



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KONAK / İZMİR

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

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALGGYO-31

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	23.01.2018 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	23.01.2018 - 31
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada, 15 numaralı parseldeki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazların güncel pazar ve kira değerinin tespiti.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	26.12.2018.2018
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	28.12.2018 / 2018-HALGGYO-31
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	26.12.2018 tarihi çeşitli saatlerde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar 1, 3, 5 ve 15 b.b. numaralı taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamış olup, 16 b.b. numaralı trafo nitelikli taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır. <b>İrtifak: İntifa Hakkı (*)</b> : 49 Yıllığına Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.(Tedaş), Çıplak Mül. Pamukbank T.A.Ş. ye Aittir. Beyan: Y.Planı:11/08/1994 (-1 tarih ve yevmiye) * İlgili şehrin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi olacağından değerlendirme dışı tutulmuştur.
<b>İMAR DURUMU</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi 2802 ada 15 parsel; 1/1.000 ölçekli İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM1 (*) - Ticaret Seçenekli Konut bölgesi ( <b>zemin katta konut yapılamaz</b> ) içinde kalmakta olup, (b-8) bitişik nizam, hmax:24,80m ve 8 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur. * TM1 konut, çarşı, büro, İşhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir. *Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili güncel imar durumu hakkında 25.10.2018 tarihli dilekçe ile Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne başvurulmuş olup, rapor tarihi itibari ile dilekçemize yazılı cevap verilmemiştir. İmar durum yazısının tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	16 no.lu bağımsız bölüm (bb) hariç diğer taşınmazlar açısından herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır. 16 no.lu bb tapu kayıtlarına "Trafo" olarak tescil edilmiştir. Anılan taşınmazın tapu kaydında yer alan takyidat; "taşınmazın 49 yıllığına TEDAŞ tarafından kullanılmak üzere intifa hakkına konu olduğunu" belirtmektedir. <b>Bu durum taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine olumsuz yönde etki eden bir faktör olarak tarafımızca tespit edilmiş olup, taşınmazın aktif alım-satım piyasası olmayacağı kanaatine varılarak 16 bb no.lu taşınmaz değerlemeye dahil edilmemiştir.</b>
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 16.716.000,-TL</b> (ONALTIMİLYONEDİYÜZONALTİBİNTÜRKLİRASI) <b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 84.538.-TL/AY</b> (SEKSENDÖRTBİNBEŞYÜZOTUZSEKİZTÜRKLİRASI/AY) <b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.014.456,-TL/YIL</b> (BİRMİLYONONDÖRTBİNDÖRTYÜZELLİALTİTÜRKLİRASI/YIL)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	MEHMET ERARSLAN (SPK Lisans No: 401591)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	SEZAYİ ERMEK (SPK Lisans No: 400337)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-11
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12-13
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	14
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	14
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	14
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	14-...-21
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	22
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	23
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	23
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	23-24
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>24</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	24-...-28
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>28</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	28
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	28
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	28
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	28
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28-29
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	29
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	29
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	29
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	30
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	30
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	30-31
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	31

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	31
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	31
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	31
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>31</b>
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	31-32
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	33
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>33-34</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>34</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	34
8-2 Fotoğraflar	35-37
8-3 Belgeler	38-...-62
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	63
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	64
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	65
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	66
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	67

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2018 tarihinde 2018-HALGGYO-31 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

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

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

26.12.2018 tarihinde şirketimiz Mehmet ERARSLAN (SPK Lisans No:401591) tarafından taşınmazlar mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış Değerleme Uzmanı Sezayi ERMEK (SPK Lisans No: 400337) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814) tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet ERARSLAN tarafından 26.12.2018 tarihinde gayrimenkullerin mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

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

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

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

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

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

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

Bu değerlendirme raporu; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada, 15 parselde "On Katlı Kargir Bina" vasfında kayıtlı bina içerisinde 1-3-5-15-16 b.b. numaralı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde konumlu gayrimenkullerin satış/kira piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

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

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

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

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

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

**BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI ve VERİLERİN SUNULMASI**

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

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

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



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



İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası bulunmaktadır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde

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



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 gecekondu 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 değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 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.

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

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

### **Ekonomik Yapısı**

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

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

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

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

### **Ulaşımı**

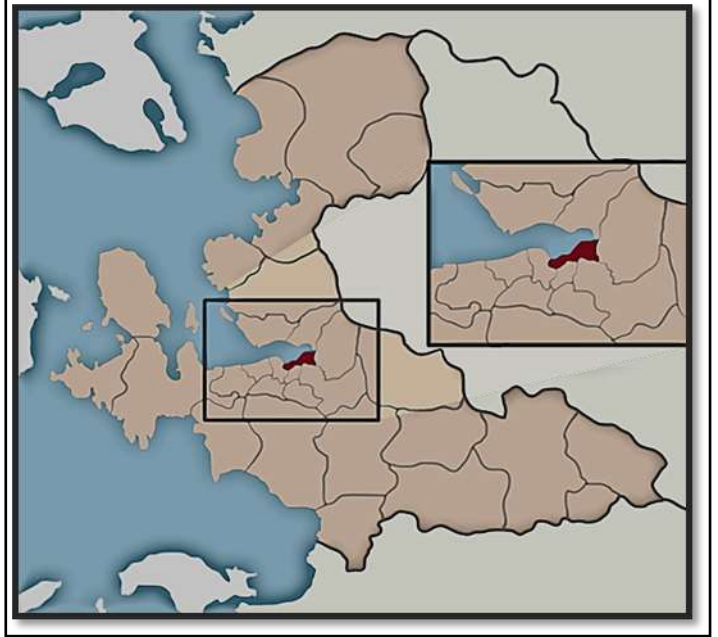
İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Karayolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ve özel araçla ulaşılabilir. Havayolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri bulunmaktadır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş,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

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

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

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

<b>3 Numaralı Bağımsız Bölüm</b>			
<b>NİTELİĞİ</b>	: MESKEN		
<b>ARSA PAYI</b>	: 60/1000		
<b>BLOK NO</b>	: -		
<b>KAT NO</b>	: 3		
<b>BAĞ. BÖL. NO</b>	: 3		
<b>CİLT NO</b>	: 17		
<b>SAYFA NO</b>	: 1596		
<b>TARİH</b>	: 02.11.2010		
<b>YEVMIYE NO</b>	: 14583		
<b>MALİK</b>	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	<b>HİSSESİ</b>	<b>TAM</b>
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	X	<b>KAT İRTİFAKI</b>	
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>	
		<b>CİNS TASHİHİ</b>	
		<b>DEVRE MÜLK</b>	

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

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

16 Numaralı Bağımsız Bölüm				
<b>NİTELİĞİ</b>	:	<b>TRAFO</b>		
<b>ARSA PAYI</b>	:	3/1000		
<b>BLOK NO</b>	:	-		
<b>KAT NO</b>	:	<b>ZEMİN</b>		
<b>BAĞ. BÖL. NO</b>	:	16		
<b>CİLT NO</b>	:	17		
<b>SAYFA NO</b>	:	1609		
<b>TARİH</b>	:	02.11.2010		
<b>YEVMIYE NO</b>	:	14583		
<b>MALİK</b>	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	<b>HİSSESİ</b>	<b>TAM</b>
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>		X	<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>			<b>TARLA</b>	<b>DEVRE MÜLK</b>



### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

26.12.2018 tarih ve çeşitli saat aralıklarında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgelerine göre 16 bağımsız bölüm (bb) no.lu "Trafo" nitelikli taşınmaz hariç 1, 3, 5 ve 15 bb no.lu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır. Bunun dışında tüm bblar için aşağıdaki ortak beyan mevcuttur;

**Beyan:** Y.Planı:11/08/1994 (-0 tarih ve yevmiye)

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

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

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

### 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

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

### 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

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

### 3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

#### Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti.

Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu İstatistikî Bölge

Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey 'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



### Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	Kasım 2018		Kasım 2017	
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44		1,49	
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79		11,16	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62		12,98	
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63		10,87	

### Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
<b>Türkiye</b>	<b>100,00</b>	<b>-1,44</b>	<b>20,79</b>	<b>21,62</b>	<b>15,63</b>	<b>395,48</b>
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

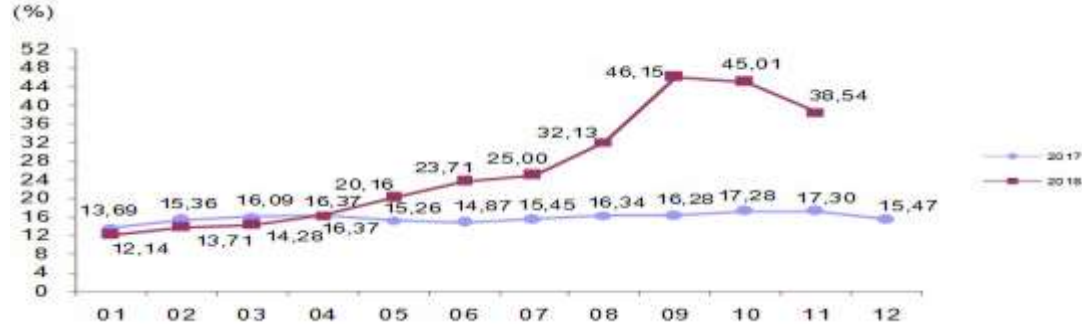
## Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

## Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100] (%)

	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

## Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100] (%)



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

## Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taş ocakçılığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller, %6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtım %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti. Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.



## Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara malı	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim malı	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanısız tüketim malı	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye malı	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

## İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

## İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.

## Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

## Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



## İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

## Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 54,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 31,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 19,6 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 5 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

## Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 66,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 25,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 22,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 6,7 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

### Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

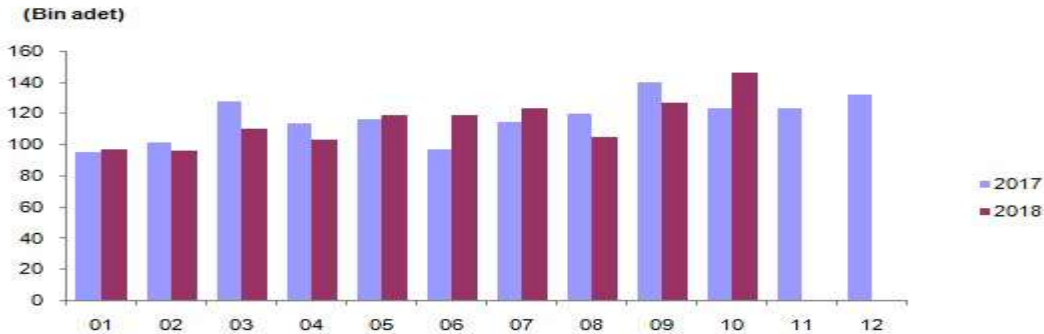
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

### Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

Türkiye'de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

### Konut satış sayıları, 2017-2018

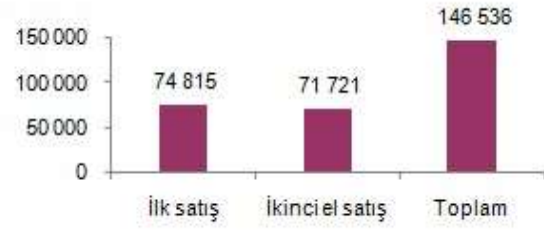


İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli

satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138 471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

### **Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018      Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018**



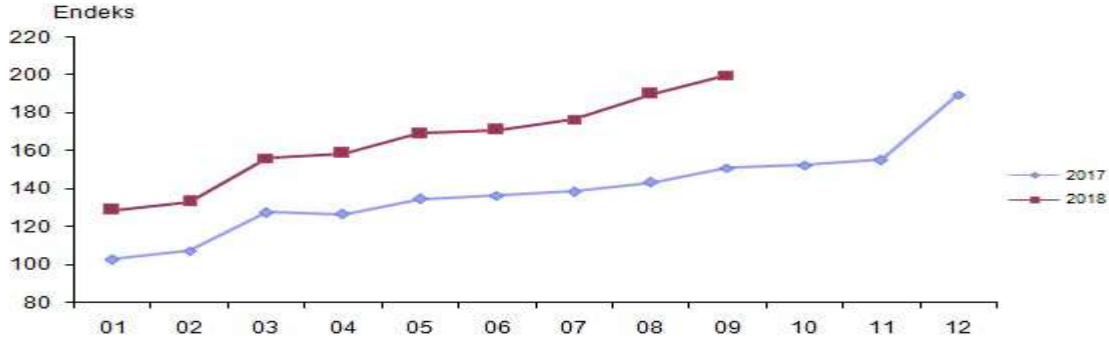
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

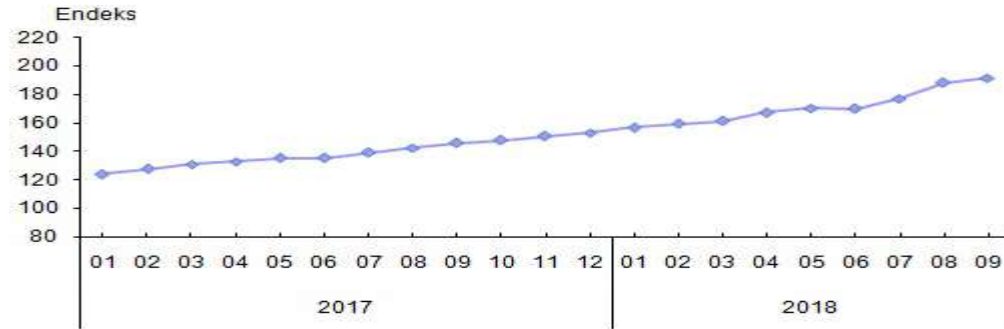
Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları

Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



### Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Eylül 2018 [2015=100]



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

### Ciro endeksleri ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Arındırılmamış Endeks	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
		Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	198,7	200,1	32,3	191,5	1,8
Sanayi	222,7	223,8	49,4	215,2	5,4
İnşaat	188,3	192,0	3,5	201,7	-3,2
Ticaret	183,9	185,5	26,2	176,9	-0,1
Hizmet	205,0	205,5	37,1	187,6	2,8



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

#### İmar Durumu

İzmir İli, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada, 15 parsel; 1/1.000 ölçekli İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM1 (\*) – Ticaret Seçenekli Konut bölgesi (**zemin katta konut yapılamaz**) içinde kalmakta olup, (b-8) bitişik nizam, hmax:24,80m ve 8 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

\* TM1 konut, çarşı, büro, İşhane, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir.

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

\*Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili güncel imar durumu hakkında 25.10.2018 tarihli dilekçe ile Konak Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvurulmuş olup, rapor tarihi itibari ile dilekçemize yazılı cevap alınamamıştır. **İmar durum yazısının tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.**

#### Mimari Proje

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

#### Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

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

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

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

#### Yapı Denetim

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

#### Ceza/Tutanak

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

### 3-9 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 38.423974 K – 27.131478 D)

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

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

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

##### **Ana Gayrimenkul Özellikleri:**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 no.lu 616,50 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parsel üzerinde "On Katlı Kargir Bina" niteliği ile kayıtlı olup, bina betonarme karkas yapı tarzında, bitişik nizamda inşa edilmiş ve bodrum + zemin + 8 normal katlıdır.



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

### **Bağımsız bölüm özellikleri:**

#### **2. Kat 1. Bağımsız Bölüm:**

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

#### **3. Kat 3. Bağımsız Bölüm:**

Ana gayrimenkulün 3. normal katında, 60/1000 arsa paylı 3 bağımsız bölüm numaralı, toplam brüt 384 m<sup>2</sup> alanlı "mesken" vasıflı taşınmazdır.

#### **4. Kat 5. Bağımsız Bölüm:**

Ana gayrimenkulün 3. normal katında, 60/1000 arsa paylı 5 bağımsız bölüm numaralı, toplam brüt 384 m<sup>2</sup> alanlı "mesken" vasıflı taşınmazdır.

#### **Zemin + 1. Kat 15. Bağımsız Bölüm:**

Ana gayrimenkulün zemin ve 1. katında, 297/1000 arsa paylı 15 bağımsız bölüm numaralı, zemin katta 380 m<sup>2</sup> + 1 katta 610 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 990 m<sup>2</sup> alanlı "İş Yeri" vasıflı taşınmazdır.

#### **Zemin Kat 16. Bağımsız Bölüm:**

Ana gayrimenkulün zemin katında, 3/1000 arsa paylı 16 bağımsız bölüm numaralı, toplam brüt 12 m<sup>2</sup> alanlı "Trafo" vasıflı taşınmazdır.

### **İç Mekan Özellikleri:**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin zemini laminant + granit, ıslak hacimler seramik olup, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavan asma tavan şeklindedir. Kapıların cam doğrama kapı şeklinde olduğu görülmüştür. Isıtması ve soğutması klimalarla sağlanmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler çift cepheli olup, deniz manzarasına sahiptir.

Binanın dış cephesi cam giydirme şeklindedir. Çift asansör mevcuttur.

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

## ***BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI***

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

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



### **SATILIK BİNA EMSALLERİ**

#### **EMSAL 1: NAZIM EMLAK: 0232 285 50 96**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yerleşik ve zemin + 4 normal kat + çatı katı şeklinde zemin 125 m<sup>2</sup>, 1 kat 90 m<sup>2</sup>, 2. kat 150 m<sup>2</sup>, 3. ve 4. katlar 125 m<sup>2</sup> ve çatı katı 75 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 815 m<sup>2</sup> kullanım alanlı komple bina 4.300.000,-TL bedel ile satılık olup %5 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle oldukça avantajlı olup, pozitif yönde %20 konum ve %25 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	330 m <sup>2</sup>	13.030,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		12.379,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		18.242,-TL/ m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 2: A EMLAK: 0542 439 63 99**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu 5 katlı toplam 400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 8.000,-TL kira getirili yeni bina 2.950.000,-TL bedel ile satılık olup %5 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, pozitif yönde %10 konum ve %10 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	187 m <sup>2</sup>	15.804,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		15.013,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		18.174,-TL/ m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 3: SAHİBİNDEN: 0532 251 64 80**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede 5 katlı her katı 312 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 38.000,-TL kira getirili komple bina 14.500.000,-TL bedel ile satılık olup %10 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, pozitif yönde %5 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	728 m <sup>2</sup>	19.918,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		17.926,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		18.921,-TL/ m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 4: CD GAYRİMENKUL: 0232 403 26 38**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 5 katlı 520 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 30.000,-TL kira getirili komple bina 4.750.000,-TL bedel ile satılık olup %10 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, pozitif yönde %5 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	243 m <sup>2</sup>	19.574,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		17.617,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		18.595,-TL/ m <sup>2</sup>

### **SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ**

#### **EMSAL 1: TURYAP ALSANCAK VE MİTHATPAŞA TEMSİLCİLİĞİ: 0232 463 63 63**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin ve bodrum katında yerleşik 215 m<sup>2</sup> zemin 105 m<sup>2</sup> bodrum olmak üzere toplamda 320 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 4.580.000,-TL bedel ile satılık olup %10 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, pozitif yönde %5 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.



<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	236 m <sup>2</sup>	19.407,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		17.466,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		18.436,-TL/ m <sup>2</sup>

### **EMSAL 2: BİRLİK EMLAK: 0232 285 29 95**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan binanın zemin katında yerleşik 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkân 2.500.000,-TL bedel ile satılık olup %10 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak aynı olup ticari taşınmazlarda küçük m<sup>2</sup> lerin normal ticari taşınmazların birim fiyatlarından yüksek olması nedeni ile negatif yönde %25 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	90 m <sup>2</sup>	27.778,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		25.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		18.056,-TL/ m <sup>2</sup>

### **EMSAL 3: PARKA EMLAK: 0232 483 81 26**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan binanın zemin katında yerleşik 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkân 3.150.000,-TL bedel ile satılık olup %10 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, pozitif yönde %5 konum ve %5 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	170 m <sup>2</sup>	18.529,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		16.676,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		18.529,-TL/m <sup>2</sup>

## **SATILIK OFİS EMSALLERİ**

### **EMSAL 1: SAHİBİNDEN: 0532 476 02 33**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan binanın 4. normal katında yerleşik 25 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis/işyeri 94.000,-TL bedel ile olup %5 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle oldukça avantajlı olup, pozitif yönde %10 konum ve %30 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	25 m <sup>2</sup>	3.760,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		3.572,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		5.076,-TL/m <sup>2</sup>

### **EMSAL 2: SAHİBİNDEN: 0505 494 14 11**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan binanın 5. normal katında yerleşik 14 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis/işyeri 45.000,-TL bedel ile satılık olup %5 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle oldukça avantajlı olup, pozitif yönde %20 konum ve %35 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	14 m <sup>2</sup>	3.214,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		3.054,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		4.821,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 3: SAHİBİNDEN: 0532 342 19 60**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan binanın 4. normal katında yerleşik 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1.500,-TL kira getirili ofis/işyeri 250.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır olup %5 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle oldukça avantajlı olup, pozitif yönde %10 konum ve %10 nitelik düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	50m <sup>2</sup>	5.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		4.750,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		5.750,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		34,50 TL/m <sup>2</sup>

**KİRALIK BİNA EMSALLERİ**

**EMSAL 1: İZMİR İNFO EMLAK: 0532 404 62 69**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 2 katlı ve 6 bölümden oluşan toplam 550 m<sup>2</sup> kullanım alanlı komple bina 23.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. %5 pazarlık payı olduğu öğrenilen emsal taşınmaz konu taşınmaza göre konum ve fiziksel özellikleri itibariyle oldukça dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 konum ve %20 nitelik düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	367 m <sup>2</sup>	62.73 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		84.68 TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 2: REHA MEDİN EMLAK: 0232 465 33 62**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 6 katlı toplam 930 m<sup>2</sup> kullanım alanlı komple bina 35.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. %5 pazarlık payı olduğu öğrenilen emsal taşınmaz konu taşınmaza göre konum ve fiziksel özellikleri itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 konum ve %5 nitelik düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	413 m <sup>2</sup>	84.68 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		93.15 TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 3: MAVİ OFİS GAYRİMENKUL: 0232 502 20 25**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 30 yaşında 8 katlı toplam 3000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı komple bina 80.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. %5 pazarlık payı olduğu öğrenilen emsal taşınmaz konu taşınmaza göre konum ve fiziksel özellikleri itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 konum ve %20 nitelik düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	1250 m <sup>2</sup>	64.00 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		80.00 TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 4: ALAÇATI GAYRİMENKUL: 0545 712 97 12**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu bodrum + zemin + 7 normal kat 2700 m<sup>2</sup> ve zemin + 4 normal kat 1100 m<sup>2</sup> toplam 3800 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 adet komple bina 125.000, TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. %10 pazarlık payı olduğu öğrenilen emsal taşınmaz konu taşınmaza göre konum ve fiziksel özellikleri itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 konum ve %10 nitelik düzeltilmesi yapılmıştır.



<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	1574 m <sup>2</sup>	79.42 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		95.30 TL/m <sup>2</sup> /ay

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

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

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

#### **Olumlu Etkenler:**

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

#### **Olumsuz Etkenler:**

- Yoğun otopark sorununun olduğu bölgede taşınmaza ait otoparkın bulunmaması
- 

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi



yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

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

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

#### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

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

#### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

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

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

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan, komple bina ve büro emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen büro ve dükkan emsalleri için karşılaştırma ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerhliye düzeltmesi yapılmıştır. Bu bağlamda zemin kar birim satış değeri **18.412,-TL/m<sup>2</sup>** ve kira birim değeri de **88,-TL/m<sup>2</sup>** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre diğer katlar kullanım koşulları da dikkate alınarak bu değerlere göre indirgenmiş ve taşınmaz değeri belirlenmiştir;

### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ : 16.186.796,-TL

B.B. No	Bulunduğu Kat	Kullanım Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Hesaplanan Değeri(TL)
15	Zemin	380,00	18.412	6.996.540 TL
	1	610,00	5.216	3.181.644 TL
1	2	384,00	5.216	2.002.871 TL
3	3	384,00	5.216	2.002.871 TL
5	4	384,00	5.216	2.002.871 TL
<b>Toplam</b>				<b>16.186.796 TL</b>

### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ: 84.538,-TL

B.B. No	Bulunduğu Kat	Kullanım Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Hesaplanan Değeri(TL)
15	Zemin	380,00	88	33.440 TL
	1	610,00	29	17.690 TL
1	2	384,00	29	11.136 TL
3	3	384,00	29	11.136 TL
5	4	384,00	29	11.136 TL
<b>Toplam</b>				<b>84.538 TL</b>

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan ve büroların kira bedelleri incelenmiş; emsallerin değerlendirme konusu taşınmazın toplam aylık kira bedelinin **84.538,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.



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

#### **GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ DEĞERİ: 17.245.752,-TL**

B.B. No	Kat No	Toplam Brüt Alan (m2)	Birim Kira Değeri(TL/m2)	Aylık Kira Değeri(TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Bürüt Kira Çarpanı	Piyasa Değeri(TL)
15	Zemin	380,00	88	33.440,00	401.280,00	17	6.821.760,00
	1	610,00	29	17.690,00	212.280,00		3.608.760,00
1	2	384,00	29	11.136,00	133.632,00	17	2.271.744,00
3	3	384,00	29	11.136,00	133.632,00	17	2.271.744,00
5	4	384,00	29	11.136,00	133.632,00	17	2.271.744,00
				<b>84.538,00</b>	<b>1.014.456,00</b>		<b>17.245.752,00</b>

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

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

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### **BÖLÜM 6 – ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

B.B. No	Kat No	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (Kdv Hariç)	Gelir İndirgeme Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (Kdv Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (TL- Kdv Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (TL- Kdv Dahil)
15	Zemin ve 1	10.178.183,81 TL	10.430.520,00 TL	10.304.351,91 TL	12.159.135,25 TL
1	2	2.002.870,86 TL	2.271.744,00 TL	2.137.307,43 TL	2.522.022,77 TL
3	3	2.002.870,86 TL	2.271.744,00 TL	2.137.307,43 TL	2.522.022,77 TL
5	4	2.002.870,86 TL	2.271.744,00 TL	2.137.307,43 TL	2.522.022,77 TL
Toplam		16.186.796,39 TL	17.245.752,00 TL	16.716.274,19 TL	19.725.203,55 TL

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	16.186.796,-TL
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	17.245.752,-TL
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	16.716.274,-TL ≈ <b>16.716.000,-TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	≈ <b>84.538,-TL</b>

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

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

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



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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-0037	12.12.2016	14.433.000,-TL
2017-HALGGYO-0034	25.12.2017	16.310.000,-TL

### BÖLÜM 7 - SONUÇ

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

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

**KDV Hariç Satış Değeri : 16.716.000,-TL**  
(ONALTIMİLYON YEDİYÜZONALTIBİNTÜRK LİRASI)

**KDV Dahil Satış Değeri : 19.724.880,-TL**  
(ONDOKUZMİLYON YEDİYÜZYİRMİ DÖRTBİN SEKİZYÜZ SEKSENTÜRK LİRASI)

**KDV Hariç Aylık Kira Değeri : 84.538,-TL / AY**  
(SEKİZDÖRTBİN BEŞYÜZ OTUZ SEKİZ TÜRK LİRASI / AY)

**KDV Dahil Aylık Kira Değeri : 99.755,-TL**  
(DOKSANDOKUZBİN YEDİYÜZELLİ BEŞ TÜRK LİRASI / YIL)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 5,2889 TL, 1 EURO: 6,0245 TL, Satış; 1 USD: 5,2985 TL, 1 EURO: 6,0354 TL

#### Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri;

Değerlemeye konu taşınmazlar 4-B yapı sınıfı grubuna dahil olup 26 Nisan 2018 tarih ve 30403 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ' e göre 1177 TL olarak alınmıştır.

$2.142 \text{ m}^2 \times 1.177, -\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{2.521.134, -\text{TL}}$



**8-2 Fotoğraflar**







**8-3 BELGELER**

<b>YAPI RUHSATI</b>										
1. Ruhsat Verilen Hararın Adı <b>Karak Bekdiyesi - izmir</b>			2. Ruhsat Tarihi <b>12/8/1993</b>			3. Ruhsat Numarası <b>274</b>				
4. Ruhsat Verilen Hararın Adı <b>Yeni inşaat</b>			5. Mahalle <b>Akademik</b>			6. Plota No <b>77</b>		7. Ada No <b>2802</b>		8. Parsel No <b>15</b>
9. Yıkım Tarihi <b>3/8/1993</b>			10. Harar Durumu Numarası <b>2995</b>			11. İbraz Türü <b>Saba</b>		12. Yıkılma Türü <b>Konut Yaya Sivi-</b>		
13. Yaza / Yazın Bölgesi Verilen Kurum <b>İki Bölge Yayı Sivil Uddürlüğü</b>					14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi <b>28/3/1984</b>		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası <b>1363</b>			
16. Adı Soyadı / Ünvanı <b>PANIKBANK TİKA ANONİM ŞİRKETİ</b>					20. Adı Soyadı / Ünvanı <b>BERBEROĞLU İNŞAAT ÜNİVERSİTESİ</b>					21. Mülkiyet Durumu <b>Korpan</b>
17. Vergi Dairesi <b>Karak Vergi Dairesi 1TC-5226</b>					22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi <b>Korpan</b>					23. Mülkiyet Durumu <b>16498500/15</b>
18. Vergi Dairesi Sicil No <b>Büyükdere cad. No 82</b>					24. Adres <b>Plaza Bulvarı No 6/1-2</b>					25. Mülkiyet Durumu <b>izmir</b>
19. Yıkım Tarihi <b>Gayretli / ist.</b>					26. Yıkım Tarihi	27. Yıkım Tarihi	28. Yıkım Tarihi	29. Yıkım Tarihi	30. Yıkım Tarihi	
31. Yıkım Tarihi	32. Yıkım Tarihi	33. Yıkım Tarihi	34. Yıkım Tarihi	35. Yıkım Tarihi	36. Yıkım Tarihi	37. Yıkım Tarihi	38. Yıkım Tarihi	39. Yıkım Tarihi	40. Yıkım Tarihi	
41. Yıkım Tarihi	42. Yıkım Tarihi	43. Yıkım Tarihi	44. Yıkım Tarihi	45. Yıkım Tarihi	46. Yıkım Tarihi	47. Yıkım Tarihi	48. Yıkım Tarihi	49. Yıkım Tarihi	50. Yıkım Tarihi	
51. Yıkım Tarihi	52. Yıkım Tarihi	53. Yıkım Tarihi	54. Yıkım Tarihi	55. Yıkım Tarihi	56. Yıkım Tarihi	57. Yıkım Tarihi	58. Yıkım Tarihi	59. Yıkım Tarihi	60. Yıkım Tarihi	
61. Yıkım Tarihi	62. Yıkım Tarihi	63. Yıkım Tarihi	64. Yıkım Tarihi	65. Yıkım Tarihi	66. Yıkım Tarihi	67. Yıkım Tarihi	68. Yıkım Tarihi	69. Yıkım Tarihi	70. Yıkım Tarihi	
71. Yıkım Tarihi	72. Yıkım Tarihi	73. Yıkım Tarihi	74. Yıkım Tarihi	75. Yıkım Tarihi	76. Yıkım Tarihi	77. Yıkım Tarihi	78. Yıkım Tarihi	79. Yıkım Tarihi	80. Yıkım Tarihi	
81. Yıkım Tarihi	82. Yıkım Tarihi	83. Yıkım Tarihi	84. Yıkım Tarihi	85. Yıkım Tarihi	86. Yıkım Tarihi	87. Yıkım Tarihi	88. Yıkım Tarihi	89. Yıkım Tarihi	90. Yıkım Tarihi	
91. Yıkım Tarihi	92. Yıkım Tarihi	93. Yıkım Tarihi	94. Yıkım Tarihi	95. Yıkım Tarihi	96. Yıkım Tarihi	97. Yıkım Tarihi	98. Yıkım Tarihi	99. Yıkım Tarihi	100. Yıkım Tarihi	
101. Yıkım Tarihi	102. Yıkım Tarihi	103. Yıkım Tarihi	104. Yıkım Tarihi	105. Yıkım Tarihi	106. Yıkım Tarihi	107. Yıkım Tarihi	108. Yıkım Tarihi	109. Yıkım Tarihi	110. Yıkım Tarihi	
111. Yıkım Tarihi	112. Yıkım Tarihi	113. Yıkım Tarihi	114. Yıkım Tarihi	115. Yıkım Tarihi	116. Yıkım Tarihi	117. Yıkım Tarihi	118. Yıkım Tarihi	119. Yıkım Tarihi	120. Yıkım Tarihi	
121. Yıkım Tarihi	122. Yıkım Tarihi	123. Yıkım Tarihi	124. Yıkım Tarihi	125. Yıkım Tarihi	126. Yıkım Tarihi	127. Yıkım Tarihi	128. Yıkım Tarihi	129. Yıkım Tarihi	130. Yıkım Tarihi	
131. Yıkım Tarihi	132. Yıkım Tarihi	133. Yıkım Tarihi	134. Yıkım Tarihi	135. Yıkım Tarihi	136. Yıkım Tarihi	137. Yıkım Tarihi	138. Yıkım Tarihi	139. Yıkım Tarihi	140. Yıkım Tarihi	
141. Yıkım Tarihi	142. Yıkım Tarihi	143. Yıkım Tarihi	144. Yıkım Tarihi	145. Yıkım Tarihi	146. Yıkım Tarihi	147. Yıkım Tarihi	148. Yıkım Tarihi	149. Yıkım Tarihi	150. Yıkım Tarihi	
151. Yıkım Tarihi	152. Yıkım Tarihi	153. Yıkım Tarihi	154. Yıkım Tarihi	155. Yıkım Tarihi	156. Yıkım Tarihi	157. Yıkım Tarihi	158. Yıkım Tarihi	159. Yıkım Tarihi	160. Yıkım Tarihi	
161. Yıkım Tarihi	162. Yıkım Tarihi	163. Yıkım Tarihi	164. Yıkım Tarihi	165. Yıkım Tarihi	166. Yıkım Tarihi	167. Yıkım Tarihi	168. Yıkım Tarihi	169. Yıkım Tarihi	170. Yıkım Tarihi	
171. Yıkım Tarihi	172. Yıkım Tarihi	173. Yıkım Tarihi	174. Yıkım Tarihi	175. Yıkım Tarihi	176. Yıkım Tarihi	177. Yıkım Tarihi	178. Yıkım Tarihi	179. Yıkım Tarihi	180. Yıkım Tarihi	
181. Yıkım Tarihi	182. Yıkım Tarihi	183. Yıkım Tarihi	184. Yıkım Tarihi	185. Yıkım Tarihi	186. Yıkım Tarihi	187. Yıkım Tarihi	188. Yıkım Tarihi	189. Yıkım Tarihi	190. Yıkım Tarihi	
191. Yıkım Tarihi	192. Yıkım Tarihi	193. Yıkım Tarihi	194. Yıkım Tarihi	195. Yıkım Tarihi	196. Yıkım Tarihi	197. Yıkım Tarihi	198. Yıkım Tarihi	199. Yıkım Tarihi	200. Yıkım Tarihi	
201. Yıkım Tarihi	202. Yıkım Tarihi	203. Yıkım Tarihi	204. Yıkım Tarihi	205. Yıkım Tarihi	206. Yıkım Tarihi	207. Yıkım Tarihi	208. Yıkım Tarihi	209. Yıkım Tarihi	210. Yıkım Tarihi	
211. Yıkım Tarihi	212. Yıkım Tarihi	213. Yıkım Tarihi	214. Yıkım Tarihi	215. Yıkım Tarihi	216. Yıkım Tarihi	217. Yıkım Tarihi	218. Yıkım Tarihi	219. Yıkım Tarihi	220. Yıkım Tarihi	
221. Yıkım Tarihi	222. Yıkım Tarihi	223. Yıkım Tarihi	224. Yıkım Tarihi	225. Yıkım Tarihi	226. Yıkım Tarihi	227. Yıkım Tarihi	228. Yıkım Tarihi	229. Yıkım Tarihi	230. Yıkım Tarihi	
231. Yıkım Tarihi	232. Yıkım Tarihi	233. Yıkım Tarihi	234. Yıkım Tarihi	235. Yıkım Tarihi	236. Yıkım Tarihi	237. Yıkım Tarihi	238. Yıkım Tarihi	239. Yıkım Tarihi	240. Yıkım Tarihi	
241. Yıkım Tarihi	242. Yıkım Tarihi	243. Yıkım Tarihi	244. Yıkım Tarihi	245. Yıkım Tarihi	246. Yıkım Tarihi	247. Yıkım Tarihi	248. Yıkım Tarihi	249. Yıkım Tarihi	250. Yıkım Tarihi	
251. Yıkım Tarihi	252. Yıkım Tarihi	253. Yıkım Tarihi	254. Yıkım Tarihi	255. Yıkım Tarihi	256. Yıkım Tarihi	257. Yıkım Tarihi	258. Yıkım Tarihi	259. Yıkım Tarihi	260. Yıkım Tarihi	
261. Yıkım Tarihi	262. Yıkım Tarihi	263. Yıkım Tarihi	264. Yıkım Tarihi	265. Yıkım Tarihi	266. Yıkım Tarihi	267. Yıkım Tarihi	268. Yıkım Tarihi	269. Yıkım Tarihi	270. Yıkım Tarihi	
271. Yıkım Tarihi	272. Yıkım Tarihi	273. Yıkım Tarihi	274. Yıkım Tarihi	275. Yıkım Tarihi	276. Yıkım Tarihi	277. Yıkım Tarihi	278. Yıkım Tarihi	279. Yıkım Tarihi	280. Yıkım Tarihi	
281. Yıkım Tarihi	282. Yıkım Tarihi	283. Yıkım Tarihi	284. Yıkım Tarihi	285. Yıkım Tarihi	286. Yıkım Tarihi	287. Yıkım Tarihi	288. Yıkım Tarihi	289. Yıkım Tarihi	290. Yıkım Tarihi	
291. Yıkım Tarihi	292. Yıkım Tarihi	293. Yıkım Tarihi	294. Yıkım Tarihi	295. Yıkım Tarihi	296. Yıkım Tarihi	297. Yıkım Tarihi	298. Yıkım Tarihi	299. Yıkım Tarihi	300. Yıkım Tarihi	
301. Yıkım Tarihi	302. Yıkım Tarihi	303. Yıkım Tarihi	304. Yıkım Tarihi	305. Yıkım Tarihi	306. Yıkım Tarihi	307. Yıkım Tarihi	308. Yıkım Tarihi	309. Yıkım Tarihi	310. Yıkım Tarihi	
311. Yıkım Tarihi	312. Yıkım Tarihi	313. Yıkım Tarihi	314. Yıkım Tarihi	315. Yıkım Tarihi	316. Yıkım Tarihi	317. Yıkım Tarihi	318. Yıkım Tarihi	319. Yıkım Tarihi	320. Yıkım Tarihi	
321. Yıkım Tarihi	322. Yıkım Tarihi	323. Yıkım Tarihi	324. Yıkım Tarihi	325. Yıkım Tarihi	326. Yıkım Tarihi	327. Yıkım Tarihi	328. Yıkım Tarihi	329. Yıkım Tarihi	330. Yıkım Tarihi	
331. Yıkım Tarihi	332. Yıkım Tarihi	333. Yıkım Tarihi	334. Yıkım Tarihi	335. Yıkım Tarihi	336. Yıkım Tarihi	337. Yıkım Tarihi	338. Yıkım Tarihi	339. Yıkım Tarihi	340. Yıkım Tarihi	
341. Yıkım Tarihi	342. Yıkım Tarihi	343. Yıkım Tarihi	344. Yıkım Tarihi	345. Yıkım Tarihi	346. Yıkım Tarihi	347. Yıkım Tarihi	348. Yıkım Tarihi	349. Yıkım Tarihi	350. Yıkım Tarihi	
351. Yıkım Tarihi	352. Yıkım Tarihi	353. Yıkım Tarihi	354. Yıkım Tarihi	355. Yıkım Tarihi	356. Yıkım Tarihi	357. Yıkım Tarihi	358. Yıkım Tarihi	359. Yıkım Tarihi	360. Yıkım Tarihi	
361. Yıkım Tarihi	362. Yıkım Tarihi	363. Yıkım Tarihi	364. Yıkım Tarihi	365. Yıkım Tarihi	366. Yıkım Tarihi	367. Yıkım Tarihi	368. Yıkım Tarihi	369. Yıkım Tarihi	370. Yıkım Tarihi	
371. Yıkım Tarihi	372. Yıkım Tarihi	373. Yıkım Tarihi	374. Yıkım Tarihi	375. Yıkım Tarihi	376. Yıkım Tarihi	377. Yıkım Tarihi	378. Yıkım Tarihi	379. Yıkım Tarihi	380. Yıkım Tarihi	
381. Yıkım Tarihi	382. Yıkım Tarihi	383. Yıkım Tarihi	384. Yıkım Tarihi	385. Yıkım Tarihi	386. Yıkım Tarihi	387. Yıkım Tarihi	388. Yıkım Tarihi	389. Yıkım Tarihi	390. Yıkım Tarihi	
391. Yıkım Tarihi	392. Yıkım Tarihi	393. Yıkım Tarihi	394. Yıkım Tarihi	395. Yıkım Tarihi	396. Yıkım Tarihi	397. Yıkım Tarihi	398. Yıkım Tarihi	399. Yıkım Tarihi	400. Yıkım Tarihi	
401. Yıkım Tarihi	402. Yıkım Tarihi	403. Yıkım Tarihi	404. Yıkım Tarihi	405. Yıkım Tarihi	406. Yıkım Tarihi	407. Yıkım Tarihi	408. Yıkım Tarihi	409. Yıkım Tarihi	410. Yıkım Tarihi	
411. Yıkım Tarihi	412. Yıkım Tarihi	413. Yıkım Tarihi	414. Yıkım Tarihi	415. Yıkım Tarihi	416. Yıkım Tarihi	417. Yıkım Tarihi	418. Yıkım Tarihi	419. Yıkım Tarihi	420. Yıkım Tarihi	
421. Yıkım Tarihi	422. Yıkım Tarihi	423. Yıkım Tarihi	424. Yıkım Tarihi	425. Yıkım Tarihi	426. Yıkım Tarihi	427. Yıkım Tarihi	428. Yıkım Tarihi	429. Yıkım Tarihi	430. Yıkım Tarihi	
431. Yıkım Tarihi	432. Yıkım Tarihi	433. Yıkım Tarihi	434. Yıkım Tarihi	435. Yıkım Tarihi	436. Yıkım Tarihi	437. Yıkım Tarihi	438. Yıkım Tarihi	439. Yıkım Tarihi	440. Yıkım Tarihi	
441. Yıkım Tarihi	442. Yıkım Tarihi	443. Yıkım Tarihi								

DİKKAT - Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. 3'ü yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere, 1 nüshası Mali, Gsm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verir.

### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ


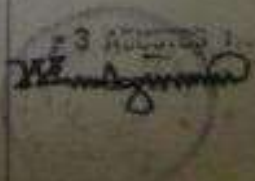
1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe) / İlçemiz BELEDİYESİ / İMAR MÜDÜRLÜĞÜ-İZMİR		Kod	2. Belgenin tarihi / 22/05/98	3. Belgenin numarası / 341	4. Belgenin veriliş maddesi / BİTEN KISIM	Kod								
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no / CUMHURİYET BUL. NO: 45 İZMİR.														
6. Pafta	7. Ada no / 2802	8. Parsel no / 15	9. İmar durumu tarihi / 03/08/93	10. İmar durumu numarası / 2995										
11. Tapu tescil belgesi veren kurum / İ. BÖL. TAP. SİC. NO.		12. Tapu tescil belgesi tarihi / 15/11/94	14. İstinna türü / 508A	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası / 12/08/93 / 274	17. Varsa ek ruhsatnamenin tarihi ve numarası / / /								
13. Tapu tescil belgesi no. / 2550		15. Yıkıl türü / KATI-SIVI		Kod										
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN										
18. Adı soyadı / ünvanı / PARUKSAK TSKK AŞ.		Kod	22. Adı soyadı / ünvanı		Kod	23. Kurum sicil numarası								
19. Bağlı olduğu vergi dairesi / KÖRİK		20. Vergi dairesi sicil numarası / 5226		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası								
21. Adresi / BUĞUR DERE CAD. NO: 92 İZMİR.			26. Adresi											
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı / TRAFD	Kod	28. Ünite sayısı / 1	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) / 12	Kod	30. Yıl seviyesi altında kat sayısı / 1	31. Yıl seviyesi üstünde kat sayısı / 9								
					32. Toplam kat sayısı / 10	33. Yapının yüksekliği / 2490								
						34. 1 m <sup>2</sup> 'nin maliyeti / 962300								
Toplam			12											
37. İnşaatin toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) / 48.115.000			38. Ait olduğu yıl / 1995	39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)								
41. İskeletin cinsi / B.ARMİ		42. İskeletin dolgu maddesi / TUĞLA		Kod	43. Yığma yapının cinsi									
44. Yapı ilgili özellikler														
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Hava gazı	<input type="checkbox"/> Doğal gaz	<input type="checkbox"/> Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	<input type="checkbox"/> Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon								
						<input type="checkbox"/> Foseptik								
						<input type="checkbox"/> Asansör								
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama / ZERİN KATTA =16. NOLU TRAFD YERİ İÇİNDİR.														
Korutun		Oda sayıları					Toplam	Daire sayısı	47. Dairenin özellikleri					
		1	2	3	4	5	6	7+		Mutfak	Banyo	Hela(wc)	Parke	
Daire sayısı										Olmayan				
Bir dairenin yüzölçümü										Toplam				
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğunu ve kullanımında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.														
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER														
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih / Mehmet BÖZKURT				49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih / Nermin KIYMIK Ing. Teknisyeni				50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih / [İmza] Ing. Teknisyeni						
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ														
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası / [İmza] İmar Müd. Müv.							52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih / Kutay ÖZGÖVEN İmar Müd. Müv. 22 HAZ 1998							

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Ash yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mal ve Ölçm. Bakımına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeli yerin adı (il, ilçe, köy)		Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı	Kod							
Karaköy Belediyesi Karaköy mah. 1. sokak			22-11-1995	7057	Mal ve Ölçm.								
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no		6. İnşaat durumu tarihi		10. İnşaat durumu numarası									
Karaköy Mah. 1. Sokak 45		3-11-1995		2115									
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no	9. İnşaat durumu tarihi	14. İnşaat durumu	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası							
1/2	1102	15	3-11-1995	SBL		12-8-1995							
11. Tapu tesol belgesi veren kurum		12. Tapu tesol belgesi tarihi		15. Yakıt türü		Kod							
2. Vali Yard.		22-8-1994		Kazandı		274							
13. Tapu tesol belgesi no		14. İnşaat durumu tarihi ve numarası		17. Varlık ek ruhsatname nin tarihi ve numarası									
516 m <sup>2</sup>		12-8-1995											
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN										
18. Adı soyadı / ünvanı		Kod	22. Adı soyadı / ünvanı		Kod	23. Kurum sicil numarası							
Mehmet Bozkurt			Mehmet Bozkurt										
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası							
Karaköy				Karaköy		1244550-15							
21. Adresi		26. Adresi											
Karaköy mah. 1. sokak no-45		Karaköy mah. 1. sokak no-45											
27. Yapının her bir ödesinin kullanım amacı	Kod	28. Oda sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod	30. Yıkılmaya atılabilir kat sayısı							
Daire	1	3	1	304	1	1							
Daire	2	3	2	304	2	2							
Toplam		4	2.192										
37. İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç)		38. Art olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)								
2.061.246.000		1995	1.700.000.000		6.362.002.700								
41. İskâletin cinsi		42. İskâletin dolgu maddesi		Kod	43. Yığın yapının cinsi								
K		T			K								
44. Yapı ile ilgili özellikler													
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kilitler <input checked="" type="checkbox"/> Sefir suyu <input type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör           Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)													
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama													
Zemin + 1 kat = 15 (45/12 + 44/11) Nolu 13900 2. kat = 1.5 5 Nolu Daireler içerisindedir.													
46. Konutta ilgili özellikler													
Konu:	Oda sayıları							Toplam	Daire sayısı:	47. Dairelerin özellikleri			
	1	2	3	4	5	6	7+			Mutfak	Banyo	Hala(wc)	Parka
Daire sayısı:			3					3	olan	3	3	3	
Bir dairenin yüzölçümü			304					1152	olmayan	3	3	3	
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanışmasında fer bakımında mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı inşaat kanunu'nun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.													
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER													
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih									
		Mehmet BOZKURT		Mustafa KAYAR İng. Teknisyeni									
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ													
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası				52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, görevi, tarih									
Ercan BİNGÖL Sulu Şefi				Mustafa KAYAR İng. Teknisyeni									
22 KASIM 1995				22 KASIM 1995									



<p style="color: red; font-size: 1.2em;"><i>Denetim</i></p>	<p style="text-align: center;">5/3950</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p style="color: red; font-weight: bold;">227/94</p> <p style="font-size: 1.2em;"><i>Ladilat</i></p> </div> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">1994</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>	<p style="text-align: right;">4.6.94</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">T.C.</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">MİLLÎ İHTİSAP BAKANLIĞI</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">B. BİLİMLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">Sella KÖROĞLU</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">Gen. Müd.</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">(Bu belgeye vizesi/teslimatı gereklidir)</p>
MÜHÜR	YERİNDE GÖRÜLDÜ	RUNSAT
<p>5/3950 (gözetim) (Gen. Bilimler Genel Müd.) MİLLÎ İHTİSAP BAKANLIĞI B. BİLİMLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 227/94-1994</p>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; transform: rotate(-15deg);"> <p style="text-align: center;">5/3950</p> <p style="text-align: center;">227/94</p> <p style="text-align: center;">1994</p> </div>
TAMAMİ BİLGİ RUNSATI	YARI RUNSAT SURET SEFİ	TAMAMİ BİLGİ RUNSATI FENİCİLERİ RUNSATI TAMAMİ BİLGİ RUNSATI
	uygundur	tasdik olur
		
	020 00000	

4219  
12.5 m²  
Abdül (1323)

YAFU

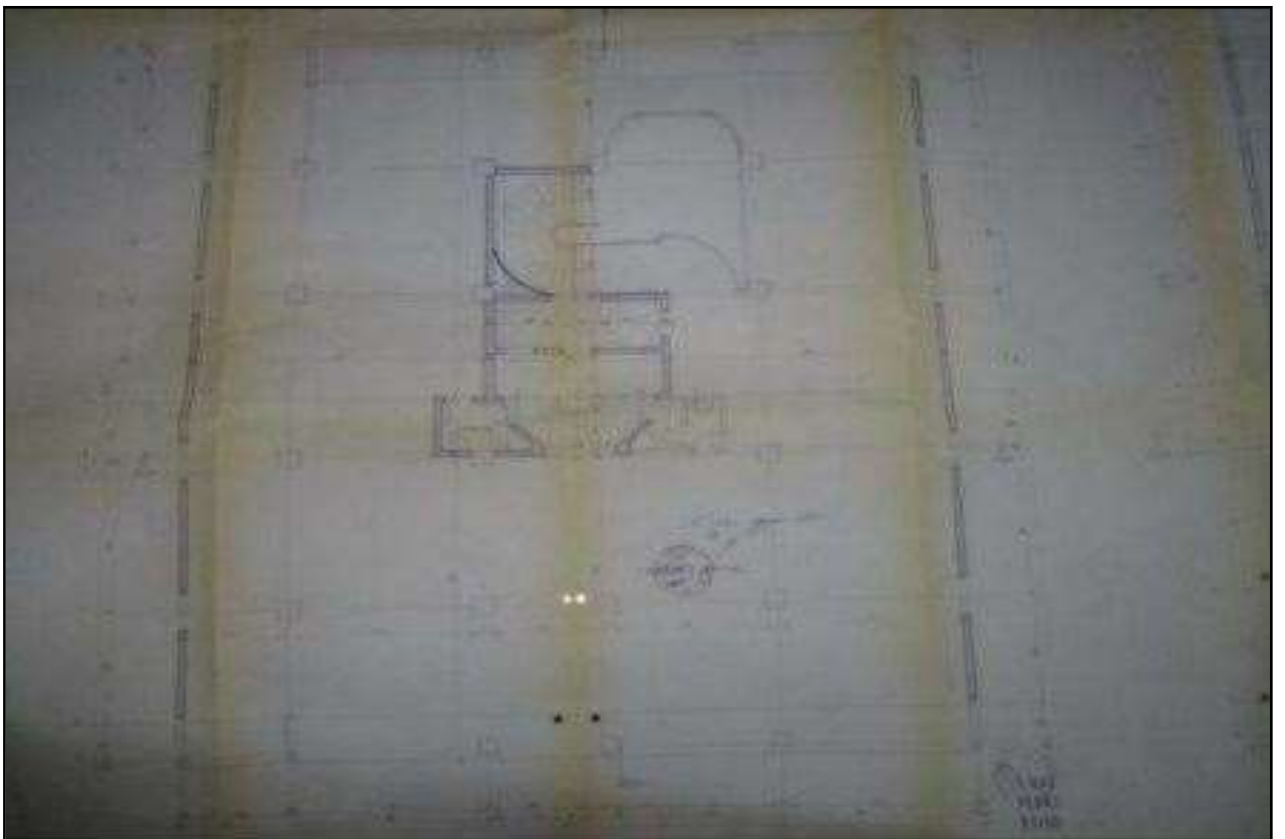
PROJE MÜELLİYAT NO	NO	ADRESİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ NO	ŞİHİRİ NO	ŞİHİRİ NO	ŞİHİRİ NO
4219	12.5	Abdül	1323				
PROJE MÜELLİYAT NO	NO	ADRESİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ NO	ŞİHİRİ NO	ŞİHİRİ NO	ŞİHİRİ NO
4219	12.5	Abdül	1323				
PROJE MÜELLİYAT NO	NO	ADRESİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ NO	ŞİHİRİ NO	ŞİHİRİ NO	ŞİHİRİ NO
4219	12.5	Abdül	1323				

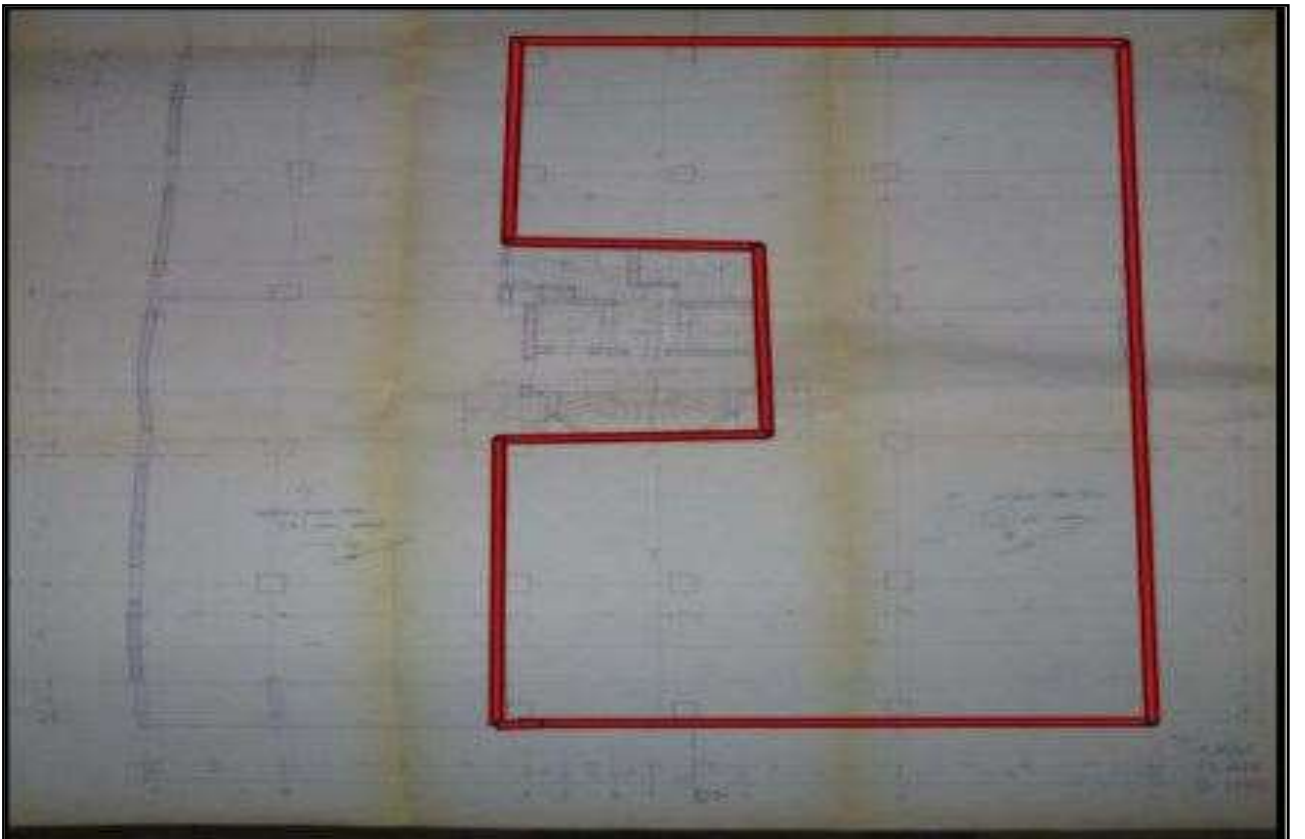
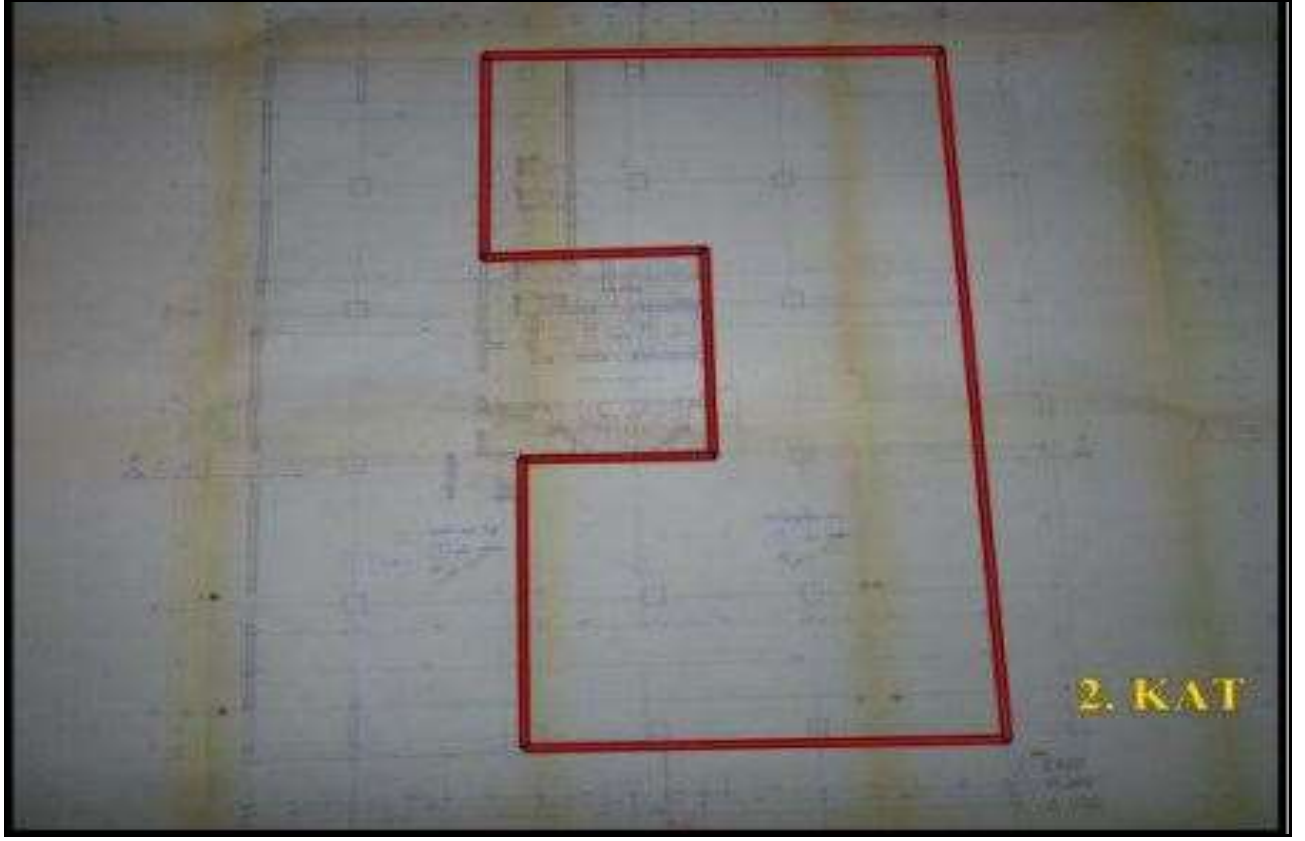
MEMLUKAT NO	İNGİZİT NO	MEMLUKAT NO	İNGİZİT NO
4219	12.5	Abdül	1323

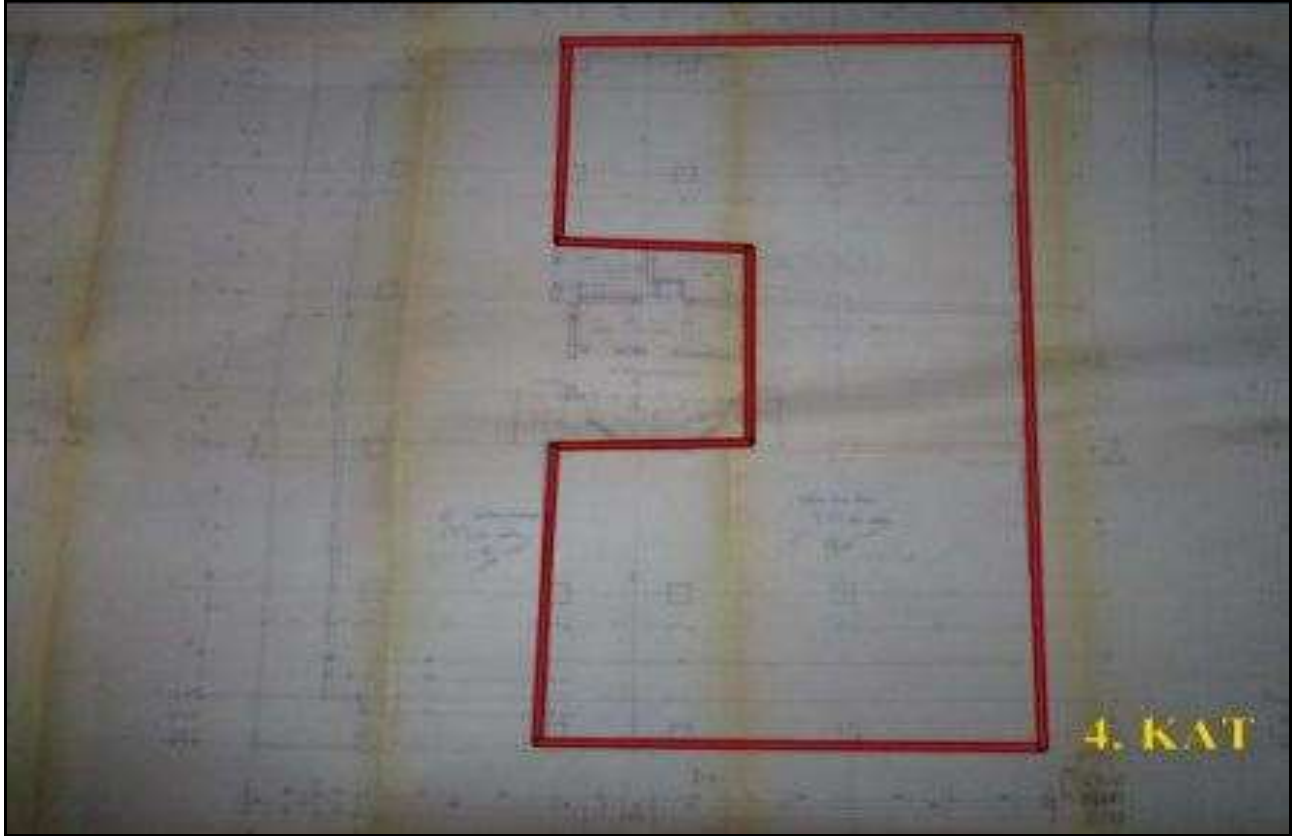
MMARİTAR ODASI  
SU  
25 Ocak 1984

EDİTÖR	ADRESİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ NO
4219	12.5	Abdül	1323

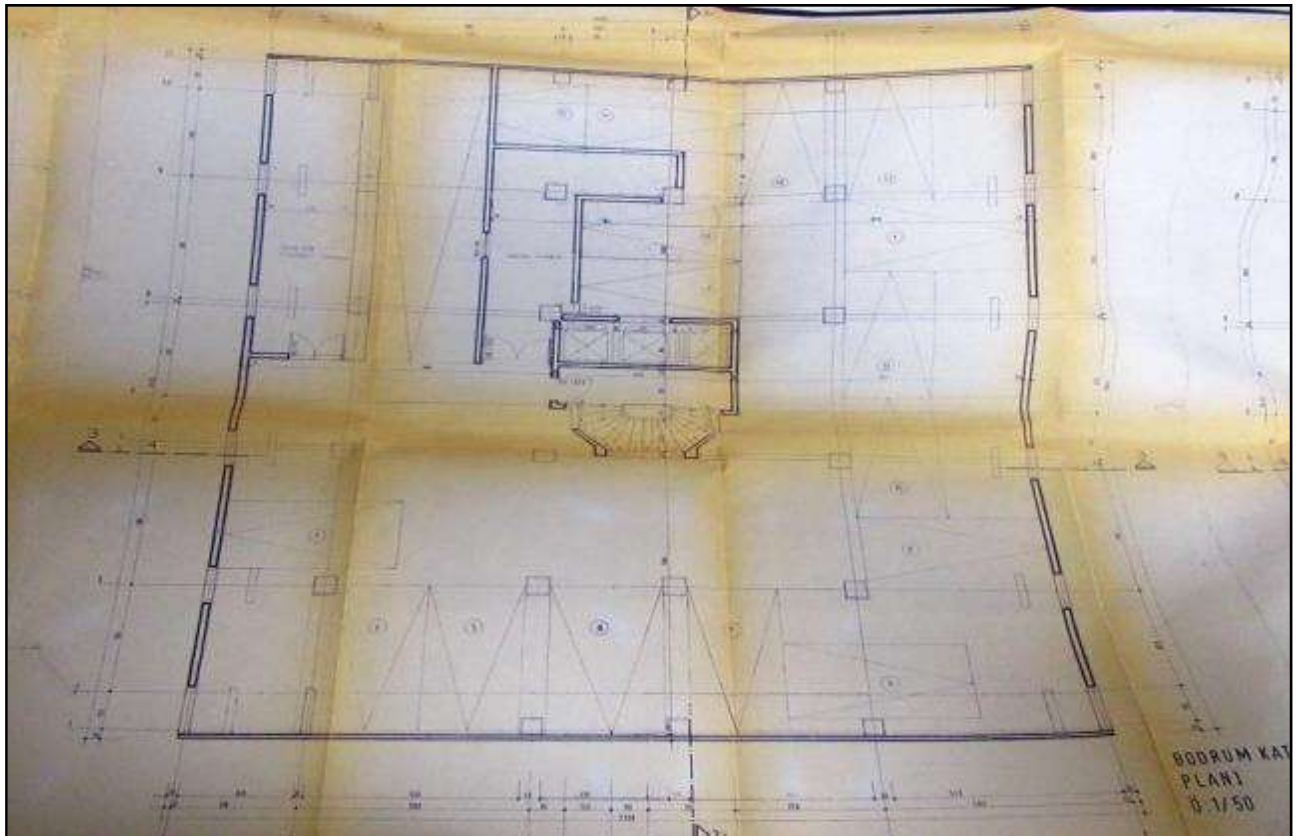
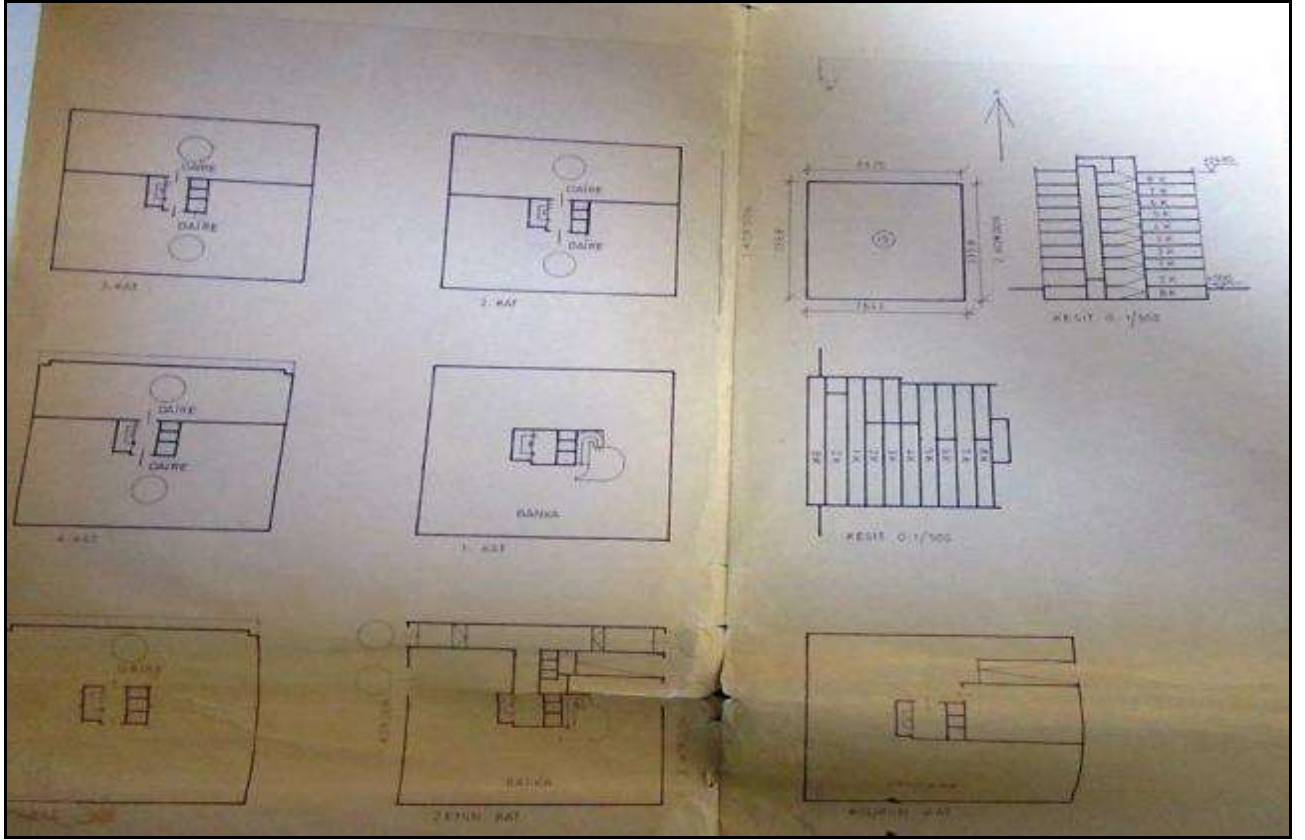
NO	ADRESİ	ŞİHİRİ	ŞİHİRİ NO
4219	12.5	Abdül	1323

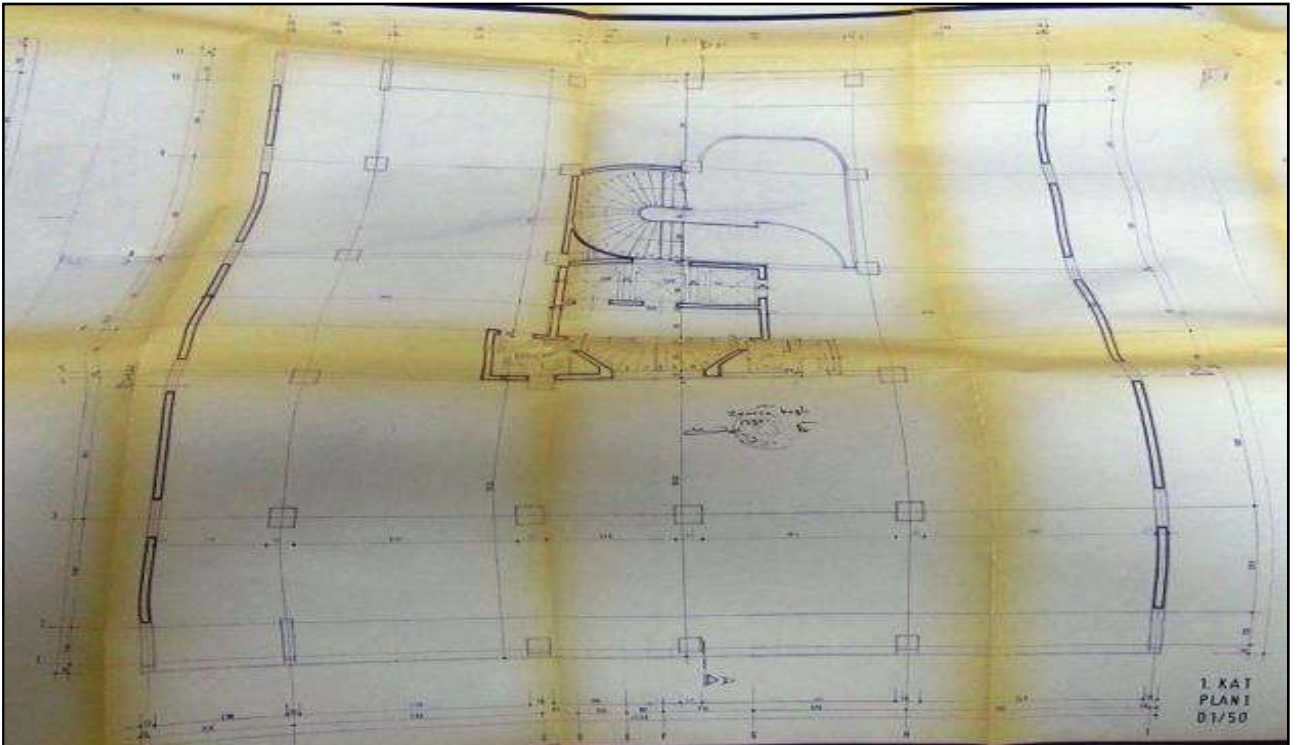
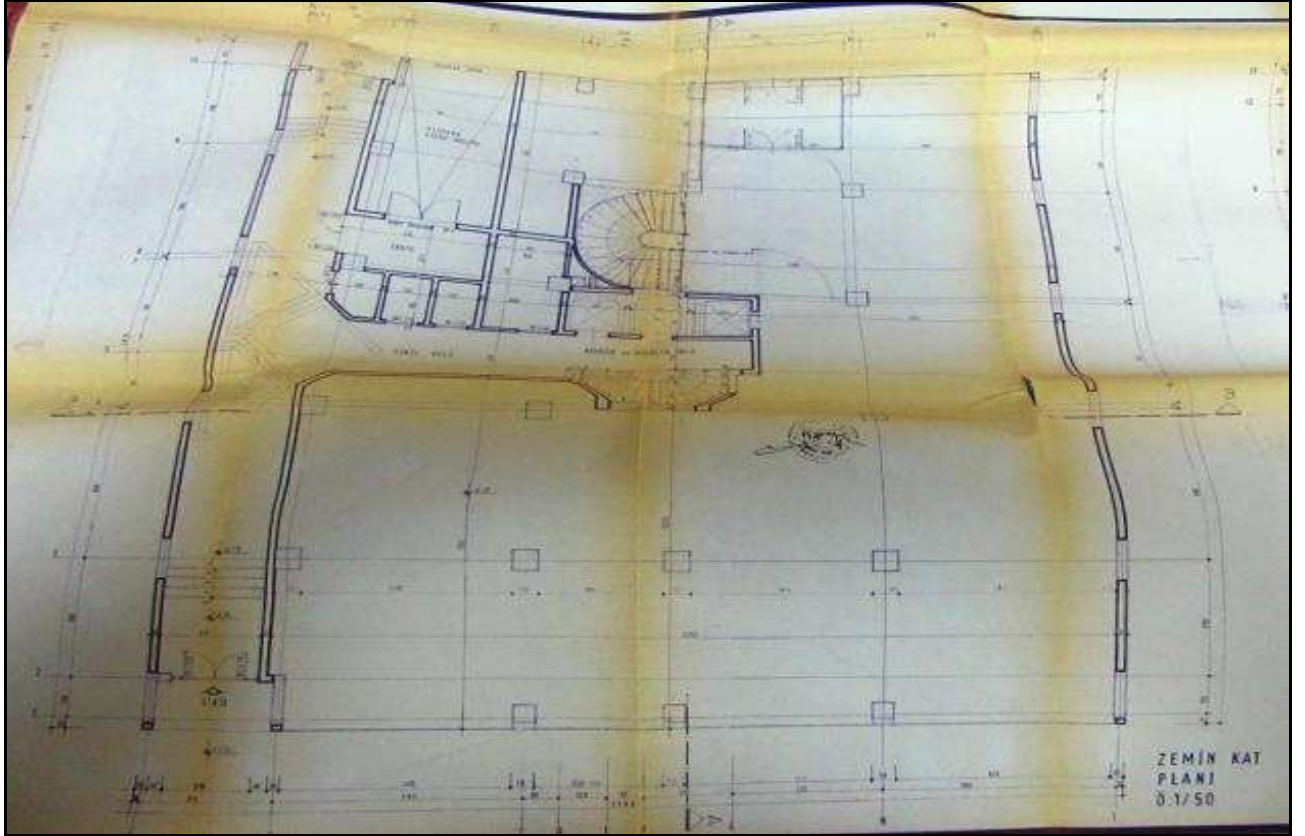




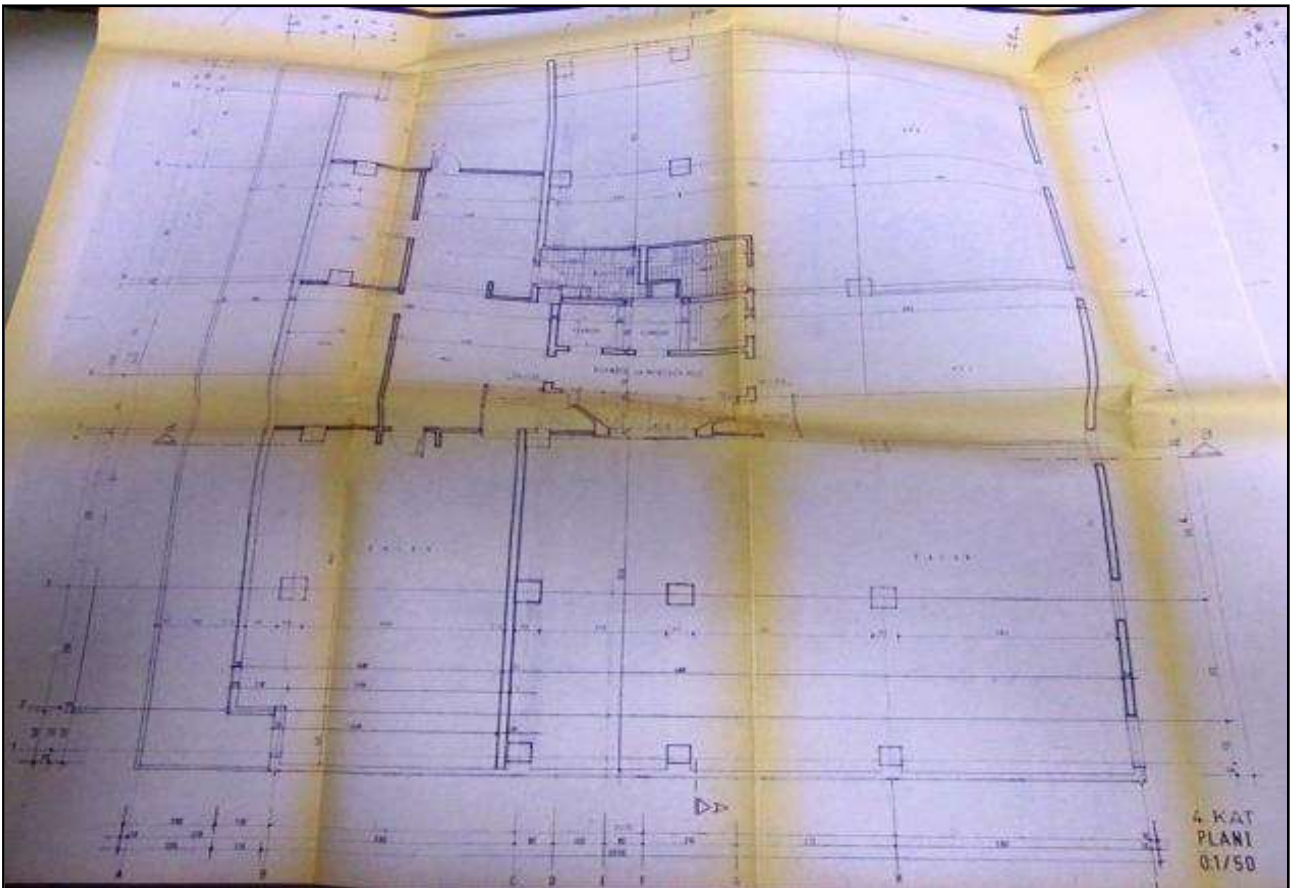
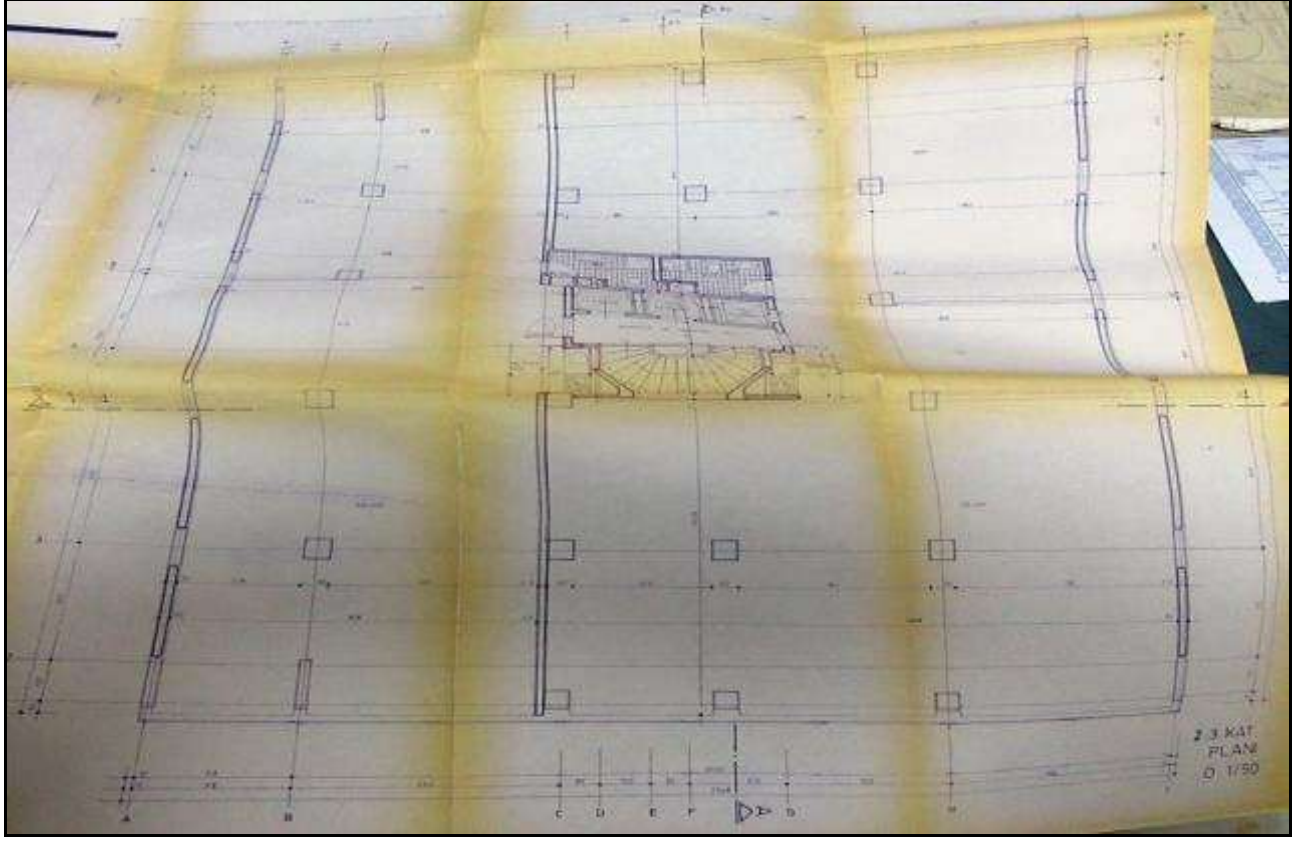


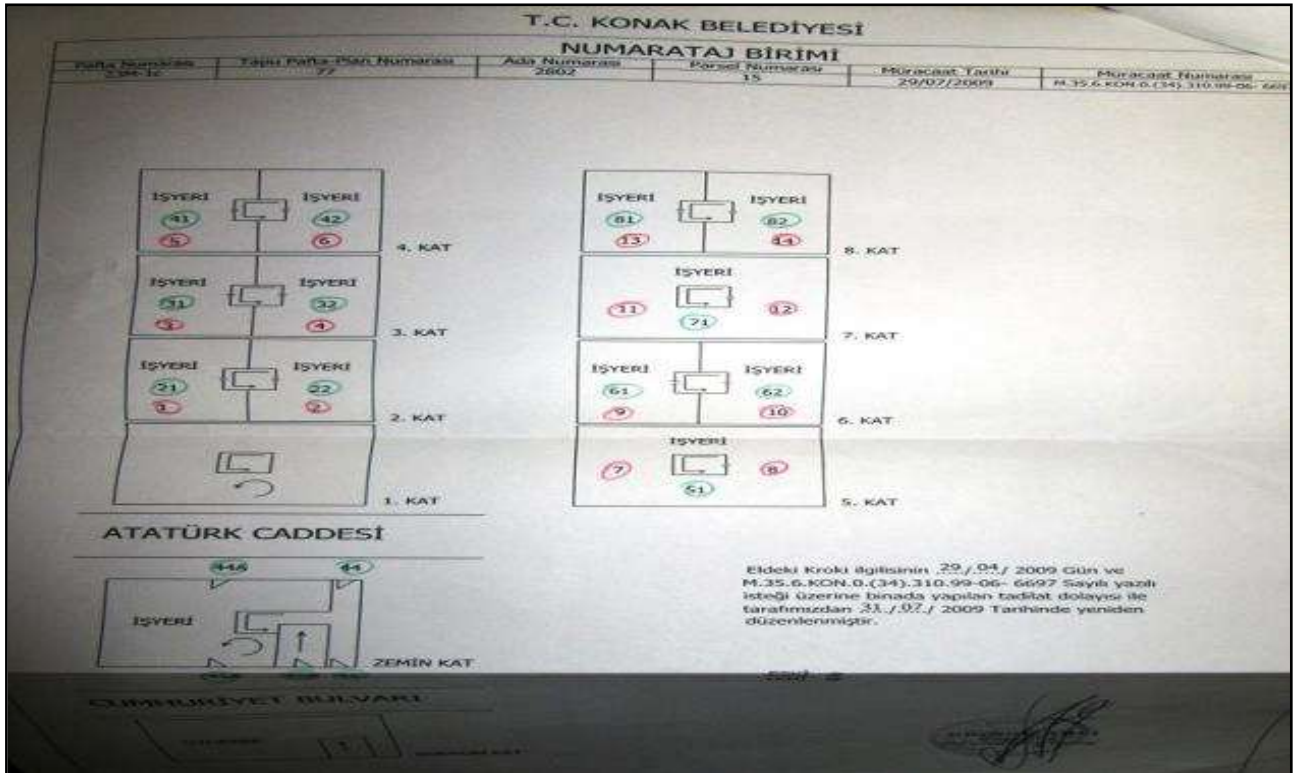
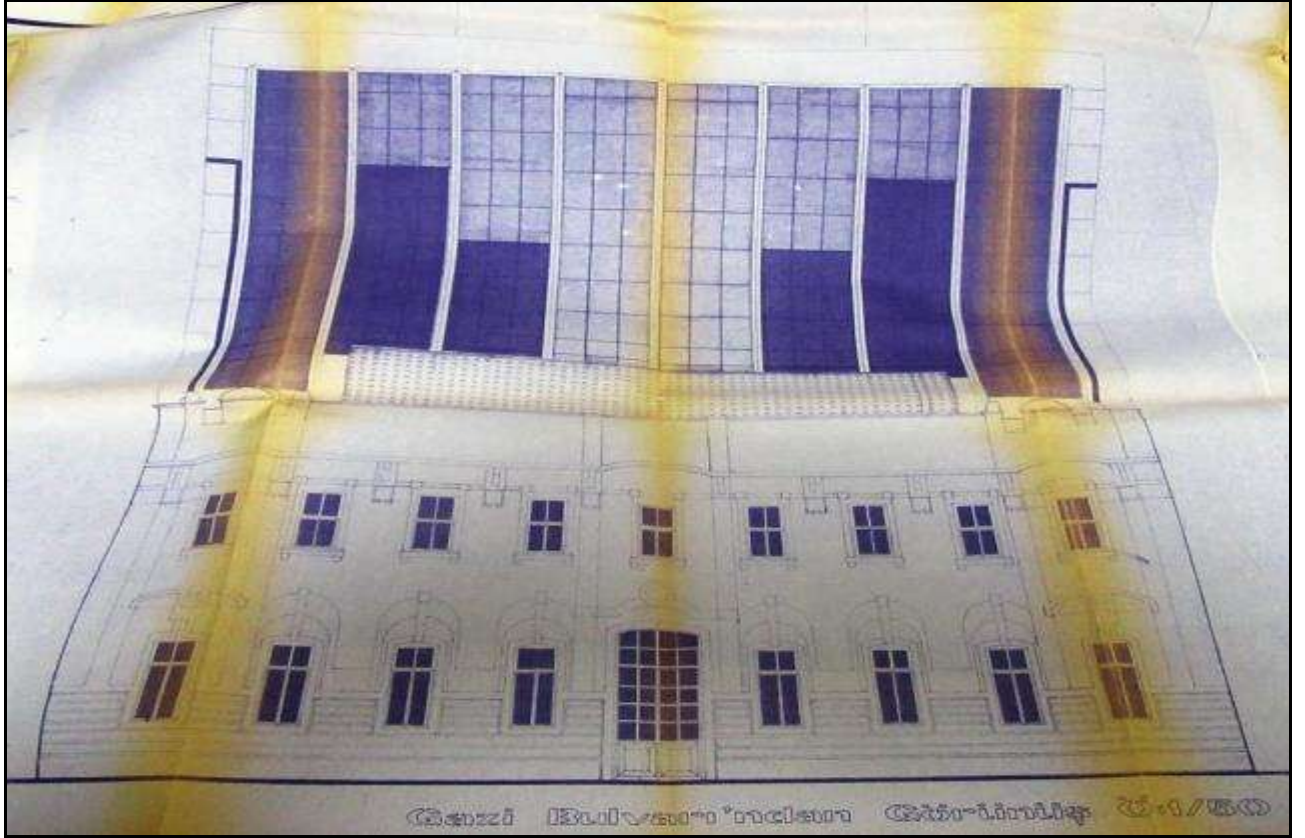
<p>(5/629) Tüm katlarda dahil 2. KATTA KAPICI DAİRESİ İPTALİ + 5. ve 7. KATLAR DA İKİ DAİRENİN TEK DAİRE OLMASI + ASANSÖR DAİ- RESİNİN KESİLMESİ</p>	<p style="text-align: center;">5/629</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center;"> <b>MİMARİ</b>              TALİMATNAMESİ              UYUMLU 9/2/95         </div> <p style="text-align: center; font-size: 1.5em;">Tadilat</p> <p style="text-align: center; color: red;">Mimar M. Seydi BÜYÜKÇELİK</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>	<p style="text-align: right;">5/629</p> <p>TÜM KATLARDA DAHİL + 2. KATTA KAPICI DAİRESİ İPTALİ + 5. VE 7. KATLAR DA İKİ DAİRENİN TEK DAİRE OLMASI + ASANSÖR DAİ- RESİNİN KESİLMESİ TAD.</p> <p style="text-align: center; color: red;">14 ŞUBAT 1995 T. C. İZMİR MERKEZ İLÇE BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Y. 1. Şube S. 1/1 B. Arma Tesis Kuruluşu S. 1/1 İmar Mühürü</p>
METRAJ	YERİNDE GÖRÜLDÜ	RUHSAT
<p>5/629. 2. KATTA KAPICI DAİRESİ İPTALİ 5. 7. KATTA 2 DAİRE TEK DAİREYE DÖNÜŞÜMÜ TAD İNŞAAT HARCINA TABİDİR 14 ŞUBAT 1995 AYRILIK TEKDAL L. 1/1</p>	<p style="text-align: center; color: red; font-size: 1.5em;">ARSİVE AITTİR</p> <p style="text-align: center;">14 ŞUBAT 1995</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>	<p style="text-align: right;">1995/274</p> <p style="text-align: right;">Tadilat - 20.2.1995</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p>
TEMEL ÜSTÜ RUHSATI	YAPI RUHSAT SUBE SEFİ	İMAR MÜDÜRÜ FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ EŞGÖZ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
<p>İmar 1 numaranın k. ve t. v. k. uygundur M. 1/1/1995 - 213 Sayı - 6.6.125 tarihli yazıyla istenebilir</p>	<p style="text-align: center;">TADİLAT</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>	<p style="text-align: center;">TASTİK OLUNUR</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>
KOPYA	DAĞ OZALIT	<small>Genel Müdürlüğü Cad. Hisar Apt. No: 22 Kat: 304 Tel: 21 12 22</small>











## İMAR DURUMU DİLEKÇESİ



KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE  
KONAK / İZMİR

Konya,06 /11/2018

Şirketimiz HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 2018 yılsonu taşınmaz değerlendirme raporlarını düzenlemek üzere aşağıda kimlik bilgileri belirtilen personelimiz Mehmet Yaşar, Mücahit Oğuzhan Kaya, Özlem Akbudak yetkilendirilmiştir. Konuya ilişkin yetki yazı ektedir (Ek. 1)

"Seri:VIII, No:35 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"ın "Gayrimenkul değerlendirme şirketlerine verilecek bilgiler" başlıklı 20/A maddesinde her türlü değerlemede değerlendirilmenin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için şirketin talep ettiği her türlü bilgi ve belge ile şirket tarafından talep edilmese dahi değerlendirme yapılmasını veya nihai değer takdirini etkileyecek her türlü bilgi ve belgenin şirkete verilmesinin zorunlu olduğu, "Mesleki özen ve titizlik ilkesi" başlıklı 14'üncü maddesinde değerlendirme uzmanının yeterli miktarda, uygun nitelikte ve güvenilir bilgi ve belge toplayarak inceleme yapmasının zorunlu olduğu, "Sorumluluk" başlıklı 10'uncü maddesinde, Şirketin ve değerlendirme uzmanının hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla, raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle verilen zarardan müteselsilen sorumlu olacağı hükme bağlanmıştır. Bununla birlikte Kurulumuzun 20.07.2007 tarih ve 277781 sayılı kararı ile değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar belirlenmiş olup, değerlendirme konusu hakkında bilgiler ile rapor eki bölümlerinde gayrimenkulün nihai değerini etkileyecek bilgi ve bu bilgilere dayanak teşkil edecek belgelerin yer alması zorunludur."

Bu çerçevede, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme yaptırılması zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme raporlarında söz konusu bilgilere şifahi yer verilmesi mevzuata aykırılık teşkil etmekte olup, aşağıda bilgileri verilen taşınmazın "en son ve detaylı imar durumunun paftası da eklenerek ıslak imzalı yazı ile 30.11.2018 tarihine kadar şirketimize gönderilmesi/yetkili elemanımıza elden tevdi hususunu bilgi ve onaylarınıza sunarız.

Saygılarımızla,

BURHANETTİN TANDOĞAN  
Yönetim Kurulu Başkanı  
Ve Genel Müdür  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No: 400814)



Taşınmazın Tapu Bilgileri

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ/KÖYÜ	ADA	PARSEL	NİTELİK
İZMİR	KONAK	AKDENİZ MAH.	2802	15	10 KATLI KARGİR BİNA İÇERİSİNDEKİ 1,3,5 BB NOLU MESKENLER, 15 BB NOLU İŞYERİ VE 16 NOLU TRAFİKO

EK: 1 Yetki belgesi  
2 İmza sirküleri

NOT: 31258675344 Mehmet Yaşar,36250253972 Özlem Akbudak,51038309102 Mücahit Oğuzhan Kaya elden alabilir.

<b>GENEL MÜDÜRLÜK</b>			Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 708-808 Selçuklu / Konya		
444 5 205			0 507 430 70 15 0 (332) 238 30 01 0 (332) 238 30 02		
			aartibir@aartibird.com.tr www.aartibird.com.tr		
<b>İSTANBUL BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ</b>		<b>ANKARA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ</b>		<b>KAYSERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ</b>	
Atatürk Mah. Girne Cad. 11/5 Ataşehir / İstanbul		Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:52/20 Maltepe / Ankara		Sahabiye Mah. Mete Cad. Toprak İş Merk. Kat:3 No:303 Kocasinan / Kayseri	
0 (216) 548 11 26 0 532 446 57 05		0 (312) 232 65 67 0 506 610 63 97		0 (352) 336 05 00 0 530 929 00 43	

## TAPU KAYIT BELGELERİ

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:22:50

Arama Türü : Ekspertiz Değ.

### TAŞINMAZ

Taşınmaz	18182061
Taşınmaz ID:	İZMİR
İl:	KONAK
İlçe:	Konak
Kurum:	BagimsizBolum
Taşınmaz Tür:	
Mevki:	
Ada:	2802
Yüzölçümü:	0.0
Pafta:	77
Parsel:	15
Cilt No:	17
Sayfa No:	1594
Bağımsız Bölüm No:	1
Bağımsız Bölüm Tip:	KatMulkiyeti
Kat:	2
Blok:	
Arsa Payı:	60.0
Arsa Payda:	1000.0

### Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

### Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip :	Beyan
Şablon :	Yönetim Planının Belirtilmesi
Cümle :	Y.PLANI:11/08/1994
Kurum :	
Yevmiye Tarihi :	
Yevmiye No :	-1

### Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

### Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

### Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

### Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

### HİSSEDAR(LAR)

Hissedar Bilgisi	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076
Hissedar Bilgi :	TuzelKisi
Malik Tip :	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması
İşlem Tanım :	1.0/1.0
Hisse Pay/Payda :	Konak
Kurum :	2010-11-02
Yevm. Tar:	14583
No :	0
İştirak No :	

### Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

### Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

### Hissedar Beyan

Kayıt Bulunamadı.

### Hissedar İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:24:00

Arama Türü : Ekspertiz Değ.

#### TAŞINMAZ

Taşınmaz	
Taşınmaz ID:	18182126
İl:	İZMİR
İlçe:	KONAK
Kurum:	Konak
Taşınmaz Tür:	BagimsizBolum
Mevki:	
Ada:	2802
Yüzölçümü:	0.0
Pafta:	77
Parsel:	15
Ciz No:	17
Sayfa No:	1596
Bagimsiz Bölüm No:	3
Bagimsiz Bölüm Tip:	KatMulkiyeti
Kat:	3
Blوک:	
Arsa Payı:	60.0
Arsa Payda:	1000.0

#### Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip :

Şablon :

Cümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Beyan  
Yonetim Planının Belirlilmesi  
Y.PLAN:11/08/1994

-1

#### Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

#### HİSSEDAR(LAR)

##### Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :

Malik Tip :

İşlem Tanımı :

Hisse Pay/Payda :

Kurum :

Yevm. Tari :

No :

İştirak No :

(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076  
TuzelKisi  
Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması  
1.0/1.0  
Konak  
2010-11-02  
14583  
0

##### Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

##### Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

##### Hissedar Beyan

Kayıt Bulunamadı.

##### Hissedar İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:24:56

Arama Türü : Ekspertiz Değ.

#### TAŞINMAZ

Taşınmaz	
Taşınmaz ID:	18182129
İl:	İZMİR
İlçe:	KONAK
Kurum:	Konak
Taşınmaz Tür:	BağımsızBolum
Mevki:	
Ada:	2802
Yüzölçümü:	0.0
Pafta:	77
Parşel:	15
Çit No:	17
Sayfa No:	1598
Bağımsız Bölüm No:	5
Bağımsız Bölüm Tip:	KatMulkoyeti
Kat:	4
Blok:	
Arsa Pay:	60.0
Arsa Payda:	1000.0

#### Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip :

Şablon :

Cümlle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Beyan  
Yönetim Planının Belirtilmesi  
Y.PLANI:11/08/1994

-1

#### Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Muhtesat

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

#### HİSSEDAR(LAR)

##### Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :

Malik Tip :

İşlem Tanım :

Hisse Pay/Payda :

Kurum :

Yevm. Tari:

No :

İştirak No :

[SN:6604316] HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076  
TuzelKisi  
Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması  
1.0/1.0  
Konak  
2010-11-02  
14583  
0

##### Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

##### Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

##### Hissedar Beyan

Kayıt Bulunamadı.

##### Hissedar İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

Kayıt Bulunamadı.

Kayıt Bulunamadı.

Kayıt Bulunamadı.

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:25:52

Arama Türü : **Ekspertiz Değ.**

#### TAŞINMAZ

Taşınmaz	18234030
Taşınmaz ID:	İZMİR
İl:	KONAK
İlçe:	Konak
Kurum:	BagimsizBolun
Taşınmaz Tür:	
Mevki:	
Ada:	2802
YGZölçümü:	0.0
Pafta:	77
Parsel:	15
Cilt No:	17
Sayfa No:	1608
Bagimsiz Bölüm No:	15
Bagimsiz Bölüm Tipi:	KatMulkiveti
Kat:	ZEMINVE1
Blok:	
Arsa Payı:	297.0
Arsa Payda:	1000.0

#### Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tipi :

Şablon :

Cümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Beyan

Yönetim Planının Belirtilmesi

Y.PLANI:11/08/1994

-1

#### Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

#### Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

#### HİSSEDAR(LAR)

##### Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :

Malik Tipi :

İşlem Tanımı :

Hisse Payı/Payda :

Kurum :

Yevm. Tar:

No :

İştirak No :

[SN:6604316] HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076

TuzelKisi

Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması

1.0/1.0

Konak

2010-11-02

14583

0

##### Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

##### Hissedar Şerh

Kayıt Bulunamadı.

##### Hissedar Beyan

Kayıt Bulunamadı.

##### Hissedar İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

İşbu çıktı 46010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:26:53

Arama Türü : Ekspertiz Değ.

#### TAŞINMAZ

Taşınmaz	
Taşınmaz ID:	18201130
İl:	İZMİR
İlçe:	KONAK
Kurum:	Konak
Taşınmaz Tür:	BagımsızBolum
Mevki:	
Ada:	2802
Yüzölçümü:	0.0
Pafta:	77
Parsel:	15
Çilt No:	17
Sayfa No:	1609
Bagımsız Bölüm No:	16
Bagımsız Bölüm Tipi:	KatMulkıyeti
Kat:	ZEMİN
Blok:	
Arsa Payı:	3.0
Arsa Payda:	1000.0

#### Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunmamaktadır.

#### Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tipi :	Beyan
Şablon :	Yönetim Planının Belirtilmesi
Cümle :	Y.PLANI:11/08/1994
Kurum :	
Yevmiye Tarihi :	
Yevmiye No :	-1
Şerh Beyan Tipi :	Beyan
Şablon :	Yönetim Planının Belirtilmesi
Cümle :	Y.PLANI:11/08/1994
Kurum :	
Yevmiye Tarihi :	
Yevmiye No :	-1

#### Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunmamaktadır.

#### Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunmamaktadır.

#### Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunmamaktadır.

#### Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunmamaktadır.

#### HİSSEDAR(LAR)

#### Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076
Malik Tipi :	TuzelKisi
İşlem Tanımı :	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması
Hisse Pay/Payda :	1.0/1.0
Kurum :	Konak
Yevm. Tar:	2010-11-02
No :	14583
İştirak No :	0

#### Hissedar Rehin

Kayıt Bulunmamaktadır.

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.



Hissedar Şerh

Hissedar Beyan

Hissedar İrtifak

Şerh Beyan Tip :

Şablon :

Cümle :

Kurum :

Yevmiye Tarihi :

Yevmiye No :

Lehtarlar :

Malik Özet Bilgi :

Malik Tip :

Rayıt Bulunmamış.

Rayıt Bulunmamış.

İrtifak

İntifa Hakkı

İNTİFA HAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(TEDAŞ),ÇIPLAK MÜL. PAMUKBANK T.A.Ş YE AİTTİR.



-1



(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397



TuzelKisi

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

**TAPU SENETLERİ**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf			
	İlçesi	KONAK								
	Mahallesi	AKDENİZ								
	Köyü									
	Sokağı									
	Mevkii									
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
77	2802	15	ON KATLI KARGER BİNA			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
Sınırı	Planında					Zemin Sistem No : 1818706				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bln. No.	
0,00			Mesken			50/1000		2	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tanınan TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İkon HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayar Sermaye Kurulması ilemlerinden YÖN.PLANI /Y.PLANI/11/08/1994								
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi		Yevmiye No.	Çift No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gösteri			
Çift No.		14583	17	1594		02/11/2010	Çift No.			
Sahife No.		Sicil No: 1594 Konak Yetkilisi Müstefer Yarıncıoğlu					Sahife No.			
Sıra No.							Sıra No.			
Tarih		NDE : * M/14583 parçesi için belgelerin ve senetlerin için hava kargo ile imzaları ile teslim. ** Belgeler Kanunu 1024 maddesi gereğince ödevsizliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih			
SHÇEK - 50. YIL						Düner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.			Blok No <b>199</b>	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf			
	İlçesi	KONAK						
	Mahallesi	AKDENİZ						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
01	2802	15	ÜN KATLI KARGIR BİNA	ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>			
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 18182126				
KAT MÜLKIYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAHI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.			
0,00		Meden		60/1000	3			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	TANIMLI TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YÖN.PLANI : Y.PLAN:11/05/1994						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	GİBİSİ	
Cilt No.		14583	17	1596		02/11/2010	Cilt No.	
Sahife No.		Sicil No: 1596 Konak Yöklü Mevki Yardımcısı 				Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih		NOT: *Mülkiyetin devri için tapu idaresine başvurulmalıdır. ** Satışın Kesinleşmesi için gongolara adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.				Tarih		



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	KONAK					
	Mahallesi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
07	2802	15	ON KATLI KARGIR BINA		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sihiri	Plansızdır				Zemin Sıra No : 18162129		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağınan Bln. No.
0,00		Nispeten		60/1000			: 5
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tuzla TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKON HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne Ticaret Şirketlerine Ayırı Sermaye Konulması İşleminde YÖN.PLANI :Y.PLANI.11/08/1994					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Götüsü	
Cilt No.		14583	17	1598		02/11/2010	
Sahife No.		Sicil Kanununa Göre Kurul Yeterli Müdir Yardımcısı				Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih		NOT: **Mükellefiyet beyanları ile ilgili işlemler için tapu kütüğüne mütalaca edilmelidir. ** Yetkilisi Kanunen Hükümlenmiş görevlilerdir. İşlemler için Tapu Kütüğüne Mütalaca Edilmelidir.				Sıra No.	
						Tarih	



SHÇEK : 50. YIL

Dünya Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır.

199

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf		
	İlçesi	KONAK					
	Mahallesi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafla No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
77	2892	15	ON KATLI KARGIR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				616,50	m <sup>2</sup>		
Sınırı	Planındaır			Zemin Sistem No : 1321403			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	İlgili Bn. No.
1000		İş Yeri		297/1000		ZEMİN	15
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	TANIMLI TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKBA HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketi'ne Aynı Sermaye Kararına İlişkinde YON.FLANI : Y.PLANE1108/199					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	CİR No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Gülisti
CİR No.		14583	17	1608		02/11/2010	CİR No.
Sahife No.		Sicil No 15500dur. Kuvvetli Madde Yardımcısı					Sahile No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		<small>NOT: *Mevkiyi gayrimenkul hakkı ile ilgili işlemler için ilgili mercilerden onaydır. **Ticaret Sicilinde kayıtlıdır. Başka bir deyimle Tapu Sicilinde kayıtlıdır.</small>					Tarih

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		 <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotograf			
	İlçesi	KONAK						
	Mahallesi	AKDENİZ						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
77	2802	15	ON KATLI KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>			
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 18201134					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAĞI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.			
6,00		Tırla		3/1000	ZEMİN			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tanıtım: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konularını İşlemlerin YÖN. PLANI (Y. PLANI) 11/03/1994  İNTİFA HAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. NE AİTTİR.						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yeniye No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarih	GİRESİ	
Cilt No.		14583	17	1609		02/11/2010	Cilt No.	
Sayfa No.		Sicilinde kayıtlıdır.					Sayfa No.	
Sıra No.		Kısmi Yalın Madde Yardımcısı					Sıra No.	
Tarih		 NOT: * Mülkiyetle ilgili haklar için tapu kütüğüne başvurulmalıdır. ** Tapu Gelir Kanunu'na göre tapu geliri adını taşıyan kişi veya kurumlar tarafından alınmalıdır.					Tarih	

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401591

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet ERARSLAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat ÖZTANGUT*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

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

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.07.2006 No : 400337

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Sezayi ERMEK**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Tevfik Metin AYIŞIK*  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008

No : 40004

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARİKAN  
GENEL SEKRETER



E. ÖZTANGUT  
BAŞKAN



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



T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15-303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

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

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

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

13 Nisan 2011

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

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGIC**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALI CAN	<p> <b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  <b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808            Selçuklu / Konya  <b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854  <b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferriden  <b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)  <b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557  <b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214         </p>	
NIŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>           Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmî şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin İktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket adına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaaleleler almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferriden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.         </p>	
<b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN</b> <b>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b>		
İMZA <span style="margin-left: 200px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 200px;">İMZA</span>		
		
<p>           Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzaların 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği <b>Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden</b> verilmiş <b>23/03/2004</b> tarih, <b>599</b> kayıt, <b>109</b> seri ve <b>255099</b> numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman</b> ili, <b>Ermeneek</b> ilçesi, <b>Orta</b> mahallesi/köyü, <b>11</b> cilt, <b>23</b> aile sıra, <b>18</b> sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b> , ana adı <b>Salise</b> , doğum tarihi <b>8/6/1960</b> , doğum yeri <b>Ermeneek</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, <b>okuryazar olduğunu</b> bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. <b>Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b> </p>		
<p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır.</small> </p>		
		
<p> <small>KDV Harc, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.</small>  <small>TAS2 A / S Yazı : 3 / 0</small>  <small>NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</small> </p>		
		A-2 / 1 - 1