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALKGYO-34R

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 - 34
RAPORUN KONUSU	İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parseldeki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazların güncel pazar ve kira değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	22.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	25.12.2017 / 2017-HALKGYO-34
REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO	09.04.2018 – 25.12.2017/2017-HALKGYO-34R
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 takdimimiz, 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 tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel taksit belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar 1, 3, 5 ve 15 b.b. numaralı taşınmaz üzerinde herhangi bir taksit kaydına rastlanmamış olup, 16 b.b. numaralı trafo nitelikli taşınmaz üzerinde aşağıdaki taksit kaydı bulunmaktadır. İrtifak: İntifa Hakkı (*) : 49 Yıllığına Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.(Tedaş), Çıplak Mül. Pamukbank T.A.Ş. ye Aittir. Beyan: Y.Planı:11/08/1994 (-0 tarih ve yevmiye) * İlgili şerhin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi olacağından değerlendirme dışı tutulmuştur.
İMAR DURUMU	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 2802 ada 15 parsel; "24.01.1985 tarihli 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM1 (*) – Ticaret Seçenekli Konut bölgesi (zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup, (b-8) bitişik nizam, hmax:24,80m ve 8 kat yapılaşma koşulları"na sahiptir. * TM1 konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir.
KISITLILIK HALİ	16 no.lu bağımsız bölüm (bb) hariç diğer taşınmazlar açısından herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır. 16 no.lu bb tapu kayıtlarına "Trafo" olarak tescil edilmiştir. Anılan taşınmazın tapu kaydında yer alan taksit; "taşınmazın 49 yıllığına TEDAŞ tarafından kullanılmak üzere intifa hakkına konu olduğunu" belirtmektedir. Bu durum taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine olumsuz yönde etki eden bir faktör olarak tarafımızca tespit edilmiş olup, taşınmazın aktif alım-satım piyasası olmayacağı kanaatine varılarak 16 bb no.lu taşınmaz değerlemeye dahil edilmemiştir.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 16.310.000,-TL (ONALTIMİLYONÜÇYÜZONBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 81.000.-TL/AY (SEKSENBİRBİNTÜRKLİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ : 972.000,-TL/YIL (DOKUZYÜZYETMİŞİKİBİNTÜRKLİRASI/YIL)

RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-11
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12-13
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	14
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	14
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	14
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	14-...-23
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	23
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	24
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	24
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	25
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	26
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	26-...-29
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	29
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	29
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	30
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	30
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	30
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	30-31

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	31
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	31
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	31-32
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	32
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	32-33
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	33
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	33
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	33
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6-3 Yasal Gerekliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	35
7 - SONUÇ	35-36
8 – EKLER	37
8-1 Uydu Fotoğrafı	37
8-2 Fotoğraflar	37-39
8-3 Belgeler	40-...-61
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	62
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	62
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	63
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	64
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	65
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	66

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir 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 25.12.2017 tarihinde 2017-HALKGYO-34 rapor no. ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

22.12.2017 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)** tarafından taşınmazlar mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR tarafından 22.12.2017 tarihinde gayrimenkullerin mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 25.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

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

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A 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, 2802 ada, 15 parselde "On Katlı Kargir Bina" vasfında kayıtlı bina içerisinde 1-3-5-15-16 b.b. numaralı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme 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 değerleme çalışması İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz mahallesinde konumlu gayrimenkullerin satış/kira piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren 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
Beydağ	12.300	Konak	370.662
Bomova	438.549	Menderes	86.494
Buca	482.337	Menemen	163.565
Çeşme	40.312	Narlıdere	64.800
Çiğli	186.717	Ödemiş	131.728
Dikili	41.275	Seferihisar	37.697
Foça	28.591	Selçuk	35.960
Gazimir	132.566	Tire	83.082
Güzelbahçe	29.835	Torbalı	164.981
Karabağlar	480.253	Urla	62.439
		İZMİR	4.223.545

Ekonomik Yapısı

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

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

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

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

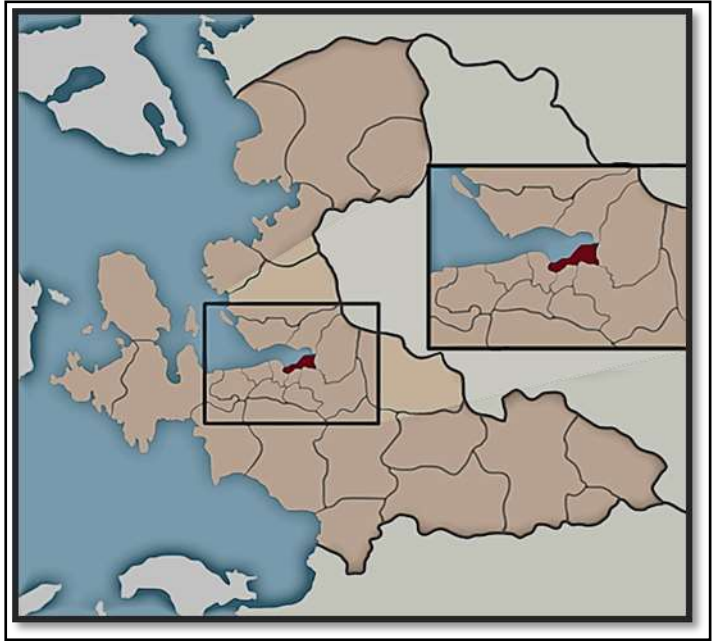
Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri bulunmaktadır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenmektedir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri 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 nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

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

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

3 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	: MESKEN		
ARSA PAYI	: 60/1000		
BLOK NO	: -		
KAT NO	: 3		
BAG. BÖL. NO	: 3		
CİLT NO	: 17		

SAYFA NO	:	1596			
TARİH	:	02.11.2010			
YEVİMİYE NO	:	14583			
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM	
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

5 Numaralı Bağımsız Bölüm

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

15 Numaralı Bağımsız Bölüm

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

16 Numaralı Bağımsız Bölüm

NİTELİĞİ	:	TRAFO			
ARSA PAYI	:	3/1000			
BLOK NO	:	-			
KAT NO	:	ZEMİN			
BAĞ. BÖL. NO	:	16			
CİLT NO	:	17			
SAYFA NO	:	1609			

TARİH	:	02.11.2010			
YEVİMİYE NO	:	14583			
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM	
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

16.12.2017 tarih, saat 14:20 – 14:23 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgelerine göre 16 bağımsız bölüm (bb) no.lu "Trafo" nitelikli taşınmaz hariç 1, 3, 5 ve 15 bb no.lu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır. Bunun dışında tüm bblar için aşağıdaki ortak beyan mevcuttur;
Beyan: Y.Planı:11/08/1994 (-0 tarih ve yevmiye)

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

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

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

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

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

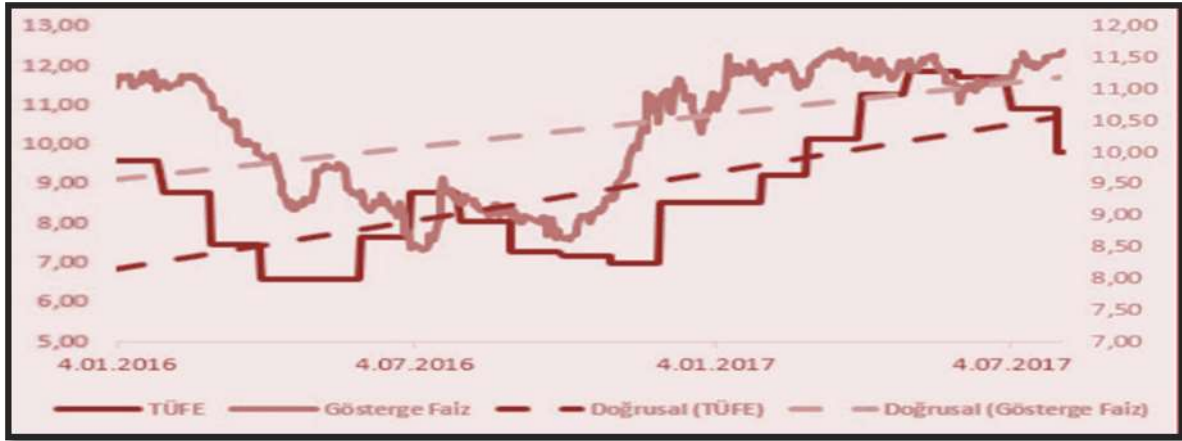
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

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

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.

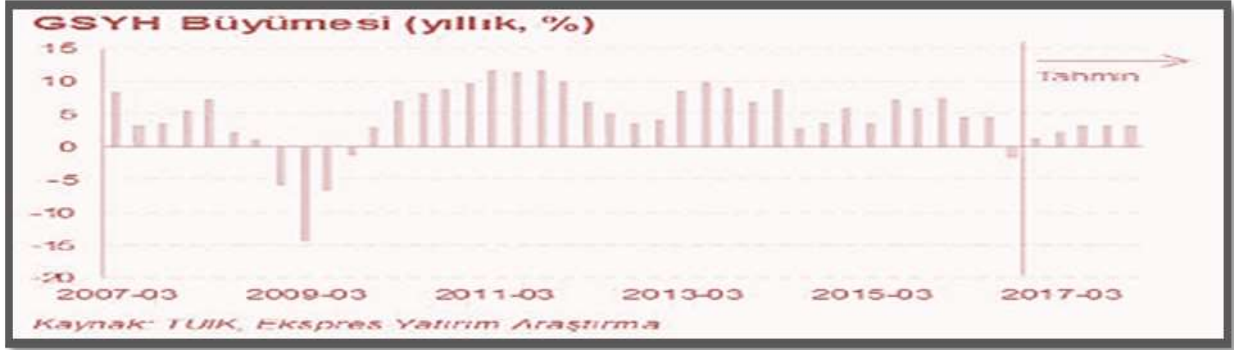


TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

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

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanı sıra, paraya boğulmuş olan piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağının açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK

yapılandırmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

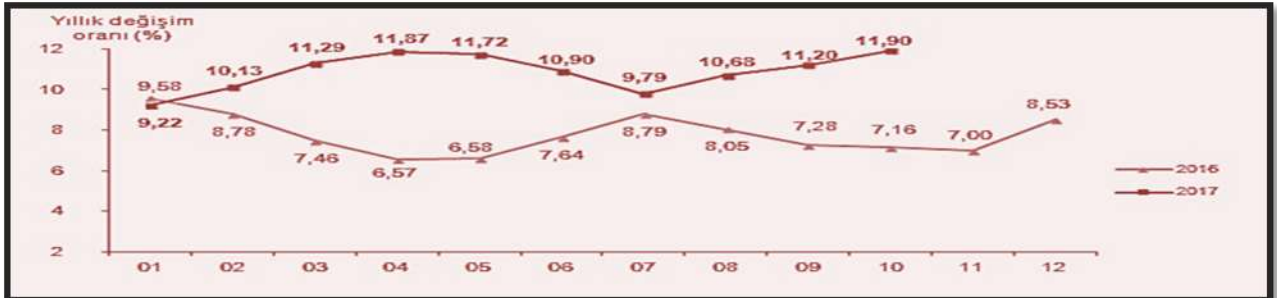
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

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

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

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını 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]

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

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

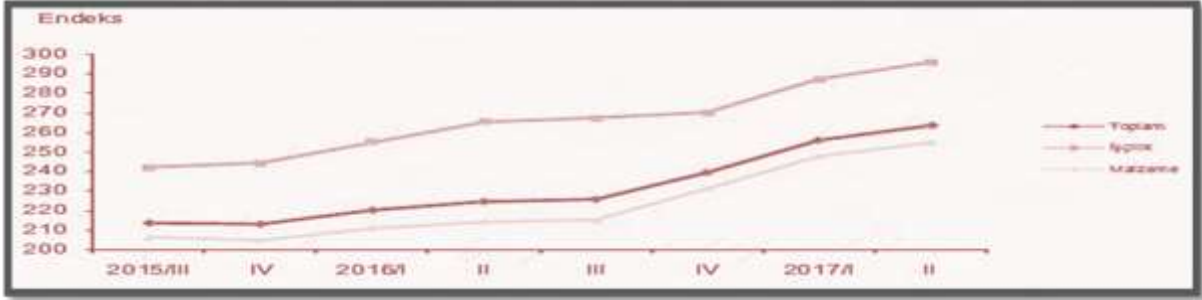
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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

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

	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.



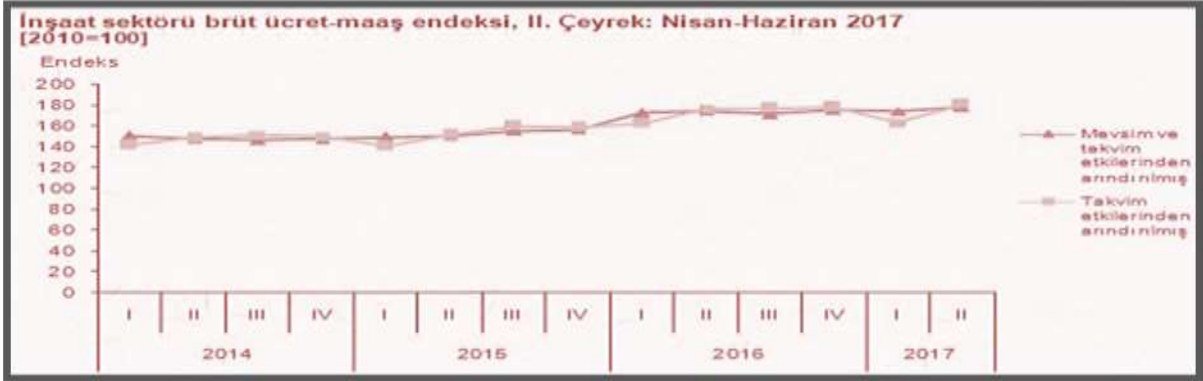
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

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	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

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

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

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

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

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

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

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m 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	352 689	355 643	9,0	-0,8

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

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut

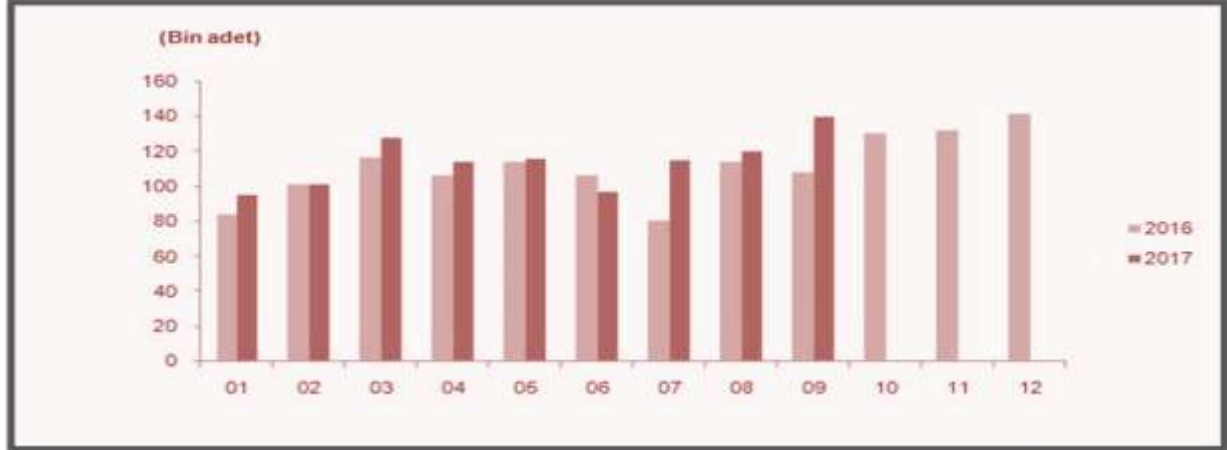
kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel 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.

Yabancılar Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılar 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 artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

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

İmar Durumu

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

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

Mimari Proje

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

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

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

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

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

Yapı Denetim

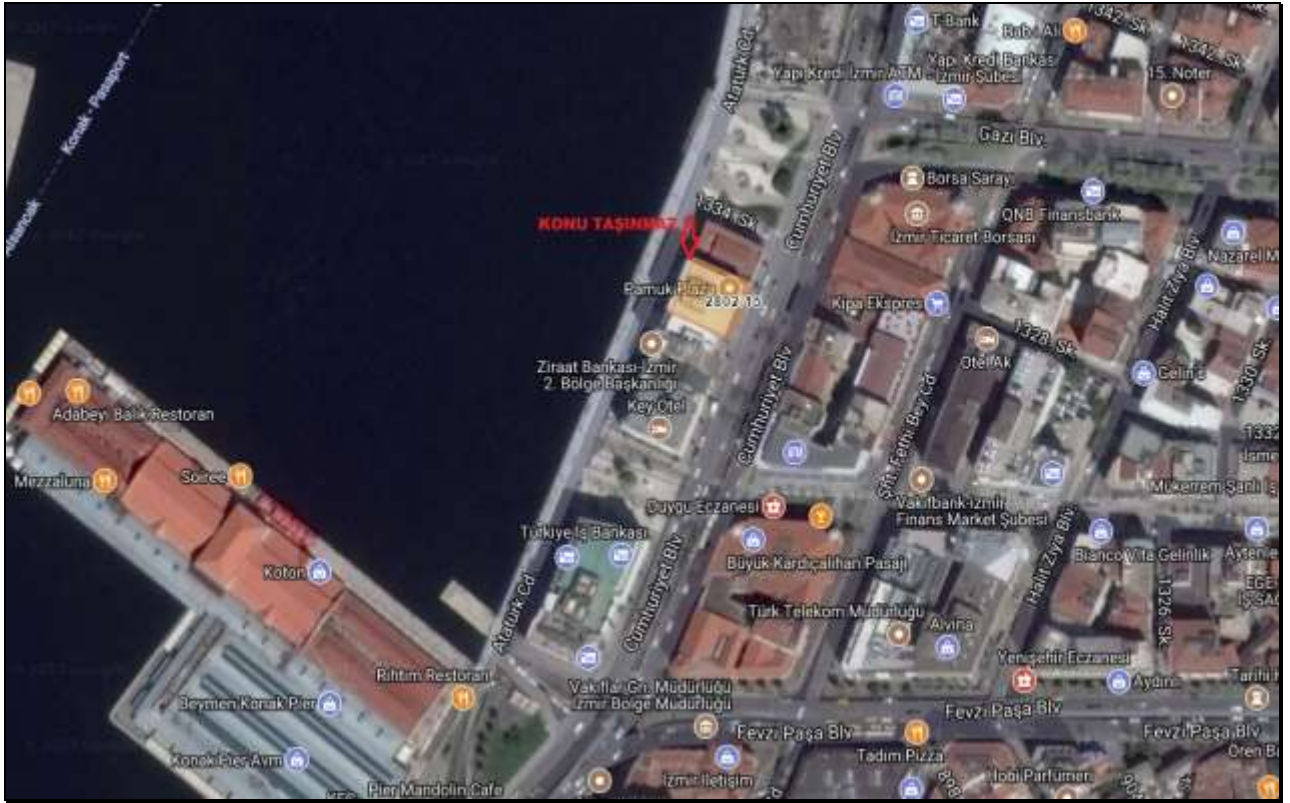
Ana taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

Ceza/Tutanak

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 38.423974 K – 27.131478 D)

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

Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamakla birlikte İZDENİZ tarafından, Konak, Alsancak, Pasaport, Göztepe iskelelerinden özellikle Karşıyaka,

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

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

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

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

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

Bağımsız bölüm özellikleri:

2. Kat 1. Bağımsız Bölüm:

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

3. Kat 3. Bağımsız Bölüm:

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

4. Kat 5. Bağımsız Bölüm:

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

Zemin + 1. Kat 15. Bağımsız Bölüm:

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

Zemin Kat 16. Bağımsız Bölüm:

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

İç Mekan Özellikleri:

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin zemini laminant + granit, ıslak hacimler seramik olup, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavan asma tavan şeklindedir. Kapıların cam doğrama kapı

şeklinde olduğu görülmüştür. Isıtması ve soğutması klimalarla sağlanmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler çift cepheli olup, deniz manzarasına sahiptir.

Binanın dış cephesi cam giydirmeye şeklidir. Çift asansör mevcuttur.

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

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

SATILIK BİNA EMSALİ

EMSAL 1: ARENA GAYRİMENKUL: 0507 499 07 50

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, zemin + 3 normal kat olmak üzere 4 katlı, 80 m² zemin 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 itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, birim satış değeri üzerinden pozitif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

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

SATILIK DÜKKAN/OFİS EMSALLERİ

EMSAL 2: NURCAN AYDIN: 0530 333 71 33

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

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

EMSAL 3: BİLGİ EMLAK: 0530 342 11 33

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

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

EMSAL 4: DENİZ MÜFTÜOĞLU: 0532 631 31 86

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

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

EMSAL 5: İZ EMLAK: 0532 167 47 89

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

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

EMSAL 6: TUGAY GAYRİMENKUL: 0505 067 23 75

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

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

EMSAL 7: REFORMA GAYRİMENKUL: 0532 608 04 97

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

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

EMSAL 8: İZ EMLAK: 0532 167 47 89

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

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

KİRALIK BİNA EMSALLERİ

EMSAL 1: BY AKTAR GAYRİMENKUL: 0553 708 00 78

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

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

EMSAL 2: AHMET GÜÇLÜ: 0532 234 89 60

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

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

KİRALIK DÜKKAN/OFİS EMSALLERİ

EMSAL 3: İLKNUR İNŞAAT: 0232 231 02 31

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

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

EMSAL 4: İZ EMLAK: 0532 167 47 89

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

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

DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ

96,-TL/m²/ay

EMSAL 5: ŞEREF ÖZDEMİR: 0532 763 63 63

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

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

EMSAL 6: ŞEREF ÖZDEMİR: 0532 763 63 63

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

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

EMSAL 7: ALİ KAYRA: 0532 396 41 56

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

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

EMSAL 8: MCN GAYRİMENKUL: 0542 281 11 12

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

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

EMSAL 9: FLORYALI GAYRİMENKUL: 0533 682 32 44

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

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

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

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

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

Olumsuz etken:

- Yoğun otopark sorununun olduğu bölgede taşınmaza ait otoparkın bulunmaması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "**Banka-İş Merkezi**" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek

gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

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

özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Bu bağlamda zemin kar birim satış değeri 18.000,- ve kira birim değeri de 88,- TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre diğer katlar kullanım koşulları da dikkate alınarak bu değerlere göre indirgenmiş ve taşınmaz değeri belirlenmiştir;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile 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.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARIÇ)	16.090.500,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARIÇ)	16.526.856,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARIÇ)	16.308.678,-TL ≈ 16.310.000,-TL

AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

≈ 81.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekeçleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu gayrimenkulün projesi yanında, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin de uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "3 Adet Mesken, 1 Adet İşyeri" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler şu şekildedir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-0037	12.12.2016	14.433.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

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

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

KDV Haric Satış Değeri : 16.310.000,-TL
(ONALTIMİLYONÜÇYÜZONBİNBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri : 19.245.800,-TL
(ONDOKUZMİLYONİKİYÜZKIRKBEŞBİNSEKİZYÜZÜRLİRASI)

KDV Hariç Aylık Kira Değeri : 81.000.-TL/AY (SEKSENBİRBİNTÜRLİRASI/AY)

KDV Dahil Aylık Kira Değeri : 95.580,-TL
(DOKSANBEŞBİNBEŞYÜZSEKSENTÜRLİRASI/YIL), 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: 4,5273 TL

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

Bulunduğu Kat	Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Toplam Değeri (TL)
Zemin	380	1.021,-	387.980,-
1. Normal Kat	610	1.021,-	622.810,-
2. Normal Kat	384	1.021,-	392.064,-
3. Normal Kat	384	1.021,-	392.064,-
4. Normal Kat	384	1.021,-	392.064,-
TOPLAM			2.186.982,-

İşbu **2017-HALGGYO-34R** 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. 25.12.2017

(Ekspertiz tarihi: 22.12.2017)

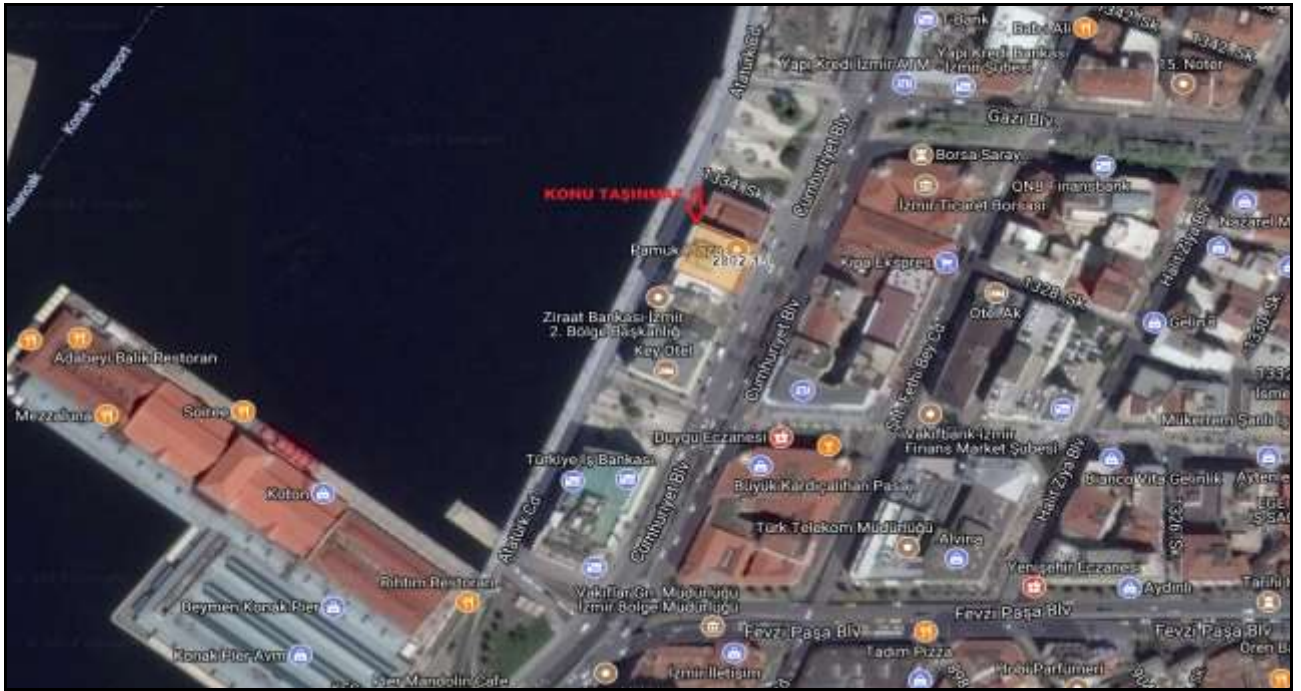
Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		  AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Dünyalıy Mevazı 8. Kat Kat: 7-8 No: 109-608 - Sektör: MDMYH K: 13321 248-33-01 - Koc: 03321 39 30 01 T: 0332 430 70 15 M: 0332 430 70 14 www.aartibir.com.tr - T: 512 465 57

BÖLÜM 8 – EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar







8-3 BELGELER

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsat Verilen Harici Karak Bekdiyesi - izmir			2. Ruhsat Tarihi 12/8/1993			3. Ruhsat Numarası 274			
4. Ruhsat Verilen Mülk Yeni inşaat			5. Mahalle Akdeniz			6. Ploka No 77		7. Ada No 2802	
8. İnşaat Durumu Tarihi 3/8/1993			9. İnşaat Durumu Numarası 2995			11. İmarat Türü Soba		12. Yıkılma Türü Konut ve Sivil	
13. Tapu Teslim Belgesi Verilen Kurum İçişleri Bakanlığı			14. Tapu Teslim Belgesi Tarihi 28/3/1984			15. Tapu Teslim Belgesi Numarası 1363			
16. Adı Soyadı / Unvanı PATRIK BANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ			17. Adı Soyadı / Unvanı BERBEROĞLU İNŞ. LTD. ŞTİ.			18. Kurumun Adı BERBEROĞLU İNŞ. LTD. ŞTİ.			
19. Vergi Dairesi Karak Vergi Dairesi			20. Vergi Dairesi Sicil Numarası 1EC-5226			21. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi KORPON		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi 1649850015	
23. Büyük Ölçü Kodu BBYük Ölçü Kodu N:82			24. Adres Plavir Bulvarı N:6/1-2			25. Adres izmir			
26. Yıkılma Türü Mesken			27. Yıkılma Türü İşyeri			28. Yıkılma Türü 16. 4445		29. Yıkılma Türü 1. 478	
30. Yıkılma Türü 16. 4445			31. Yıkılma Türü 1. 478			32. Yıkılma Türü 10. 2492		33. Yıkılma Türü 962300	
34. Yıkılma Türü Toplam			35. Yıkılma Türü 4923			36. Yıkılma Türü 1		37. Yıkılma Türü 9	
38. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) 4737402900			39. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) 1990			40. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) 1,727,6000		41. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) 6,565.002900	
42. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Bekleme			43. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Tugla			44. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) RUHSAT EKT PROJELER			
45. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			46. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			47. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		48. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	
49. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			50. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			51. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		52. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	
53. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			54. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			55. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		56. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	
57. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			58. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			59. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		60. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	
61. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			62. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			63. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		64. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	
65. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			66. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			67. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		68. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	
69. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			70. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			71. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		72. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	
73. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			74. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			75. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		76. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	
77. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			78. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			79. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		80. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	
81. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			82. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			83. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		84. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	
85. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			86. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			87. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		88. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	
89. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			90. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			91. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		92. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	
93. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			94. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			95. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		96. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	
97. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			98. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)			99. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)		100. İnşaatın Toplam Maliyet Kapat (Ansa Harcı) Orhan BERBEROĞLU (MİNAR)	

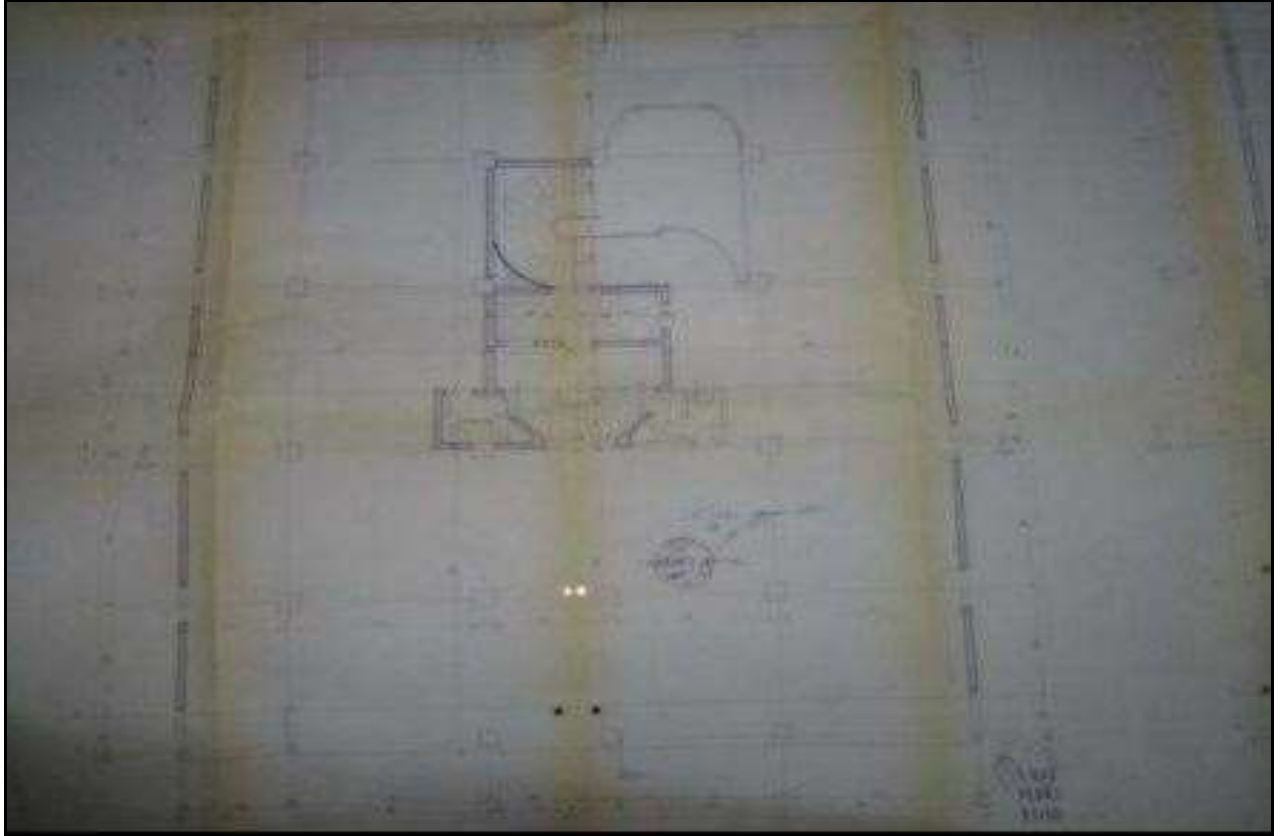
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

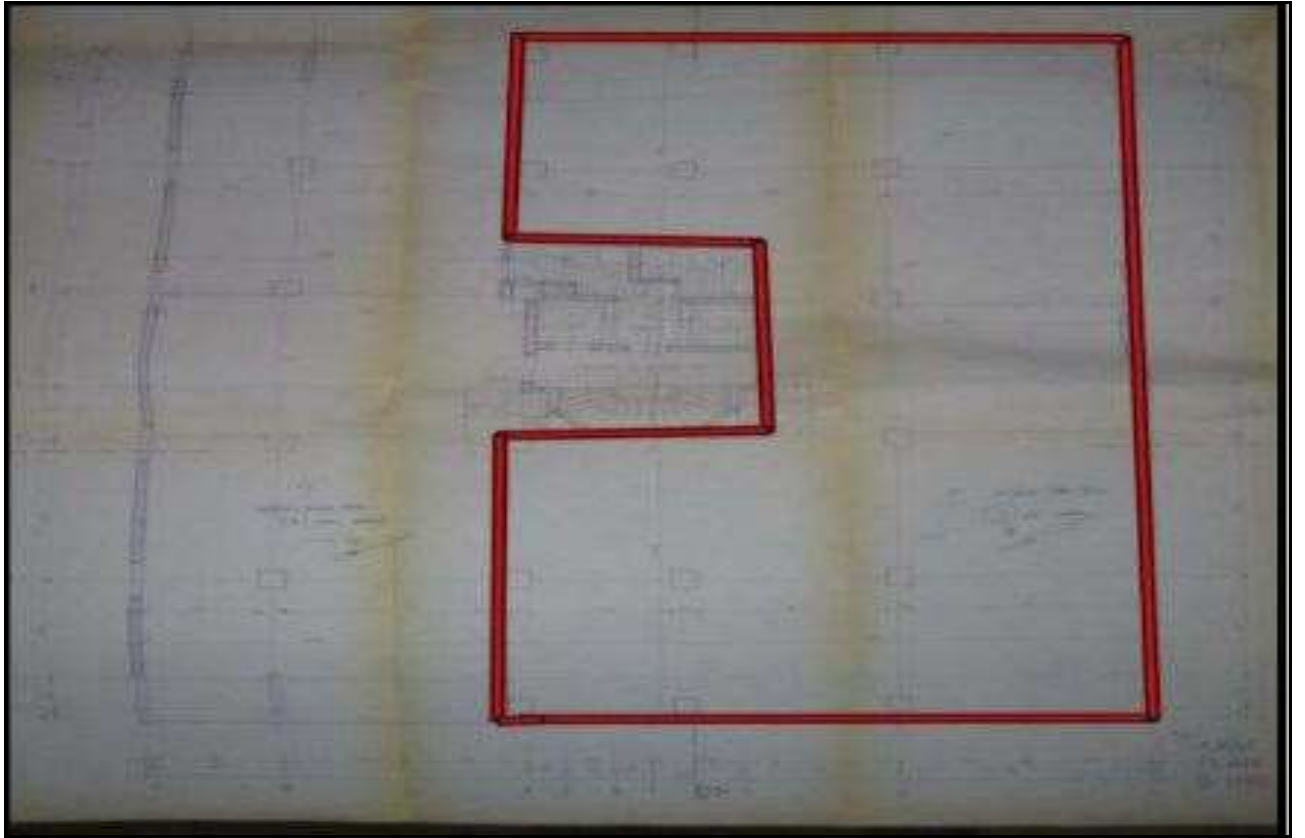
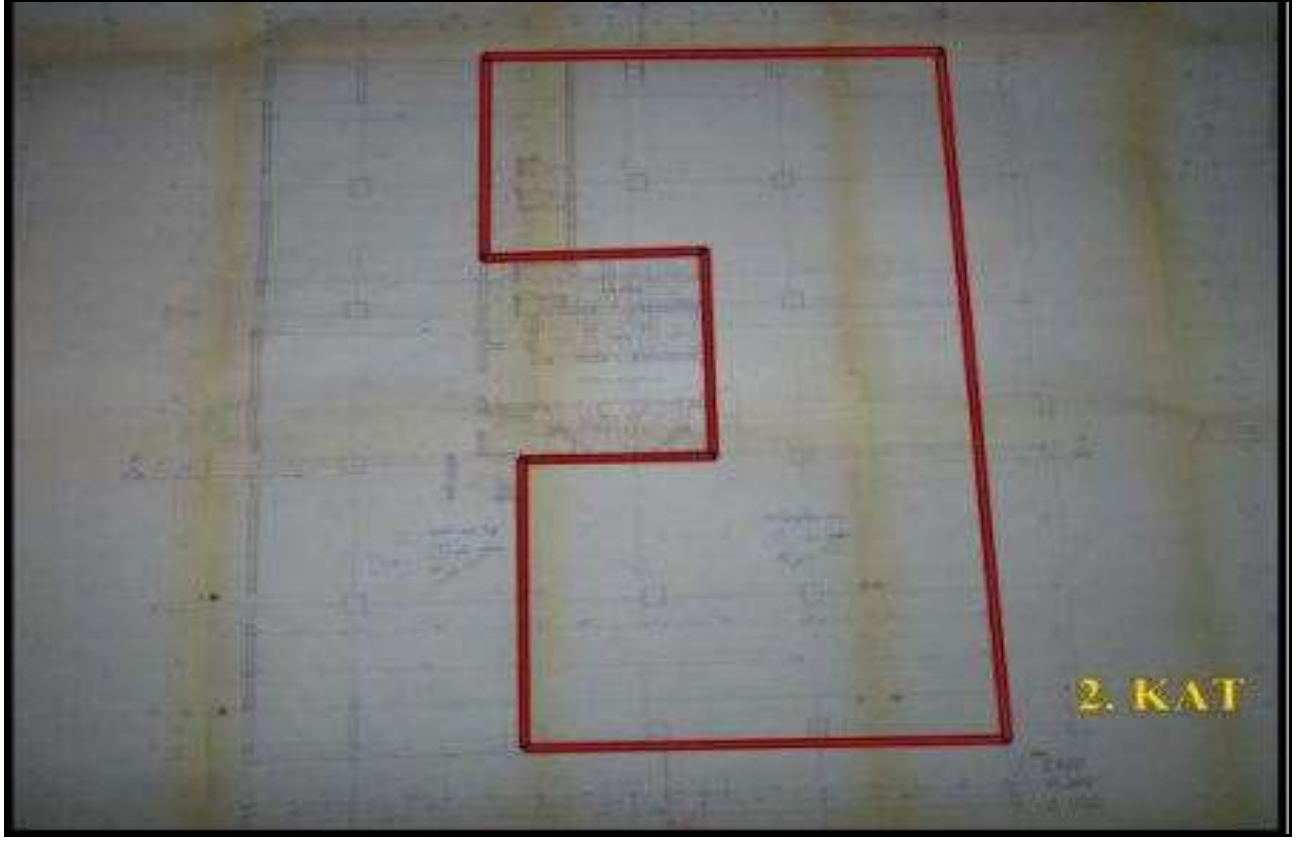
(DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. Ash yapı sahibine, 1 nüsha belgisi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha; Mal ve Ölm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

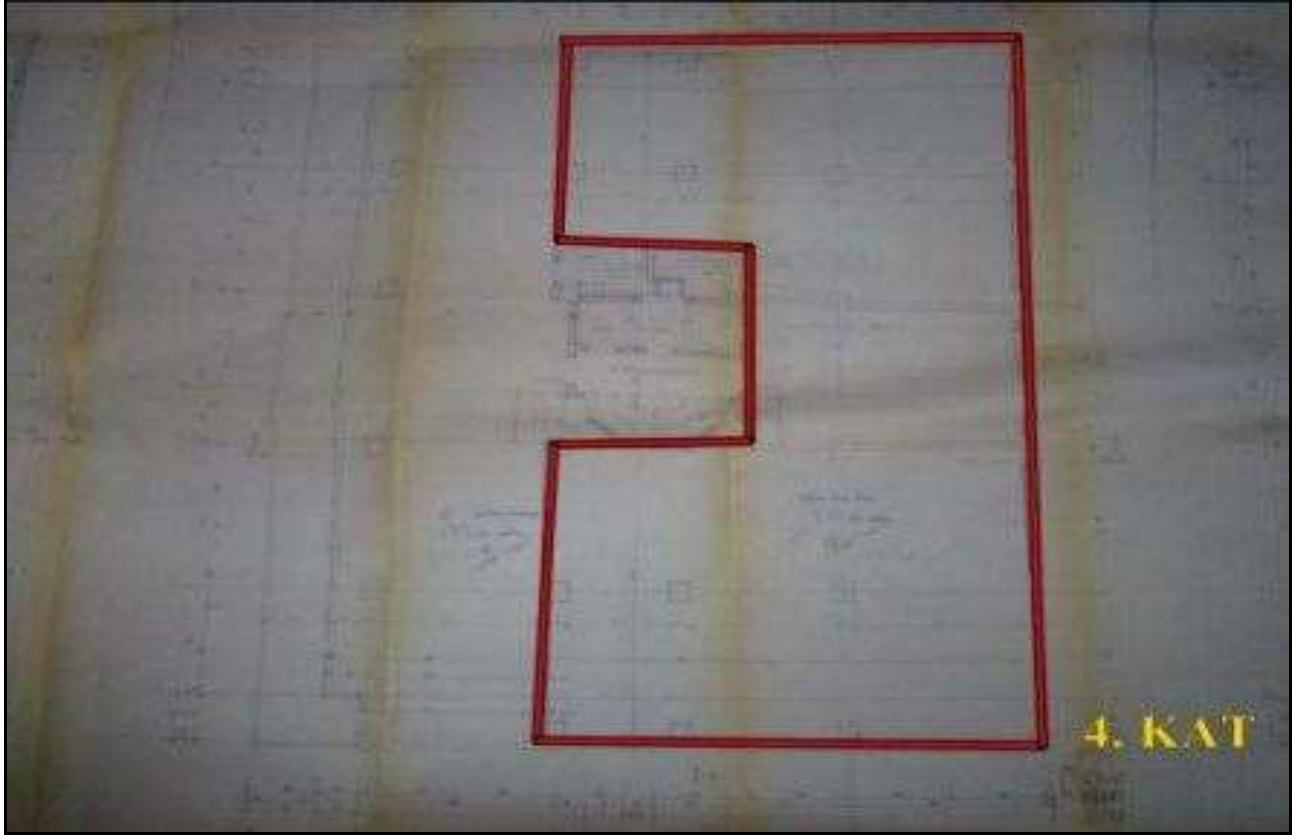
1. Belginin veriliş tarihi (il, ilçe)		Kod	2. Belginin tarihi	3. Belginin numarası	4. Belginin veriliş maksadı	Kod						
Kocaeli Belediyesi Kocaeli İlçe			22-11-1995	7057	Yapı Kullanma İzin Belgesi							
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no												
Cankaya Sok. Bul. No-45 - 11215												
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası								
2.01	1102	15	3.11.1995	2115								
11. Tapu tesvi belgesi veren kurum		12. Tapu tesvi belgesi tarihi	13. Tapu tesvi belgesi no	14. İmarın türü	Kod	15. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası						
2.01		22.11.1995	4219	İmar		12-8-1995						
16. Yana ek ruhsatname nin tarihi ve numarası		17. Yana ek ruhsatname nin tarihi ve numarası										
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN								
18. Adı soyadı / ünvanı		Kod	22. Adı soyadı / ünvanı		Kod	23. Kurum sicil numarası						
Kocaeli Belediyesi			Kocaeli Belediyesi									
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası							
Kocaeli			Kocaeli		1244550-15							
21. Adresi		26. Adresi										
Kocaeli İlçe		Kocaeli İlçe										
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yüzölçümü (m ²)						
Daire	1	270		270		270						
Daire	2	270		270		270						
Toplam		4	270		270							
31. İnşaatın toplam maliyeti (kaynak hariç)	32. Ar olduğu yıl		33. Yapının arsa değeri	34. Toplam maliyet (arsa dahil)								
2.061.846.000	1995		1.727.000.000	6.362.002.700								
35. İskanet cinsi	36. İskanet dolgu maddesi		Kod	37. Yığılma yapının cinsi	Kod							
15.01	TUFAN											
44. Yapı ile ilgili özellikler												
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☒ Kaldırım ☒ Sıhır suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☒ Asansör												
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama												
Zemin + 1 Kat = 15 (45/12 + 44/12) Nolu 13400												
2. Kat = 1 Kat = 1.5 5 Nolu 13400												
46. Konutta ilgili özellikler												
Konutun:	Oda sayıları						Toplam	Daire sayısı	47. Dairelerin özellikleri			
	1	2	3	4	5	6			7+	Mutfak	Banyo	Hala(wc)
Daire sayısı			3					3				
Bir dairenin yüzölçümü			270					1.15				
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması fahri 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, ünvanı, imzası, tarih				49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
				Mehmet BOZKURT				Mustafa KAYAR İng. Teknisyeni				
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ												
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası						52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih						
Ercan BİNGÖL Salo Şefi						22 KASIM 1995						

Tavir 5/3455 227/94 Lokasyon T.C. İSTANBUL İLİ İZMİR İLÇESİ S. 253 T.C. 253 S. 253 T.C. 253 S. 253 T.C. 253	T.C. S. 253 T.C. 253 S. 253 T.C. 253 S. 253 T.C. 253 S. 253 T.C. 253 S. 253 T.C. 253	T.C. S. 253 T.C. 253 S. 253 T.C. 253 S. 253 T.C. 253 S. 253 T.C. 253 S. 253 T.C. 253
5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253)	5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253)	5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253)
5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253)	5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253)	5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253)
5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253)	5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253)	5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253) 5/3455 (T.C. 253 T.C. 253)

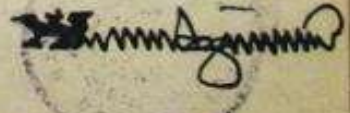
[illegible]

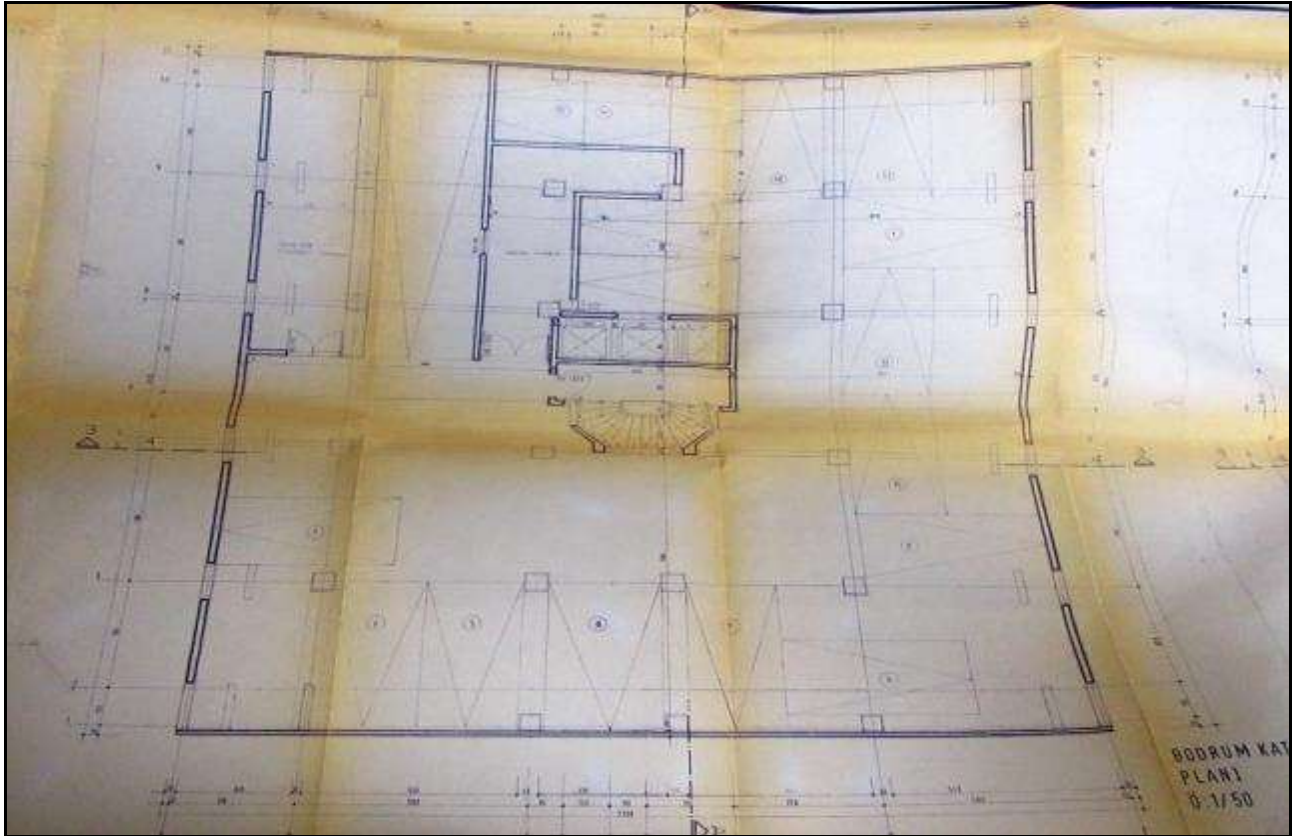
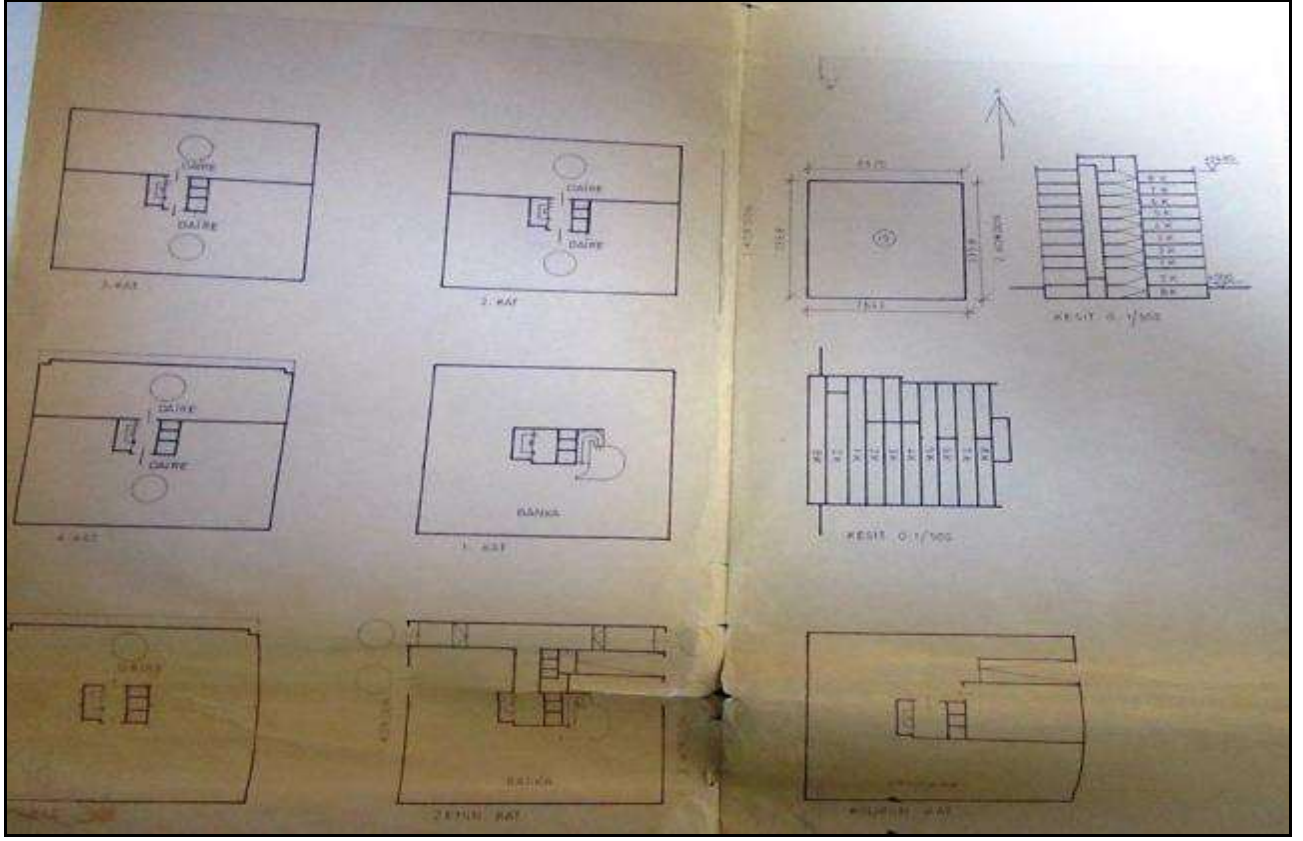


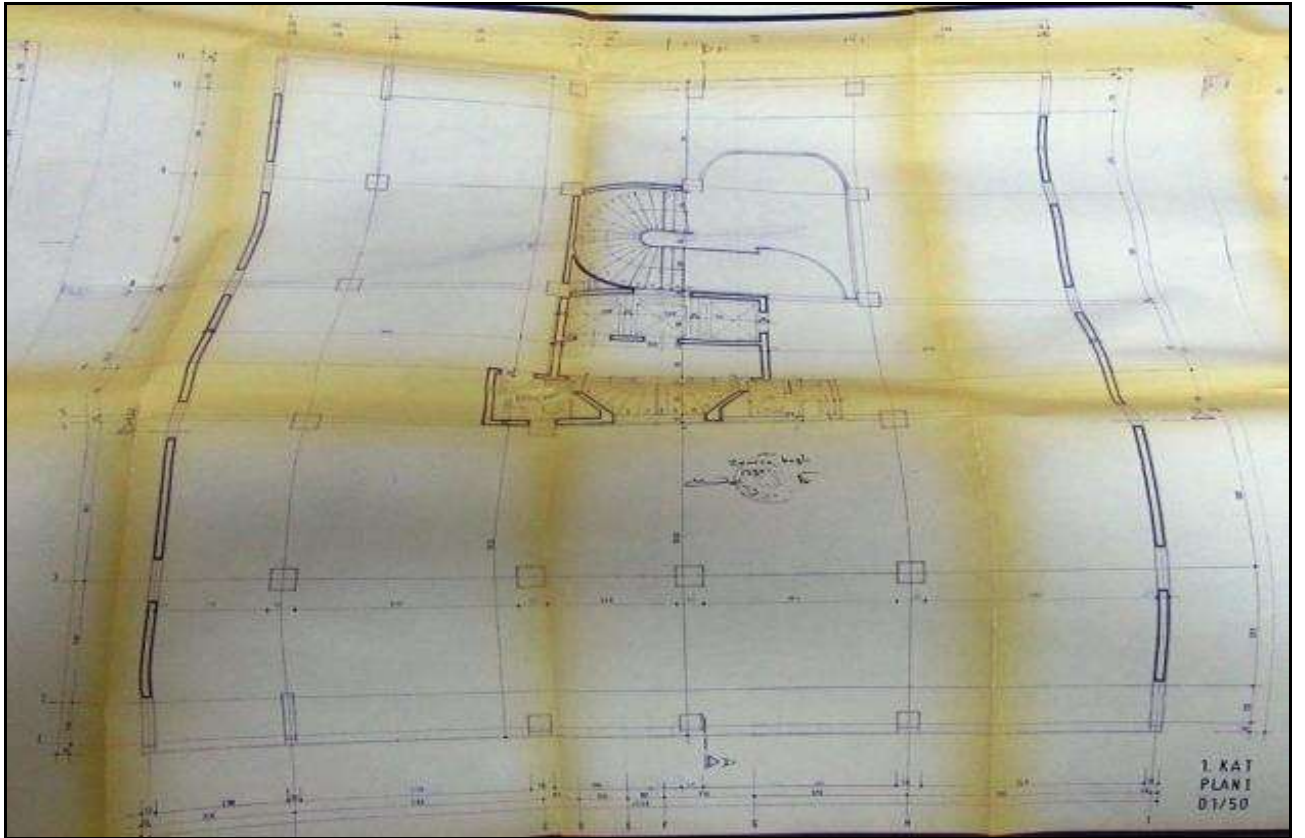
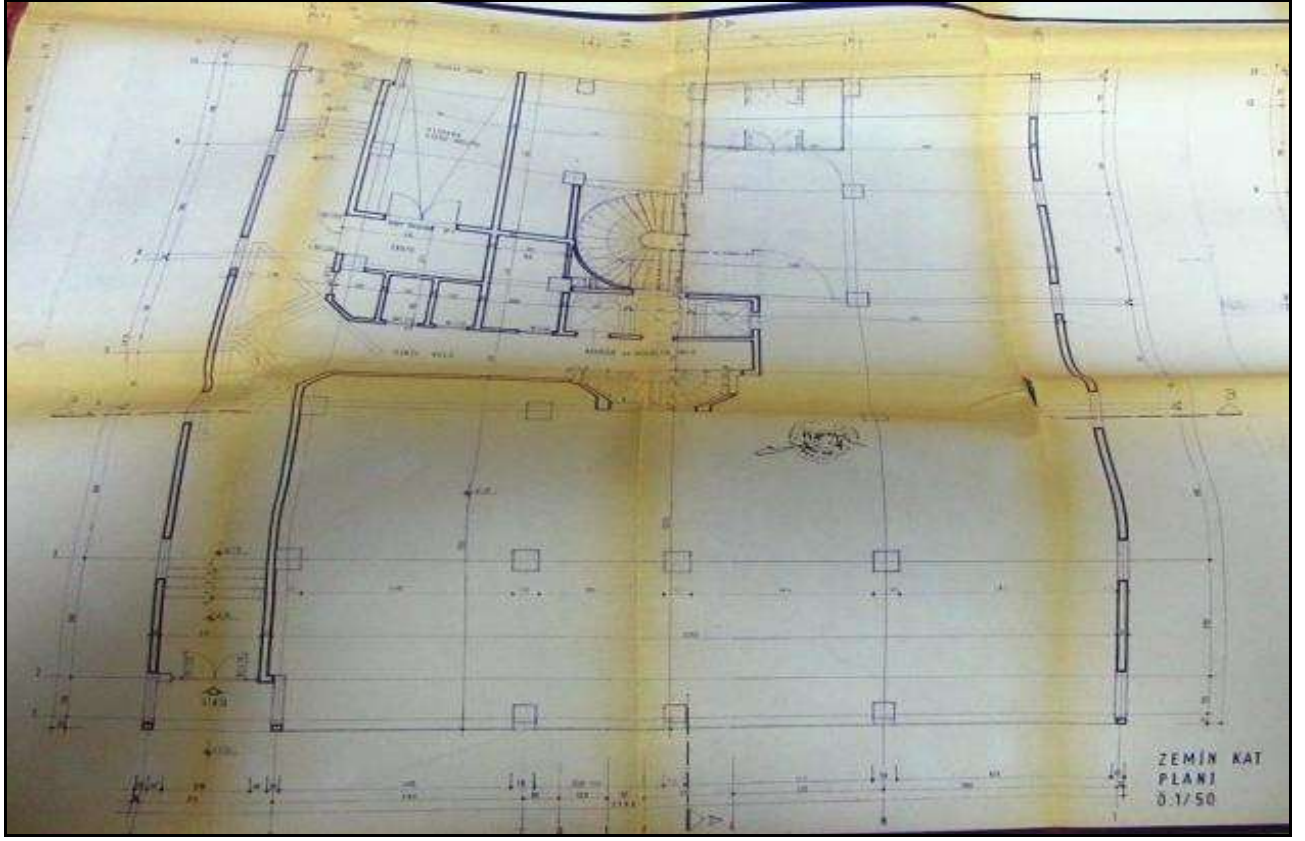


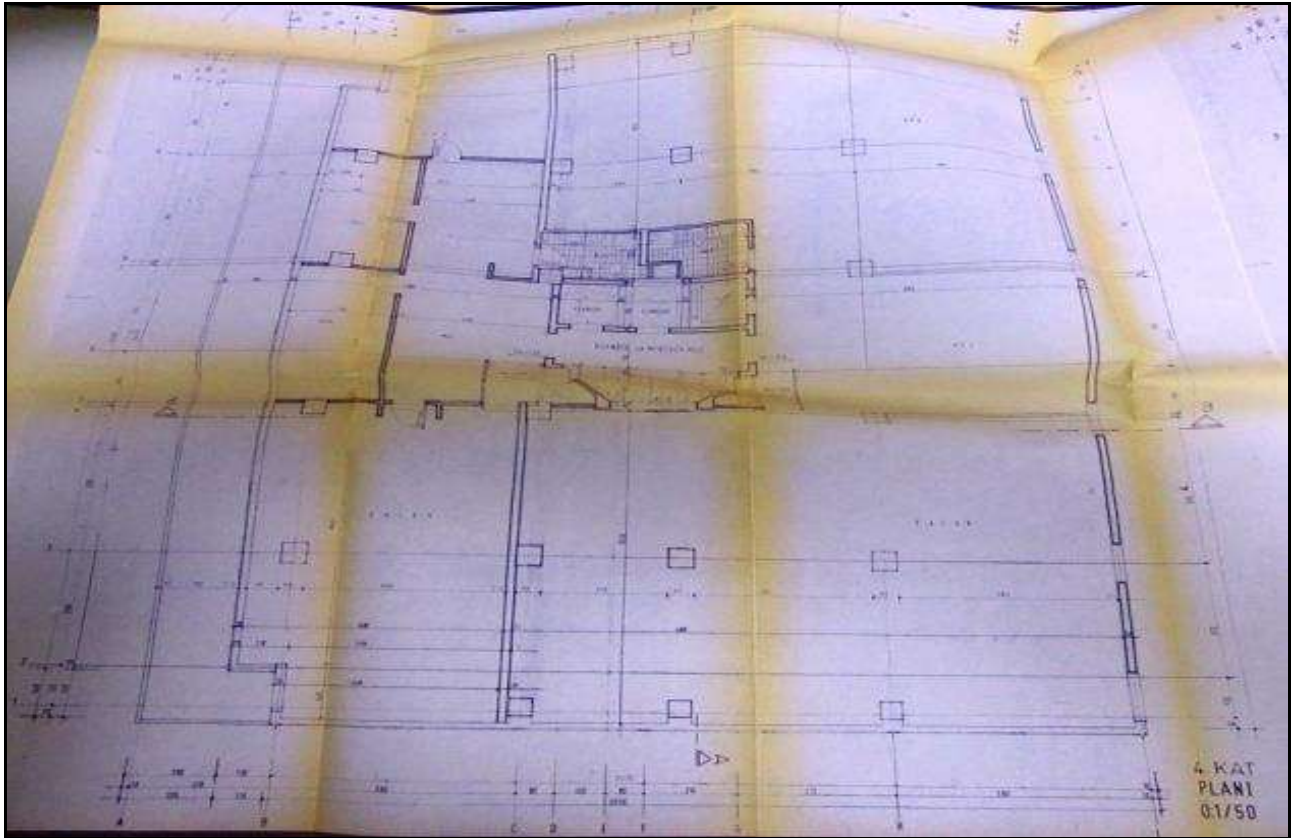
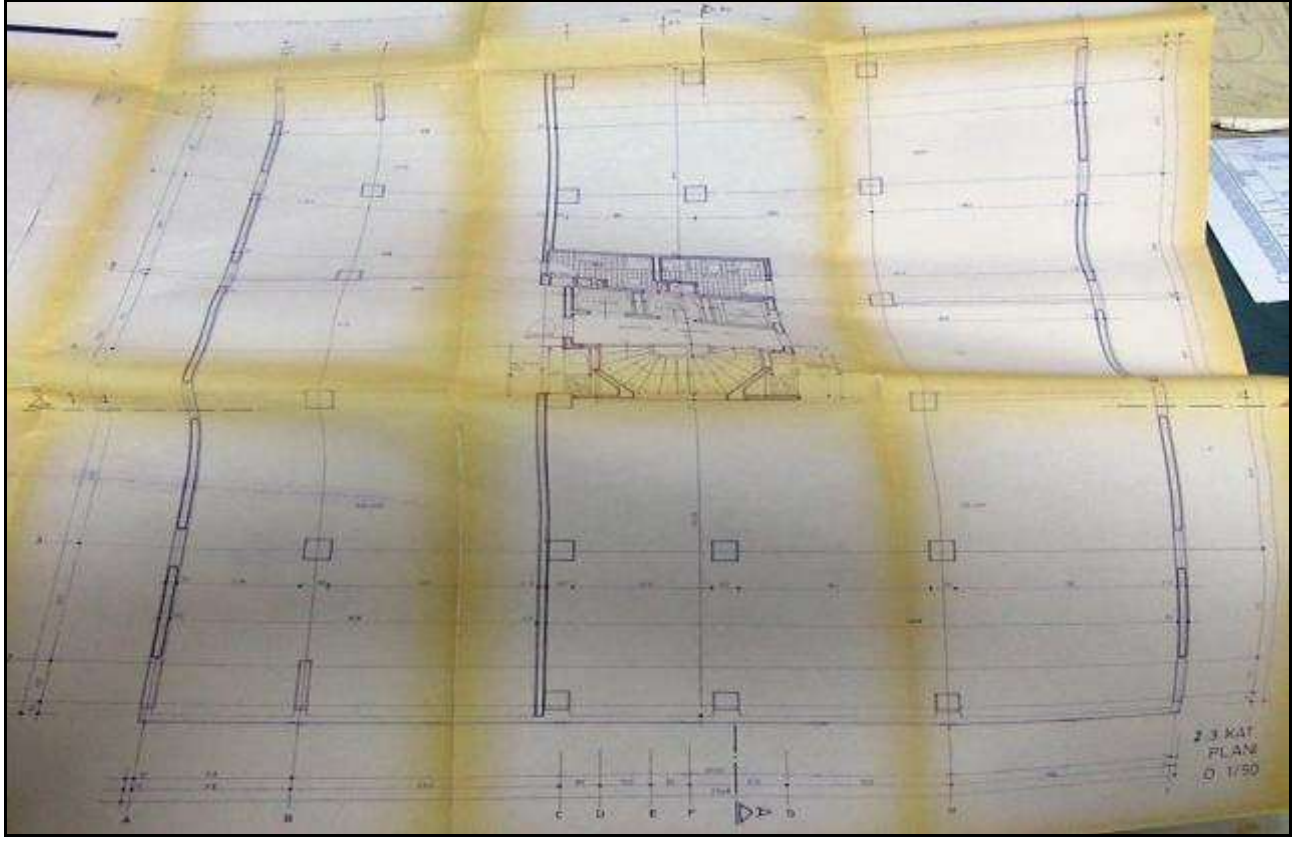


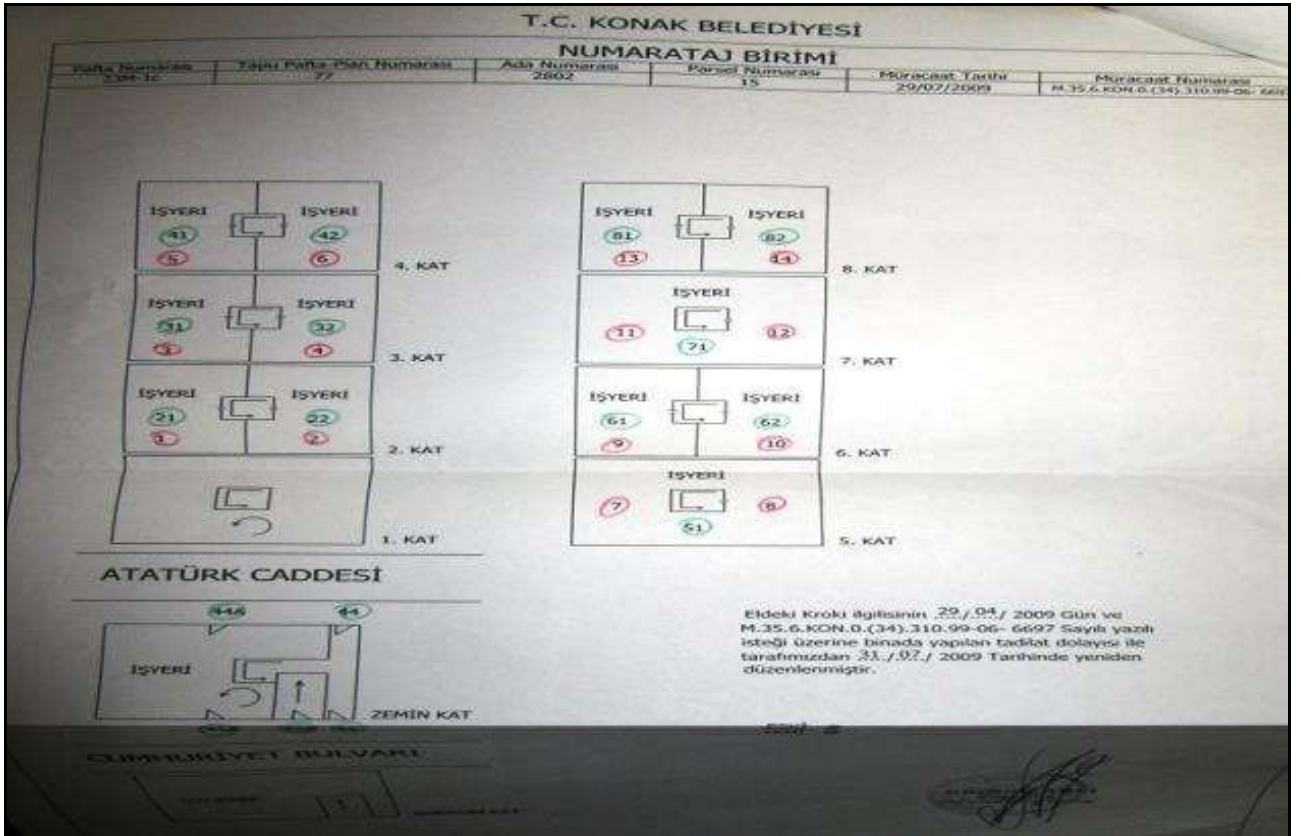
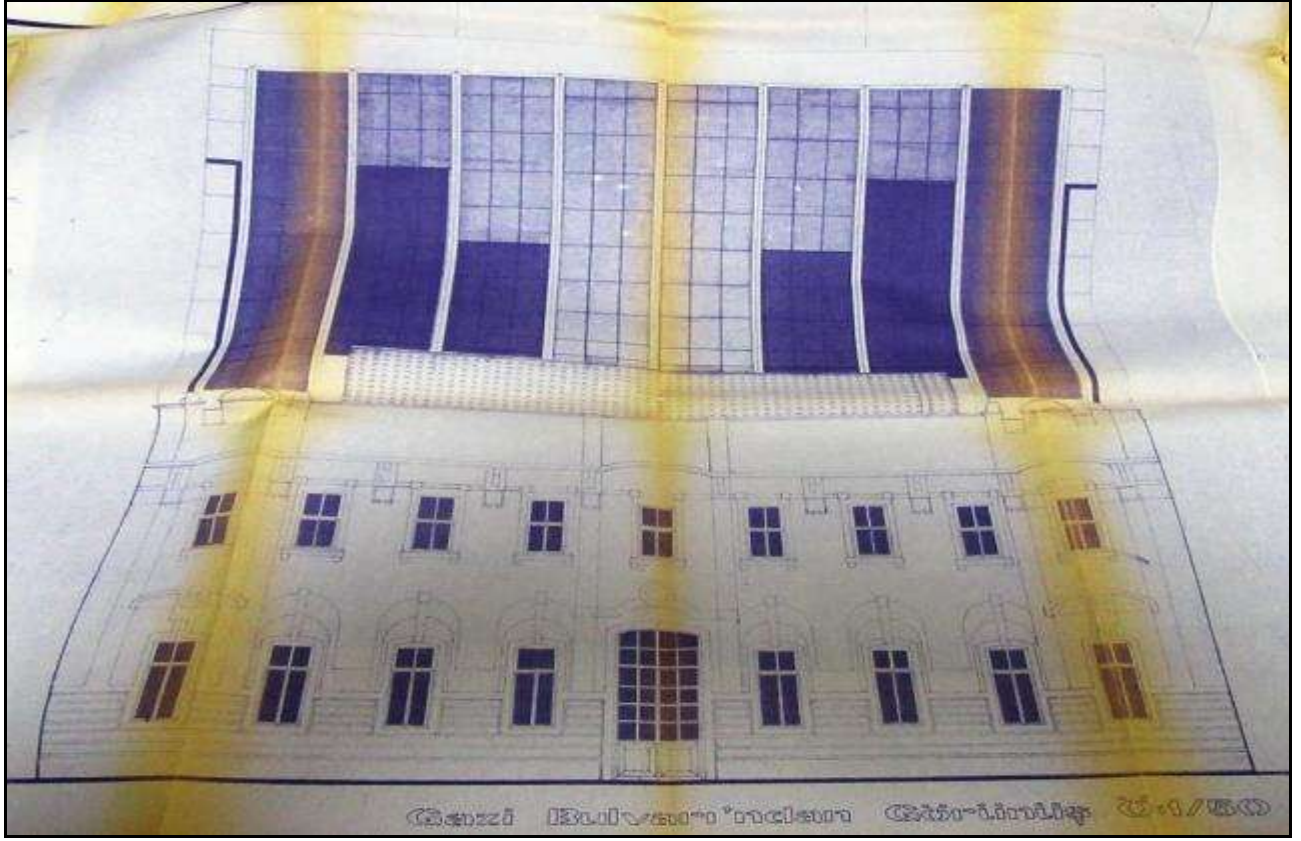
BELEDİYE PROJESİ

(5/629) Tüm Katlarda dahil 2. Katla Kapıcı Dairesi İptali + 2. Katla 2 da- irenin tek daire + masa + asansör dairelerinin kısımları	5/629 MİMARİ TALİMATNAMESİ UYGUN 9/2/95 Tadilat Mimar Hüseyin BOYACI, 	5/629 Tüm Katlarda Dahil + 2. KATTA KAPICI DAİRESİ İPTALİ + 5. ve 7. KATLAR DA İKİ DAİRENİN TEK DAİRE OLMASI + ASANSÖR DAİ- RESİ KISILMASI TAD. 14 ŞUBAT 1995 T. C. İZMİR MERKEZ İLÇE BELEDİYESİ İmar KUDURUŞU V. 1. Kurul S. 1. E. 1. A. B. Arma Yolu Kurulması S. 1. E. 1. A. İmar M. 1. Kurulması
5/629 2. KATTA KAPICI DAİRESİ İPTALİ + 5. KATTA 2 DAİRENİN TEK DAİRE DÖNÜŞÜMÜ TADİLATI İNŞAAT HARCINA TABİDİR 14 ŞUBAT 1995 AYRILAN TEKDAL İmar M. 1. Kurulması	ARŞİVE AITTİR 24 ŞUBAT 1995 1993/274 Tadilat 20.2.1995	RUHSAT
TEMEL İNŞAAT RUHSATI İmar 1 numaranlı K. ve T. K. 35/10/1993-217 Sayı - 6.2.1995 tarihli Yazıya 23.10.1995	YAPI RUHSAT SUBE SEFİ uygundur 21.12.2010 DAĞ OZALIT	İMAR MÜDÜRÜ FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ EŞKOT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Tastik olunur 









İMAR DURUM YAZISI



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 35598559-310.05-17220
Konu : İmar Durumu

07 Ekm 2017

.../2017

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

İlgi : 01.11.2017 tarihli 17220 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeye konu edilen İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; "TM1" Ticaret Seçenekli Konut Alanında (Zemin katta konut yapılamaz) kalmakta olup, (B-8) Bitişik Nizamda 8 kattır. Eski eser bitişigi konumunda olduğundan her türlü işlem için İ.K.V.K.B.K.M.'den izin alınması gerekmektedir.
Bilgilerinize arz ederim.

Gülseren ÖZGÖREN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

TAKBİS BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/16/2017 2:23:16 PM

MakbuzNo:183517459114	DokümanNo:20171216-912-P00330	BaşvuruNo:45911	
Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	2802/15
Taşınmaz ID:	18182061	AT Yüzölçümü(m2):	616.50
İl/İlçe	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	KONAK TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//1
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	60/1000
Cilt/Sayfa No:	17/1594	Ana Taşınmaz Nitelik	ON YATILI KARGIR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	477/1323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/16/2017 2:22:58 PM

MakbuzNo:183517459114	DokümanNo:20171216-912-P00332	BaşvuruNo:45912	
Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	2802/15
Taşınmaz ID:	18182116	AT Yüzölçümü(m2):	616.50
İl/İlçe	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Konak TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//3
Mahalle/Köy Adı:	AKDENİZ M.	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	60/1000
Cilt/Sayfa No:	17/1596	Ana Taşınmaz Nitelik	ON KATLI KARGİR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	477/1323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/16/2017 2:22:19 PM

MakbuzNo: 183517459134	DekontNo: 20171216-912-F00333	BaşvuruNo: 45913
------------------------	-------------------------------	------------------

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	2802/15
Taşınmaz ID:	18182129	AT Yüzölçümü(m2):	616.50
İl/İlçe	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Konak TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4//5
Mahalle/Koy Adı:	ARDENİZ M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	60/1000
Cilt/Sayfa No:	17/1598	Ana Taşınmaz Nitelik	ON KATLI KARGİR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	477/1321

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/16/2017 2:21:54 PM

MakbuzNo: 183517459144	DekontNo: 20171216-912-F00335	BaşvuruNo: 45914
------------------------	-------------------------------	------------------

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	2802/15
Taşınmaz ID:	18134030	AT Yüzölçümü(m2):	616.50
İl/İlçe	İZMİR/KONAK	Taşınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Konak TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/SEMİNEVİ//15
Mahalle/Koy Adı:	ARDENİZ M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	297/1000
Cilt/Sayfa No:	17/1688	Ana Taşınmaz Nitelik	ON KATLI KARGİR BİNA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	477/1323

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/16/2017 2:20:54 PM

MakbuzNo: 183517459154	DekontNo: 183171316-912-F00336	BazvuruNo: 45915
------------------------	--------------------------------	------------------

Taınmas Tipi:	BaımsızBolum	Ada/Parsel:	1802/15
Taınmas ID:	18201130	AT Ynaölçüm(m2):	416,30
İl/ilçe	İSMLR/ECNEK	Taınmas Nitelik:	Trafo
Kurum Adı:	Konak TM	Blok/Kat/Giriş/BNNo:	/DEMİN//16
Mahalle/Köy Adı:	AKDEMİR M	Baımsız Bolum Tip:	KatMalikiyeti
Merkii:		Aras Pay/Fayda	3/1000
Cilt/Sayfa No:	17/1409	Ana Taınmas Nitelik	ON FATLI KARGIR SINA
Sayı Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	477/1323

TAPU KAYIT AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLAKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Fayda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(Hİ) 113549690	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL TATIRIN ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Konak TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 02/11/2010 - 14593	-

Ş/R/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İNTİFA HAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(TEDAŞ), ÇİPLAK MÜL. FANUSBAK, T.A.Ş VE AİTTİR.	(SN:3373) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	-	-

TAPU SENETLERİ

ANA GAYRİMENKUL	İli	İZMİR		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	KONAK					
	Mahalləsi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
72	7802	15	ON KATLI KARGER BİNA	ha	m²	dm²	
						616,50 m2	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sicil No : 18187061							
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		Mesken		60/1000		2	
Edinme Sebebi		Tüteme TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adını kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adlı Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Kurulması İşleminde YÖN.PLANI Y.PLANI 11/08/1994					
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		14583	17	1594		02/11/2010	
Sahife No.		Sicilinde Yoktur. Kanak Yetkili Mühür Yantıncısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NDE : * Mülkiyetin geçit ve hakları ile ilgili olarak ilave bilgilerin alınması esastır. ** Tarih ve Mülkiyet Hakkında bilgilerin doğruluğu Tapu Sicil Müdürlüğüne aittir.							

SHÇEK - 30. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

199

Blok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf
	İlçesi	KONAK			
	Mahallesi	AKDENİZ			
	Köyü				
	Sokağı				
	Mevkii				
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü
31	2802	15	DN KATLI KARGIR BİNA	ha	m ²
				516,50 m ²	
Sınırı	Planındadır				Zemin Satış No : 18182126
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAK ☐		DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.
0,00		Mevken		60/1000	
Edinme Sebebi		TANIM: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKON HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilindeki Aynı Sermaye Kuruluşu ilemeinden. YÖN PLANI : Y. PLAN: 11/05/1994			
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.
Cilt No.		14583	17	1596	02/11/2010
Sahife No.		 Sicil No 1596 Konaq Yetkilililer Yardımcısı			Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih		NOT: 1) Bu tapu senedi, tapu senedi ile ilgili tapu kütüphanesinde kayıtlıdır. 2) Bu tapu senedi, tapu senedi ile ilgili tapu kütüphanesinde kayıtlıdır.			Tarih

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından teslim edilmiştir.

199

Blok No 199

ANA GAYRİMENKUL	İli	İZMİR		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	KONAK					
	Mahalləsi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
07	2802	15	ON KATLI KARGIR BİNA	ha	m ²	dm ²	
				616,50 m ²			
Sihiri	Planlıdır						
Zemin Sistem No : 18162129							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		Miskin		60/1000			
Bağırar Bm. No.		5					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tutarına TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKİNCİ HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden YÖN.PLANI : Y.PLANI.11/08/1994					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarifi	Gittisi
Cilt No.		14583	17	1598		02/11/2010	Cilt No.
Sahife No.		 Sicil Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT: *Mükellefiyet ve diğer vergiler için tapu kütüğüne mütacaat edilmelidir. **Tebliğ Kararı Hükümeti gazete ile yayımlanmış ve tapu kütüğüne mütacaat edilmelidir.					Tarih

SHÇEK - 50. YIL

Düzen Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır.

Stok No

199

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İZMİR		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	KONAK					
	Mahallesi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
77	2802	15	ON KATLI KARGİR BİNA	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Plandadır			Zemin Sistem No : 18201134			
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bn. No.
6,00		Trafik		3/1000		ZEMİN	16
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tanıtım: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayrılmış Sermaye Konumunda işleminden YON.PLANI (Y.PLANE11/03/1994) İNTİFA HAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. NE AİTTİR.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yatırım No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girisi
Cilt No.		14583	17	1609		02/11/2010	Cilt No.
Sahife No.		Sicilinde kayıtlıdır. Kanaat Yekânı Modür Yardımcısı 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
						NOT: * Mülkiyetle ilgili belgelerin geçerli için bu kütüğe ilave edilmiş belgelerin ** Tabiiyet Kanunu Madde 19/1 gereğince adres değişikliği için Nispet-i Eski Mülkiyetine İsmiylecektir.	

ŞİRKET - 50. YIL
Döner Sermaye İşletmecisi tarafından bastırılmıştır.

1
9
9

Stok No 199

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	No : 402492
Tarih : 06.12.2013	
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	
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 : 100014
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Burhanettin TANDOĞAN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Zeynep ÖZTANGUT BAŞKAN

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


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803 26/8/2010
Konu : 8536
A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak 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 - 9448

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İS. MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K:1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	İMZA SİRKÜLERİ 000470 ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 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, bilmum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulundurulacak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatı 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 bilmum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto kesidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN İMZA İMZA İMZA  Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzaların 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzazı 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 ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 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 dosyamızda saklıdır. KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatiip Abdurrahman LOSUN	