



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR/KONAK

(8604 Ada, 1 Parselde Kayıtlı Arsa)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-VAKIFGYO-17

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	02.10.2017 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	02.10.2017 - 17
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli mahallesi, 8604 ada, 1 numaralı parsel numaralı " <b>Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fıdanlık</b> " vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	22.12.2017
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	28.12.2017 / 2017-VAKIFGYO-17
<b>SAHİBİ</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	<p>13.12.2017 tarihinde, saat 10:52 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web-portalı üzerinden alınan taksit belgesine göre konusu taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kaydı aşağıdaki gibidir.</p> <p><b>Beyan:</b> 6785 Sayılı Kanununun 11.Maddesi Gereğince Şerh Verildi. 05/01/1961 Tarih Ve 31 Yevmiye Ve 22/01/1962 Tarih Ve 201 Yevmiye (22.01.1962 tarih, 201 sayı ile)</p> <p><b>Beyan:</b> 6785 Sayılı İmar Kanununun 11. Maddesi Gereğince İmar Şerhi:23/06/1966 Tarih 3796 Yev (23.06.1966 tarih, 3796 sayı ile)</p> <p><b>Beyan:</b> Muvakkat İnşaat Şerhi 03/12/1985 Tarih Ve 8568 Yevmiye (03.12.1985 tarih, 8568 sayı ile)</p> <p><b>Beyan:</b> Krokisinde E15 İle Gösterilen 1507 Ada 54 Parsele Ait Binanın Tamamı Bu Parselde Kalmaktadır. (04.12.2014 tarih, 26214 sayı ile)</p> <p><i>*İlgili beyanların kullanıma yönelik olarak eski tarihlerde konulmuş olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.</i></p>
<b>İMAR DURUMU</b>	<p>Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve alınan yazıya göre konu parsel, "13.05.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) uygulama imar planı içerisinde, 'Merkezi İş Alanı' lejantında yer almakta olup, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, yapılaşma koşulları"na sahiptir. <b>Tüm yapıların, imar durumunda ve çevrede gelişen şekle göre atıl ve fonksiyonel değişikliklerden dolayı ekonomik ömürlerini doldurdukları görülmüş ve değerlendirilerek bu durum dikkate alınarak sadece arsa değerleri göz önünde tutulmuştur.</b></p>
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 28.000.000,-TL (YİRMİSEKİZMİLYONTÜRK LİRASI)</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)

## İçindekiler

<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>5</b>
<b>BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
1-2 RAPOR TÜRÜ	5
1-3 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1-4 DEĞERLEME TARİHİ	5
1-5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
1-6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	6
1-7 ŞİRKET BİLGİLERİ	6
1-8 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1-9 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
<b>BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI	6
2-2 DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI	6
2-3 DEĞERLENDİRİLEN MÜLK HAKLARI	7
2-4 İŞİN KAPSAMI	7
<b>BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 PİYASA YÖRESİ, ŞEHİR, KOMŞULUK ÇEVRESİ VE KONUM VERİLERİ	7
3-2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	11
3-3 TAŞINMAZIN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	20
3-4 TAŞINMAZIN TAPU TETKİKİ	20
3-5 TAŞINMAZIN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER	21
3-6 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)	21
3-7 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUNUN UYGUNLUĞU	21
3-8 GAYRİMENKULLERİN YAPILANMA/İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER	21
3-9 TAŞINMAZIN TANITILMASI	22
3-9-1 ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	22
3-9-2 TAŞINMAZIN TEKNİK, FİZİKSEL VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ	23
<b>BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>23</b>
4-1 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	23
<b>BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>27</b>
5-1 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU-OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27
5-2 EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
5-3 DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER	28
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	28
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	28
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	28
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	29
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	29
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	30
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	30
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	30
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32



5-3-2-8 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları -----	32 -
<b>BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> -----	<b>32 -</b>
6.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARI VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI -----	32 -
6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ-----	32 -
6-3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ-----	32 -
6.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ -----	33 -
6.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ŞİRKETİMİZCE DAHA ÖNCE YAPILMIŞ DEĞERLEME ÇALIŞMALARI HAKKINDA BİLGİ ---	33 -
<b>BÖLÜM 7 - SONUÇ</b> -----	<b>34 -</b>
<b>BÖLÜM 8 – EKLER</b> -----	<b>35 -</b>
8-1 UYDU FOTOĞRAFI -----	35 -
8-2 FOTOĞRAFLAR -----	35 -
8-3 BELGELER -----	37 -
8-4 RAPORU HAZIRLAYAN UZMANIN LİSANSI -----	41 -
8-5 RAPORU KONTROL EDEN UZMANIN LİSANSI-----	41 -
8-6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ LİSANSI -----	42 -
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK YETKİ BELGESİ-----	43 -
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK YETKİ BELGESİ-----	44 -
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜLERİ -----	45 -

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporla 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. Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2017 tarihinde 2017-VAKIFGYO-17 rapor no. ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı adil piyasa 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 taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H.Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı MEHMET YAŞAR tarafından gayrimenkul mahallinde 22.12.2017 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

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

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

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

Bu değerlendirme raporu; İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli mahallesi, 8604 Ada, 1 Parsel üzerinde kayıtlı "Zirai Donatım Binaları Ve Depoları, Fidanlık" vasfındaki Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

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

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

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

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.

- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

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

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren 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 Bilgiler<sup>1</sup>**

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



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

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



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

### **Tarihi**

Eski İzmir kenti (Smyrna) körfezin kuzeydoğusunda yer alan ve yüzölçümü yaklaşık 100.000 m<sup>2</sup> olan bir adacık üzerinde kurulmuştur. Son yüzyıllar boyunca Meles Çayı'nın ve Sipylos Dağı (Yamanlar Dağı)'ndan gelen sellerin getirdikleri mil ile bugünkü Bornova ovası oluşup, yarım adacık bir tepe haline dönüşmüştür.

Batı Anadolu kıyılarındaki ilk yerleşimler - bunlar Troya Savaşlarından sonra kurulan Aiol, İon ve Dor kökenlidir- genelde küçük 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 gecekondü bölgesi olan bu çevrede İzmir'deki ilk yerleşim yeri olarak tespit edilen İzmir Höyüğü yer almaktadır.

### **Coğrafik ve Topoğrafik Yapısı**

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





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

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

### **İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü**

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

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

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

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

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

### Demografik Yapısı

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

İzmir ili 30 ilçe ve 1.295 mahalleden oluşmakta olup, yüzölçümü 11.891 km<sup>2</sup>'dir. İzmir ilinde km<sup>2</sup>'ye 355 kişi düşmekte ve nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilçe 15.444 kişi ile Konak ilçesidir. İzmir ilinin yıllık nüfus artış oranı %1,32 olarak gerçekleşmiştir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Aliağa	91.026	Karaburun	9.575
Balçova	78.086	Karşıyaka	338.485
Bayındır	40.216	Kemalpaşa	103.806
Bayraklı	314.008	Kınık	28.265
Bergama	102.090	Kiraz	43.845
Beypazarı	12.300	Konak	370.662
Homova	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	Sefehisar	37.697
Foça	28.591	Selçuk	35.960
Gazemir	132.566	Tire	83.082
Güzelbahçe	29.835	Torbalı	164.981
Karabağlar	480.253	Urla	62.439
		<b>İZMİR</b>	<b>4.223.545</b>

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

### Ekonomik Yapısı

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

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

İzmir ilinin bulunduğu bölgede kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, 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 kentlerindedir.

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

### Ulaşımı

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

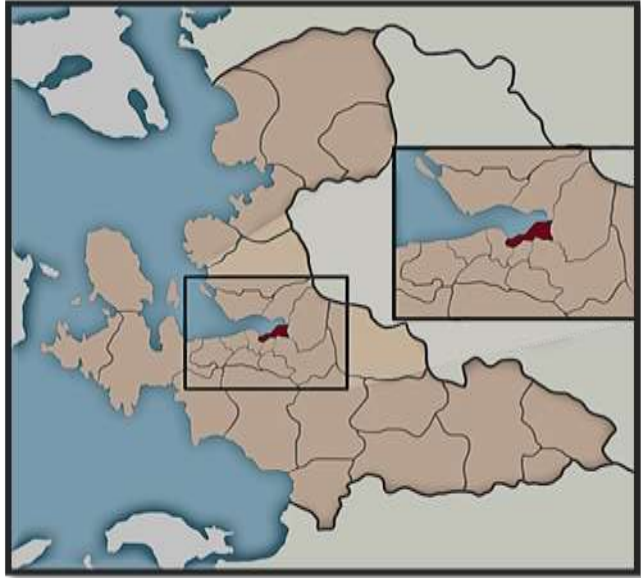
karşılıklı tren seferleri düzenlenmektedir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri bulunmaktadır.

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

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

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

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olmuştur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkı sağlamaktadır. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür.



Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşmaktadır.

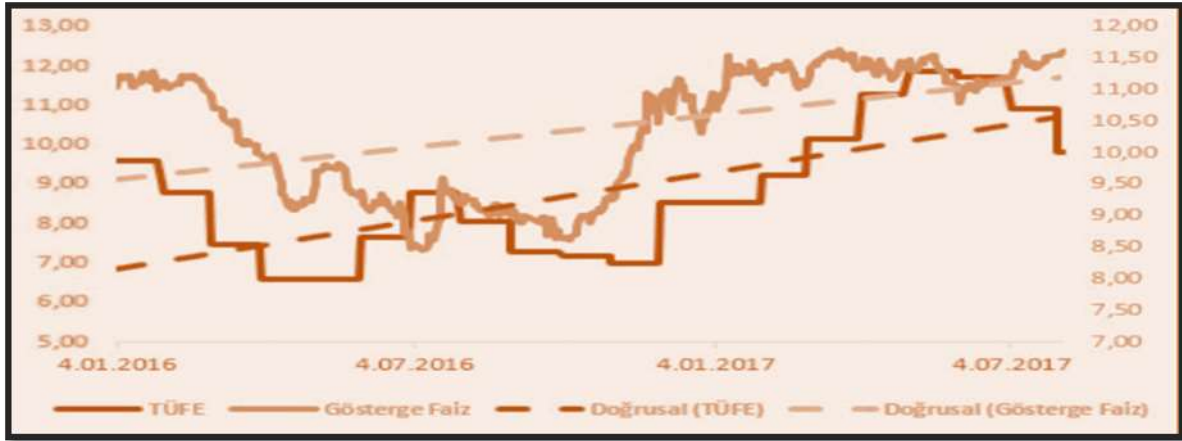
Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km<sup>2</sup>'dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla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

### **3-2 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.

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

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



## TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

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

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

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



### Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

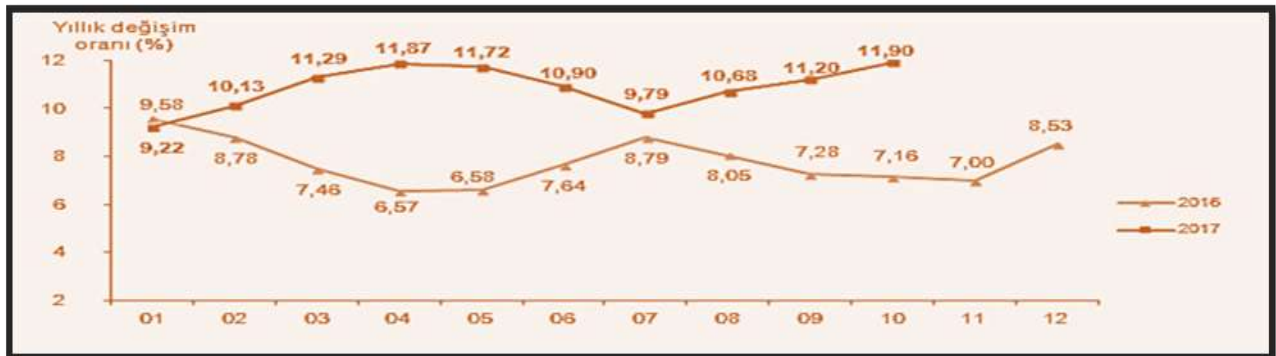
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

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

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

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

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



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

#### İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

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



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

### Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

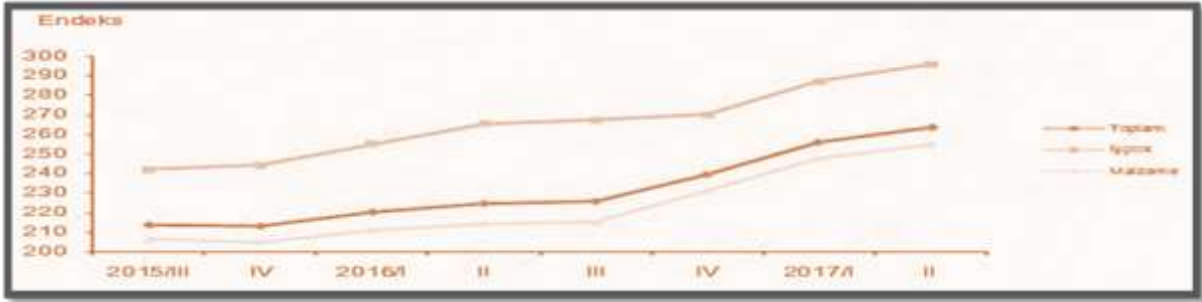
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

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

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

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

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



### İnşaat Sektöründe İstihdam

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



### İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

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



### İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

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



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

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

## YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

### Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 69,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

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

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

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



Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 <sup>(r)</sup>	2015 <sup>(r)</sup>	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 634 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

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

### Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

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

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 44,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 16,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 15,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

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

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 4,5 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

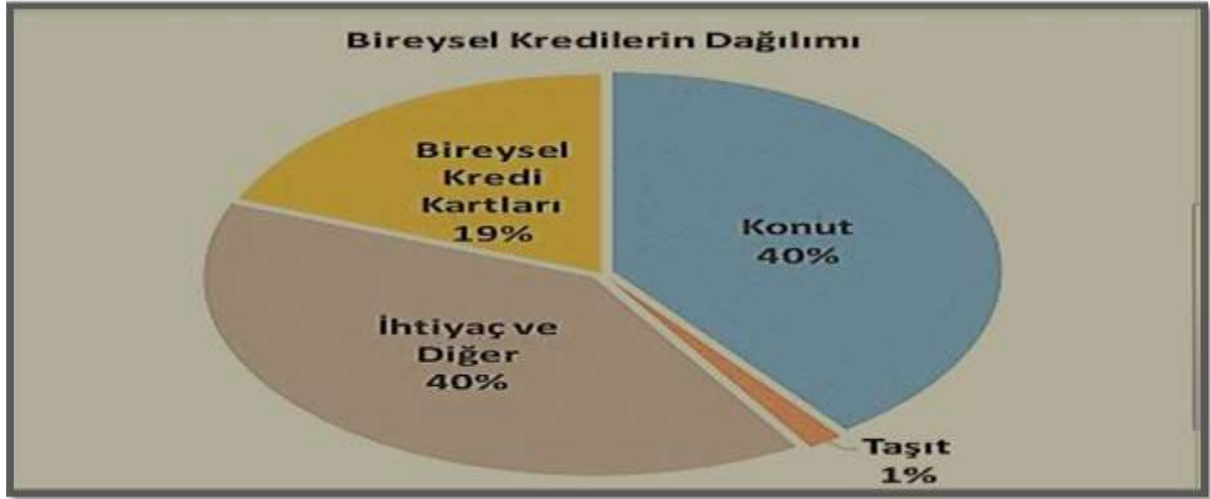
Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

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

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

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

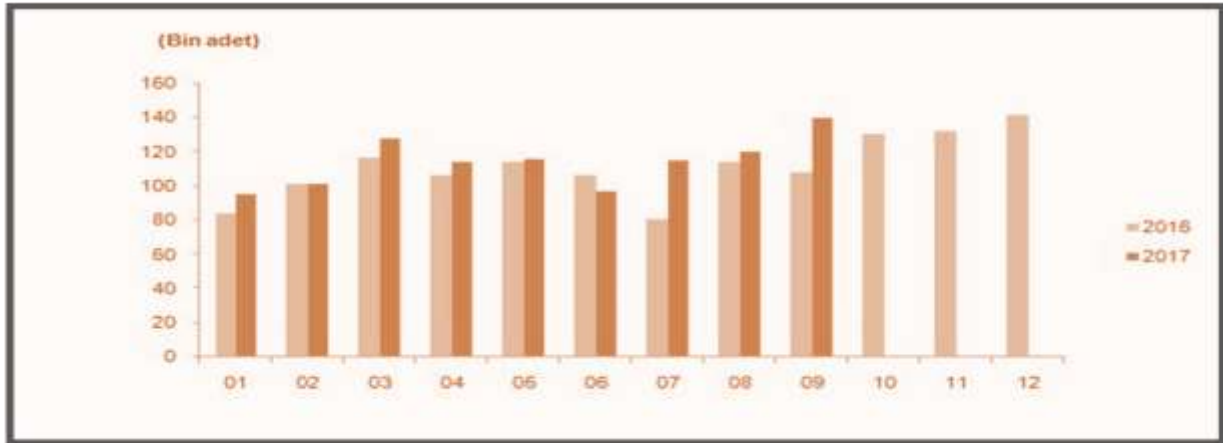
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken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



### **Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)**

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

**Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017**



### **İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)**

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

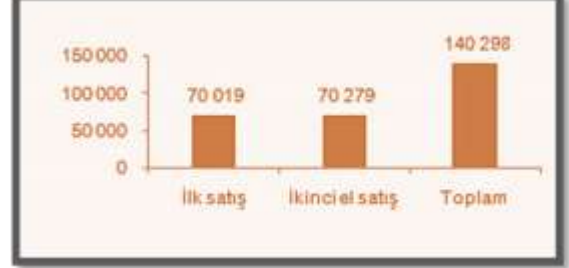
### **Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi**

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

**Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017**



**Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017**



### **Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)**

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

### **İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)**

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

### **Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)**

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

### **Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)**

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

## **TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER**

### **Tehditler:**

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

**3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri**

<b>Ana Gayrimenkul 8604 Ada / 1 Parsel</b>			
<b>İLİ</b>	:	<b>İZMİR</b>	
<b>İLÇESİ</b>	:	<b>KONAK</b>	
<b>MAHALLESİ</b>	:	<b>MERSİNLİ</b>	
<b>KÖYÜ</b>	:	<b>-</b>	
<b>SOKAĞI</b>	:	<b>-</b>	
<b>MEVKİİ</b>	:	<b>-</b>	
<b>CİLT</b>	:	<b>46</b>	
<b>SAYFA</b>	:	<b>4534</b>	
<b>SINIRI</b>	:	<b>PLANINDADIR</b>	
<b>PAFTA NO</b>	:	<b>24N-2d-3a</b>	
<b>ADA NO</b>	:	<b>8604</b>	
<b>PARSEL NO</b>	:	<b>1</b>	
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	<b>6.600,52 m<sup>2</sup></b>	
<b>NİTELİĞİ</b>	:	<b>ZİRAİ DONATIM BİNALARI ve DEPOLARI, FİDANLIK</b>	
<b>MALİK/HİSSE</b>	:	<b>VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM</b>	
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	<b>19.08.2015</b>	
<b>YEVMIYE NO</b>	:	<b>20469</b>	
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>		<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>	<b>DEVRE MÜLK</b>
			<b>X</b>

**3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki**

13.12.2017 tarihinde saat 10:52 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web-portali üzerinden alınan takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kaydı aşağıdaki gibidir.

**Beyan:** 6785 Sayılı Kanunun 11. Maddesi Gereğince Şerh Verildi.05/01/1961 Tarih Ve 31 Yevmiye Ve 22/01/1962 Tarih Ve 201 Yevmiye (22.01.1962 tarih, 201 sayı ile)

**Beyan:** 6785 Sayılı İmar Kanununun 11.Ci Maddesi Gereğince İmar Şerhi:23/06/1966 Tarih 3796 Yev Malik / Lehdar : İzmir Büyükşehir Belediyesi (23.06.1966 tarih, 3796 sayı ile)

**Beyan:** Muvakkat İnşaat Şerhi 03/12/1985 Tarih Ve 8568 Yevmiye Malik / Lehdar : Konak Belediyesi (03.12.1985 tarih, 8568 sayı ile)



**Beyan:** Krokisinde E15 İle Gösterilen 1507 Ada 54 Parseldeki Binanın Tamamı Bu Parselde Kalmaktadır. (04.12.2014 tarih, 26214 sayı ile)

*\*İlgili beyanların kullanıma yönelik olarak eski tarihlerde konulmuş olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.*

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

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Durum Belgesi

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

Taşınmaz mülkiyeti Güneş Sigorta A.Ş. adına kayıtlı iken; 19.08.2015 tarih ve 20469 yevmiye numara ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

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

Taşınmaz "Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık" vasıflı olup, yerinde yapılan gözlemlere ve çevrenin gelişim süreci ve potansiyeline göre arsa üzerindeki binaların ekonomik ömrünü tamamladığı ve metruk hale dönüştüğü görülmüştür. Değerlemede bu durum dikkate alınarak, sadece arsa değerleri göz önünde tutulmuştur.

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

#### **İmar Durumu:**

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve alınan yazıya göre konu parsel, "13.05.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) uygulama imar planı içerisinde, 'Merkezi İş Alanı' lejantında yer almakta olup, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, yapılaşma koşulları"na sahiptir.

Arsa üzerindeki tüm yapıların, yerinde yapılan gözlemlere, çevrenin gelişim süreci ve potansiyeline göre ekonomik ömrünü tamamladığı ve metruk hale dönüştüğü görülmüştür. Değerlemede bu durum dikkate alınarak sadece arsa değerleri göz önünde tutulmuştur.

#### **Mimari Proje:**

Değerleme sadece arsa dikkate alınarak yapılmış olup, üzerindeki metruk binaların herhangi bir mimari projesi de bulunmamaktadır.

#### **Ruhsatlar:**

Değerleme sadece arsa dikkate alınarak yapılmış olup, üzerindeki metruk binaların herhangi bir ruhsatı bulunmamaktadır.

#### **Yapı Denetim:**

Değerleme sadece arsa dikkate alınarak yapılmış olup, üzerindeki metruk binaların herhangi bir mimari projesi ve ruhsatı vb. de bulunmamaktadır. İlaveten anılan metruk yapılar 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi cins tashihine konu olmuştur.

### **Ceza/Tutanak:**

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapılar ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde: 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

## **3-9 Taşınmazın Tanıtılması**

### **3-9-1 Ulaşım Özellikleri**



**Koordinatları: E: 38,4417353 – B: 27,175328**

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 ada, 1 Parsel üzerinde kayıtlı Zirai donatım binaları ve depoları, fidanlık vasfında taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin bilinen noktalarından olan Atatürk Stadyumu önünde yer alan Şehitler Caddesi üzerinde batı istikametinde ilerlerken sağa (kuzey istikametine) 2798 Sokağa girilir. Bu sokak içerisinde ~550 m ilerlenerek 1592 sokağa geçilir. Bu sokak içerisinde kuzey istikametinde ~500 m ilerlenir ve sağa 1561 sokağa girilir. Bu sokak içerisinde ~150 m ilerlenir ve sol kolda ikinci parselde konumlu konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde çeşitli konut fonksiyonlu binalar, boş arsalar, son yıllarda inşa edilmiş yüksek katlı iş merkezleri yer almaktadır. Taşınmaz gelişmekte olan bölgede konumlu olup, İzmir Adalet Sarayı, Atatürk Stadyumu, Çınarlı Teknik ve Anadolu Meslek lisesi, Tepekule İş Merkezi, Magapol Tower ve İzmir ESHOT'a yakın konumdadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi olmayıp ulaşım hususi araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıda tablolştırılmıştır.

İzmir Valiliği	5 km
Konak Belediyesi	3.7 km
Otobüs Terminali	3.5 km

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

Değerleme konusu taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak "L" yapıdadır. Parsel üzerinde hâlihazırda çeşitli taş yığma binalar bulunmakta olup, üzeri kısmen bitki ve ağaçlı arsa şeklindedir. Kuzeyden 50 m, batıdan 112 m yola cephesi vardır.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

#### **ARSA EMSALLERİ**

##### **EMSAL 1: TURİYAP SAHİLEVLER: 0 532 646 65 50**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 6.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:3.50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz olan, Merkez İş Alanı imarlı arsa 47.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %10 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmış ancak, konumu itibarıyla oldukça avantajlı olması nedeniyle negatif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Emsalin yaklaşık bir yıldır pazarda olduğu belirlenmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		7.917,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	6.000 m <sup>2</sup>	7.125,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		4.275,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 2: ERA DİA GAYRİMENKUL: 0 551 211 75 75**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 8.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:3.50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz olan, Merkez İş Alanı imarlı arsa 50.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %15 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibarıyla kısmen avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		5.882,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	8.500 m <sup>2</sup>	5.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		4.000,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 3: MODA EMLAK: 0 537 867 05 30**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumdaki Liman Caddesi üzerinde yer alan, 1.750 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:3.50, hmax: serbest yapılaşma koşullarına haiz ve "Ticari Kullanım" imarlı arsa 15.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Konumu itibarıyla avantajlı olup, negatif yönde %45 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		8.571,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1.750 m <sup>2</sup>	8.142,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		4.478,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 4: GONCA GAYRİMENKUL: 0 544 784 66 22**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 22.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:3.50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz olan, Merkez İş Alanı imarlı arsa 170.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün satış bedeli üzerinden %10 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		7.556,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	22.500 m <sup>2</sup>	6.800,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		4.760,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: ERTAN KILIÇ: 0 532 332 31 41**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda bulunan 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Konut + Ticaret Alanı bölgesinde yer alan, E:3.50, hmax: serbest yapılaşma koşullarına haiz arsa 14.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %5 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmaz konumu ve yapılaşma koşulları itibariyle oldukça dezavantajlı olup, pozitif yönde %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		2.900,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	5.000 m <sup>2</sup>	2.755,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		4.133,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: VERA GAYRİMENKUL: 0 530 829 16 49**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumdaki yer alan, 1.391 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:3.50, hmax: serbest yapılaşma koşullarına haiz ve "Konut Alanı" imarlı arsa 4.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve yapılaşma koşulları itibariyle oldukça dezavantajlı olup, pozitif yönde %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		2.876,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1.391 m <sup>2</sup>	2.732,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		4.098,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 7: SAHİBİ: 0 532 332 31 44**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 23.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Emsal: 3,00 hmax: Serbest "Konut Alanı" yapılaşma koşullarına haiz arsa 75.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve yapılaşma koşulları itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %35 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		3.261,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	23.000 m <sup>2</sup>	3.098,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		4.182,-TL/m <sup>2</sup>



**EMSAL 8: Pİ EMLAK: 0 530 700 87 14**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:3.50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz olan, Merkez İş Alanı imarlı arsa 63.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün satış bedeli üzerinden %10 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	10.000 m <sup>2</sup>	6.350,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		5.715,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		4.572,-TL/m <sup>2</sup>

**KONUT EMSALLERİ:**

**EMSAL 9: TURİYAP BORNOVA: 0 532 500 66 43**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 38 katlı Mistral Residence'da 11. normal katta konumlu, 2+1 formunda, 165 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mesken 1.100.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	165 m <sup>2</sup>	6.667,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		6.334,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 10: VERA GAYRİMENKUL: 0 530 829 16 49**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 38 katlı Mistral Residence'da 11. normal katta konumlu, 1+1 formunda, 112 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mesken 795.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	112 m <sup>2</sup>	7.098,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		6.743,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 11: SAVKAT İNŞAAT: 0 532 366 77 22**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan Folkart Towers'da 8. normal katta konumlu, 3+1 formunda, 165 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mesken 1.550.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	165 m <sup>2</sup>	9.394,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		8.455,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 12: EKO EMLAK: 0 552 465 23 24**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Towers 16. normal katında konumlu, 1+1 formunda, 73 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mesken 595.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	73 m <sup>2</sup>	8.151,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		7.743,-TL/m <sup>2</sup>



### **OFİS EMSALLERİ:**

#### **EMSAL 13: SÜLEYMAN BİLGİN: 0 506 881 97 70**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, Tepe Kule Plaza 5. normal katta konumlu, 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 480.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	50 m <sup>2</sup>	9.600,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		8.640,-TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 14: ANEVA GAYRİMENKUL: 0 536 639 76 76**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Towersta konumlu, 165 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen ofis katı 1.700.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	165 m <sup>2</sup>	10.303,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>		9.273,-TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 15: KROKİ GAYRİMENKUL: 0 507 953 22 08**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 27 katlı Atek Plaza'da 13. normal katta konumlu, 179 m<sup>2</sup> alanlı olduğu belirtilen ofis 1.100.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	179 m <sup>2</sup>	6.145,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>		5.838,-TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 16: SERDAR ÜNAL: 0 543 646 81 85**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Towers 12. normal katta konumlu, 70 m<sup>2</sup> alanlı olduğu belirtilen ofis 550.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	70 m <sup>2</sup>	7.857,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>		7.464,-TL/m <sup>2</sup>

### **DÜKKAN EMSALLERİ:**

#### **EMSAL 17: TOLGA TOZAN: 0 532 337 68 37**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu, 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.650.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	140 m <sup>2</sup>	11.786,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>		10.607,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 18: GÖKHAN DOĞRU: 0 507 406 18 65**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu, 130 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 795.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	130 m <sup>2</sup>	6.115,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>		5.810,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 19: KW BORNOVA: 0 533 660 35 76**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu, 145 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.400.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	145 m <sup>2</sup>	9.655,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>		8.690,-TL/m <sup>2</sup>

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş arsa/dükkan ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri, pazarlık payları ve değerlerine etki eden olumlu/olumsuz özellikleri irdelenmiş ve buna göre şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

**Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan arsa emsallerinde kat karşılığı oranının %50/50 oranında olduğu bilgisi edinilmiştir.**

## **BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

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

**Olumlu Etkenler:**

- Uygulama görmüş net imar parseli vasfında olması,
- Yatırıma uygun olması,
- Ulaşım akslarına yakın olması,
- Bölgede ticari kullanım için yüksek katlı binaların inşaatının devam ediyor olması,

**Olumsuz etken:**

- - Parsel üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlamış olmaları,
- - Belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmesi,
- - Herhangi bir caddeye/sokağa cephesinin olmaması,
- - 8604 ada, 4 parsel ile tevhit edilmesi halinde sokak cephesi kazanacak olması,

### **5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

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

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,



- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "**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 arz edilmiş olan gayrimenkuller 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 arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Bölgede yer alan ve değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı imar lejantına ve benzer yapılaşma koşullarına haiz arsaların 4.000-5.000,-TL/m<sup>2</sup> arasında değişen bedellerle satılabileceği görülmüş ve konu taşınmazın birim satış değeri üzerindeki yapıların yıkım masrafları da dikkate alınarak 4.250,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

**KDV Hariç Arsa Değeri: 6.600,52 m<sup>2</sup> x 4.250,-TL/m<sup>2</sup>= 28.052.210,-TL**

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

Değerlemeye konu mülk nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Konu parselde yer alan cins tashihine konu yapıların metruk halde ve ekonomik ömürlerini tamamlamış olmaları dikkate alındığından maliyet oluşumları analizini kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda satılık dükkan ve ofis emsali elde edilmiş olması sebebiyle konu parsel için geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde parsel üzerinde güncel imar planına uygun, teknik ve ekonomik açıdan mümkün ve bölgenin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına hitap eden zemin katı dükkan, normal katları ofis kullanımlı yapı inşa edilmesi öngörülmüştür. Ticari ünitelerin satış bedellerinden elde edilecek toplam cirodan; proje maliyeti, finansman maliyeti ve proje riski bedelleri indirgenmiş, kat karşılığı oranı tahmin edilerek arsa değeri hesaplanmıştır.

#### **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**

Değerleme konusu taşınmaz; "üzerindeki yapıların ekonomik ömürlerini tamamlamaları ve metruk hale gelmeleri de dikkate alınarak" Arsa olarak değerlendirilmesine konu edilmiştir. Bu nedenle arsa için alternatif değerlendirme yöntemi olarak "Proje Geliştirme Yöntemi" uygulanmıştır. Bölgede benzer özelliklerdeki zemin kat konumlu dükkanların 5.000 - 10.500,- TL/m<sup>2</sup>; ofislerin de 5.500 - 9.250,- TL/m<sup>2</sup>, konutların ise 6.000 - 7.500,- TL/m<sup>2</sup> aralığında (merkezi iş alanı lejantlı binada konut öngörülmemiştir) kalitesine göre değişen bedellerle satılabileceği belirlenmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde bodrum, zemin ve 7 normal katlı konut + işyeri binası şeklinde betonarme kütle inşa edilmesi, açık alanların yeşil alan ve sosyal donatı alanları olarak değerlendirilmesi durumu öngörülmüştür.

Binanın bodrum katı yakıt ve su depoları, sığınak, kapalı garaj ve ortak alanlar, zemin katı ticari üniteler ve normal katları konut & ofis üniteleri olarak tasarlanmıştır.

Kat alanları 2.544 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış, binanın kül halde kiralanacağı/satılacağı öngörülerek kat alanlarında bölümlendirme yapılmamıştır.

Emsale dahil alanının toplam %12'sini geçmemek koşuluyla yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları ve açık çıkımlar katlar alanına dahil edilmemiştir.

Yapı sınıfı/grubu birim maliyeti "satılabilir üniteler için IV/B ve 1.021,-TL/m<sup>2</sup>, ortak alanlar için III/B ve 882,-TL/m<sup>2</sup>" olarak kabul edilmiştir.

Projenin 24 ay içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiş ve finansman maliyeti rapor tarihi itibarıyla %14,21 seviyesinde işlem gören en son ihale edilen 2 yıllık DİBS (tahvil) faiz oranına %4,5 risk primi eklenerek ~ 19 olarak dikkate alınmıştır.

<http://www.bloomberght.com/faiz-bono>

TAHVİL				
	Son	Değişim (BPS)	Yüzde	Güncelleme
10 YILLIK TAHVİL ↑	13,04	0,14	1,09	10:56:06
5 YILLIK TAHVİL ↑	13,74	0,22	1,63	10:17:48
2 YILLIK TAHVİL ↑	14,21	0,48	0,48	10:17:48

Taşınmazın yakın çevresinde yapılaşma oranı düşük olup, elde edilen dükkan ve ofis emsallerinin konum, ulaşım, cephe, reklam kabiliyeti gibi özellikleri değerlendirildiğinde kısmen avantajlı/dezavantajlı oldukları ve konu parsel üzerinde gerçekleştirilebilecek projeye göre satış fiyatlarının farklılık taşıyacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma tablosunda taşınmazın yakın çevresinde inşa edilmiş prestijli projeler yer alan satılık dükkan ve ofislere yer verilmiş olup, proje geliştirme yöntemine esas teşkil edebilecek veriler elde edilmiştir.

Parsel üzerinde inşa edilebilecek nitelikli "İş Merkezi" projesine ilişkin öngörüler ve bu veriler kullanılarak hazırlanan proje geliştirme yöntemi tablosu aşağıda sunulmuştur.

Son yıllarda bölgede artan yapılaşma ve yenileme sonrası, gayrimenkul piyasasında ciddi büyüme gerçekleştiği, nitelikli proje sayısında artış yaşandığı ve bu projelerin arz-talep düzeyi dengeli olacak şekilde üst gelir grubu tarafından tercih edildiği bilinmektedir.

Bölgede yapılan piyasa araştırması, parselin değerine etki eden olumlu/olumsuz tüm özellikler göz önünde bulundurularak hazırlanan tablolar rapor ekinde sunulmuştur.

Satılabilir ünitelerin satışlarından elde edilecek toplam cirodan, yapı maliyetleri, proje riski ve finansman maliyeti değerleri indirgenmiş, kat karşılığı oranı tahmin edilerek KDV Hariç arsa değeri **28.082.096,64 TL** olarak hesaplanmıştır.

8604 ADA 1 PARSEL PROJE GELİŞTİRME TABLOSU							
Kat Karşılığı	50%		Yapı Birim Maliyeti		Ticari ve Konut Üniteleri Toplam Değeri		
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	6.600,52	Ortak Alanlar (5.664m <sup>2</sup> ) III/B	882,00 TL		Alanı	Acedi	m <sup>2</sup> birim Fiyatı
TAKS	0,4	Satılabilir Ünite Alanı (20.336m <sup>2</sup> ) IV/B	1.021,00 TL	BODRUM			
KAKS	3,5		Proje Maliyeti	ZEMİN	636	4	5.800,00 TL
Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	23.101,82		25.758.704,00 TL	7 NORMAL	159	112	5.800,00 TL
Yapı İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	26.001,10				TOPLAM		
					118.041.600,00 TL		
Toplam Ciro			118.041.600,00 TL				
Arsa Sahibine Düşen Değeri			59.020.800,00 TL				
Proje Süresi			24 Ay				
Proje Riski		15%	8.853.120,00 TL				
Finansman Maliyeti		19%	22.085.583,36 TL				
Arsa Değeri			28.082.096,64 TL				
Arsa M2 birim Fiyatı			4.254,53 TL				
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı							
Müteahhite maliyet			25.758.704,00 TL				
Müteahhit Geliri			59.020.800,00 TL				
Kar /Zarar			33.262.096,00 TL				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı							
Arsayı satın alarak proje bedeli			53.840.800,64 TL				
Müteahhit karı			64.200.799,36 TL				
Karlılık Oranı			1,1924				
Değerleme konusu parsel üzerinde bodrum, zemin ve 7 normal katlı işyeri binası inşa edilmesi durumu öngörülmüştür.							
Merkezi İş Alanı lejantlı parsel üzerinde yer alacak binanın yapı sınıfı 4-B kabul edilmiştir.							
Binanın bodrum katı yakıt ve su depoları, sıgınak, otopark ve ortak alanlar olarak tasarlanmıştır.							
Binanın zemin katında 4 adet 616 m <sup>2</sup> 'lik dükkanı/işyeri, normal katlarında ise 16'şar adetden toplamda 112 adet ve 17.248m <sup>2</sup> alanlı ofis olarak projelendirilmiştir.							
Emsale dahil alanının toplam %12'sini geçmemek koşuluyla yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları ve açık çıkımlar katlar alanına dahil edilmemiştir.							



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

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

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

Hâsılat paylaşımı yöntemi kullanılmamış, Proje Geliştirme Yönteminde ise kat karşılığı paylaşım oranı piyasadan elde edilen veriler çerçevesinde % 50 arsa sahibi, % 50 müteahhit firma olarak kabul edilmiştir.

## **BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Geliştirme Yöntemi" birlikte kullanılmıştır. Kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, uyumlaştırma yapılarak ve nihai değer takdirine ulaşılmıştır.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	28.052.210,-TL
<b>GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)</b>	28.082.096,64 TL
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)</b>	<b>28.000.000,-TL</b>

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

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz tapu kayıtlarında "Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık" vasfıyla kayıtlıdır. Arsa üzerindeki tüm yapıların, yerinde yapılan gözlemlere, çevrenin gelişim süreci ve potansiyeline göre ekonomik ömrünü tamamladığı ve metruk hale dönüştüğü görülmüştür. Taşınmazın **III.48-1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde** GYO portföyüne alınabilmesi için; değerlendirme raporumuzla birlikte, söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağına kurula beyan edilmesi gerekmektedir. Söz konusu istisna aşağıda sunulmuş olup, hükümlerinin yerine getirilmesi halinde GYO portföyüne alınabileceği düşünülmektedir.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağına Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.



#### **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**

Değerlemesi yapılan taşınmaz tapu kayıtlarında "Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık" vasfıyla kayıtlıdır. Arsa üzerindeki tüm yapıların, yerinde yapılan gözlemlere, çevrenin gelişim süreci ve potansiyeline göre ekonomik ömrünü tamamladığı ve metruk hale dönüştüğü görülmüştür. Taşınmazın **III.48-1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde** GYO portföyüne alınabilmesi için; değerlendirme raporumuzla birlikte, söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağına kurula beyan edilmesi gerekmektedir. Söz konusu istisna aşağıda sunulmuş olup, hükümlerinin yerine getirilmesi halinde GYO portföyüne alınabileceği düşünülmektedir.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağına Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

#### **6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce 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
2015-ÖZEL-0045/2	05.06.2015	20.792.000,-TL
2015-ÖZEL-0168/3-R	15.08.2016	21.139.000,-TL
2016-VAKIFGYO-17	27.12.2016	26.394.000,-TL
2017-VAKIFGYO-05	07.09.2017	28.000.000,-TL



## BÖLÜM 7 - SONUÇ

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 ada, 1 parselde 'Zirai Donatım Binaları Ve Depoları, Fidanlık' vasfıyla kayıtlı taşınmazın arsa yüz ölçümü, imar durumu, yapılaşma koşulları, fiziki ve geometrik özellikleri, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

**KDV Haric Satış Değerinin;**

**28.000.000,-TL (YİRMİSEKİZMİLYONTÜRKLİRASI)**

**KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**33.040.000,-TL (OTUZÜÇMİLYONKIRKBİNTÜRKLİRASI)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

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

İşbu **2017-VAKIFGYO-017** no.lu rapor, **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2017

(Ekspertiz tarihi: 22.12.2017)

Saygılarımızla,

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
MEHMET YAŞAR	HÜSEYİN REHA ÇOBANOĞLU	ALİ YUMUŞAK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Üyesi Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)
		

## BÖLÜM 8 - EKLER

### 8-1 Uydu Fotoğrafı



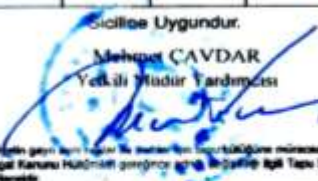
### 8-2 FOTOĞRAFLAR





**8-3 BELGELER**

**TAPU SENEDİ**

<b>İli</b>	İZMİR	<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			<p>Fotoğraf</p>		
<b>İlçesi</b>	KONAK						
<b>Mahallesi</b>	MERSİNLİ						
<b>Köyü</b>							
<b>Sokağı</b>							
<b>Mevkii</b>							
<b>Satış Bedeli</b>		<b>Pafta No.</b>	<b>Ada No.</b>	<b>Parsel No.</b>	<b>Yüzölçümü</b>		
20.150.000,00		24N-2d-3a	8604	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						6.600,52 m <sup>2</sup>	
<b>GAYRİMENKULÜN</b>	<b>Niteliği</b>	ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK					
	<b>Sınırı</b>	Planındadır Zemin Sistem No : 87266440					
	<b>Edinme Sebebi</b>	Tanıması GÜNEŞ SİGORTA A.Ş adına kayıtlı iken VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	<b>Sahibi</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
<b>Geldisi</b>		<b>Yevmiye No.</b>	<b>Cilt No.</b>	<b>Sahife No.</b>	<b>Sıra No.</b>	<b>Tarhi</b>	<b>Gittisi</b>
		20469	46	4534		19/08/2015	Cilt No.
		Sicilise uygundur.					Sahife No.
		Mehmet ÇAVDAR Yetkili Müdür Yardımcısı					Sıra No.
							Tarih
		<small>NOT : - Mülkiyetin gayri menkul bir nesne için devrüne dair tasarrufların yapılması için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. - Tapu Kanunu Hükmünde Girilen Tapu Sicil Müdürlüğü Açık Tapu Sicil Müdürlüğüne tabidir.</small>					

## TAKBİS BELGESİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: **EUFENANETTİN TANDOĞAN** Tarih: **12/12/2017 10:52:25 AM**  
Makbuze No: **193517493516** Dekont No: **20171213-912-F00932** Başvuru No: **45351**

Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parceli:	6604/1
Tasınmaz ID:	67266440	Yüzölçümü(m2):	6600.52
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Ana Tasınmaz Niteliği:	ZİRAİ DONATIM SİGALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK
Kurum Adı:	Konak TM		
Mahalle/Köy Adı:	MERSİNLİ M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	46/4524		
Kayıt Durumu:	AKTİF		

#### TAŞINIMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Yerleşim Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6785 SAYILI İNŞA KANUNU 11. MADDESİ GEREĞİNCE ŞEHİR VERİLDİ. 05/01/1961 TARİH VE 31 YEVMIYE VE 22/01/1962 TARİH VE 201 YEVMIYE	-	Konak 1. Bölge (Kapatılı 21) TM 22/01/1962 - 201	-
Beyan	6785 SAYILI İNŞA KANUNU 11. CI MADDESİ GEREĞİNCE İNŞA ŞERHİ: 23/06/1966 TARİH 3796 YEV.	(SN:10899087) İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VERİ,	Konak 1. Bölge (Kapatılı 21) TM 23/06/1966 - 3796	-
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ 03/12/1995 TARİH VE 6666 YEVMIYE	(SN:10899107) KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR) VERİ,	Konak 1. Bölge (Kapatılı 21) TM 03/12/1995 - 6666	-
Beyan	ERKİSİNDE EİS İLE GÖSTERİLEN 1507 ADA 54 NOLU PARSELE AIT BİNANIN TAMAMI BU PARSELDE KALMAMAKTADIR.	-	Konak TM 04/12/2014 - 26214	-

#### TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Açıklama	Adet	Değer	Tarih-Yevmiye
-----------	----------	------	-------	---------------

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(Hİ) 311663437	(SN:5984011) VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VEH:9220083346	-	1 / 1	6600.52	Konak TM Satış 19/09/2015 - 20449	-

**İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI**



T.C.  
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 35598559-310.05-13274  
Konu : İmar Durumu hk.

21 Ağustos 2017

.../.../2017

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ  
Nişantaşı Mahallesi  
Demirci İş Merkezi B Blok No:808  
Selçuklu/KONYA

İlgi : 17.08.2017 tarihli 13274 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeye konu İzmir ili, Konak İlçesi, 8604 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0,40, KAKS:3,50 koşullu MİA Merkezi İş Alanında kalmaktadır.  
Bilgilerinize rica ederim.

Özlem ÖZGÖREN  
İmar ve Şehircilik Müdürü V.





**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**




**8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı**



**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**



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

  
T.C.  
RASRAKANILIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

26/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

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


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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Edirneki Yolu B.02.1 No:156 06320 ANKARA. Tel: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 90 00. Ayrıntılı bilgi için e-posta: www.spk.gov.tr 1/2  
İSTANBUL TEKNİKLERİ: Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No:13 34067 Şişli-İSTANBUL. Tel: (212) 334 55 00. Faks: (212) 334 56 00

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

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

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

13 Nisan 2011

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

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

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

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

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 DALGIC**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 18/07/2017 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p><b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p><b>ADRES</b> : Babalık Mahallesi Dr. M. Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrkz. B Blok No: Kat 7-8 No 708-808 Selçuklu / KONYA</p> <p><b>YETKİLİ YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferiden</p> <p><b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 10.07.2017 tarihinden itibaren 3-(üç) Yıl</p> <p><b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557</p> <p><b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : 042253 MERAM - 0010670214</p>	
İŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. MAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK EMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 10.07.2017 tarihli genel kurulda seçilen yönetim kurulunca alınan 10.07.2017 tarih ve 2017/06 sayılı kararda: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ Yönetim kurulu şirket merkezinde toplanarak 10.07.2017 tarihli genel kurulca 3-(üç) yıl müddetle yönetim kuruluna seçilen kişiler aşağıdaki şekilde görev bölümü yaptık ve yetki kararı aldık. Yönetim Kurulu Başkanlığına :BURHANETTİN TANDOĞAN, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığına :NURŞEN TANDOĞAN, Yönetim Kurulu Üyeliklerine :NİSA ŞANSEL TANDOĞAN, ALİ YUMUŞAK, AHMET KUTSAL'ın getirilmesine ve; Şirketi Mahkemeler, Resmî ve Hususî daireler, Müesseseler bilumum bankalar, özel finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler ve firmalar sair gerçek ve tüzel kişiler nezdinde her sıfat ve suretle temsil ve ilzama, Bilumum bankalara şirket adına hesap açmaya, bunlara para yatırıp çekmeye, şirket hak ve alacaklarını talep tahsil ve ahzu kabza, şirketli ilzam edecek her konuda taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, sözleşmeleri, taahhütnameleeri sair evrak ve belgeleri imzalamağa şirket adına menkul ve gayrimenkuller almaya ve satmaya, bunların rehin ve ipotegine, bu hususdaki takrirleri kabule ve vermeğe, ahzu kabza,sulh ve ibraya, ferağate, feragati kabule, vekil tayin ve azline,velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması gereken tüm işleri ve muameleleri ifa ve ikmale 3-(üç) Yıl Müddetle Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN'ın MÜNFERİDEN yetkili bulunmalarına ,bu hususta sirküler tanzimi ile tescil ve ilanına karar verildi. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN Şu Şekilde İmza eder.</b></p>	
	<p>İMZA  İMZA  İMZA </p>	
	<p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 alle sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu mahallinde rahatsızlığı nedeniyle huzurunda alındığını, onaylarım. Onsekiz Temmuz İkibinonyedi, Salı günü 18/07/2017</p> <p>DAYANAK: İlgili Karar Ticaret Siciline Tescil edilmiş olup buna ait belge fotokopisi ektidir. İşbu Dayanak Noterlik Kanununun 79. Maddesine göre eklenmiştir.</p>	
		
<p>Harc, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabruz karşılığı tahsil edilmiştir. A / Ş Yazı : 3 / 0 Kod: 10.1.4 NO: 201707180420009 - 7105411760</p>		A-2 / 1 - 1