



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KONAK / İZMİR

(Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALGGYO-30

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	23.01.2018 - 30
RAPORUN KONUSU	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada, 17 numaralı parselde kain "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel pazar ve kira değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2018
RAPOR TARİH VE NO	28.12.2018 / 2018-HALGGYO-30
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	26.12.2018 tarihinde, saat 17:29 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi 971 ada 17 parsel; 1/1.000 ölçekli Alsancak Uygulama İmar Planı kapsamında; 'TM1 (*) - Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi (zemin katta konut yapılamaz)' içinde kalmakta olup, B-7, bitişik nizam, 7 kat, hmax:21,80 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser karşısı olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekir. İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur. * Lejant açılımı; konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir. *Taşınmaz, yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve cins tashihi olması nedeniyle imar planından olumsuz olarak etkilenmemektedir. *Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili resmi 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.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV Hariç Satış Değeri ; 28.819.000.-TL (YİRMİSEKİZMİLYONSEKİZYÜZONDOKUZBİNTÜRKLİRASI) KDV Hariç Aylık Kira Değeri ; 134.000.-TL (YÜZOTUZDÖRTBİNTÜRKLİRASI/AY) KDV Hariç Yıllık Kira Değeri : 1.608.000,-TL (BİRMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRKLİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	MEHMET ERARSLAN (SPK Lisans No: 401591)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	SEZAYİ ERMEK (SPK Lisans No: 400337)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-11
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	11
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	12
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	12
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	12
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	12
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	12-...-20
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	21
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	22
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	22
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	23
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	24
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	24-...-27
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	27
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	27
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	27
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	28
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	28
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	28
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	28
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	29
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	29
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	29-30
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	30
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	30
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	30

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	31
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	31
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	31
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
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	32
7 – SONUÇ	32-33
8 – EKLER	34
8-1 Uydu Fotoğrafı	34
8-2 Fotoğraflar	34-...-39
8-3 Belgeler	38-...-52
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	53
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	53
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	54
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	55
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	56
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	57

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 Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2018 tarihinde 2018-HALKGYO-30 rapor no. ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

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 değerleme raporu; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada, 17 parselde "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren 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

İzmir İli Hakkında Genel Bilgiler¹

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



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



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

¹ 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 m² olan bir adacık üzerinde kurulmuştur. Son yüzyıllar boyunca Meles Çayı'nın ve Sipylos Dağı (Yamanlar Dağı)'ndan gelen sellerin getirdikleri mil ile bugünkü Bornova ovası oluşup, yarım adacık bir tepe haline dönüşmüştür.

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

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

Coğrafik ve Topoğrafik Yapısı

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

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



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

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

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

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altında kalmaktadır. Bölgede Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girmektedir. Ormanlar il içerisinde 431.786 hektar bir alanı kaplamakta olup, ormanların kapladığı alan il arazisinin % 41'ini oluşturmaktadır.

Demografik Yapısı

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

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

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

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

Ekonomik Yapısı

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

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

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

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

Ulaşımı

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

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

Konak İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

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

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

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



3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 971 Ada / 17 parsel			
İLİ	: İZMİR		
İLÇESİ	: KONAK		
MAHALLESİ	: AKDENİZ		
KÖYÜ	: -		
SOKAĞI	:		
MEVKİİ	: MİMAR KEMALETTİN ve HULUSİ BEY CAD. ve 2 Cİ KORDON		
CİLT	: 67		
SAYFA	: 984		
SINIRI	: -		
PAFTA NO	: 77		
ADA NO	: 971		
PARSEL NO	: 17		
YÜZÖLÇÜMÜ	: 739 m ²		
NİTELİĞİ	: BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI		
EDİNME TARİHİ	02.11.2010		
YEVMIYE NO	14583		
MALİK/HİSSE	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM		
KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ	X
ARSA	TARLA	DEVRE MÜLK	

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



3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

26.12.2018 tarihinde, saat 17:29 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

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

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" nitelikli ana taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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
Türkiye	100,00	-1,44	20,79	21,62	15,63	395,48
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 m² iken bunun 54,9 milyon m²'si konut, 31,3 milyon m²'si konut dışı ve 19,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² 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 m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m² ile Ankara, 5 milyon m² 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 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m ²)	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 m² iken bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² 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 19,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m² ile Ankara, 6,7 milyon m² 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

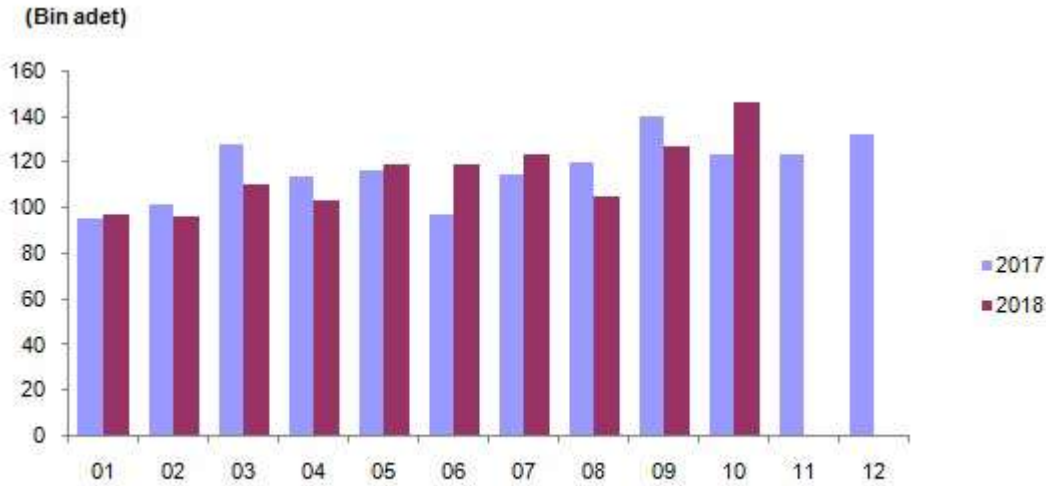
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945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

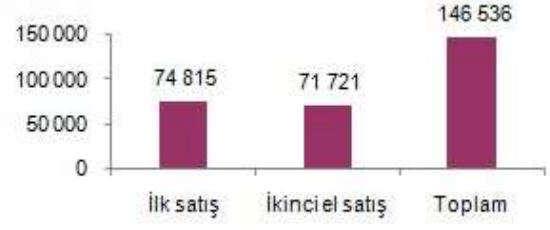
Konut satış sayıları, 2017-2018



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**

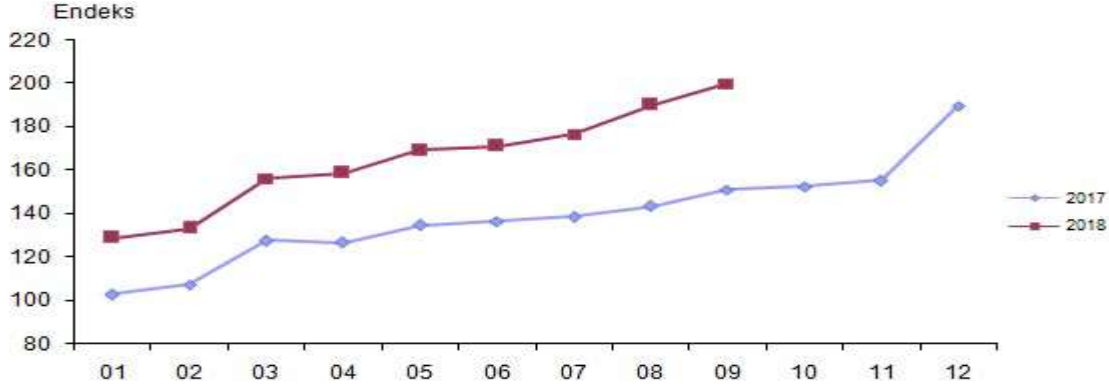


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken,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

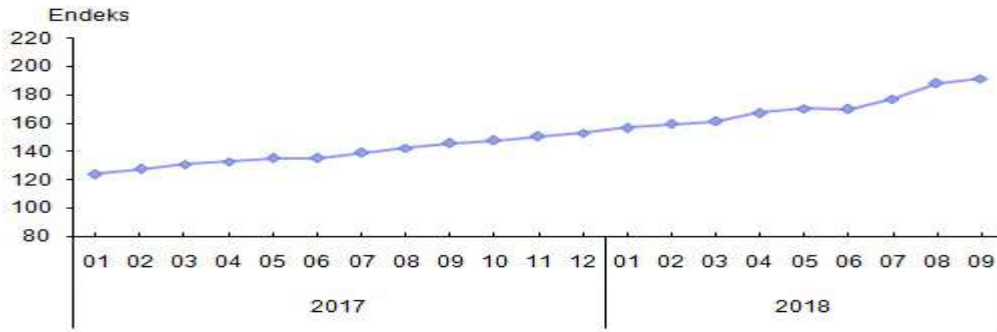
İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları 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 İlçesi, Akdeniz Mahallesi 971 ada, 17 parsel, 1/1.000 ölçekli, Alsancak Uygulama İmar Planı kapsamında; 'TM1 (*) – Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi (**zemin katta konut yapılamaz**)' içinde kalmakta olup, B-7, bitişik nizam, 7 kat, hmax 21,80 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

*Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili resmi 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.**

Plan Notu:

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

Mimari Proje

Taşınmazın Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 25.12.1958 onay tarihli mimari projesi, 08.09.1995 Emlak Bankası ve 15.09.1995 Merkez İlçe Belediyesi onay tarihli "Cephe tadilatı ve galeri katına ilave" için tadilat projesi ve 22.03.2004 onay tarihli "Cephe Tadilatı" için düzenlenmiş tadilat mimari projeler incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait 20.06.1960 tarih ve 2/11/923 sayılı 5.046 m²'lik banka İşhanı alanı için verilmiş çekme katı içeren Yapı Ruhsatı ile 19.09.1995 tarih ve 923/1960 no.lu Tadilat Yapı Ruhsatı belgeleri incelenmiştir.

Ana gayrimenkul için düzenlenmiş 07.11.1962 tarihli Oturma Belgesi ile 15.05.1996 tarih ve 657 no.lu 45 m²'lik batır kısım için düzenlenmiş Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat gereğince yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi tüm izinleri alınmış ve projesine uygun olarak inşa edildiği ve cins tashihi işleminin gerçekleştirilmiş olduğu görülmüştür.

Yapı Denetim

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

Ceza/Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 Sayılı İmar Kanunu Madde: 32 ve 42 ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 38.423448 K – 27.131920 D)

Değerlemeye konu taşınmaz; Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No: 58, Konak/İzmir posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Cumhuriyet Bulvarı ile Fevzi Paşa Bulvarı kesişim noktasından kuzey istikametine Cumhuriyet Bulvarına girilir. Bulvar üzerinde yaklaşık 100 m ilerlenir ve sağda konumlu konu taşınmaza ulaşılır.

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

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

Taşınmaz:

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada, 739,00 m² alanlı 17 parsel üzerinde kayıtlı "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfı ile kayıtlıdır. Taşınmaz; bitişik nizamda betonarme karkas yapı tarzında 4-B yapı sınıfında zemin + 5 normal kat + teras katı şeklinde projelendirilip inşa edilmiştir.

Binanın dış cephesi, kompozit kaplama olup, ana giriş kapısı binanın güneybatı cephesinden Cumhuriyet Bulvarı üzerinden verilmiştir. Kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer; pencereleri camlı alüminyum doğramadır. Giriş kapısı camlı alüminyum doğramadır. Değerleme konusu binada split klima sistemi, yangın alarm sistemi, bir tanesi yük asansörü olmak üzere, toplam 3 adet asansör, jeneratör, yangın kaçış merdiveni, merkezi ısıtma sistemi mevcut olmakla birlikte tavan tipi klimalar ile iklimlendirme sağlanmaktadır.

Mimari Projesine Göre;

Binanın **zemin katı** müşteri holü, bölge müdürlüğü girişi, bireysel bankacılık ve gişe işlemlerinin gerçekleştiği bölümler, arşiv, operasyon, kasalar, wc-lavabo bölümleri ve mutfak hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 694,00 m² kullanım alanıdır.

Binanın **galeri katında** şube müdürü, operasyon, sistem odası, arşiv odası, galeri boşluğu ve wc-lavabo hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 560 m² kullanım alanıdır. Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre **1-2-3-4 ve 5. normal katlarında** yönetici odaları ve çalışma alanları yer almakta olup, bu katlar yaklaşık brüt 694'er m² kullanım alanına sahiptir.

Taşınmazın **teras katında** yemek salonu ve mutfak hacimleri yer almakta olup, yaklaşık brüt 367 m² kullanım alanıdır. Bina onaylı mimari projesine göre yaklaşık 5.091 m² brüt kullanım alanıdır.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde;

Zemin katta müşteri holü, bölge müdürlüğü girişi, bireysel bankacılık ve gişe işlemlerinin gerçekleştiği bölümler, arşiv, operasyon, kasalar, wc-lavabo bölümleri ve mutfak hacimleri ile galeri katındaki şube müdürü, operasyon, sistem odası, arşiv odası, galeri boşluğu ve wc-lavabo hacimleri birlikte banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın zemini karo seramik, personel bölümleri ve ofislerde laminant parke, ıslak hacimlerde seramiktir. Duvarlar saten boyalı ve tavanlar ise yaşam alanlarında asma tavan, diğer alanlarda alçı sıvadır. Katlar arası sirkülasyon mermer merdiven ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde;

- 1.normal katında Kredi Proje Değerlendirme birimi olarak hizmet verilmekte,
- 2.normal katında İzmir Ticari Şubesi hizmet vermekte,
- 3.normal katında İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanlığı deposu, İzmir Takip ve Operasyon, Hukuk Risk Tasfiye Bölüm Müdürlüğü, Kredi Garanti Fonu A.Ş. Sağlık Ünitesi, İç Kontrol, Teftiş Odası birimleri bulunmakta,
- 4.normal katta; İzmir 2.Bölge Koordinatörlüğü yer almakta,
- 5.normal kat; Halk Akademi İzmir adı altında eğitim katı olarak kullanılmakta,
- 6.kat; teras katı olup, kafeterya ve konferans salonu olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

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

SATILIK BİNA EMSALLERİ

EMSAL 1: NAZİM EMLAK: 0232 285 50 96

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu zemin + 4 normal kat + çatı katı şeklinde zemin 125 m², 1. kat 120 m², 2. kat 150 m², 3. ve 4. katlar 150 m² ve çatı katı 75 m² olmak üzere toplam 770 m² kullanım alanlı 16.000,-TL kira getirili komple bina 4.300.000,-TL bedel ile satılık olup %5 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen avantajlı olup, pozitif yönde %5 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	330 m ²	13.030,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		12.379,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		13.030,-TL/m ²
DÜZELTİLME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		48,48-TL/m ²

EMSAL 2: A EMLAK: 0542 439 63 99

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu 4 katlı toplam 400 m² kullanım alanlı 8.000,-TL kira getirili yeni bina 2.950.000,-TL bedel ile satılık olup 2.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı alınabileceği bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibarıyla avantajlı olup, pozitif yönde %5 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	14.750,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		12.500,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		13.125,-TL/m ²
DÜZELTİLME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		42,00-TL/m ²

EMSAL 3: SAHİBİNDEN: 0530 285 69 71

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede konumlu 6 katlı toplam 850 m² kullanım alanlı, 15.000,-TL kira getirili komple bina 3.500.000,-TL bedel ile satılık olup %5 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibarıyla oldukça avantajlı olup, pozitif yönde %20 konum ve %5 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	349 m ²	10.019,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		9.518,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		12.022,-TL/m ²
DÜZELTİLME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		51,53 -TL/m ²

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

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

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan binanın zemin katında yerleşik 80 m² zemin 40 m² asma olmak üzere toplamda 120 m² kullanım alanlı dükkân 1.100.000,-TL bedel



ile satılık olup %10 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, pozitif yönde %10 konum ve %10 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	11.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		10.450,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		12.650,-TL/ m ²

EMSAL 2: EMLAKTAŞ EMLAK: 0232 472 22 55

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan binanın zemin katında yerleşik 290 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen fakat 100 m² otopark alanı olduğu bilinen dükkân 2.500.000,-TL bedel ile satılık olup %10 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, pozitif yönde %10 konum ve %5 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	190 m ²	13.157,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		11.842,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		13.815,-TL/ m ²

EMSAL 3: BİRLİK EMLAK: 0232 285 29 95

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan binanın zemin katında yerleşik 160 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkân 1.600.000,-TL bedel ile satılık olup %5 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle oldukça avantajlı olup, pozitif yönde %20 konum ve %10 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	160 m ²	10.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		9.500,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		12.500,-TL/m ²

EMSAL 4: REMAX COMFORT: 0232 421 04 56

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan binanın zemin katında yerleşik 32 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkân 420.000,-TL bedel ile satılık olup %5 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, pozitif yönde %5 konum ve %5 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	32 m ²	13.125,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		12.469,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		13.781,-TL/m ²

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 m² kullanım alanlı ofis/işyeri 94.000,-TL bedel ile olup %5 pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle avantajlı olup, pozitif yönde %20 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	25 m ²	3.760,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.572,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.324,-TL/m ²

EMSAL 2: SAHİBİNDEN: 0505 494 14 11

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan binanın 5. normal katında yerleşik 14 m² 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 %5 konum ve %15 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	14 m ²	3.214,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.054,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.696,-TL/m ²

EMSAL 3: SAHİBİNDEN: 0532 342 19 60

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan binanın 4. normal katında yerleşik 50 m² 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 avantajlı olup, pozitif yönde %5 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	50m ²	5.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.750,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.500,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		30,00 TL/m ²

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 m² 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 %10 konum ve %10 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	367 m ²	62.73 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		72.14 TL/m ² /ay

EMSAL 2: REHA MEDİN EMLAK: 0232 465 33 62

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 6 katlı toplam 930 m² kullanım alanlı komple bina 35.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. %5 pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	413 m ²	84.68 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		80.44 TL/m ² /ay

EMSAL 3: MAVİ OFİS GAYRİMENKUL: 0232 502 20 25

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 30 yaşında 8 katlı toplam 3000 m² kullanım alanlı komple bina 80.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. %5 pazarlık payı olduğu öğrenilen emsal taşınmaz konu taşınmaza göre fiziksel özellikleri itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 nitelik düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1250 m ²	64.00 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		67.20 TL/m ² /ay

EMSAL 4: ALAÇATI GAYRİMENKUL: 0545 712 97 12

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu bodrum + zemin + 7 normal kat 2700 m² ve zemin + 4 normal kat 1100 m² toplam 3800 m² 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 özellikleri itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1574 m ²	79.42 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		95.30 TL/m ² /ay

EMSAL 5: GENEL BEYAN: 0536 919 38 39

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede konumlu 5 katlı toplam 380 m² kullanım alanlı komple binanın 5.000,-TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle oldukça avantajlı olup, pozitif yönde %20 konum ve %25 nitelik düzeltmesi yapılmış olup

BİRİM KİRA DEĞERİ	140 m ²	35.71 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		50.00 TL/m ² /ay

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

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- Köşe konumda yer alması,
- Bina cephesinin geniş olması,
- Cins tashihiye konu olması ve 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 değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan, komple bina ve büro emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen büro ve dükkan emsalleri için karşılaştırma ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Bu bağlamda zemin kar birim satış değeri 12.956,-TL ve kira birim değeri de 60,- TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre diğer katlar kullanım koşulları da dikkate alınarak bu değerlere göre indirgenmiş ve taşınmaz değeri belirlenmiştir;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ: 28.794.550,- TL

Sıra No	Bulunduğu Kat	Kullanım Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Hesaplanan Değeri(TL)
1	Zemin	694,00	12.956	8.991.751 TL
2	Galeri Katı	560,00	6.478	3.627.796 TL
3	1. Normal Kat	694,00	4.319	2.997.250 TL
4	2. Normal Kat	694,00	4.319	2.997.250 TL
5	3. Normal Kat	694,00	4.319	2.997.250 TL
6	4. Normal Kat	694,00	4.319	2.997.250 TL
7	5. Normal Kat	694,00	4.319	2.997.250 TL
8	Teras Kat	367,00	3.239	1.188.751 TL
Toplam				28.794.550 TL

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ KİRA DEĞERİ: 133.536,- TL

Sıra No	Bulunduğu Kat	Kullanım Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Hesaplanan Değeri(TL)
1	Zemin	694,00	60	41.700 TL
2	Galeri Katı	560,00	30	16.824 TL
3	1. Normal Kat	694,00	20	13.900 TL
4	2. Normal Kat	694,00	20	13.900 TL
5	3. Normal Kat	694,00	20	13.900 TL
6	4. Normal Kat	694,00	20	13.900 TL
7	5. Normal Kat	694,00	20	13.900 TL
8	Teras Kat	367,00	15	5.513 TL
Toplam				133.536 TL

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın toplam aylık kira bedelinin **133.535,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

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

DİREKT GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERİ: 28.843.707,-TL

Sıra 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)
1	Zemin	694 m2	60,09 TL	41.699,54 TL	500.394,54	18	9.007.101,72
2	Galeri Katı	560 m2	30,04 TL	16.824,02 TL	201.888,29	18	3.633.989,17
3	1. Normal Kat	694 m2	20,03 TL	13.899,85 TL	166.798,18	18	3.002.367,24
4	2. Normal Kat	694 m2	20,03 TL	13.899,85 TL	166.798,18	18	3.002.367,24
5	3. Normal Kat	694 m2	20,03 TL	13.899,85 TL	166.798,18	18	3.002.367,24
6	4. Normal Kat	694 m2	20,03 TL	13.899,85 TL	166.798,18	18	3.002.367,24
7	5. Normal Kat	694 m2	20,03 TL	13.899,85 TL	166.798,18	18	3.002.367,24
8	Teras Kat	367 m2	15,02 TL	5.512,87 TL	66.154,47	18	1.190.780,38
Toplam Kullanım Alanı (m2)		5.091 m2	Hesaplanan Kira Değeri (TL)	133.535,68 TL	1.202.677,37 TL	Toplam Değer (TL)	28.843.707,46 TL

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

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

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	28.794.550,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	28.843.707,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	28.819.128,-TL ≈ 28.819.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	≈ 134.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu gayrimenkulün projesi ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALKGYO-33	14.12.2016	24.650.000,-TL
2017-HALKGYO-33	22.12.2017	27.110.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada, 17 parselde "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Satış Değeri : 28.819.000.-TL
(YİRMİSEKİZMİLYONSEKİZYÜZONDOKUZBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Satış Değeri : 34.006.420.-TL
(OTUZDÖRTMİLYONALTIBİNDÖRTYÜZYİRMİTÜRKLİRASI)

KDV Haric Aylık Kira Değeri : 134.000.-TL (YÜZOTUZDÖRTBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Aylık Kira Değeri : 158.120,-TL (YÜZELLİSEKİZBİNYÜZYİRMİTÜRKLİRASI)
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari 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.

5.091 m² x 1.177,-TL/m² = **5.992.107,-TL**

Bulunduğu Kat	Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Toplam Değeri (TL)
Zemin	694 m ²	1.177,00 TL	816.838,00 TL
Galeri Katı	560 m ²	1.177,00 TL	659.120,00 TL
1. Normal Kat	694 m ²	1.177,00 TL	816.838,00 TL
2. Normal Kat	694 m ²	1.177,00 TL	816.838,00 TL
3. Normal Kat	694 m ²	1.177,00 TL	816.838,00 TL
4. Normal Kat	694 m ²	1.177,00 TL	816.838,00 TL
5. Normal Kat	694 m ²	1.177,00 TL	816.838,00 TL
Teras Kat	367 m ²	1.177,00 TL	431.959,00 TL
TOPLAM KULLANIM	5.091 m²	TOPLAM	5.992.107,00 TL

İşbu **2018-HALGGYO-030** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2018
(Ekspertiz tarihi: 26.12.2018)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET ERARSLAN	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401591)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Düzenli; Merkez: Ankara - Tel: 705 600 - Sektör: MDMH Etiler - Beşiktaş - İstanbul - Tel: (0312) 218 33 01 - Fax: (0312) 218 30 02 10509 430 70 15 Mesai: (0312) 218 33 01 www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafi



8-2 Fotoğraflar





Zemin ve Galeri Katı (İzmir Şubesi)





Normal Katlar (İzmir 2. Bölge Koordinatörlüğü)

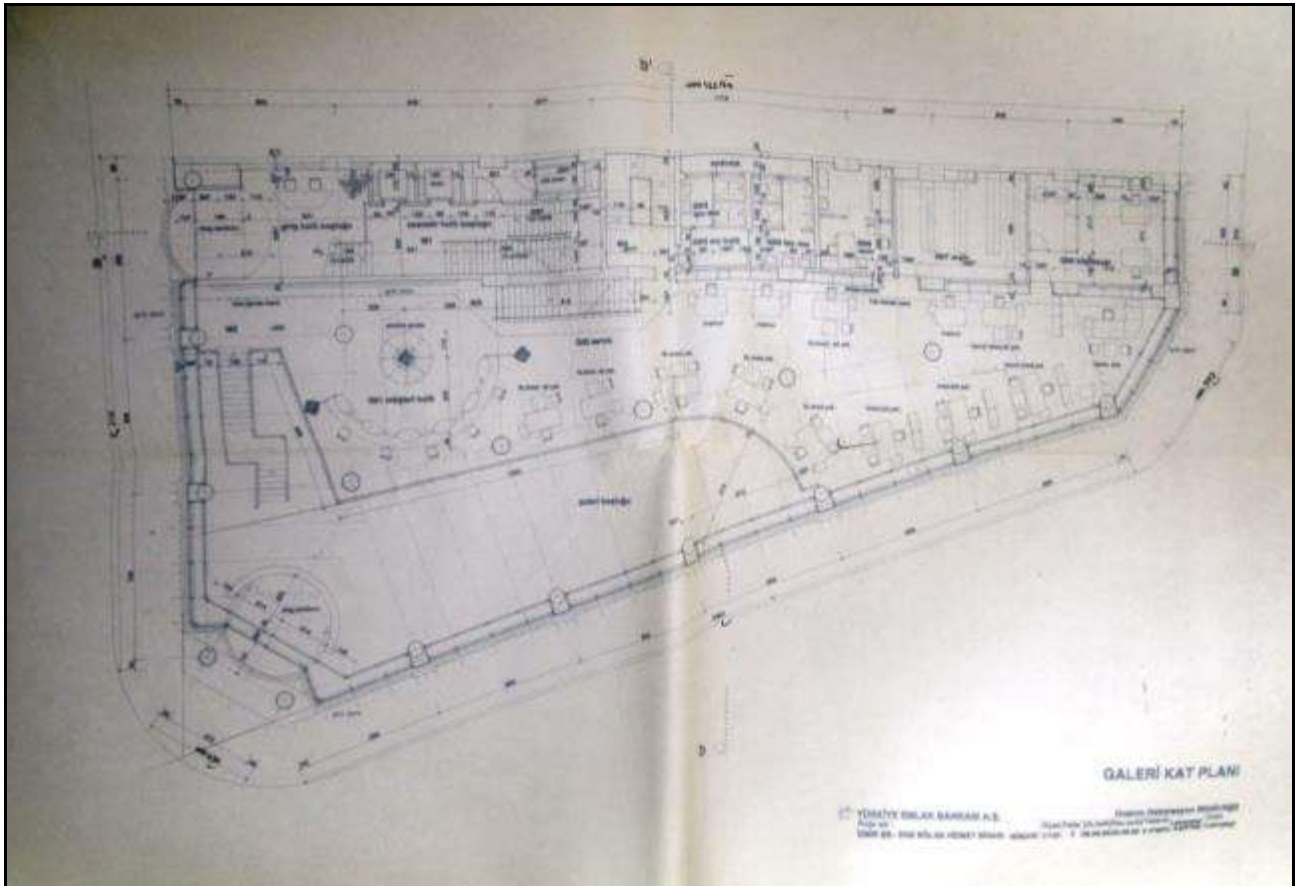
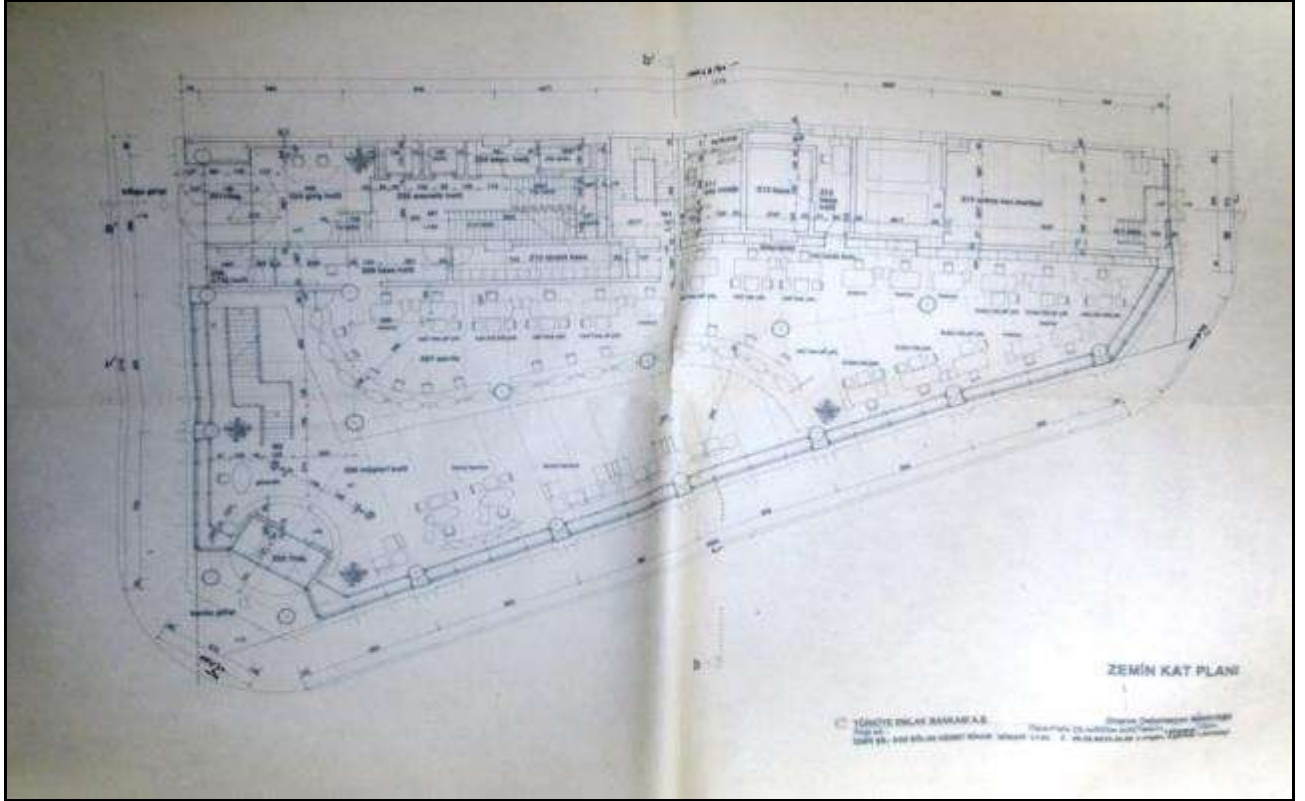


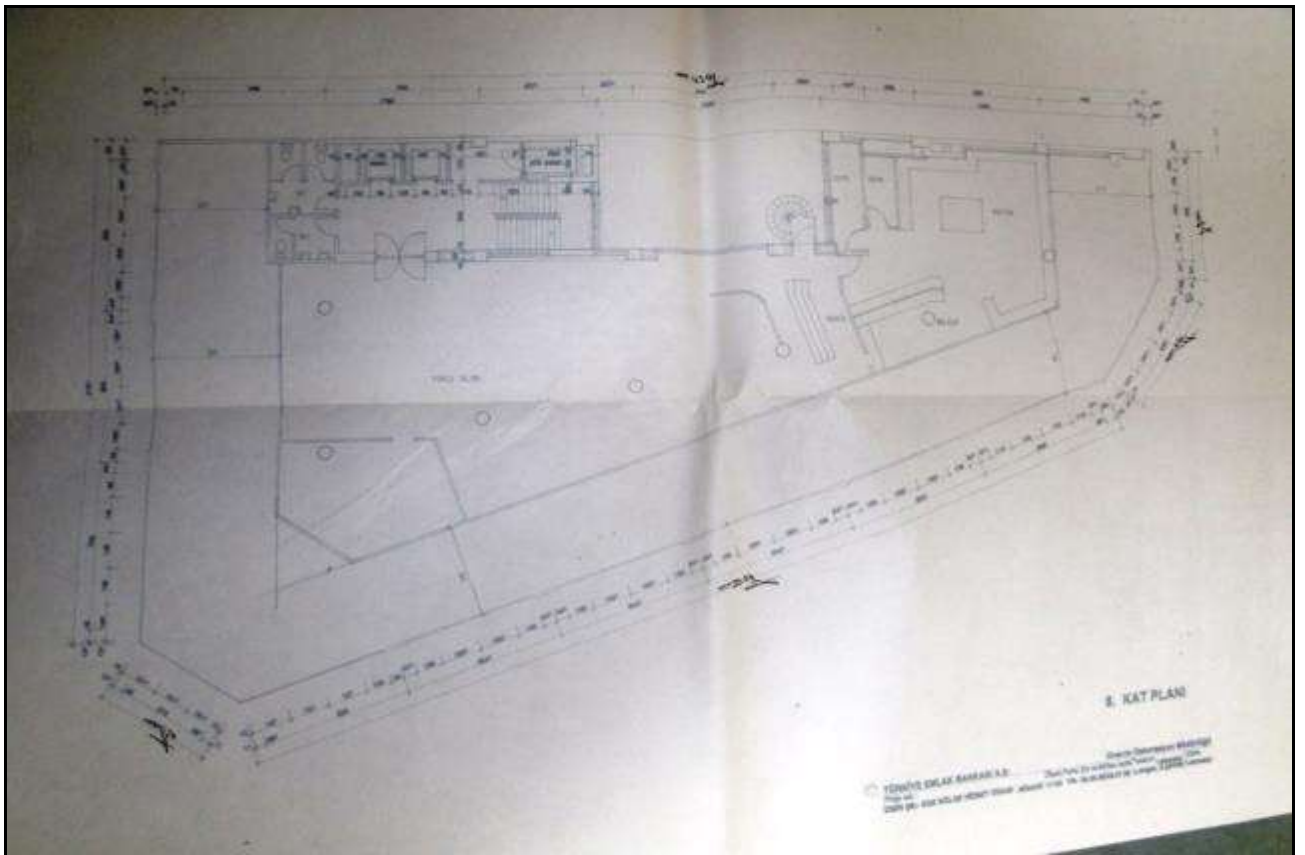
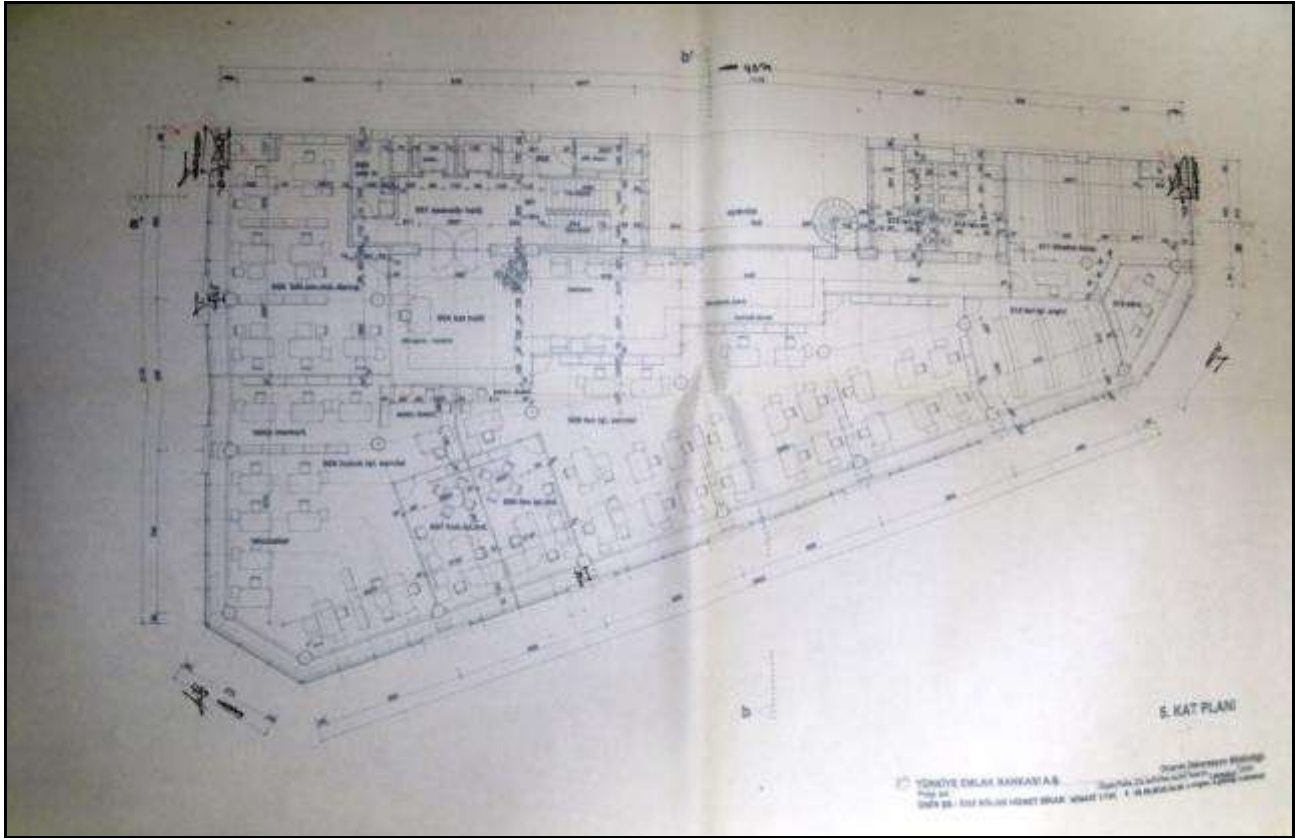


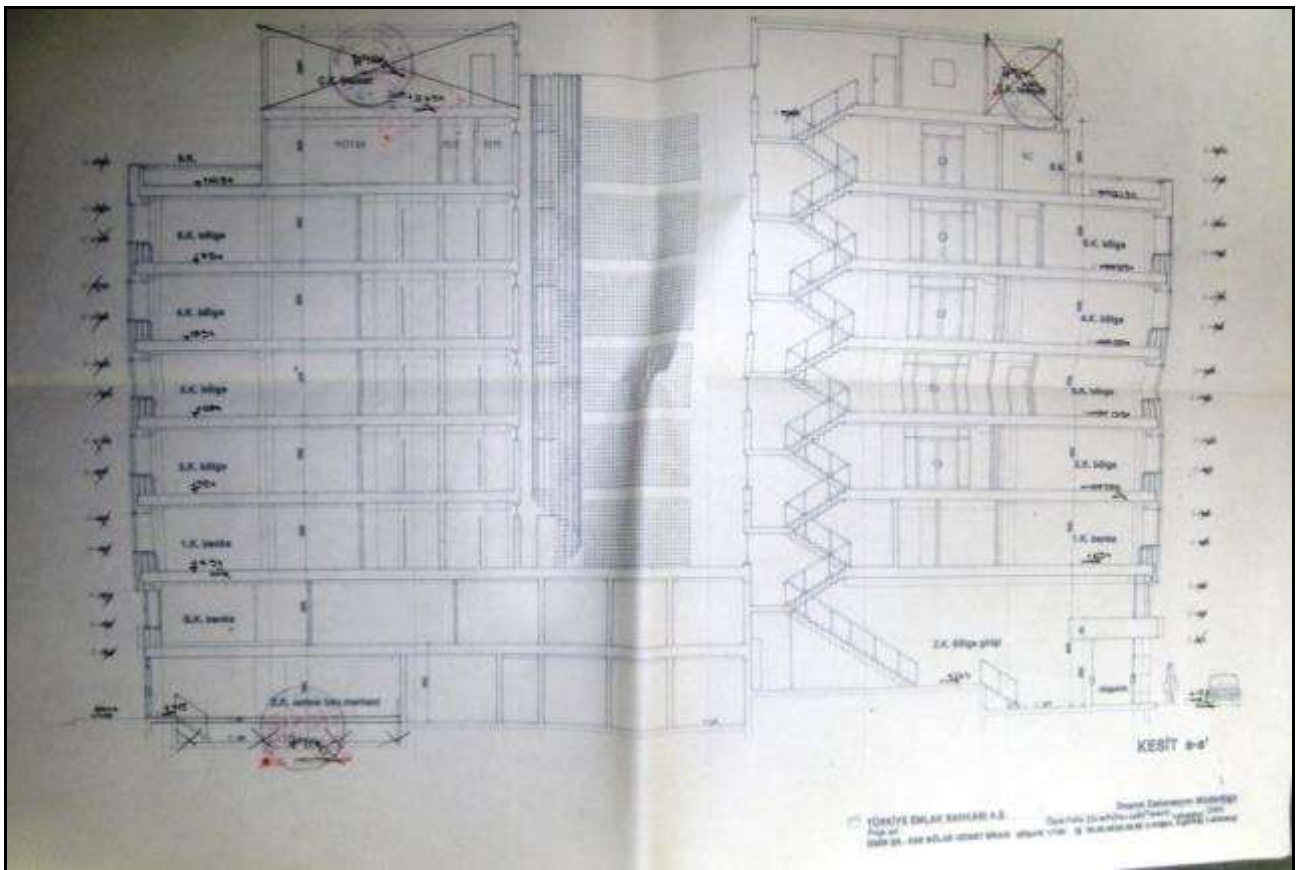
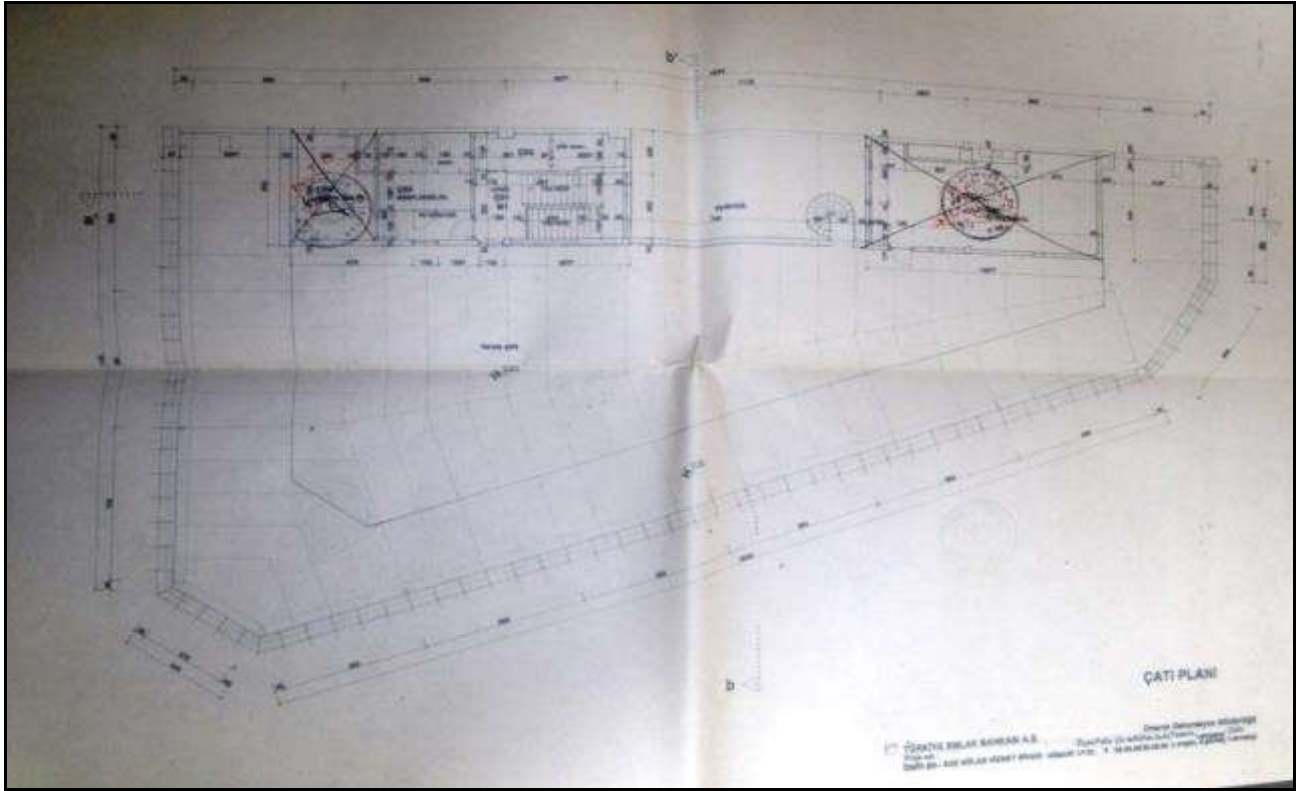


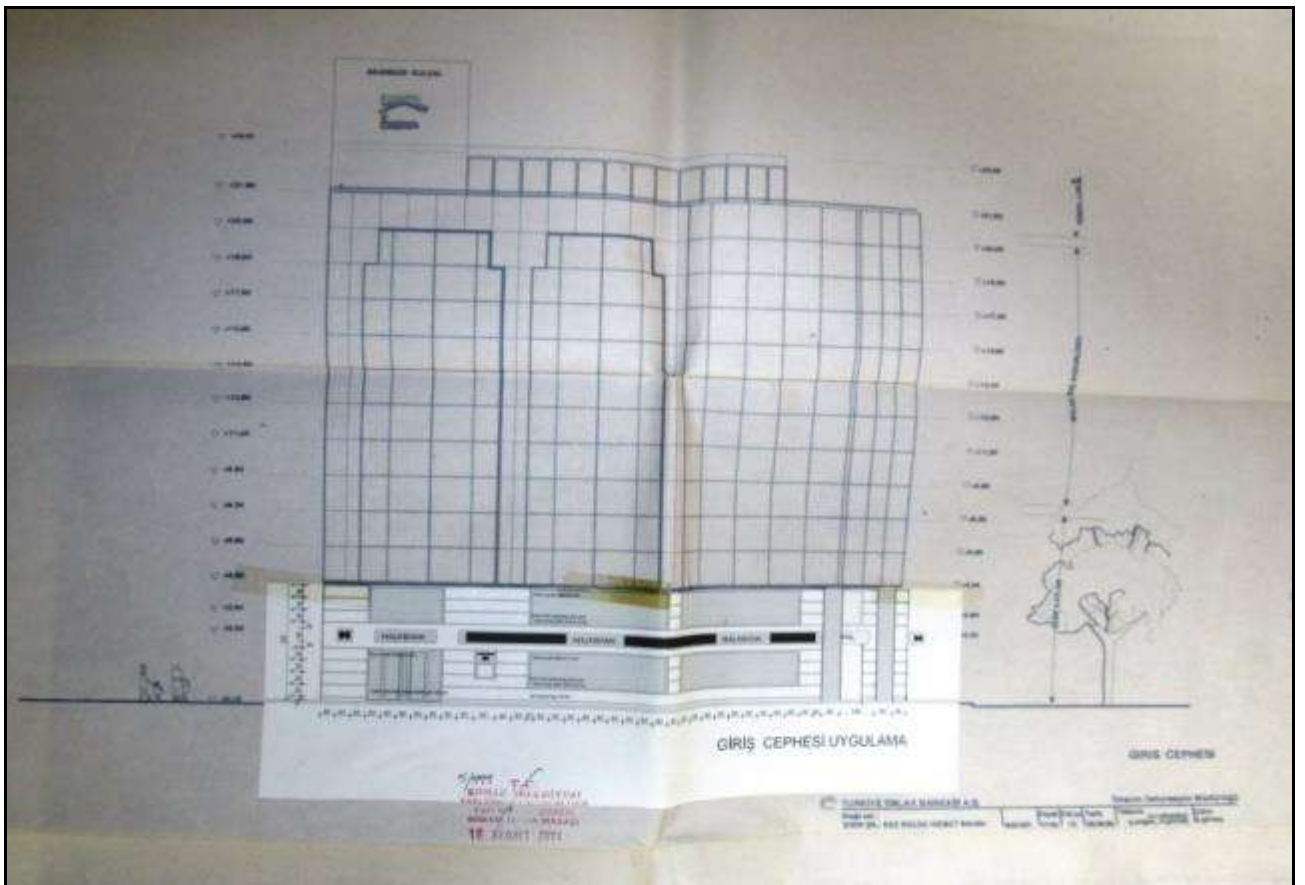
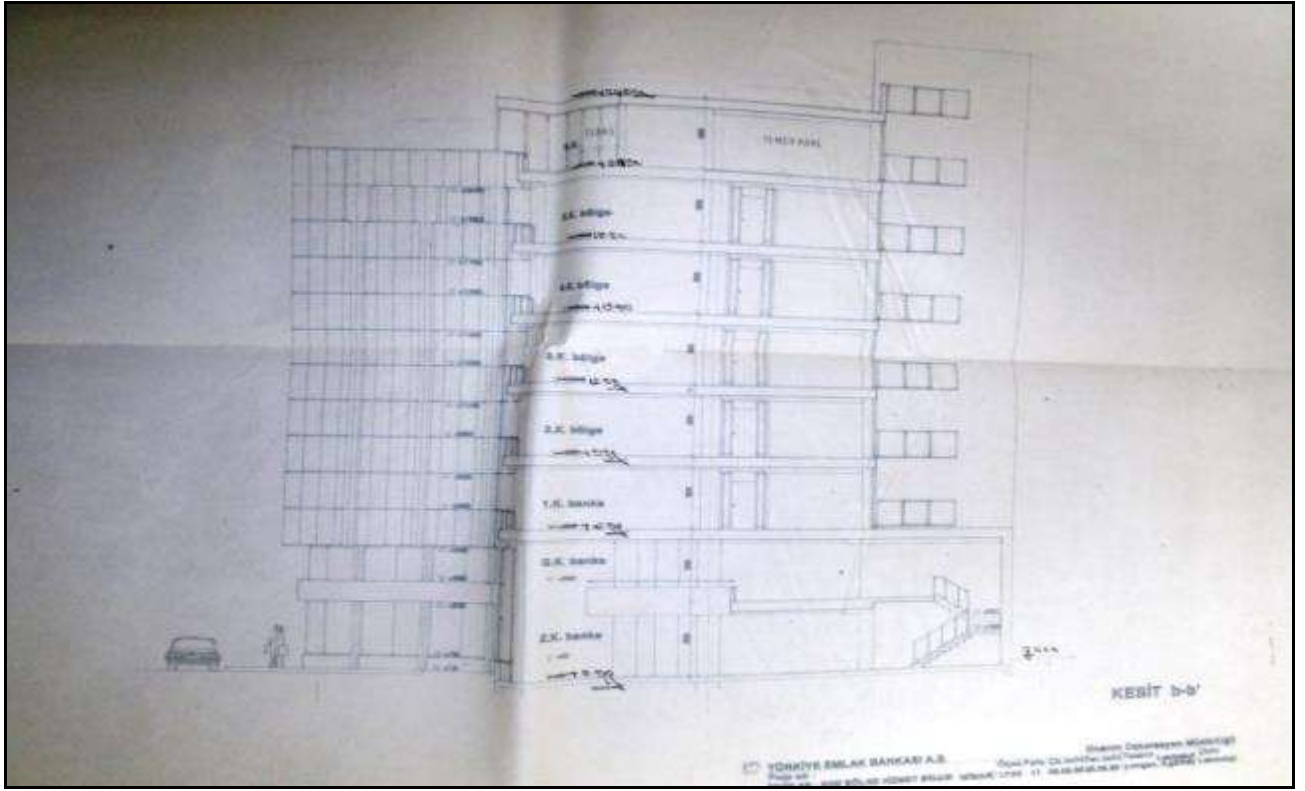
8-3 BELGELER

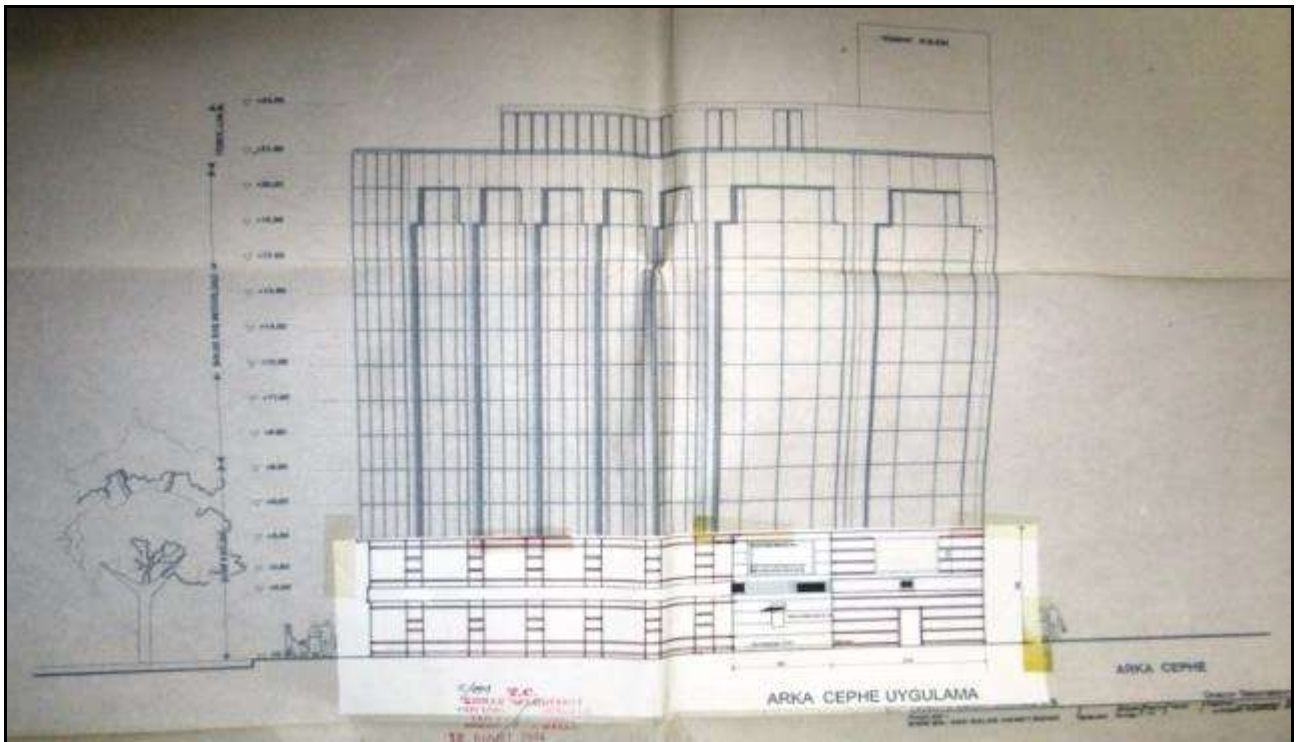
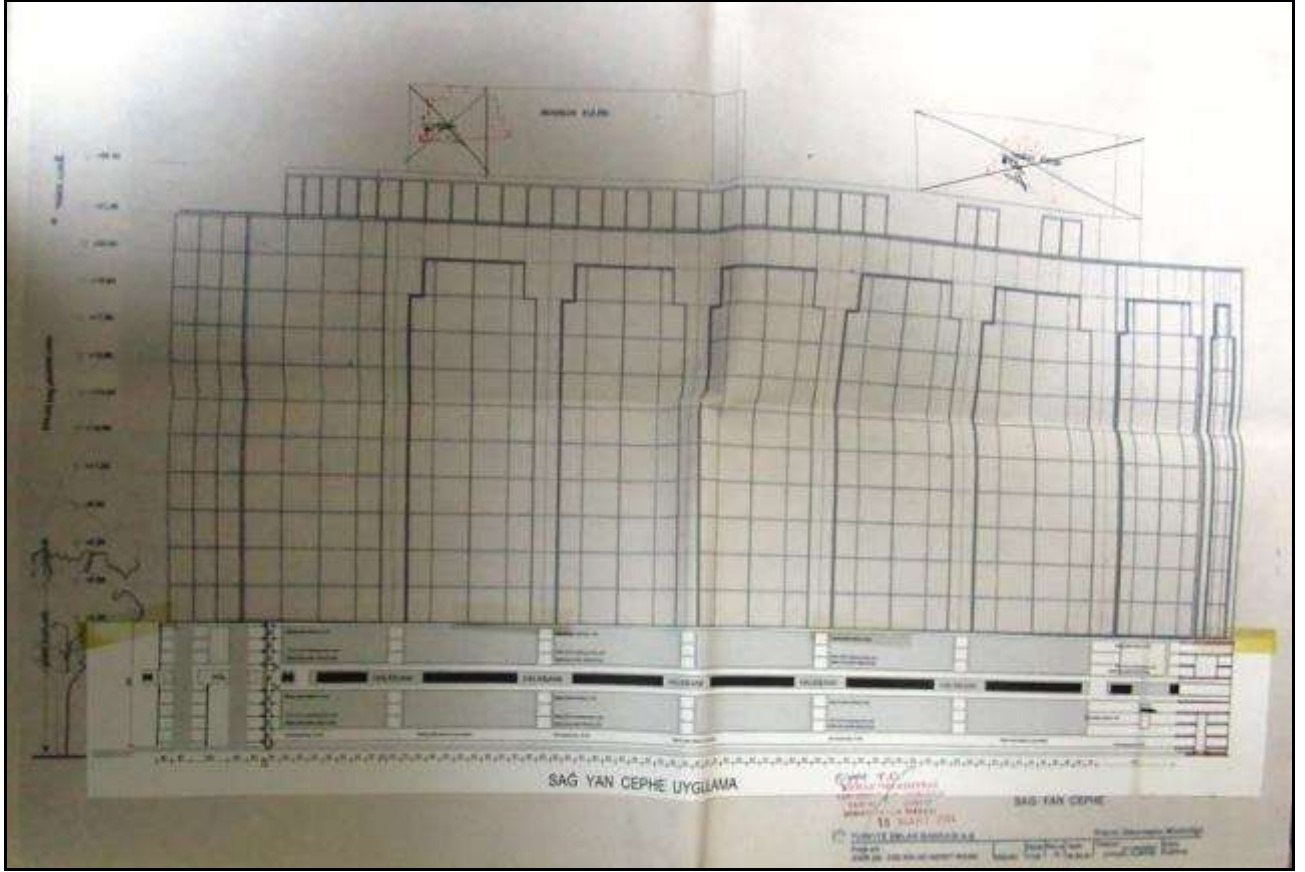












İMAR DURUM DİLEKÇESİ ve PAFTASI



KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NE
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" in "Gayrimenkul değerlendirme şirketlerine verilecek bilgiler" başlıklı 20/A maddesinde her türlü değerlendirilmede 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'uncu 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 27/781 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 bilgilerin dayanak teşkil edecek belgelerin yer alması zorunludur."

Bu çerçevede, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme yapılması 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 İZMİR **İLÇESİ** KONAK **MAHALLESİ/KÖYÜ** AKDENİZ MAH. **ADA** 971 **PARSEL** 17 **NİTELİĞİ** 5 MAĞAZA VE 2 YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI 1BB

EK: 1 Yetki belgesi
2 İmza sirküleri

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

GENEL MÜDÜRLÜK			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@aartibirgd.com.tr			www.aartibirgd.com.tr		
İSTANBUL BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	ANKARA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	KAYSERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ			
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 37 05	0 (312) 232 65 67 0 506 610 63 97	0 (352) 336 05 00 0 530 929 00 43			

YAPI RUHSATI/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

T.C.
İZMİR BELEDİYESİ

Dosya Sayısı 958,923

OTURMA RAPORU

Nümar Kamaliddin No 3 No lu, 971 m² 2-13 parselde bulunan arsa
Türkiye Emlak Kredi Bankası Belediyeden aldığı
20.6.1960 günü 24 cilt 11 yarak sayılı inşaat tekerleme ile inşaat
projesine göre yeni yapılmış Banka ve Kona bin yerinde yapılan
muayenesinde projedeki fenne ve sağık yasaına uygun olarak inşa olunduğu anla-
şılmakta Kullanımında hiç bir engel olmadığı gösterir rapordur.

7.11.1982
Tebliğ eden
Yapı Kontrol Şube Şefi

Belediye Başkanı

Kat adedi	: Yedi kat ve çatı katı
Daire adedi	:
Dairenin oda adedi	:
İnşaatın nevi	: Banka ve Kona
İnşaatın sistemi	: Betonarme Karkas
İnşaatın maliyeti	: 2.018.400.00 TL
Bir katın M ² si	: 739.00 M ²
Bir dairenin M ² si	: 739.00 M ²
Elektrik	: Var
Su	: Var
Havagazı	: Var
Kalorifer	: Var
Aydınlatma	: Var

T. C.
İzmir Belediyesi

Yapı, Tamir ve İlaveler
İçin İzin Kağıdı
(RUHSATNAME)

Cilt No. 21

№ 11

(Ruhsatnameyi doldurmadan önce kapaktaki izahatı mutlaka okuyunuz.)

Dosya No. 723

Bölüm 1 - Yapının yeri (Adresi)

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

Bölüm 2 - Yapının sahibi ve fenni mesulü

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

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

(İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ.)

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

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

b. Yapının kullanılacak inşaat malzemesine göre sınıfı nedir ?

- Çelik iskelet
- Betonarme iskelet
- Ahşap iskelet
- Taş yığma
- Tuğla yığma
- Kerpiç yığma
- Ahşap
- Sair

c. Yapı mesken (av) veya apartman ise kaç daireli olacaktır?

- d-Yapı kaç katlı olacaktır ?
- Yol seviyesinin üstünde
 - Yol seviyesinin altında

e. Yapının yüksekliği (Metre) ?

f-Yapının hususiyetini ve mahallî rayıca göre bir m² sınırlı takribî maliyet fiyatı ?

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

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

(Hangisi ise karşısındaki kare içine x işaretini koyunuz.)

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

Bölüm 4 - Tamirat

a- Tamiratın şekli ve mahiyeti nedir ? *Kat harcı olan 110 85 lirası 21.12.1985*

b- Bu tamiratın belediyece tahmin olunan maliyet kıymetli kaç liradır ? *20 865 270 sayılı*

Bölüm 5 - Belediye geliri

Gelirin mahiyeti	Lira	Kry.
<i>5046.00X15 =</i>	<i>25640</i>	
<i>11085</i>	<i>11085</i>	
<i>4302.00X15 =</i>	<i>64505</i>	

DÜŞÜNCELER




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

Yapıda mahallî, arsa ve fenni zararı yazılı *Yeni inşaat için T. Emrah Kredo Bankası* tarihli sayılı maktuza tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini daruhte *226/62* *291 01 195*

Mesuliyetini *20 Haziran 1960* Belediye fân memuru *Belediye Fen İşç.* Tabakkuk memuru *Yapı Şb. Ş.*

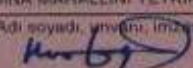
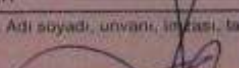


YAPI RUHSATI

İşbu ruhsat YAPILAN ÇALIŞIMIN sadece yapı malzemesi ile yapı esaslı çalışmaları için, bir süre için sadece yapı kalın ve yüksekliği için geçerli olup, diğer işlemler için geçerli değildir.


1. Ruhsat Veriş Kurum				2. Ruhsat Tarihi				3. Ruhsat Numarası													
4. Ruhsatın Veriliş Maksud				5. Mahallesi				6. Pafta No		7. Ada No		8. Parsel No									
9. İmar Durumu Tarihi				10. İmar Durumu Numarası				11. İmar Türü				12. Yıkıl Tarihi									
13. Tapu Tesol Belgesi Veriş Kurum				14. Tapu Tesol Belgesi Tarihi				15. Tapu Tesol Belgesi Numarası													
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN															
16. Adı Soyadı / Ünvanı				20. Adı Soyadı / Ünvanı				21. Kurum Sicil Numarası													
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi				18. Vergi Dairesi Sicil Numarası				22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi				23. Vergi Dairesi Sicil Numarası									
19. Adresi				24. Adresi																	
25. Yapının Her Bir Ünlitesinin Kullanma Maksud				26. Ünlite Sayısı		27. Yıkıl Ölçümü		28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı		29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı		30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği		32. 1m2'lik Birim Maliyet		33. Yapının Sınıfı		34. Yapının Grubu	
Toplam																					
35. İmarın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)				36. Arı Olduğu Yıl				37. Yapının Arsa Değeri				38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)									
39. İspatın Cinsi				40. İspatın Doğru Maddesi				41. Yığıma Yapının Cinsi													
RUHSAT EKİ PROJELER						FENNİ MES'ULÜN(TUS)															
42. Mimari Proje				49. Adı Soyadı				54. İmza													
43. Statik Proje				50. Adresi																	
44. Tesisat Projeleri				51. Tashhüdü																	
45. Doğru Toplamı		46. Kat Toplamı		47. Harcı Çıkacak Kat Toplamı		52. Kurum Sicil No															
48. Harcı Çıkacak Kat Toplamının Dokümancağı Yer				53. Özet Sicil No																	
RUHSATLA İLGİLİ MÜTELİF GELİRLER																					
55. Gelirin Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No.		58. Tutar (TL)		59. Açıklama		60. Otopark Harcı											
Yol Kanalı Harcı		19 EYLÜL 1995		753672						Trafik Komisyonunun gün ve Sayı Kurum gereğince parasızlık otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.											
Toplam																					
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23. ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.</p>																					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası				62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası				63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür													
 H. Bayraktar ERDİCİ İnş. Tek.				 Aydemir ÇİĞİRCAN İnş. Tek.				 Kutay ÖZÜÖVEN İnş. Tek.													

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal ve Ölçm. Başkanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe)		Kod	2. Belgenin tarihi		3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı		Kod							
KONAN BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ-İZMİR			15/08/96		557	DİKKET KİTAP									
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no															
CUMHURİYET CADDESİ 31 17818															
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no		9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası									
	373	17		29/08/95		3892									
11. Tapu tescil belgesi veren kurum			12. Tapu tescil belgesi tarihi		14. İsmine türü		16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası		17. Varsa ek ruhsatname - nin tarihi ve numarası						
1. BÖL. TAP. SİC. NO:			09/08/95				19/09/95		/ /						
			13. Tapu tescil belgesi no		15. Yakıt türü		923/1968								
			3431												
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MÜTEAHHİDİNİN										
18. Adı soyadı / unvanı				Kod		22. Adı soyadı / unvanı			Kod						
T. ENİLAY BAKKADYI A.Ş.															
19. Bağlı olduğu vergi dairesi			20. Vergi Dairesi sicil numarası			24. Bağlı olduğu vergi dairesi			25. Vergi dairesi sicil numarası						
21. Adresi						26. Adresi									
İZMİR S.Ş. VE ESB NOL. SAĞIRO															
27. Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı		Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yazıya (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m ² birim maliyet	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
15 YERİ			1		45										
Toplam			1		45										
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)						38. Ait olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri			40. Toplam maliyet (arsa dahil)				
41. İskeletin cinsi				42. İskeletin dolgu maddesi				Kod		43. Yığma yapının cinsi				Kod	
B. ARBE				TUĞLA											
44. Yapı ile ilgili özellikler.															
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input type="checkbox"/> Kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Sehir suyu <input type="checkbox"/> Bıcak Su <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör. Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)															
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama															
MEVCUT BAYIR KATTA YAPILAN İLAVE KİSİM İÇİNDİR.															
46. Konutta ilgili özellikler															
Konutun		Oda sayıları						Toplam		Daire sayısı		47. Dairelerin özellikleri			
		1	2	3	4	5	6	7+			Mutfak	Banyo	Heta(wc)	Parka	
Daire sayısı								olan							
Bir dairenin yüzölçümü								olmayan							
								Toplam							
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı-Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.															
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER															
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih				49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih				50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih							
				 Mehmet BOZKURT				 M. KILIÇMAN							
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ															
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası								52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih							
 Ersin BINGÖL Şube Başkanı								 İ.Ş. MAYIS 1996 VBN							

TAPU SENEDİ

İli	İZMİR	<p style="color: red; font-weight: bold;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	KONAK						
Mahallesi	AKDENİZ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	MİMAR KEMALETİN VE						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		97	971	17	ha	m ²	dm ²
					739,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 18173574					
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		14583	67	984		02/11/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. R. H. ROÇİ Konak Yetkilil Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mükyyetle ilgili ayrı tutuklar için tapu müdürlüğüne başvurulara istinaden ** İtibaklı Kararın Hükümlerini gerektiren adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--

Stok No **129**

TAPU KAYIT BELGESİ

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:29:36

Arama Türü : **Ekspertiz Değ.**

TAŞINMAZ

Taşınmaz
Taşınmaz ID: 18173574
İl: İZMİR
İlçe: KONAK
Kurum: Konak
Taşınmaz Tür: AnaTaşınmaz
Mevki: MİMAR KEMALETTİN VE HULUSİ BEY CAD.VE 2 CI KORDON
Ada: 971
Yüzölçüm: 739.0
Pafta: 77
Parseti: 17
Cilt No: 67
Sayfa No: 984
Bağımsız Bölüm No:
Bağımsız Bölüm Tipi:
Kat:
Blok:
Arsa Payı: 0.0
Arsa Payda: 0.0

Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Beyan

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Mühdesat

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

HİSSEDAR(LAR)

Hissedar Bilgisi
Hissedar Bilgi : (SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076
Malik Tip : 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 RehİN

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.

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

Levfi Metin AYIŞIK
Levfi Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 08.10.2008 No: 10084

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 ARKAN
GENEL SEKRETER


Mustafa ÖZTANCI
BAŞKAN

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


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

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, değerlendirme 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 tarafımızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferriden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmî şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin 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> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</p> <p>İMZA İMZA İMZA</p>  <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p> <p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır.</small></p> <p style="text-align: right;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Verme İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN</p>	
<p>KDV Harc, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TAŞI A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2 / 1 - 1