



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR/KONAK

(8604 Ada, 4 Parselde Kayıtlı Arsa)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-VAKIFGYO-05

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	14.08.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	14.08.2017
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli mahallesi, 8604 ada, 4 numaralı parsel numaralı " Altı Ev ve Kuyulu Bahçeyi Havi Altındağ Fabrikası " vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
RAPOR TARİH VE NO	07.09.2017 - 2017-VAKIFGYO-05
SAHİBİ	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	17.08.2017 tarihinde, saat 15:37 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web-portalı üzerinden alınan takbis belgesine göre taşınmazın üzerinde bulunan takyidat kaydı aşağıdaki gibidir. Beyan: 6785 Sayılı Kanunun 11. Maddesi Gereğince Şerh Cerildi. 5/1/1961 Tarih Ve 31 Yev. Ve 22/1/1962 Tarih Ve 201 Yev. Lehdar: İzmir Büyükşehir Belediyesi (22.01.1962 tarih, 201 sayı ile.) Beyan: 6785 Sayılı İmar Kanununun 1. Maddesi Gereğince İmar Şerhi: 23/6/1966 T.3796 Yev Lehdar: İzmir Büyükşehir Belediyesi (23.06.1966 tarih, 3796 sayı ile) <i>*İlgili beyanların kullanıma yönelik olarak eski tarihlerde konulmuş olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.</i>
İMAR DURUMU	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve alınan şifahi bilgiye göre konu parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde; "Ayrık Nizam, 'Merkezi İş Alanı' içerisinde yer almakta olup, Taks: 0,40 Emsal:3,50, Hmax: Serbest yapılaşma koşulları"na haizdir. Tüm yapıların, imar durumuna ve çevrede gelişen şekle göre atıl ve fonksiyonel değişikliklerden dolayı ekonomik ömürlerini doldurdukları görülmüş ve değerlemede bu durum dikkate alınarak sadece arsa değerleri göz önünde tutulmuştur.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 26.500.000,-TL (YİRMİALTIMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRK LİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-8-9
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	9-...-14
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	15
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	15
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	15
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	15
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	15-16
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	16
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	16-17
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	17
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	17
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	17-...-20
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	20
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	20
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	21
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	21
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	21
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	21
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	22
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	22
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	22
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	23

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	23
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	23-24
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	25
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	25
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
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	26
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	26
7 - SONUÇ	26-27
8 - EKLER	27
8-1 Uydu Fotoğrafı	27
8-2 Fotoğraflar	28-29
8-3 Belgeler	30-31-32
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	32
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	33
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	33
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	34
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	35
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	36

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 07.09.2017 tarihinde 2017-VAKIFGYO-05 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

29.08.2017 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H.Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı MEHMET YAŞAR tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 29.08.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.08.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı: A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli mahallesi, 8604 Ada, 4 Parsel üzerinde kayıtlı "Altı Ev ve Kuyulu Bahçeyi Havi Altındağ Fabrikası" vasfındaki Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

İZMİR İLİ;

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır. İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. Cıvıl cıvıl olan alışveriş merkezinde dolaşmak oldukça keyiflidir. İzmir'in batısında nefis renkli denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu.

Coğrafya:

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

Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülür.

İklimi:

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşliğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. İzmir'de bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16°C (Bergama) ile 17°C (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1°C (Torbalı) ile minimum -13°C (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılır. İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının

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

Bitki Örtüsü:

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

Nüfus Durumu:

1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişidir. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup, nüfusun % 38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı tebaasında olmayan yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki nüfusun %55'i Hristiyan, %38'i Müslüman ve %7'si Musevi'ydі. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945'e kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehriydi. TÜİK ADNKS verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa, 130.000 Mardin, 126.000 Erzurum, 120.000 Konya, 84.000 Aydın, 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır. Diğer şehirlerden önemli oranlarda göç almıştır. İzmir nüfusu 2016 ADNKS sonuçlarına göre 4.223.545 olup, nüfus artış hızı %13,1'dir.

KONAK İLÇESİ;

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır.

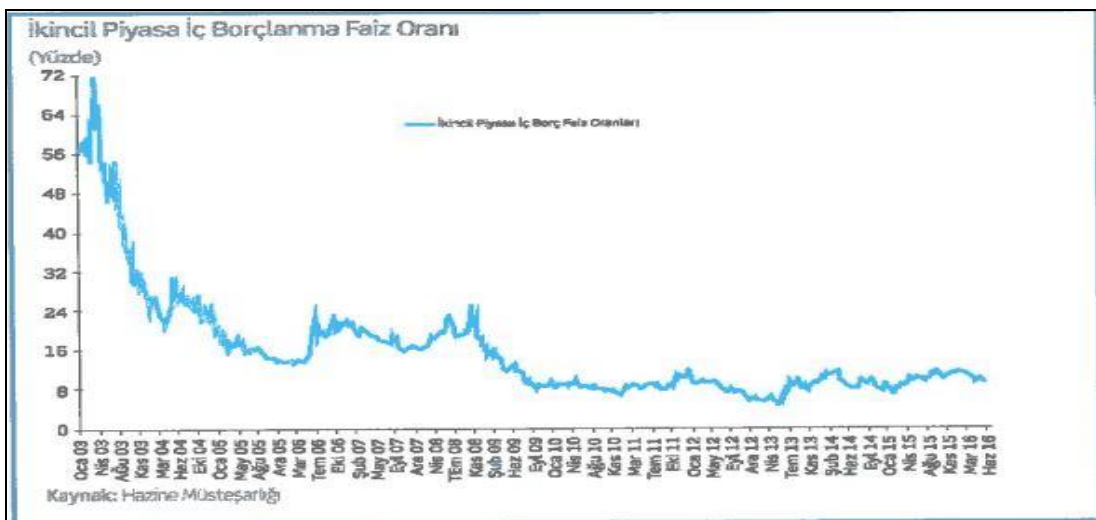
Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. Toplam nüfus 370.662 olup, ilçe göç vermektedir. Nüfus artış hızı Türkiye ve İzmir'in aksine %12,9'dur. Tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

2001 krizi sırasında TC. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile % 140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler %8,75'e gerilemiştir. Ancak 2016 yılının son çeyreği ile başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve € olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş 2016 son çeyreğinde bu sinyaller realiteye dönmüş ve 2017 yılı başında da mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları % 11 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.10 mertebelerine kadar yükselmiş olup, halen \$/TL paritesi 3.50, €/TL paritesi ise 4.00 civarında dar bir bantta seyretmektedir.



Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşememiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

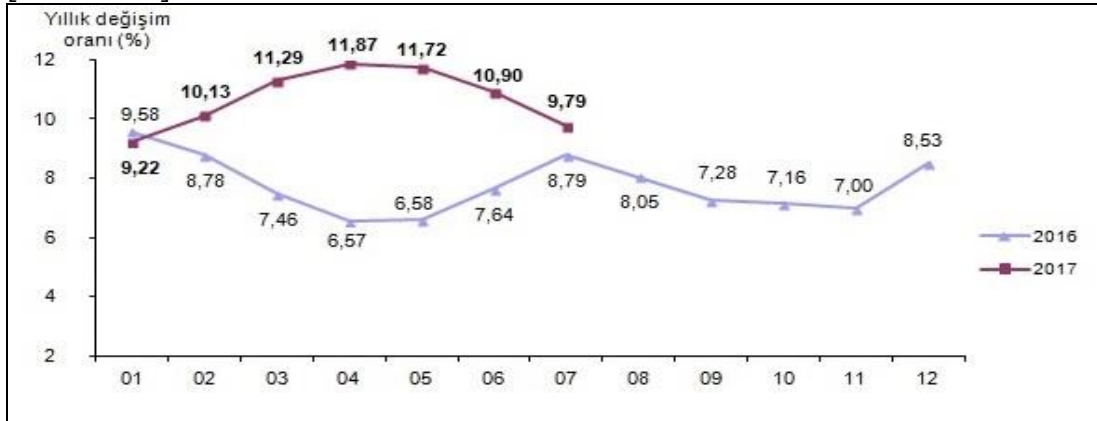


Tüketici Fiyat Endeksi, Temmuz 2017

2017 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %0,15, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,05, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,79 ve on iki aylık ortalamalara göre %9,44 artış gerçekleşti. Temmuz 2017'de endekste kapsanan 414 maddeden; 63 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 271 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 80 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.

Tüketici fiyat endeksi, Temmuz 2017

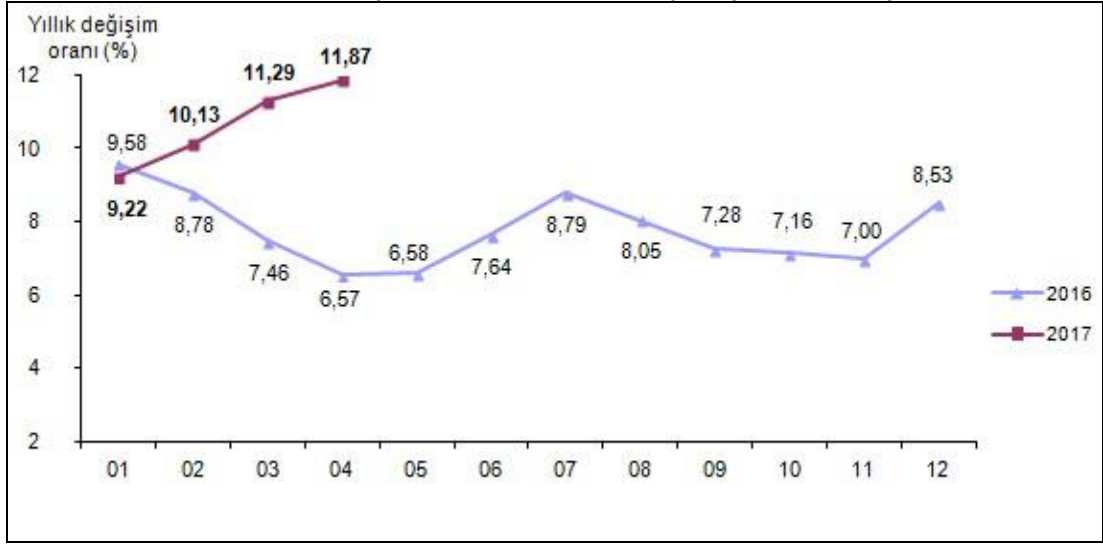
[2003=100]



Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Temmuz 2017

	(%)	
	Temmuz 2017	Temmuz 2016
Bir önceki aya göre değişim oranı	0,15	1,16
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	6,05	4,84
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	9,79	8,79
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	9,44	7,91

Türkiye’de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



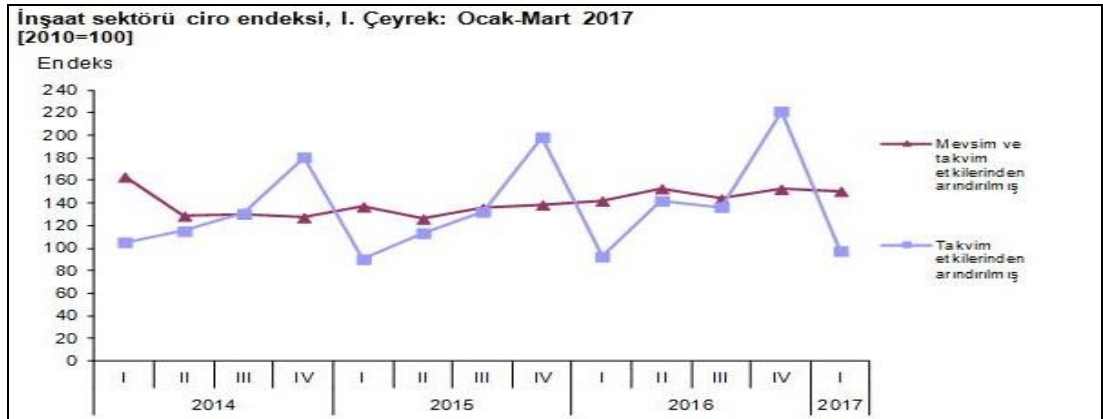
TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, I. Çeyrek: Ocak - Mart, 2017

İnşaat sektöründe ciro %1,2 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,2 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,3 oranında arttı.



İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, I. Çeyrek: Ocak-Mart 2017 [2010=100]

Gösterge	Anndırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	97,5	97,5	97,5	5,3	150,6	-1,2

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Mart, 2017

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %17,2 azaldı.

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %15,0, yüzölçümü %17,2, değeri %3,6, daire sayısı %11,6 oranında azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Mart ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 45,0 milyon m² iken; bunun 25,4 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 9,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 34,6 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım hizmetleri izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 37,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 6,8 milyon m² ile devlet sektörü ve 592 bin m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 228 bin 918 dairenin 210 bin 881'i özel sektör, 16 bin 458'i devlet sektörü ve bin 579'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 9,3 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 4,7 milyon m² ile Ankara, 2,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Bayburt ve Bitlis oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 53 bin 554 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 16 bin 352 adet ile Ankara ve 14 bin 247 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Bayburt oldu.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	28 711	33 776	25 565	-15,0	32,1
Yüzölçümü (m ²)	45 036 794	54 366 769	39 876 172	-17,2	36,3
Değer (TL)	46 278 883 789	48 015 003 219	33 383 350 991	-3,6	43,8
Daire sayısı	228 918	258 981	186 446	-11,6	38,9

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

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,0 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %8,7, yüzölçümü %22,0, değeri %42,2, daire sayısı %17,9 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Mart ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 39,3 milyon m² iken; bunun 22,1 milyon m²'si konut, 9,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 28,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,6 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 32,5 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,8 milyon m² ile devlet sektörü ve 979 bin m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 194 bin 36 dairenin 175 bin 7'si özel sektör, 14 bin 910'u devlet sektörü ve 4 bin 119'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 7,9 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 4,0 milyon m² ile Ankara, 2,3 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Gümüşhane ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 44 bin 3 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 17 bin 336 adet ile Ankara ve 11 bin 557 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Bayburt, Hakkari ve Ağrı oldu.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 (r)	2015 (r)	2017	2016
Bina sayısı	26 759	24 621	23 717	8,7	3,8
Yüzölçümü (m ²)	39 258 848	32 188 160	31 099 038	22,0	3,5
Değer (TL)	40 145 620 367	28 222 760 454	25 452 361 289	42,2	10,9
Daire sayısı	194 036	164 508	160 943	17,9	2,2

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

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar lirasına ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur. Mart 2017 itibarıyla konut kredileri tutarı 173 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ – İLÇESİ	: İZMİR – KONAK
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: MERSİNLİ
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 24N-2d-3a
ADA NO	: 8604
PARSEL NO	: 4
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ALTI EV VE KUYULU BAHÇEYİ HAVİ ALTINDAĞ FABRİKASI
B.B. NİTELİĞİ	: -
BLOK NO	: -
KAT/ BB.NO	: -
ARSA ALANI	: 6.221,25 m²
ARSA PAYI	: TAM
YEVMIYE NO	: 20460
CİLT NO	: 46
SAHİFE NO	: 4537
TAPU TARİHİ	: 19.08.2015



3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

17.08.2017 tarihinde, saat 15:37 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web-portali üzerinden alınan takbis belgesine göre taşınmazın üzerinde bulunan takyidat kaydı aşağıdaki gibidir.

Beyan: 6785 Sayılı Kanunun 11. Maddesi Gereğince Şerh Cerildi. 5/1/1961 Tarih Ve 31 Yev. Ve 22/1/1962 Tarih Ve 201 Yev. Lehdar: İzmir Büyükşehir Belediyesi (22.01.1962 tarih, 201 sayı ile.)

Beyan: 6785 Sayılı İmar Kanununun 1. Maddesi Gereğince İmar Şerhi: 23/6/1966 T.3796 Yev Lehdar: İzmir Büyükşehir Belediyesi (23.06.1966 tarih, 3796 sayı ile)

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

3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Durum Belgesi

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

Taşınmaz mülkiyeti Güneş Sigorta A.Ş. adına kayıtlı iken; 19.08.2015 tarih ve 20460 yevmiye numara ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmaz "Altı Ev ve Kuyulu Bahçeyi Havi Altındağ Fabrikası" vasıflı olup, yerinde yapılan gözlemlere ve çevrenin gelişim süreci ve potansiyeline göre arsa üzerindeki binaların ekonomik ömrünü tamamladığı ve metruk hale dönüştüğü görülmüştür. Değerlemede bu durum dikkate alınarak, sadece arsa değerleri göz önünde tutulmuştur.

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

İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve alınan şifahi bilgiye göre konu parsel, "1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde "Ayrık Nizam, 'Merkezi İş Alanı' içerisinde yer almakta olup, Taks: 0,40 Emsal:3,50, Hmax: Serbest yapılaşma koşulları"na haizdir.

Not: Yazılı imar durumu için başvuru yapılmış olup, rapor düzenleme tarihine kadar yetişmeyeceği ilgili yetkililer tarafından sözlü olarak iletilmiştir.

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

Mimari Proje

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

Ruhsatlar

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

Cezai Tutanak

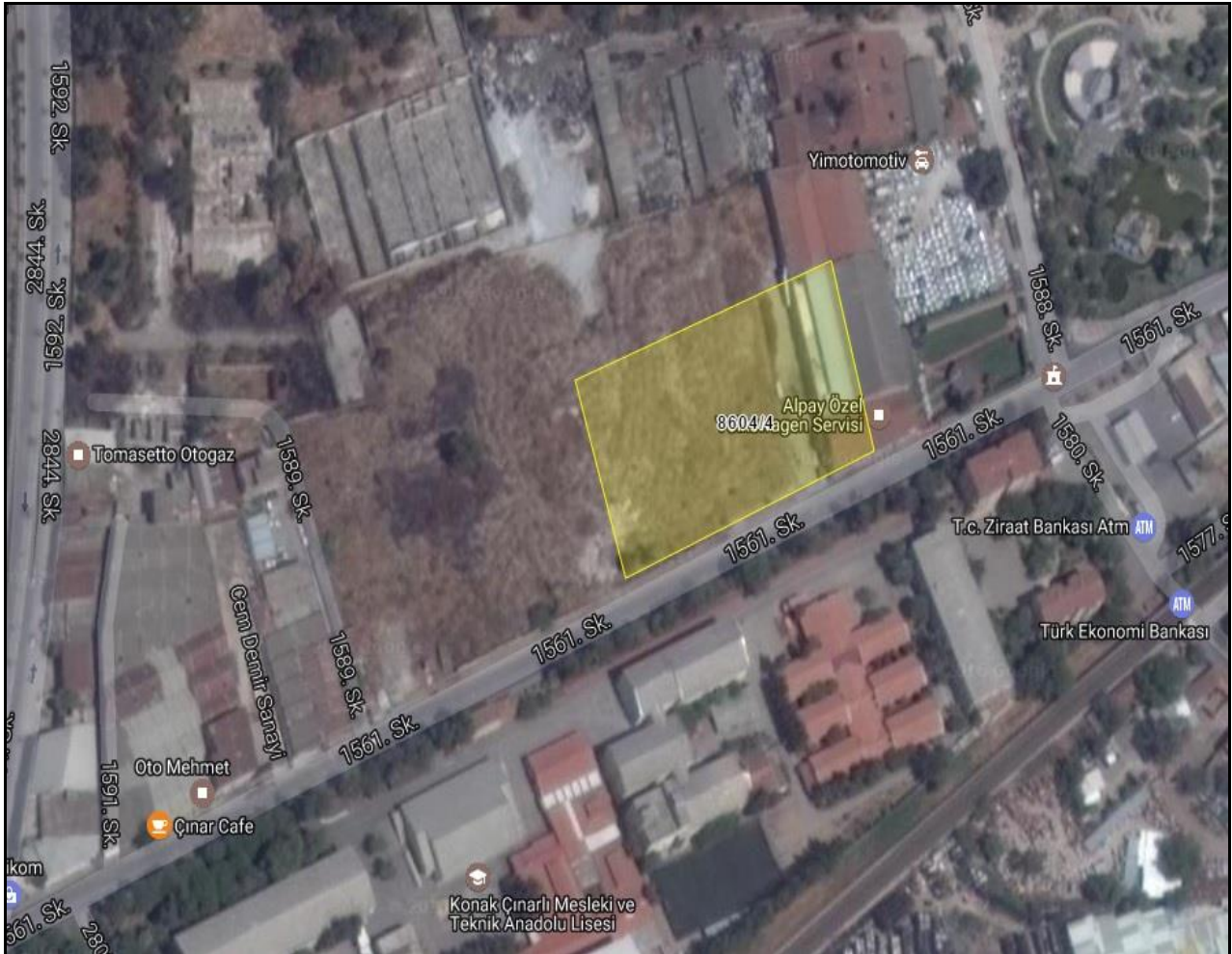
Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapılar ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde: 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 38.441566 K – 27.176618 D



Değerleme konusu taşınmaz İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli mahallesi, 8604 ada, 4 Parsel üzerinde kayıtlı "**Altı Ev Ve Kuyulu Bahçeyi Havi Altındağ Fabrikası**" vasfında taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için; Şehrin bilinen noktalarından olan Atatürk Stadyumu önünde yer alan Şehitler Caddesi üzerinde batı istikametinde ilerlenirken sağa (kuzey istikametine) 2798 Sokağa girilir. Bu sokak içerisinde ~550 m ilerlenerek 1592 sokağa geçilir. Bu sokak içerisinde kuzey istikametinde ~500 m ilerlenir ve sağa 1561 sokağa girilir. Bu sokak içerisinde ~150 m ilerlenir ve sol kolda konumlu konu taşınmaza ulaşılır. Yakın çevresinde çeşitli konut fonksiyonlu binalar, boş arsalar, son yıllarda inşa edilmiş yüksek katlı iş merkezleri yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişmekte olan bir konuma sahip olup, taşınmaz İzmir Adalet Sarayı, Atatürk Stadyumu, Çınarlı Teknik ve Anadolu Meslek lisesi, Tepekule İş Merkezi, Megapol Tower, Myplaza ve Metro istasyonu ve İzmir ESHOT'a yakın konumdadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz düz bir topografyaya sahip olup, geometrik olarak dörtgen bir formasyona sahiptir. Güneyden 98 m, batıdan 67 m yola cephesi vardır. Parsel üzerinde hâlihazırda çeşitli taş yığma binalar mevcut olup, üzeri kısmen bitki ve ağaçlı arsa şeklindedir.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1: ERA DİA GAYRİMENKUL: 0 551 211 75 75

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 8.500 m² yüzölçümlü, E:3.50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz olan, Merkez İş Alanı imarlı arsa 49.250.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %15 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	8.500 m ²	5.794,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.925,-TL/m ²

EMSAL 2: ZEN YATIRIM: 0 532 410 09 27

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.577 m² yüzölçümlü, E:3.50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına haiz olan, Merkez İş Alanı imarlı arsa 7.150.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %5 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsalin yaklaşık bir yıldır pazarda olduğu belirlenmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.577 m ²	4.534,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.307,-TL/m ²

EMSAL 3: SAHİBİ: 0 532 571 64 94

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yerleşik, 8572 ada 1 parselde kayıtlı, 1.050 m² yüzölçümlü, Merkez İş Alanı bölgesinde yer alan, E:3.50, hmax: serbest yapılaşma koşullarına haiz arsa 14.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal mülkün %15 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle oldukça avantajlı olup, negatif yönde %60 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		13.333,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.050 m ²	11.333,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.533,-TL/m ²

EMSAL 4: MODA EMLAK: 0 537 867 05 30

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumdaki Liman Caddesi üzerinde yer alan, 1.750 m² yüzölçümlü, E:3.50, hmax: serbest yapılaşma koşullarına haiz ve "Ticari Kullanım" imarlı arsa 15.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Konumu itibariyle avantajlı olup, negatif yönde %40 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		8.571,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.750 m ²	7.714,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.628,-TL/m ²

EMSAL 5: SAHİBİ: 0 532 332 31 44

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 23.000 m² yüzölçümlü, Emsal: 3,00 hmax: Serbest "Konut Alanı" yapılaşma koşullarına haiz arsa 75.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve yapılaşma koşulları itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %40 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.261,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	23.000 m ²	3.098,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.337,-TL/m ²

EMSAL 6: Pİ EMLAK: 0 530 700 87 14

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2.850 m² yüzölçümlü, E:3.00 yapılaşma koşullarına haiz ve "Ticari Kullanım" imarlı arsa 11.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve yapılaşma koşulları itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.035,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.850 m ²	3.632,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.995,-TL/m ²

KONUT EMSALLERİ:

EMSAL 7: PROJE PLUS GAYRİMENKUL: 0 506 222 80 22

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 38 katlı ve yeni yapılmış olan Mistral Residence'da 13. normal katta konumlu, 2+1 formunda, 165 m² kullanım alanlı mesken 1.250.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %15 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	165 m ²	7.576,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		6.440,-TL/m ²

EMSAL 8: SAHİBİ: 0 532 445 51 77

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 38 katlı ve yeni yapılmış olan Mistral Residence'da 18. normal katta konumlu, 2+1 formunda, 167 m² kullanım alanlı mesken 1.450.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %15 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	167 m ²	8.683,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		7.381,-TL/m ²

EMSAL 9: TURİYAP BORNOVA: 0 532 500 66 43

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 38 katlı ve yeni yapılmış olan Mistral Residence'da 12. normal katta konumlu, 2+1 formunda, 165 m² kullanım alanlı mesken 1.300.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %15 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	165 m ²	7.879,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		6.697,-TL/m ²

EMSAL 10: ARGEV EMLAK: 0 505 485 55 24

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 8 katlı binanın 2. normal katında konumlu, 3+1 formunda, 205 m² kullanım alanlı mesken 600.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal fiziki özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	205 m ²	2.927,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.366,-TL/m ²

OFİS EMSALLERİ:

EMSAL 11: MEGAPOL GROUP: 0 530 345 65 54

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 24 katlı yeni yapılmış olan Megapol Kulede 16. normal katta konumlu, 120 m² kullanım alanlı ofis 1.125.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	120 m ²	9.375,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		8.438,-TL/m ²

EMSAL 12: M.A.T GAYRİMENKUL: 0 533 170 06 86

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 4 katlı Fodkar iş merkezinde 2. Normal katta yer alan, 38 m² kullanım alanlı ofis 220.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ	38 m ²	5.789,-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ		5.500,-TL/m ²

DÜKKAN EMSALLERİ:

EMSAL 13: GÜMÜŞ İNŞAAT: 0 532 645 15 66

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Gümüş Plaza'da yerleşik, zemin kat, 150 m² kullanım alanlı dükkan 1.300.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ	150 m ²	8.667,-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ		8.233,-TL/m ²

EMSAL 14: BORANEN GAYRİMENKUL: 0 533 418 00 19

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu, 250 m² kullanım alanlı dükkan 1.470.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ	250 m ²	5.880,-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ		5.586,-TL/m ²

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş arsa/dükkan ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri, pazarlık payları ve değerlerine etki eden olumlu/olumsuz özellikleri irdelenmiştir. **Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan arsa emsallerinde kat karşılığı oranının %50/50 oranında olduğu bilgisi edinilmiştir.**

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Uygulama görmüş net imar parseli vasfında olması,
- Yatırıma uygun olması,
- Ulaşım akslarına yakın olması,
- Bölgede ticari kullanım için yüksek katlı binaların inşaatının devam ediyor olması,
- 1561 sokağa 98 m cephesinin bulunması,

Olumsuz etken:

- - Parsel üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlamış olmaları
- - Belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmesi,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Bölgede yer alan ve değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı imar lejantına ve benzer yapılaşma koşullarına haiz arsaların 4.000-5.000,-TL/m² arasında değişen bedellerle satılabileceği görülmüş ve konu taşınmazın birim satış değeri üzerindeki yapıların yıkım masrafları da dikkate alınarak 4.100,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

KDV Hariç Arsa Değeri: 6.221,25 m² x 4.100,-TL/m²= 25.507.125,-TL

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

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

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

Konu parselde yer alan cins tashihine konu yapıların değerlemede dikkate alınmaması sebebiyle maliyet oluşumları analizini kullanılmamıştır.

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz; "üzerindeki yapıların ekonomik ömürlerini tamamlamaları ve metruk hale gelmeleri de dikkate alınarak" Arsa olarak değerlendirilmesine konu edilmiştir. Bu nedenle arsa için alternatif değerlendirme yöntemi olarak "Proje Geliştirme Yöntemi" uygulanmıştır. Bölgede benzer özelliklerdeki zemin kat konumlu dükkanların 5.500-8.200,- TL/m²; ofislerin 5.500-8.400,-TL/m²; konutların ise 3.400-7.300,- TL/m² (binada konut düşünülmemektedir) aralığında değişen bedellerle satılabileceği belirlenmiştir.

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

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

Kat alanları 2.327 m² olarak hesaplanmış ve bu alana göre dükkan ve ofisler projelendirilmiştir.

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

Yapı sınıfı/grubu birim maliyeti "satılabilir üniteler için IV/B ve 1.021,-TL/m², ortak alanlar için III/B ve 882,-TL/m²" olarak kabul edilmiştir.

Projenin 24 ay içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiş ve finansman maliyeti rapor tarihi itibarıyla %11,69 seviyesinde işlem gören en son ihale edilen 2 yıllık DİBS (tahvil) faiz oranına %4,5 risk primi eklenerek ~ 16 olarak dikkate alınmıştır.

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

TAHVİL			
	Son	Değişim (BPS)	Yüzde
10 YILLIK TAHVİL ↗	10,77	0,00	0,00
5 YILLIK TAHVİL ↘	11,00	-0,05	-0,45
2 YILLIK TAHVİL ↘	11,69	-0,01	-0,01

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

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

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

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

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

Satılabilir ünitelerin satışlarından elde edilecek toplam cirodan, yapı maliyetleri, proje riski ve finansman maliyeti değerleri indirgenmiş, kat karşılığı oranı tahmin edilerek KDV Hariç arsa değeri **28.363.215,- TL** olarak hesaplanmıştır.

8604 ADA 4 PARSEL PROJE GELİŞTİRME TABLOSU						
Kat Karşılığı	50%		Yapı Birim Maliyeti		Ticari ve Konut Üniteleri Toplam Değeri	
Arsa Alanı (m ²)	6.221,25	Ortak Alanlar 5.180m ² III/B	882,00 TL		Alanı	Adedi
TAKS	0,4	Satılabilir Ünite Alanı (19.242 m ²) IV/B	1.021,00 TL	BODRUM		m ² birim Fiyatı
KAKS	3,5		Proje Maliyeti	ZEMİN	480	5
Emsal İnşaat Alanı (m ²)	21.774,38		24.214.842,00 TL	NORMAL	120,3	140
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	24.422,14				TOPLAM	
					107.031.000,00 TL	
Toplam Ciro			107.031.000,00 TL			
Arsa Sahibine Düşen Değeri			53.515.500,00 TL			
Proje Süresi			24 Ay			
Proje Riski		15%	8.027.325,00 TL			
Finansman Maliyeti		16%	17.124.960,00 TL			
Arsa Değeri			28.363.215,00 TL			
Arsa M2 birim Fiyatı			4.559,09 TL			
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı						
Müteahhite maliyet			24.214.842,00 TL			
Müteahhit Geliri			53.515.500,00 TL			
Kar /Zarar			29.300.658,00 TL			
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı						
Arsayı satın alarak proje bedeli			52.578.057,00 TL			
Müteahhit kar			54.452.943,00 TL			
Karlılık Oranı			1,0357			
Değerleme konusu parsel üzerinde bodrum, zemin ve 7 normal katlı işyeri binası inşa edilmesi durumu öngörülmüştür.						
Merkezi İş Alanı lejantlı parsel üzerinde yer alacak binanın yapı sınıfı 4-B kabul edilmiştir.						
Binanın bodrum katı yakıt ve su depoları, sığınak, otopark ve ortak alanlar olarak tasarlanmıştır.						
Binanın zemin katında 5 adette toplam 2.400 m ² alanlı işyeri, normal katlarında ise 20'şer olmak üzere toplam 140 adette 16.842 m ² alanlı ofis olarak projelendirilmiştir.						
Emsale dahil alanın toplam %12'sini geçmemek koşuluyla yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları ve açık çıkımlar satılabilir alana dahil edilmemiştir.						



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

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

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

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

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	25.507.125,-TL
GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	28.363.215,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	26.500.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0045/6	05.06.2015	20.219.000,-TL
2015-ÖZEL-0168/11-R	15.08.2016	20.614.000,-TL
2016-VAKIFGYO-18	27.12.2016	25.383.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 ada, 4 parselde "Altı Ev ve Kuyulu Bahçeyi Havi Altındağ Fabrikası" vasfıyla kayıtlı taşınmazın arsa yüz ölçümü, imar durumu, yapılaşma koşulları, fiziki ve geometrik özellikleri, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Satış Değerinin;

26.500.000,TL (YİRMİALTİMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

31.270.000,-TL (OTUZBİRMİLYONİKİYÜZYETMİŞBİNTÜRLİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 3,4204 TL 1 EURO: 4,0919 TL Satış; 1 USD: 3,4266 TL 1 EURO: 4,0993 TL

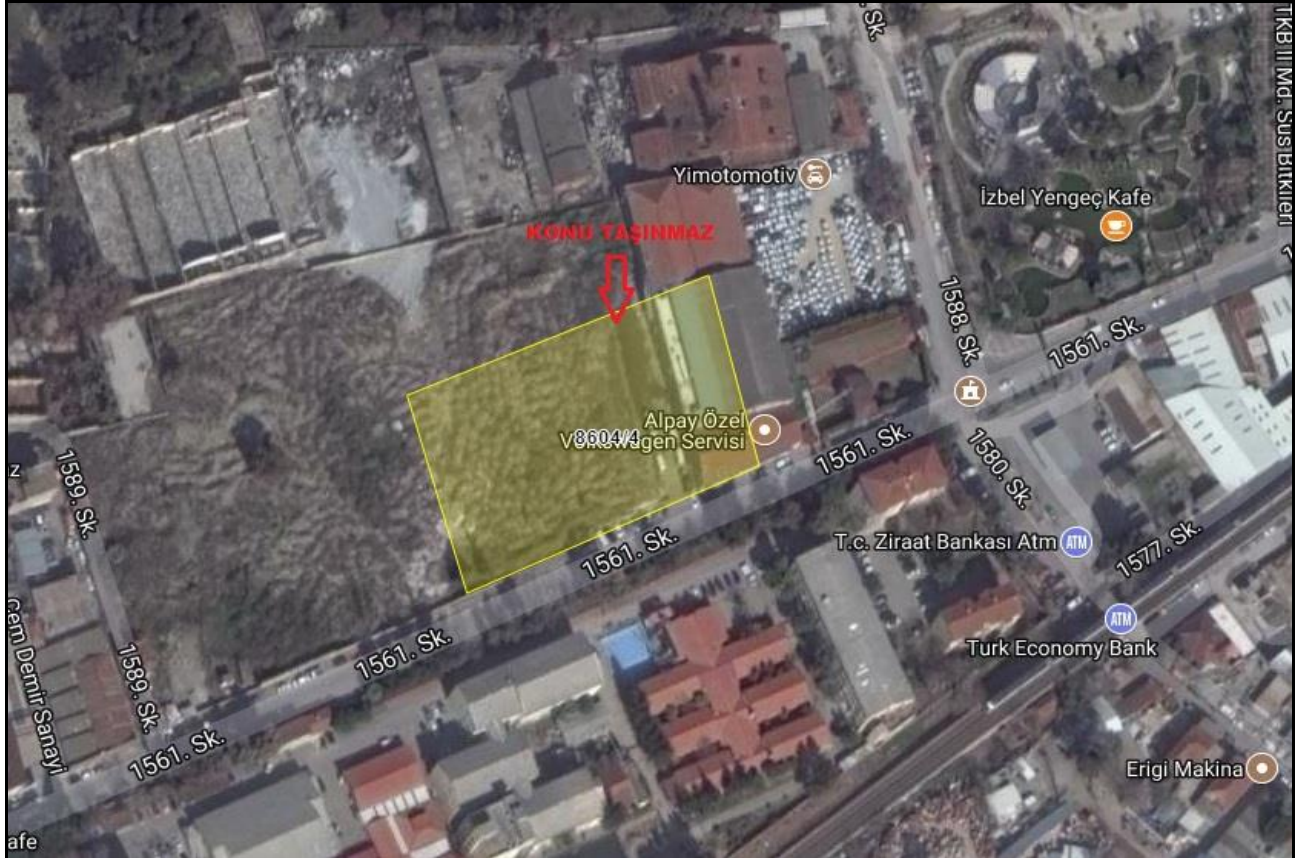
Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

BÖLÜM 8 – EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı




8-2 Fotoğraflar





8-3 BELGELER



İli	ZMİR	<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			<p>Fotoğraf</p>		
İlçesi	KONAK						
Mahallesi	MERSİNLİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
19.000.000,00		24N-2d-3a	8604	4	ha	m ²	dm ²
19.000.000,00		24N-2d-3a	8604	4	6.221.25 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ALTI EV VE KUYULU BAHÇEYİ HAVİ ALTINDAĞ FABRİKASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 87266461					
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına kayıtlı iken VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		20460	46	4537		19/08/2015	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Eski KSK Yetkil Müdür Zaid Hecati					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber aynı tapu kütüğüne tescil edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN Tarih: 8/17/2017 3:37:05 PM
MakbuzNo: 183517298570 DekontNo: 20170817-912-F01536 BaşvuruNo: 29857

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	8604/4
Taşınmaz ID:	97266461	Yüzölçüm(m2):	6221.25
İl/İlçe	İZMİR/KONAK	Ana Taşınmaz Nitelik:	ALTI EV VE KUVULU BAĞÇEYİ HAVİ ALTINDAŞ FABRİKASI
Kurum Adı:	Konak TM		
Mahalle/Köy Adı:	MERSİNLİ M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	46/4837		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6785 SAYILI KANUNUNUN 11.MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH CERİLDİ.8.1.1961 T.31 YEV. VE 22.1.1962 T.201 YEV	(SN:2859087) İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:,,	Konak 1.Bölge (Kapatıl di) TM 22/01/1962 - 201	-
Beyan	6785 SAYILI İMAR KANUNUNUN 1.MADDESİ GEREĞİNCE İMAR ŞERHİ 23.6.1966 T.3796 YEV	(SN:2859087) İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:,,	Konak 1.Bölge (Kapatıl di) TM 23/06/1966 - 3796	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 311650107	(SN:5954011) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:5220083346	-	1 / 1	6221.25	Konak TM Satış 19/08/2015 - 20460	-

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

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



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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 DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 18/07/2017 Yev.No: (A)
<p style="text-align: center;">T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ</p> <hr/> <p style="text-align: center;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN</p> <hr/> <p style="text-align: center;">İŞANTAŞ MAH. DR. ULUSI BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK EMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261</p>	<p style="text-align: center;">İMZA SİRKÜLERİ</p> <p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mahallesi Dr. M. Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrkz. B Blok No: Kat 7-8 No 708-808 Selçuklu / KONYA</p> <p>YETKİLİ YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 10.07.2017 tarihinden itibaren 3-(üç) Yıl</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214</p> <p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 10.07.2017 tarihli genel kurulda seçilen yönetim kurulunca alınan 10.07.2017 tarih ve 2017/06 sayılı kararda: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ Yönetim Kurulu şirket merkezinde toplanarak 10.07.2017 tarihli genel kurulca 3-(üç) yıl müddetle yönetim kuruluna seçilen bizler toplanarak aşağıdaki şekilde görev bölümü yaptık ve yetki kararı aldık. Yönetim Kurulu Başkanlığına :BURHANETTİN TANDOĞAN, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığına :NURŞEN TANDOĞAN, Yönetim Kurulu Üyeliklerine :NİSA ŞANSEL TANDOĞAN, ALİ YUMUŞAK, AHMET KUTSAL'ın getirilmesine ve; Şirketi Mahkemeler, Resmi ve Hususi daireler, Müesseseler bilumum bankalar, özel finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler ve firmalar sair gerçek ve tüzel kişiler nezdinde her sıfat ve suretle temsil ve ilzama, Bilumum bankalara şirket adına hesap açmaya, bunlara para yatırıp çekmeye, şirket hak ve alacaklarını talep, tahsil ve ahzu kabza, şirketi ilzam edecek her konuda taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, sözleşmeleri, taahhütnameleleri sair evrak ve belgeleri imzalamağa şirket adına menkul ve gayrimenkuller almaya ve satmaya, bunların rehin ve ipotegine, bu hususdaki takrirleri kabule ve vermeğe, ahzu kabza, sulh ve ibraya, ferağate, feragati kabule, vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması gereken tüm işleri ve muameleleri ifa ve ikmale 3-(üç) Yıl Müddetle Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN'ın MÜNFERİDEN yetkili bulunmalarına ,bu hususta sirküler tanzimi ile tescil ve ilanına karar verildi. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN Yönetim Kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN Şu şekilde İmza eder.</p> <p style="text-align: center;">İMZA  İMZA  İMZA </p> <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman İli, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu mahallinde rahatsızlığı nedeniyle huzurunda alındığını, onaylarım. Onsekiz Temmuz İkinonyedi, Salı günü 18/07/2017</p> <p>DAYANAK: İlgili Karar Ticaret Siciline Tescil edilmiş olup buna ait belge fotokopisi ektidir. İşbu Dayanak Noterlik Kanununun 79. Maddesine göre eklennmiştir.</p> <p style="text-align: right;">  KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yekil İmza ve Yetkilî Hatip SPK YETKİLİ </p>	<p style="text-align: right;">No 27468</p>
<p>Harc, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. A / S Yazı : 3 / 0 Kod: 10.1.4 NO: 201707180420009 - 7105411760</p>		A-2 / 1 - 1