



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KONAK / İZMİR

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

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALGGYO-37

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	04.11.2016 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	03.11.2016 - 37
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 numaralı parselde ki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazların güncel pazar ve kira değerinin tespiti.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	08.12.2016
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	12.12.2016 / 2016-HALGGYO-37
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	24.12.2016 ve 23.12.2016 tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar 1, 3, 5 ve 15 b.b. numaralı taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamış olup, 16 b.b. numaralı trafo nitelikli taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır. İrtifak: İntifa Hakkı 49 Yıllığına Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.(Tedaş), Çıplak Mül. Pamukbank T.A.Ş. ye Aittir. (-0 tarih ve yevmiye) Beyan: Y.Planı:11/08/1994 (-0 tarih ve yevmiye)
<b>İMAR DURUMU</b>	Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 2802 ada 15 parsel; 24.01.1985 tarihli 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM(konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir.) – Ticaret Seçenekli Konut bölgesi (zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup bitişik nizamda, hmax:24,80m yüksekliğinde 8 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser bitişigi olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	16 Bağımsız bölüm numaralı değerlendirme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "Trafo" olarak işlenmiştir. 16 nolu bağımsız bölümün tapu kaydında yer alan takyidat taşınmazın 49 yıllığına TEDAŞ tarafından kullanılmak üzere intifa hakkına konu olduğunu belirtmektedir. Bu durum taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine olumsuz yönde etki eden bir faktör olarak tarafımızca tespit edilmiş olup; Bu durumda taşınmazın Aktif alım-satım piyasası olmayacağı kanaatine varılarak 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz değerlemeye dahil edilmemiştir.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 14.433.000.-TL</b> (ONDÖRTMİLYONDÖRTYÜZOTUZÜÇBİNTÜRLİRASI) <b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 75.970,-TL/AY</b> (YETMİŞBEŞBİNDOKUZYÜZETMİŞTÜRLİRASI/AY) <b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ :911.640,-TL/YIL</b> (DOKUZYÜZONBİRBİNALTIYÜZKIRKTÜRLİRASI/YIL)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-10
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	10-11-12
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	13
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	13
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	13
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	13
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	13-14
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	14
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	14-15
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	15
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>16</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	16-...-19
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>19</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	19
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	19-20
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	20
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	20
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	20
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	20-21
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	21
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	22

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	22
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	22
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	23
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>23</b>
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	23
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	23
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
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	24
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	24
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>24</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>25</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	25
8-2 Fotoğraflar	26-27
8-3 Belgeler	28-...-48
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	49
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	49
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	50
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	51
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	52
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	53

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 12.12.2016 tarihinde 2016-HAL�GYO-37 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

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

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

02.12.2015 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No:402973)** tarafından taşınmazlar mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkullerin mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 08.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı;** A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



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

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

**İzmir İli Hakkında Genel Bilgiler:**



**Şekil 1. İzmir Haritası**

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İç batı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür. Gediz eskiden, Karşıyaka'nın hemen batısında denize dökülüyordu. Getirdiği alüvyonlarla deltasını devamlı ilerletiyor, İzmir Körfezi'ni kapatmaya doğru gidiyordu. Pelikan Burnu, karşı kıyıya çok yaklaşmış, Körfez'in derinliği çok azalmıştı. Ülkemizin en işlek limanı olan İzmir Limanı'nın karşılaştığı tehlikeyi yok etmek için 1886'da biraz kuzeyden akan bir derenin yatağından da faydalanarak, Menemen yakınlarında başlayıp batıya doğru giden ve Foça yakınlarında son bulan bir yatak açıldı. Bu andan itibaren Gediz açık denize dökülmeye başladı. Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır. Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülür.

## **İklimi**

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

## **Bitki Örtüsü**

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

## **Nüfus Durumu**

1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişidir. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup, nüfusun % 38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı tebaasında olmayan yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki nüfusun %55'i Hristiyan, %38'i Müslüman ve %7'si Museviydi. İzmir'in nüfusu 2014 TÜİK verilerine göre 4,113.072 kişidir. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945'e kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehriydi. TÜİK Adnks verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa, 130.000 Mardin, 126.000 Erzurum, 120.000 Konya, 84.000 Aydın, 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır. Diğer şehirlere göre önemli oranlarda göç almıştır. İzmir 2015 nüfusu, tahmini verilere göre 4.154.203. Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır.





## **KONAK İLÇESİ**

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar.

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

## **EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI**

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırımı sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır. Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz



oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibariyle de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>SAHİBİ VE HİSSESİ</b>	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
<b>İLİ – İLÇESİ</b>	: İZMİR – KONAK
<b>BUCAĞI</b>	: -
<b>MAHALLESİ</b>	: AKDENİZ
<b>SOKAĞI</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	:
<b>PAFTA NO</b>	: 77
<b>ADA NO</b>	: 2802
<b>PARSEL NO</b>	: 15
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: ON KATLI KARGİR BİNA
<b>B.B. NİTELİĞİ</b>	: MESKEN
<b>BLOK NO</b>	: -
<b>KAT/ BB.NO</b>	: 2/1
<b>ARSA ALANI</b>	: 616,50 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: 60/1000
<b>YEVMIYE NO</b>	: 14583
<b>CİLT NO</b>	: 17
<b>SAHİFE NO</b>	: 1594
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 02.11.2010
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	: Kat mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/>



**SAHİBİ VE HİSSESİ** : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)  
**İLİ – İLÇESİ** : İZMİR – KONAK  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : AKDENİZ  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** :  
**PAFTA NO** : 77  
**ADA NO** : 2802  
**PARSEL NO** : 15  
**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** : ON KATLI KARGİR BİNA  
**B.B. NİTELİĞİ** : MESKEN  
**BLOK NO** : -  
**KAT/ BB.NO** : 3/3  
**ARSA ALANI** : 616,50 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : 60/1000  
**YEVMIYE NO** : 14583  
**CİLT NO** : 17  
**SAHİFE NO** : 1596  
**TAPU TARİHİ** : 02.11.2010  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli   
Devre Mülk  Arsa

---

**SAHİBİ VE HİSSESİ** : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)  
**İLİ – İLÇESİ** : İZMİR – KONAK  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : AKDENİZ  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** :  
**PAFTA NO** : 77  
**ADA NO** : 2802  
**PARSEL NO** : 15  
**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** : ON KATLI KARGİR BİNA  
**B.B. NİTELİĞİ** : MESKEN  
**BLOK NO** : -  
**KAT/ BB.NO** : 4/5  
**ARSA ALANI** : 616,50 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : 60/1000  
**YEVMIYE NO** : 14583  
**CİLT NO** : 17  
**SAHİFE NO** : 1598  
**TAPU TARİHİ** : 02.11.2010  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli   
Devre Mülk  Arsa

---



**SAHİBİ VE HİSSESİ** : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)  
**İLİ - İLÇESİ** : İZMİR - KONAK  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : AKDENİZ  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** :  
**PAFTA NO** : 77  
**ADA NO** : 2802  
**PARSEL NO** : 15  
**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** : ON KATLI KARGİR BİNA  
**B.B. NİTELİĞİ** : İŞ YERİ  
**BLOK NO** : -  
**KAT/ BB.NO** : ZEMİN VE 1/15  
**ARSA ALANI** : 616,50 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : 297/1000  
**YEVMIYE NO** : 14583  
**CİLT NO** : 17  
**SAHİFE NO** : 1608  
**TAPU TARİHİ** : 02.11.2010  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli   
Devre Mülk  Arsa

---

**SAHİBİ VE HİSSESİ** : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)  
**İLİ - İLÇESİ** : İZMİR - KONAK  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : AKDENİZ  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** :  
**PAFTA NO** : 77  
**ADA NO** : 2802  
**PARSEL NO** : 15  
**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** : ON KATLI KARGİR BİNA  
**B.B. NİTELİĞİ** : TRAFİKO  
**BLOK NO** : -  
**KAT/ BB.NO** : ZEMİN/16  
**ARSA ALANI** : 616,50 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : 3/1000  
**YEVMIYE NO** : 14583  
**CİLT NO** : 17  
**SAHİFE NO** : 1609  
**TAPU TARİHİ** : 02.11.2010  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli   
Devre Mülk  Arsa

---

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

24.12.2016 ve 23.12.2016 tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar 1, 3, 5 ve 15 b.b. numaralı taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamış olup, 16 b.b. numaralı trafo nitelikli taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır.

İrtifak: İntifa Hakkı 49 Yıllığına Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.(Tedaş), Çıplak Mül. Pamukbank T.A.Ş. ye Aittir. (-0 tarih ve yevmiye)

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

Uzman Notu: 16 Bağımsız bölüm numaralı değerlendirme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "Trafo" olarak işlenmiştir. 16 nolu bağımsız bölümün tapu kaydında yer alan takyidat taşınmazın 49 yılına TEDAŞ tarafından kullanılmak üzere intifa hakkına konu olduğunu belirtmektedir. Bu durum taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine olumsuz yönde etki eden bir faktör olarak tarafımızca tespit edilmiş olup; Bu durumda taşınmazın Aktif alım-satım piyasası olmayacağı kanaatine varılarak 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz değerlemeye dahil edilmemiştir.

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

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

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

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

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

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

### 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

#### İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 2802 ada 15 parsel; 24.01.1985 tarihli 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM(konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir.) – Ticaret Seçenekli Konut bölgesi (zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup bitişik nizamda, hmax:24,80m yüksekliğinde 8 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser bitişliği olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekir.

#### Mimari Proje

Konak Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede kurumun arşivinin taşınma sürecinde olduğu görülmüş olup, kat mülkiyetine esas mimari projesi incelenmemiştir. 23.01.1995 tarihli onaylı tadilat projesi Konak Belediyesi İmar Arşivinde incelenmiş olup, projenin kat mülkiyetine esas olmadığı görülmüştür. Konu taşınmazlar için 2015 yılında hazırlanan eski raporundaki kat mülkiyetine esas mimari projenin incelendiği görülmüş olup, rapor ekinde bulunan proje ile değerlendirme konusu taşınmazın mevcut hali örtüşmekte olduğu görülmüştür. Tüm bu hususlar dikkate alındığında rapor olumlu sonuçlandırılmıştır.



### Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

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

İzmir Büyük Şehir Belediyesi tarafından tanzim edilen 16 b.b. numaralı trafo için verilmiş, 22.06.1998 tarih, 541 ruhsat numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz Kat Mülkiyeti işleminin gerçekleştirmiş ve ilgili mevzuat gereğince yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi tüm izinleri almış ve projesine uygun olarak inşa edildiği görülmüştür.

### Cezai Tutanak

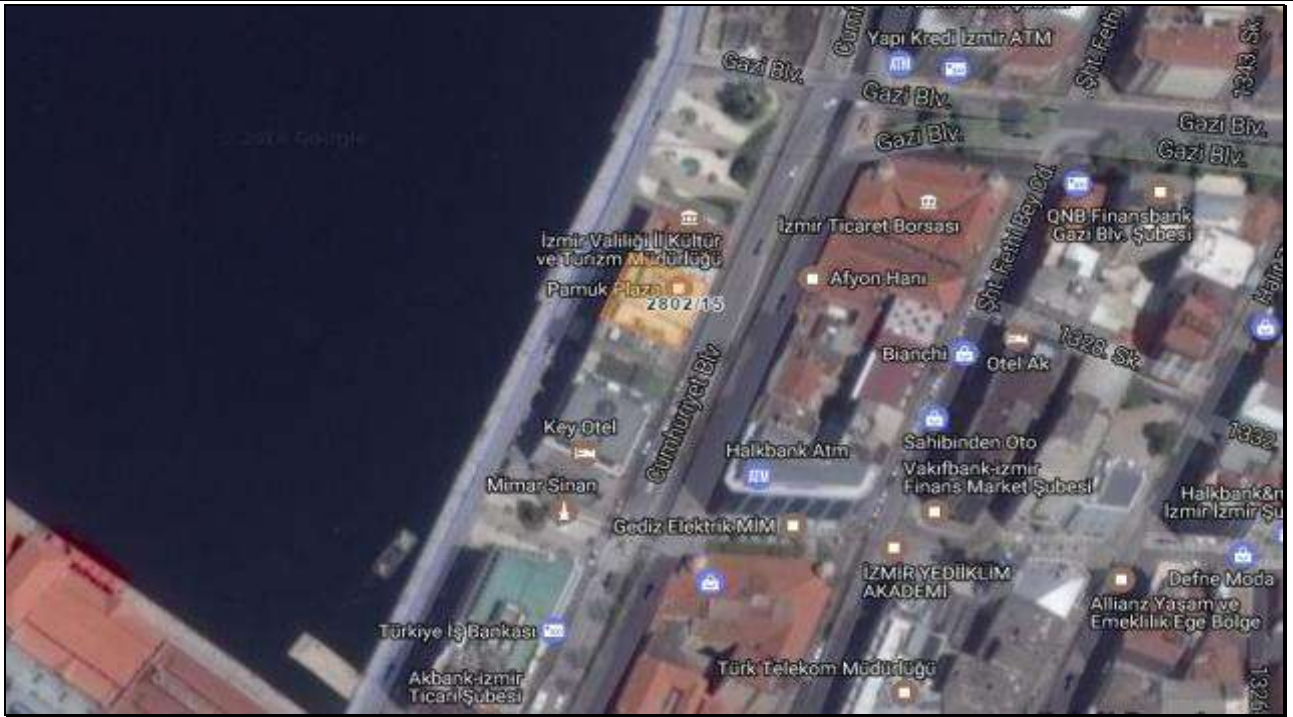
Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

### Yapı Denetim

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

## 3-8 Taşınmazın Tanıtılması

### 3-8-1 Ulaşım Özellikleri



**(Koordinatları: 38.423991 K – 27.13147 D)**

Değerlemeye konu taşınmazlar; Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No: 58 Konak/İzmir Posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Cumhuriyet Bulvarı ile Fevzi Paşa Bulvarı kesişim noktasından kuzey istikametine Cumhuriyet bulvarına girilir. Bulvar üzerinde yaklaşık 150 m ilerlenir ve sol kolda konumlu konu taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamakla birlikte İZDENİZ tarafından, Konak, Alsancak, Pasaport, Göztepe iskelelerinden



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

### **3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri**

#### Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada, 15 nolu 616,50 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip parsel üzerinde "On Katlı Kargir Bina" vasfı ile kayıtlı, üzerinde betonarme karkas yapı tarzında, bitişik nizam inşa edilmiş, bodrum + zemin + 8 normal katlı bina yer almaktadır.

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

#### Bağımsız bölüm özellikleri:

Değerleme konusu 15 b.b. nolu iş yeri projesine göre zemin katta 380m<sup>2</sup>, 1. Normal katta 610m<sup>2</sup> olmak üzere toplam yaklaşık 990m<sup>2</sup> brüt kullanım alanıdır.

Değerleme konusu 1 b.b. nolu mesken projesine göre 2 katta konumlu olup, toplam brüt 384m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.

Değerleme konusu 3 b.b. nolu mesken projesine göre 3 katta konumlu olup, toplam brüt 384m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.

Değerleme konusu 5 b.b. nolu mesken projesine göre 4 katta konumlu olup, toplam brüt 384m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.

Değerleme konusu 16 b.b. nolu trafon projesine göre zemin katta konumlu olup, toplam brüt 12m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin zeminleri laminant, granit kaplı ıslak hacimler seramik kaplı durumda, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar asma tavanlı, kapıların ise cam doğrama kapı şeklinde olduğu görülmüştür. Isıtması ve soğutması klimalarla sağlanır durumdadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler çift cepheli olup deniz manzarasına sahiptir. Binanın dış cephesi cam giydirme şeklindedir. Çift asansör mevcut olup ısınma ve soğutma klima kullanılarak sağlanmaktadır.

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

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

#### EMSAL 1: FIRST CLASS GAYRİMENKUL (OKTAY BEY): 0507 763 99 85

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Çankaya Bulvarı üzerinde konumlu binanın zemin katında yer alan 240 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 2.900.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın deniz manzarası olmaması sebebiyle dezavantajlı olup, %40 pozitif yönde düzeltme yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	240 m <sup>2</sup>	12.083,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>	240 m <sup>2</sup>	16.917,-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 2: İZMAX GAYRİMENKUL(TURGAY BEY): 0505 785 42 91

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Fevzi Paşa Caddesi üzerinde konumlu binanın zemin katında yer alan 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.950.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın deniz manzarası olmaması sebebiyle dezavantajlı olup, %40 pozitif yönde düzeltme yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	160 m <sup>2</sup>	12.188,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>	160 m <sup>2</sup>	17.062,-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 3: TURKUAZ EMLAK (AHMET BEY): 0532 632 69 42

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve merkezi konumda yer alan 6 katlı binanın zemin katında konumlu 60,00 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı dükkan 850.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın deniz manzarası olmaması sebebiyle dezavantajlı olup, %40 pozitif yönde düzeltme yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	60 m <sup>2</sup>	14.167,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	60 m <sup>2</sup>	12.750,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	60 m <sup>2</sup>	17.850,-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 4: REMAX ADRES (LEVENT BEY): 0531 521 51 82

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Fevzi Paşa Caddesi üzerinde yer alan Z+2 normal kat şeklinde inşa edilmiş, 70 m<sup>2</sup> zemin oturumuna sahip toplam 210 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina 1.225.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konum, fiziksel ve deniz manzaralı olmaması sebebiyle dezavantajlı olup, taşınmazın birim değeri üzerinden pozitif yönde % 60 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Emsal taşınmazın birim değeri hesaplanırken faydalı alan hesabı kullanılmış olup, zemin katın tamamı ve normal katların 1/3 ü dikkate alınmıştır. Birim Değeri: 1.225.000,-TL / (70 m<sup>2</sup> + 70/3 m<sup>2</sup> x 2 kat) = 10.500,-TL/m<sup>2</sup>

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	210 m <sup>2</sup>	10.500-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	210 m <sup>2</sup>	16.800,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: KW BORNOVA (EMRE BEY): 0506 696 53 16**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Bodrum+ Zemin +6 normal kat şeklinde inşa edilmiş, 163 m<sup>2</sup> zemin oturma alanına sahip toplam 1304 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina 7.250.000,- TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, emsal taşınmazın deniz manzarası olmaması sebebiyle dezavantajlı olup, %40 pozitif yönde düzeltme yapılmıştır. Emsal taşınmazın birim değeri hesaplanırken faydalı alan hesabı kullanılmış olup, bodrum katın 1/4'ü, zemin katın tamamı ve normal katların 1/3 ü dikkate alınmıştır.

Birim Değeri: 7.250.000,-TL / (163/4 m<sup>2</sup> + 163 m<sup>2</sup> + 163/3 m<sup>2</sup> x 6 kat) = 13.686,-TL/m<sup>2</sup>

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	1304 m <sup>2</sup>	13.686-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	1304 m <sup>2</sup>	12.317,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	1304 m <sup>2</sup>	17.244,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: Ç&G EMLAK (BİLGE HANIM): 0554 747 54 54**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan 5 katlı binanın 1. Normal katında konumlu 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 170.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın pazarlıklar sonucu 165.000,-TL bedel ile satışının gerçekleştirilebileceği bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın deniz manzarası olmaması sebebiyle dezavantajlı olup, %45 pozitif yönde düzeltme yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	50 m <sup>2</sup>	3.400,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	50 m <sup>2</sup>	3.300,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	50 m <sup>2</sup>	4785,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 7: ORHUN EMLAK (MUSTAFA BEY): 0530 764 14 14**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Fevzi Paşa Bulvarı üzerinde yer alan 5 katlı binanın 2. normal katında konumlu 43 m<sup>2</sup> kullanım alanlı büro 120.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın deniz manzarası olmaması sebebiyle dezavantajlı olup, %60 pozitif yönde düzeltme yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	43 m <sup>2</sup>	2.791,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	43 m <sup>2</sup>	2.651,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	43 m <sup>2</sup>	4.242,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 8: MEHMET ÇINAR: 0536 463 71 38**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 5 katlı binanın 3. normal katında konumlu 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı büro 145.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın deniz manzarası olmaması sebebiyle dezavantajlı olup, %50 pozitif yönde düzeltme yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	40 m <sup>2</sup>	3.625,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	40 m <sup>2</sup>	3.263,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	40 m <sup>2</sup>	4.895,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 9: TURYAP ALSANCAK(ŞEREF ÖZDEMİR): 0532 763 63 63**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde 8 katlı binanın 2. Normal katında konumlu 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı büro 190.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın deniz manzarası olmaması sebebiyle dezavantajlı olup, %40 pozitif yönde düzeltme yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	50 m <sup>2</sup>	3.800,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	50 m <sup>2</sup>	3.420,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	50 m <sup>2</sup>	4.788,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 10: CEM BİRYATI: 0533 636 94 43**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 6 katlı binanın 3. Normal katında konumlu 107 m<sup>2</sup> kullanım alanlı büro 350.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın deniz manzarası olmaması sebebiyle dezavantajlı olup, %50 pozitif yönde düzeltme yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	50 m <sup>2</sup>	3.271,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	50 m <sup>2</sup>	3.107,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	50 m <sup>2</sup>	4.660,-TL/m <sup>2</sup>

**KİRALIK EMSALLER**

**EMSAL 1: NURCİN BEKEM: 0 (545) 875 76 53**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bulvar üzerinde konumlu binanın zemin katında konumlu 700 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 65.000,-TL bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	700 m <sup>2</sup>	93.00-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 2: YASEMİN ALMALI: 0 (555) 804 38 28**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bulvar üzerinde konumlu binanın zemin katında konumlu 350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 35.000,-TL bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	350 m <sup>2</sup>	100,00-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	------------------------------

**EMSAL 3: BORNOVA GAYRİMENKUL: 0 (506) 210 48 90**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bulvar üzerinde konumlu binanın zemin katında konumlu 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 16.000,-TL bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	150 m <sup>2</sup>	106.67-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	------------------------------

**EMSAL 4: FATİH DÖRTKARDEŞLER: 0 (532) 296 23 84**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bulvar üzerinde konumlu binanın zemin katında konumlu 370 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 35.000,-TL bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	370 m <sup>2</sup>	94.59-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 5: HÜSEYİN AKTAR: 0 (553) 708 00 78**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bulvar üzerinde konumlu binanın zemin katında konumlu 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 18.000,-TL bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	90.00-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------



**EMSAL 8: ADRESİM EMLAK(FADİME HANIM): 0505 217 60 73**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde konumlu 6 katlı binanın 4. Katında konumlu 250 m<sup>2</sup> ofis 4.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	250 m <sup>2</sup>	18.00-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 8: Oktay ARSLAN: 0 (507) 763 99 85**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda konumlu 6 katlı binanın 3. Katında konumlu 75 m<sup>2</sup> ofis 2.300,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	75 m <sup>2</sup>	30.67-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	-------------------	-----------------------------

**EMSAL 9: MERT ALTINDAĞ: 0 (532) 592 16 71**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda konumlu 6 katlı binanın 4. Katında konumlu 60 m<sup>2</sup> ofis 1.900,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	60 m <sup>2</sup>	31.67-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	-------------------	-----------------------------

**EMSAL 10: SEMA HANIM: 0 (533) 020 43 51**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda konumlu 5 katlı binanın 2. Katında konumlu 350 m<sup>2</sup> ofis 10.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	350 m <sup>2</sup>	28.57-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 11: VILLA VIP: 0 (232) 465 27 57**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda konumlu 6 katlı binanın 3. Katında konumlu 280 m<sup>2</sup> ofis 10.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	280 m <sup>2</sup>	35.71-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

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

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

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

**Olumlu Etkenler:**

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

**Olumsuz etken:**

- Taşınmaza ait otoparkın bulunmaması ve bölgede otopark sorununun olması

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya



kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

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

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

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

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

#### EMSALE KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ:

B.B. No	Kat No	Toplam Brüt Alan (m2)	Birim Değeri(TL/m2)	Piyasa Değeri(TL)
15	Zemin	380.00	16 800.00	9 312 000.00 ₺
	1	610.00	4 800.00	
1	2	384.00	4 800.00	1 843 200.00 ₺
3	3	384.00	4 800.00	1 843 200.00 ₺
5	4	384.00	4 800.00	1 843 200.00 ₺
			<b>Toplam</b>	<b>14 841 600.00 ₺</b>

**KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER = 14.841.600, TL ≈ 14.842.000 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; değerleme konusu taşınmazın toplam aylık kira bedelinin 75.970,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede kullanılan gayrimenkuller için kapitalizasyon oranının 6.5% olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

### **GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ:**

B.B. No	Kat No	Toplam Brüt Alan (m2)	Birim Kira Değeri(TL/m2)	Aylık Kira Değeri(TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Kapitalizasyon Oranı	Piyasa Değeri(TL)
15	Zemin	380.00	84.00	47 170.00	566 040.00	6.5%	8 708 307.69
	1	610.00	25.00				
1	2	384.00	25.00	9 600.00	115 200.00	6.5%	1 772 307.69
3	3	384.00	25.00	9 600.00	115 200.00	6.5%	1 772 307.69
5	4	384.00	25.00	9 600.00	115 200.00	6.5%	1 772 307.69
TOPLAM				75 970.00	911 640.00		14 025 230.77

**KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 14.025.230,-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 değerlendirilmiştir. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

B.B. No	Kat No	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (Kdv Hariç)	Gelir İndirgeme Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (Kdv Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (Kdv Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (Kdv Dahil)
15	Zemin ve 1	9 312 000.00 ₺	8 708 307.69 ₺	9 010 153.85 ₺	10 631 981.54 ₺
1	2	1 843 200.00 ₺	1 772 307.69 ₺	1 807 753.85 ₺	2 133 149.54 ₺
3	3	1 843 200.00 ₺	1 772 307.69 ₺	1 807 753.85 ₺	2 133 149.54 ₺
5	4	1 843 200.00 ₺	1 772 307.69 ₺	1 807 753.85 ₺	2 133 149.54 ₺
	<b>Toplam</b>	<b>14 841 600.00 ₺</b>	<b>14 025 230.76 ₺</b>	<b>14 433 415.38 ₺</b>	<b>17 031 430.15 ₺</b>

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>14.841.600 TL</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>14.025.230,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>14.433.000,-TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>75.970,-TL</b>

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

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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





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

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

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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### **BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada, 15 parselde bulunan 1, 3, 5, 15 ve 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak değer verilmiştir. 16 Bağımsız bölüm numaralı değerlendirme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "Trafo" olarak işlenmiştir. 16 nolu bağımsız bölümün tapu kaydında yer alan takyidat taşınmazın 49 yıllığına TEDAŞ tarafından kullanılmak üzere intifa hakkına konu olduğunu belirtmektedir. Bu durum taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine olumsuz yönde etki eden bir faktör olarak tarafımızca tespit edilmiş olup; Bu durumda taşınmazın Aktif alım-satım piyasası olmayacağı kanaatine varılarak 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz değerlemeye dahil edilmemiştir.

#### **KDV Hariç Satış Değerinin;**

**14.433.000,-TL (ONDÖRTMİLYONDÖRTÜZOTUZÜÇBİNTÜRLİRASI)**

#### **KDV Dahil Satış Değerinin;**

**~17.030.940,-TL (ONVEDİMİLYONOTUZBİNBİNDOKUZYÜZKIRKTÜRLİRASI)**

#### **KDV Hariç Aylık Kira Değerinin;**

**75.970.-TL (YETMİŞBEŞBİNDOKUZYÜZYETMİŞTÜRLİRASI)**

#### **KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;**

**89.644,-TL (SEKSENDOKUZBİNALTIYÜZKIRKDÖRTTÜRLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 3.5172 TL, 1 EURO: 3.7220 TL, Satış; 1 USD: 3.5236 TL, 1 EURO: 3.7287 TL

**Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri;** 2.142 m<sup>2</sup> x 619,12 TL/m<sup>2</sup> = 1.326.155,-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)

**BÖLÜM 8 – EKLER**

**8-1 Uydu Fotoğrafi**





**8-2 Fotoğraflar**









**8-3 BELGELER**

YAPI RUHSATI				9. Bu belgeyi TEMEL İZLENİMLERİNE göre yapı ruhsatı için EKİLENE GÖRE İZLENİMLERİNE göre izlenim tamamlanmış olup, yapının Fesih Sorumluluğunu alan İm. adanmış ve yapı ruhsatı için geçerlidir.			
1. Ruhsat Verilen Kurum <b>Karadik Belediyesi - izmir</b>		2. Ruhsat Tarihi <b>12/8/1993</b>		3. Ruhsat Numarası <b>274</b>			
4. Ruhsat Verilen Mülk No <b>Yeni inşaat</b>		5. Mahalle <b>Akdentiz</b>		6. Pafta No <b>77</b>		7. Ada No <b>2802</b>	
8. İmar Durumu No <b>3/8/1993</b>		9. İmar Durumu Numarası <b>2995</b>		10. İmar Durumu <b>Saba</b>		11. Yıkılma Tarihi <b>Katlı Yaya Sivi.</b>	
13. Tapu Teslim Belgesi Verilen Kurum <b>İki Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü</b>				14. Tapu Teslim Belgesi Tarihi <b>28/3/1984</b>		15. Tapu Teslim Belgesi Numarası <b>1363</b>	
16. Adı Soyadı / Unvanı <b>PAYIMBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ</b>				20. Adı Soyadı / Unvanı <b>BERBEROĞLU İNŞ. UYUMU</b>			
17. Vergi Dairesi Sicil Numarası <b>Karadik Vergi Dairesi 1EC-5226</b>				22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi <b>KORDON</b>			
18. Adres <b>Büyükdere cad. N:82. Gopetepesi/ist.</b>				24. Adres <b>Plenve bulvarı N:6/1-2. izmir</b>			
19. Yıkılma Tarihi		21. Yıkılma Tarihi		23. Yıkılma Tarihi		25. Yıkılma Tarihi	
Mesken 15 kişi		16. 4445 1. 478		17. 9 10		18. 2492 962300	
Toplam		4923		1 9 10			
34. İnşaatın Toplam Maliyet Kiralet (Arsa Hariç) <b>4737402900</b>				36. Arç Ödümü Yılı <b>1990</b>		37. Yapılan Arsa Değeri <b>1,727,60000</b>	
38. İnşaatın Durum <b>Betonarme</b>				40. İşin Durum Değeri Modülü <b>Tuğla</b>		35. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) <b>6,565,002900-</b>	
42. Mimari Proje <b>Orhan BERBEROĞLU (MİMAR)</b>				49. Adı Soyadı <b>ORHAN BERBEROĞLU (MİMAR)</b>			
43. İnşaat Projesi <b>İrfan BERBEROĞLU (İNS. MÜH.)</b>				50. Adres <b>Plenve Bulvarı N:6/1-2</b>			
44. İnşaat Projesi <b>EL: 9/9/1993</b>				51. Taahhüt Tarihi <b>12/8/1993 tarih 23750 Nolu</b>			
45. Doğru Toplamı				46. Kuzi Toplamı			
47. Harici Çıkış Kazı Toplamı				48. Harici Çıkış Kazı Toplamının Döküleceği Yer <b>Çağrı Aldar Deküm Saha</b>			
49. Harici Çıkış Kazı Toplamı				52. Kurum Sicil No <b>Bel: 95</b>			
53. Oda Sicil No <b>4667</b>				54. İncelet			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİP GELİRLER							
55. Gelirin Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No		58. Tutar (TL.)	
Yol Kanallı Harcı		AUGUSTOS 1993		76067L		129,286.000	
Bina İnşaat Harcı 2							
Orta							
Yas. yansıdıkta mülhyan		Toplam		129,286.000			
30 yıl süreyle tahvil için TL							
61. Düzeyliyerin Adı Soyadı / Unvanı <b>...</b>		62. Karşılıklı Edinin Adı Soyadı / Unvanı <b>...</b>		63. Düzeyliyerin Adı Soyadı / Unvanı <b>...</b>			



### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. Asıl yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere, 1 nüshası Mal. Gsm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe) KONAK BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ-İZMİR		Kod	2. Belgenin tarihi 22/06/98		3. Belgenin numarası 541		4. Belgenin veriliş maksadı BİTEN KİŞİM		Kod						
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no. CUMHURİYET BUL. NO: 45 İZMİR.															
6. Pafta	7. Ada no 2802	8. Parsel no 15		9. İmar durumu tarihi 03/08/93			10. İmar durumu numarası 2995								
11. Tapu tescil belgesi veren kurum 1. 80L. TAP. SİC. NO.		12. Tapu tescil belgesi tarihi 15/11/94		14. İsinin türü 509A		Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 12/08/93 274		17. Varsa ek ruhsatnamenin tarihi ve numarası / /						
13. Tapu tescil belgesi no. 2534		15. Yakıt türü KATI-SIVI		Kod											
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MÜTEAHHİDİNİN										
18. Adı soyadı / unvanı PAMUKSAK TSKK İŞ.			Kod	22. Adı soyadı / unvanı			Kod	23. Kurum sicil numarası							
19. Bağlı olduğu vergi dairesi KONAK		20. Vergi dairesi sicil numarası 5226		24. Bağlı olduğu vergi dairesi			25. Vergi dairesi sicil numarası								
21. Adresi BUTÇK DERE CAD. NO: 80 İZMİR.					26. Adresi										
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı		Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m2)	Kod	30. Yol seviyesi altına kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m2'sinin maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
TRAFİ			1		12		1	9	10		2480	962300			
Toplam			1		12										
37. İnşaatın toplam maliyet kıymetli (arsa hariç) 48.115.000				38. Ait olduğu yıl 1995		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)							
41. İskeletin cinsi B.ARME			42. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA			Kod	43. Yığma yapının cinsi			Kod					
44. Yapı ilgili özellikler															
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama ZEMİN KATTA #16. NOLU TRAFİ YERİ İÇİNDİR.															
Konutun		Oda sayıları					Toplam	Daire sayısı		47. Dairenin özellikleri					
		1	2	3	4	5	6	7+			Mutfak	Banyo	Hela(wc)	Parke	
Daim sayısı								Olan							
Bir dairenin yüzölçümü								Olmayan							
								Toplam							
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğunu ve kullanımında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.															
BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER															
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Mehmet BOZKURT				49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Nermis KİYMİK İnş. Teknisyeni				50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih İnş. Teknisyeni AYRUL GÖZÜĞER							
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ															
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, unvanı, imzası Bros. İNÖCÜ Şube Şefi								52. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih Kutay ÖZGÖVEN İmar. Müd. Muvaf.							
								22 HAZİRAN 1998							



**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Ash yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurupta kalmak üzere 1 nüshası Mal ve Ölm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgelerin verildiği kurumun adı, adresi <i>Karabük Belediyesi</i>		Kod	2. Belgelerin tarihi <i>22-11-1995</i>	3. Belgelerin numaraları <i>7057</i>	4. Belgelerin verildiği maksadı <i>Mülkiyet</i>	Kod
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no <i>Cambarıcah Bulvarı No-45</i>						
6. Pafta <i>22</i>	7. Ada no <i>2192</i>	8. Parsel no <i>15</i>	9. İmar durumu tarihi <i>3-1-1995</i>	10. İmar durumu numarası <i>2115</i>		
11. Tapu teslim belgesi veren kurum <i>2. Vat. B. D. Sic. mül.</i>		12. Tapu teslim belgesi tarihi <i>22-8-1994</i>	14. İsmi türü <i>SBK</i>	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası <i>12-8-1995</i>	17. Varsa ek ruhsatın tarihi ve numarası
13. Tapu teslim belgesi no <i>4219</i>		15. Yakıl türü <i>Kalıpsız</i>	Kod	271		

YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
18. Adı soyadı / ünvanı <i>Yılmaz</i>	Kod	22. Adı soyadı / ünvanı <i>M. Bozkurt</i>	Kod	23. Kurum sicil numarası	
19. Bağlı olduğu vergi dairesi <i>Karabük</i>	20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi <i>Karabük</i>	25. Vergi dairesi sicil numarası <i>1644550015</i>		
21. Adresi <i>Bayrak darı cad. No-22</i>			26. Adresi <i>Yıldırım Bulvarı No-45</i>		

27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod	30. Yıkılmaya atılacak kat sayısı	31. Yıkılmaya atılacak kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m <sup>2</sup> sınırlı maliyet	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Dairesi grubu
<i>Daire</i>		<i>1</i>		<i>210</i>		<i>1</i>	<i>2</i>	<i>10</i>		<i>2420</i>	<i>162500</i>		<i>3</i>	
<i>Daire</i>		<i>3</i>		<i>324</i>										
Toplam		<i>4</i>		<i>2192</i>										

37. İnşaatın toplam maliyeti kıymeti (arsa hariç) <i>2.061.845.000</i>	38. Art olduğu yıl <i>1995</i>	39. Yapının arsa değeri <i>1.727.000.000</i>	40. Toplam maliyet (arsa dahil) <i>6.562.000.000</i>
41. İskeletin cinsi <i>B. cimsiz</i>	42. İskeletin dolgu maddesi <i>Tuğla</i>	Kod	43. Yığma yapının cinsi

44. Yapı ile ilgili özellikler

Elektrik  
  Hava gazı  
  Doğal gaz  
  Klozetler  
  Sefir suyu  
  Sıcak Su  
  Kanalizasyon  
  Foseptik  
  Asansör

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama  
*Zemin + 1 kat = 15 (45/12 + 44/12) Nolu (350 m<sup>2</sup>)  
 2. Kat = 1.5.5 Nolu Daireler + Sınırda.*

46. Konutun ilgili özellikler								47. Dairelerinin özellikler					
Konutun	Oda sayıları							Toplam	Daire sayısı olan	47. Dairelerinin özellikler			
	1	2	3	4	5	6	7+			Mutfak	Banyo	Hala(wc)	Parke
Daire sayısı			<i>3</i>				<i>3</i>		<i>3</i>	<i>3</i>	<i>3</i>		
Bir dairenin yüzölçümü			<i>304</i>				<i>1152</i>	Toplam	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>3</i>		

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımında fer bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih <i>Mehmet BOZKURT</i>	49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih <i>MUSTAFA KAYAN</i> <i>İng. Teknisyen</i>	50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
--	--	---------------------------------------

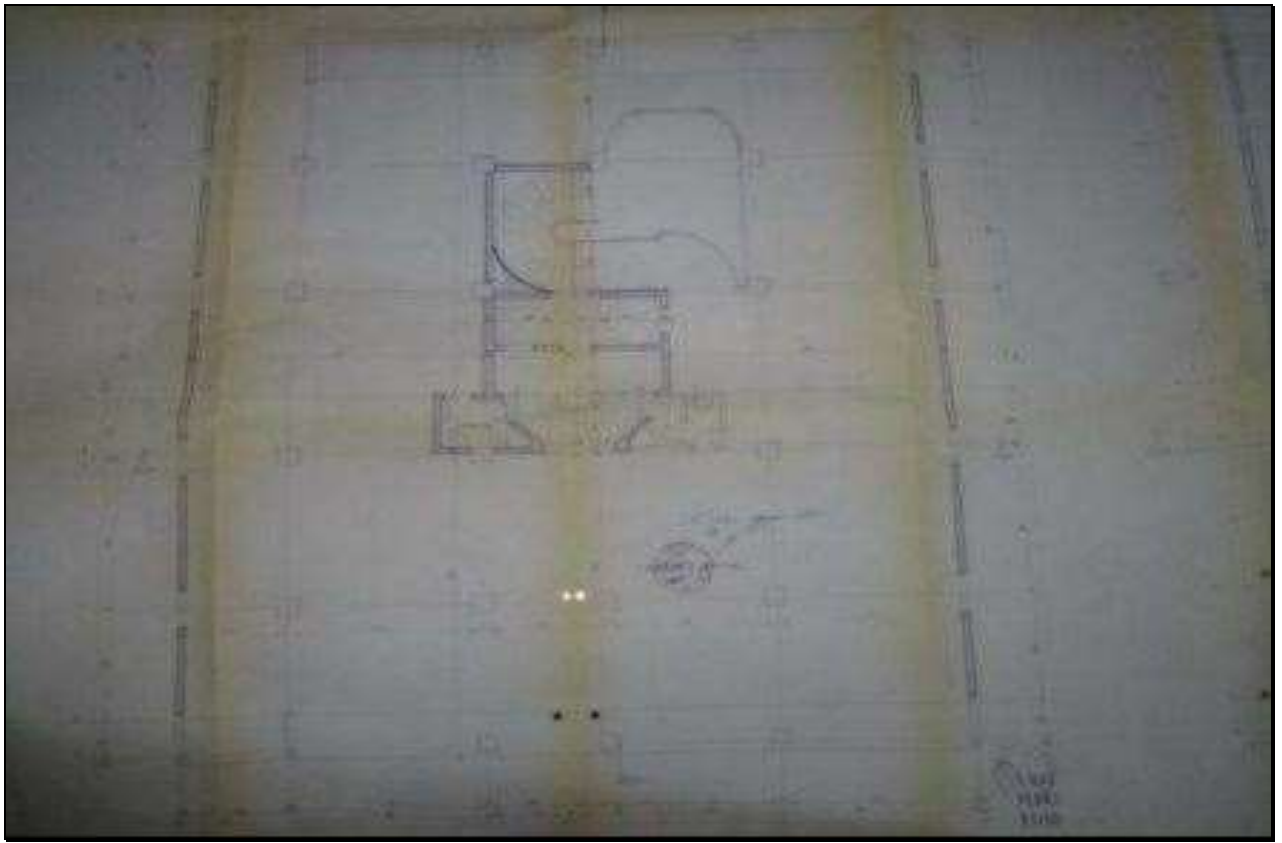
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası <i>Ercan BİNGÖL</i> <i>Sulu Şefi</i>	52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, kuruluş, tarih <i>22 KASIM 1995</i>
--	--

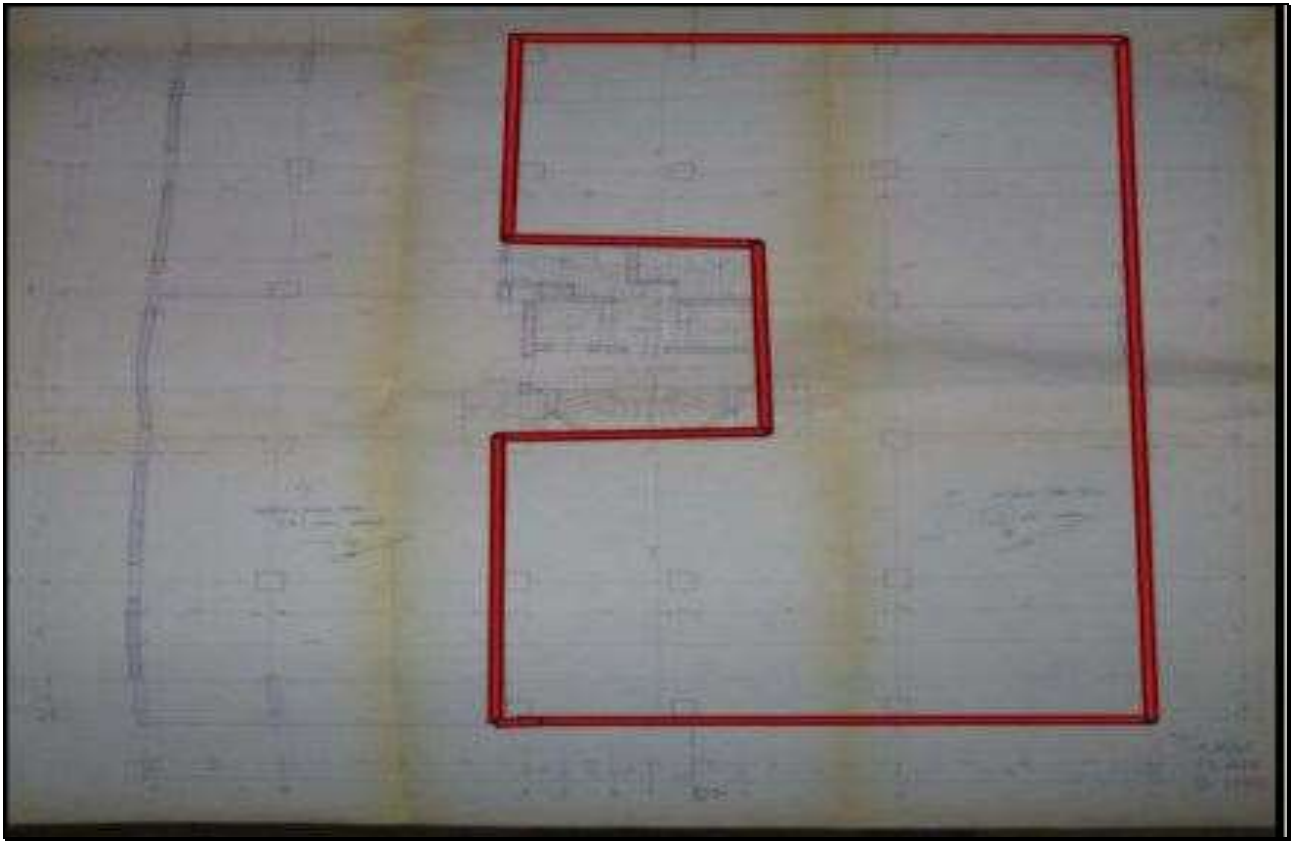
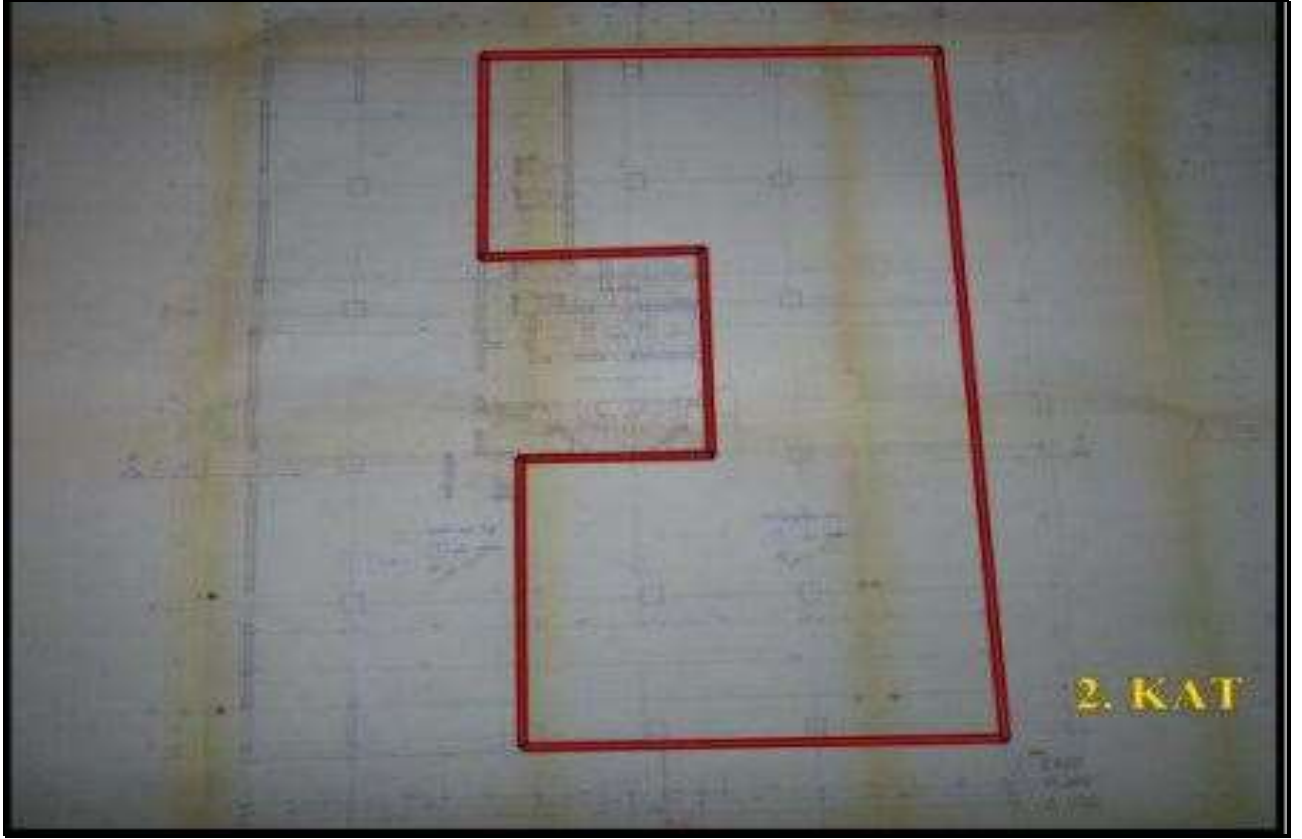
<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Dünyeli</p>	<p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">5/3950</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center; color: red; font-weight: bold;">                 227/94             </div> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">Ladikat</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">T.C. İMZA VE MÜHÜR BÖLÜMÜ</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">Sella KÖROĞLU</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">İmza ve Mühür Yetkilisi</p>	<p style="text-align: right; font-size: 1.2em;">1.6.2014</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">T.C.</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">İMZA VE MÜHÜR BÖLÜMÜ</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">Sella KÖROĞLU</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">İmza ve Mühür Yetkilisi</p>
<p style="text-align: center;">MÜHÜR</p> <p style="text-align: center;">5/3950 (Ladikat)</p> <p style="text-align: center;">(Mevki Sicil No: 227/94)</p> <p style="text-align: center;">İMZA VE MÜHÜR BÖLÜMÜ</p> <p style="text-align: center;">Sella KÖROĞLU</p> <p style="text-align: center;">İmza ve Mühür Yetkilisi</p> <p style="text-align: center;">1.6.2014</p>	<p style="text-align: center;">YERİNDE GÖRÜLDÜ</p>	<p style="text-align: center;">RUMSAT</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; transform: rotate(-15deg); margin: 10px;"> <p style="text-align: center;">5/3950</p> <p style="text-align: center;">227/94</p> </div>
<p style="text-align: center;">YERİNDE OLAN RUMSATI</p>	<p style="text-align: center;">YERİNDE RUMSAT SURT SEYİ</p> <p style="text-align: center;">uygundur</p>	<p style="text-align: center;">İMAN MÜDÜRÜ</p> <p style="text-align: center;">FEN İCLESİ MÜDÜRÜ</p> <p style="text-align: center;">İŞLERİ BAŞKANI MÜDÜRÜ</p> <p style="text-align: center;">Tasdik olur.</p>
<p style="text-align: center;">MÜHÜR</p>	<p style="text-align: center;">MÜHÜR</p>	<p style="text-align: center;">MÜHÜR</p>
<p style="text-align: center;">DİĞER BİLGİLER</p>	<p style="text-align: center;">DİĞER BİLGİLER</p>	<p style="text-align: center;">DİĞER BİLGİLER</p>

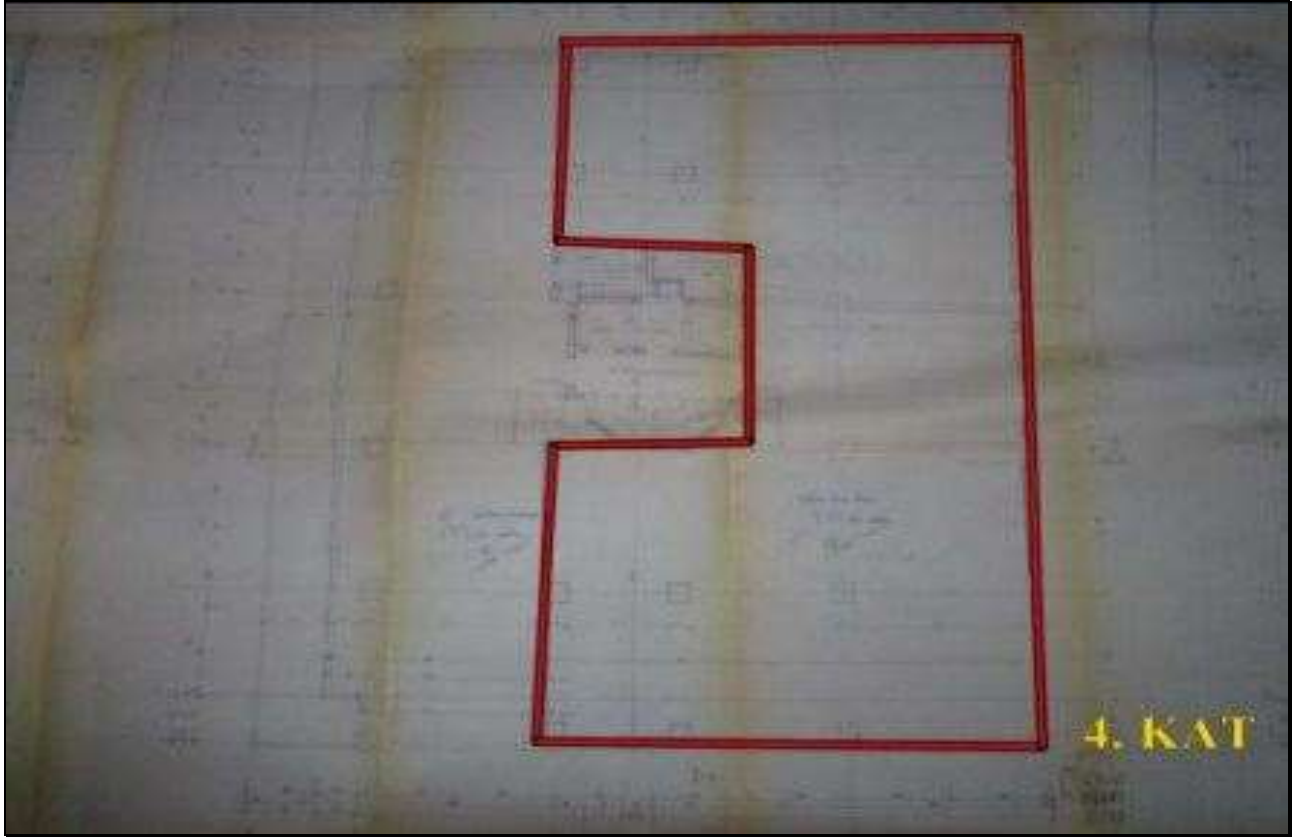












77  
2802  
15

T.C.  
**İZMİR KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

13 Kasım 2013

Sayı : 35598559 -310.05-17062  
Konu: İmar Durumu

SN:HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İlgili: 12.11.2013 gün ve 17062 sayılı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgili dilekçenizde bahsi geçen İzmir, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 Pafta, 2802 Ada, 15 nolu parsel ; 24.01.1985 onay tarihli Alsancak İmar Planında; TM-(Taraflı) Ticaret Seçenekli Konut bölgesinde (Zemin katta konut yapılamaz) kalmakta olup, Bitişik nizamda Hmx= 24:80 m gabaride 8 kattır. Eski Eser bitişiği olduğundan, her türlü işlem için İ.K.T.V.K.B.K' dan izin alınması gerekir.

Bilgilerinize rica olunur.

12.11.2013 İ. Yılmaz  
12.11.2013 N. Yalçın- Brm. Yetk.

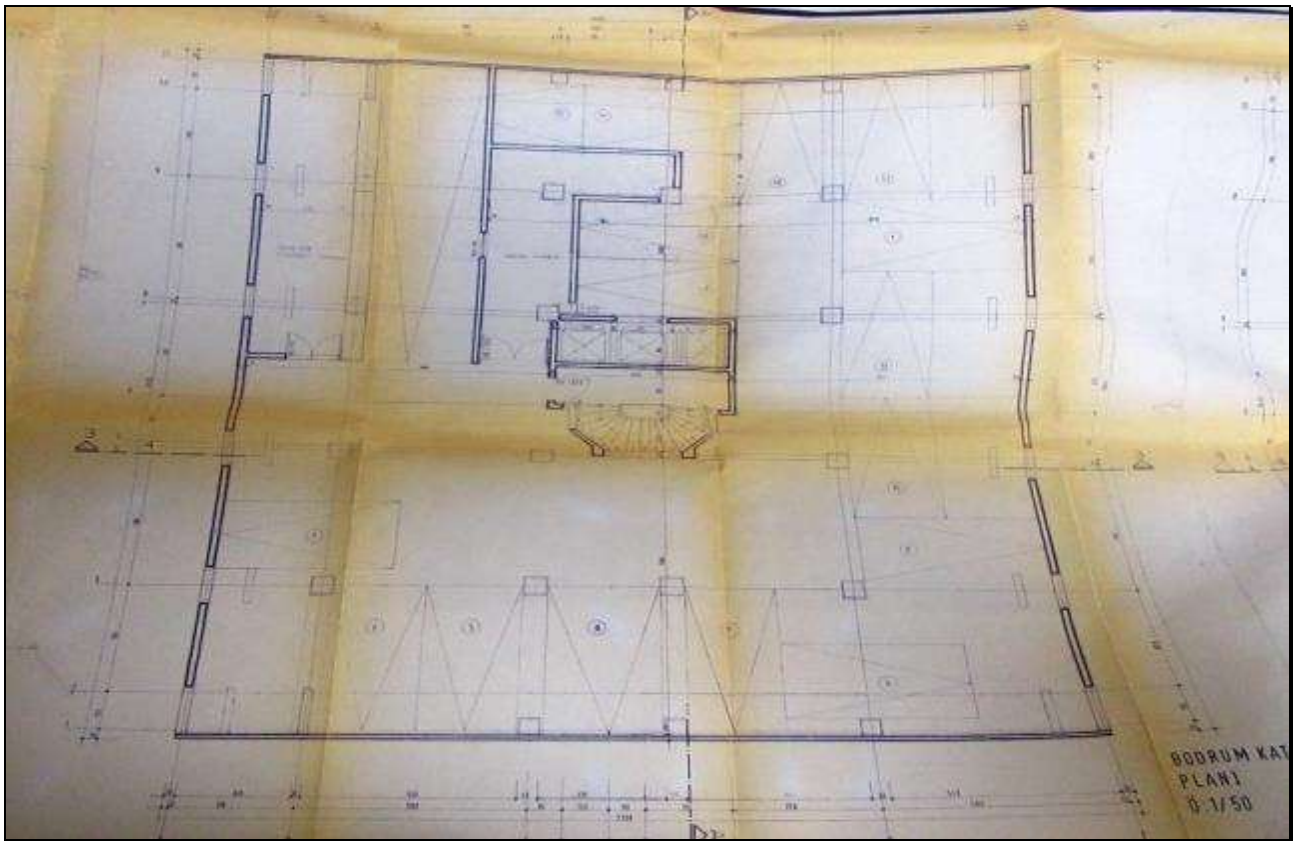
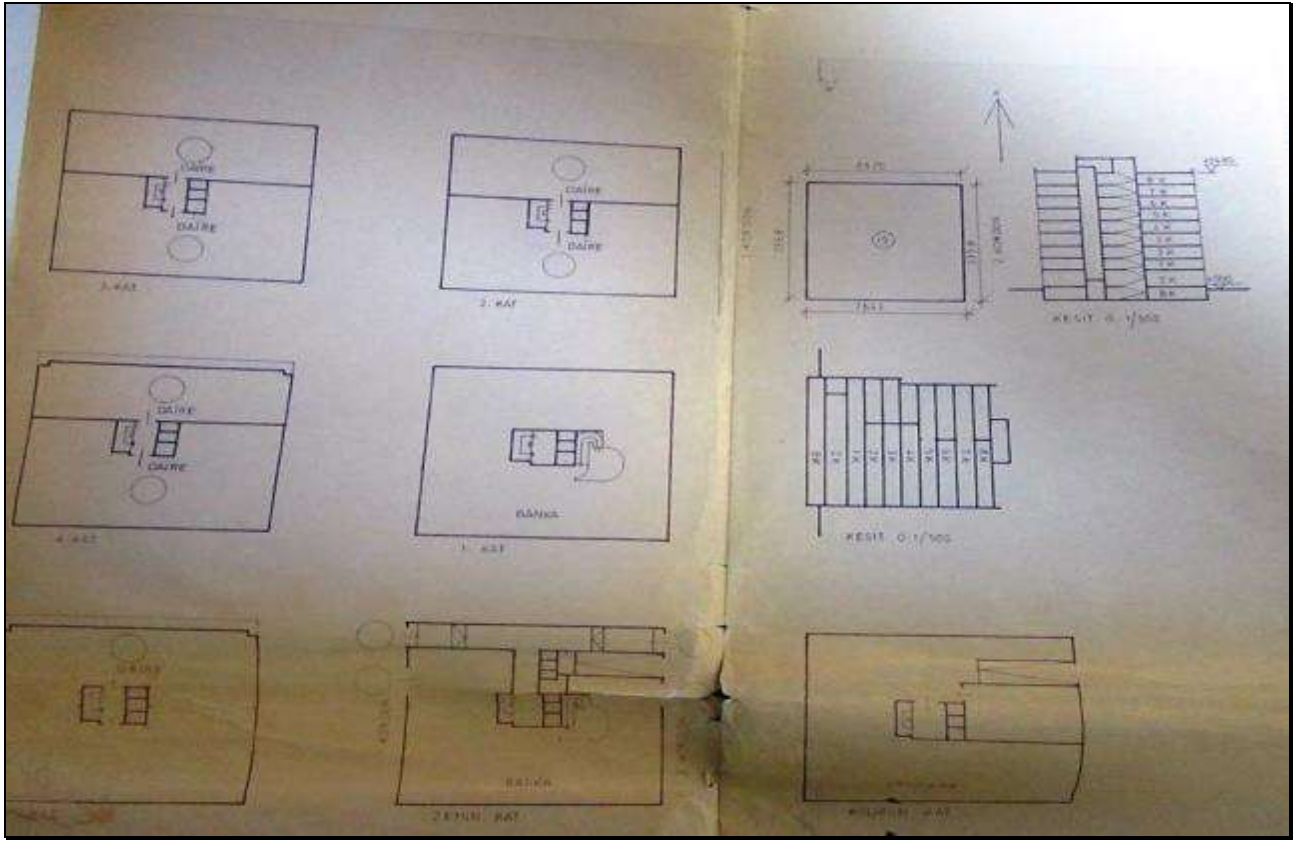
**HULUSİ ERDOĞAN**  
İmar ve Şehircilik Müdürü

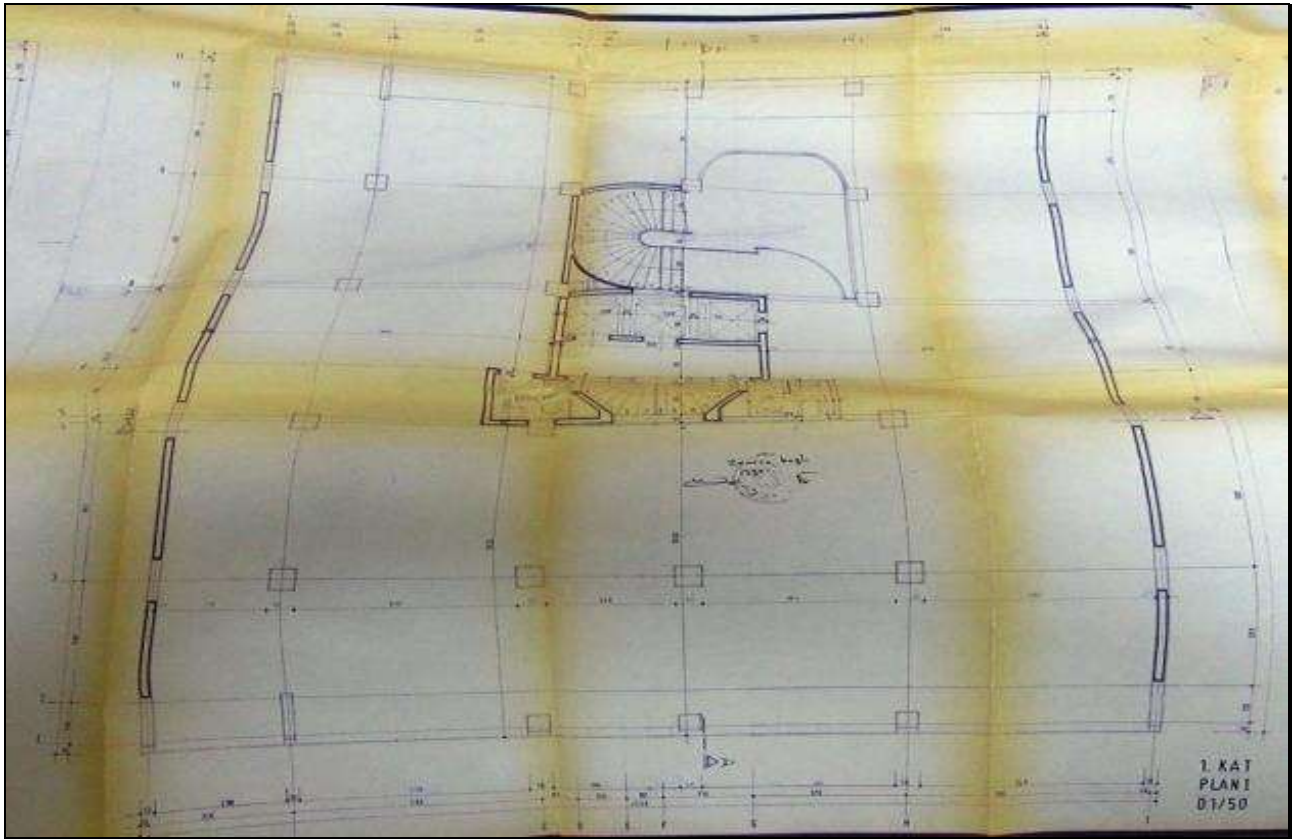
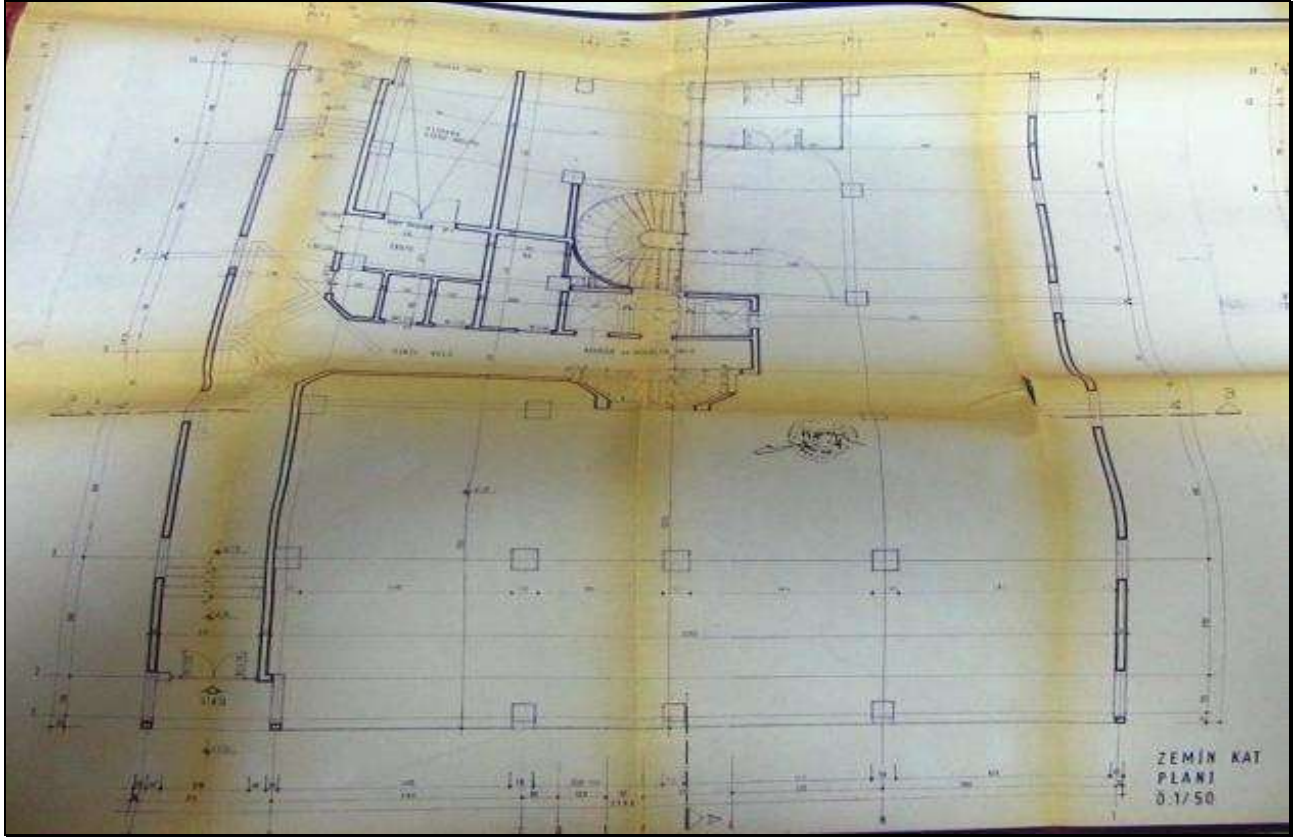


## BELEDİYE PROJESİ

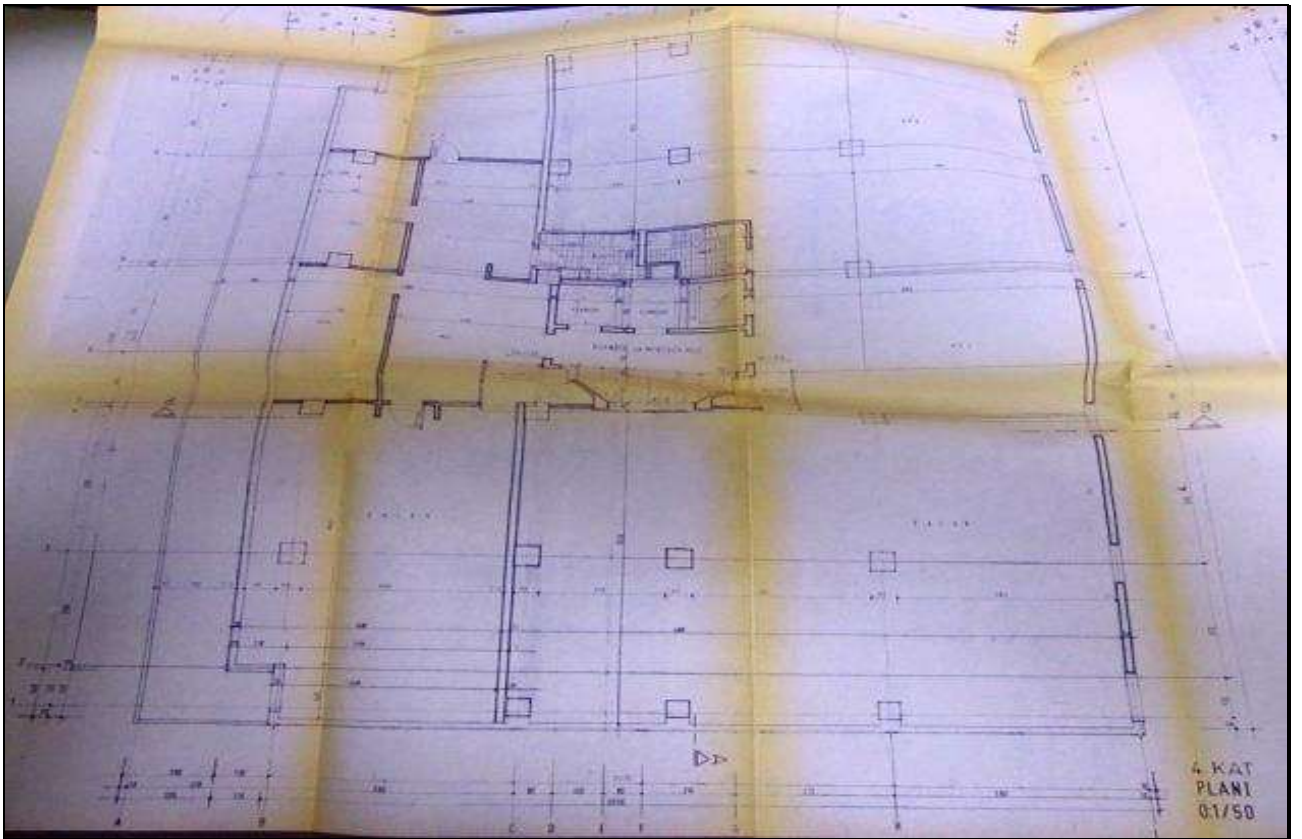
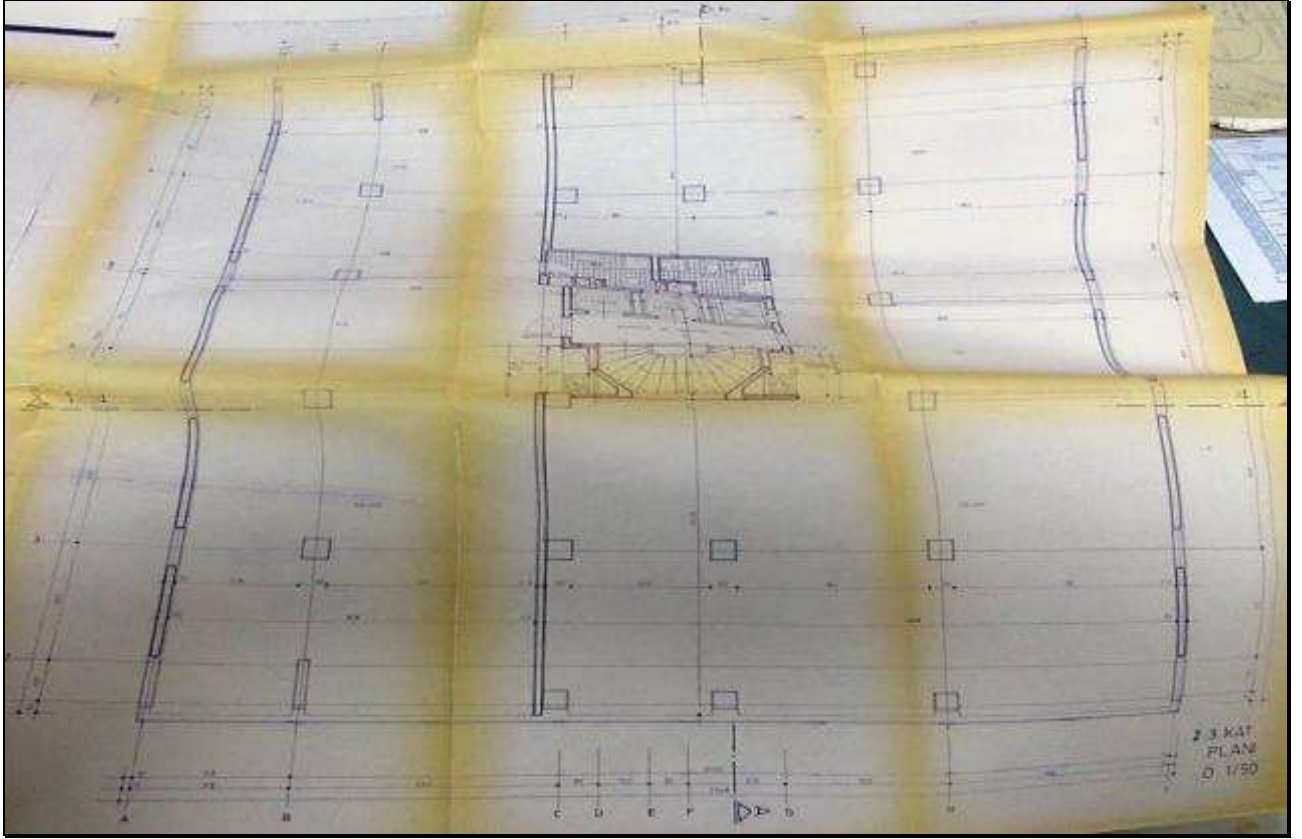
<p>(5/629) Tüm Katlarda dahil 2. Katla Kapıcı Dairesi İptali ve Katla 2 da- irenin tek daire a ması + asansör dairelerinin kaldırılması</p>	<p style="text-align: center;">5/629</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center; color: red;"> <b>MİMARİ</b>              TALİMAT NAMEDİ              UYGUNLUĞU 9/2/95         </div> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">Tadilat</p> <p style="text-align: center; color: red;">Mimar Hüseyin BOYACIAR,</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>	<p style="text-align: right;">5/629</p> <p>Tüm Katlarda Dahil Tad. + 2. KATTA KAPICI DAİRESİ İPTALİ + 5. VE 7. KATLAR DA İKİ DAİRENİN TEK DAİRE OLMASI + ASANSÖR DAİ- RESİ KİLDİRİLMESİ TAD.</p> <p style="text-align: center; color: red;">14 ŞUBAT 1995 T. C. İZMİR MERKEZ İLÇE BELEDİYESİ İmar KODORİNGE Y. 1 Tadilat S. 5/6 B. Arma Temin Kuruluşu S. 5/6/1 İmarat Müdürlüğü</p>
METRAJ ≈	YERİNDE GÖRÜLDÜ ≈	RUHSAT ≈
<p>5/629. 2. KATTA KAPICI DAİRESİ İPTAL 5. 7. KATTA 2 DAİRESİNİN TEK DAİREYE DÖNÜŞÜMÜ TAD. İNŞAAT HARCINA TABİDİR</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">ARSİVE AITTİR</p> <p style="text-align: center;">14 ŞUBAT 1995 AYRILIK TEKDAL İmarat Müdürlüğü</p>	<p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">ARSİVE AITTİR</p> <p style="text-align: center;">14 ŞUBAT 1995</p>	<p style="text-align: right;">1993/274</p> <p style="text-align: right;">Tadilat 20.2.1995</p>
TEMEL İÇTÜ RUHSATI ↓	YAPI RUHSAT SUBE SEFİ ↓	İMAR MÜDÜRÜ FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ EŞKÖT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ↓
<p>İmarat 1 numaralı K. ve T. V. K. 35/10/1975-217 Soylu - 6.2.175 tarihli uygunluğuna istinaden</p>	<p style="text-align: center;">uygundur</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>	<p style="text-align: center;">Tastik olunur</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>
DAĞ OZALIT	Katip Subeleri Cad. Hisar Apt. No: 22 Kat: 203 Tel: 21 12 22      Alayuntakı: 125410	

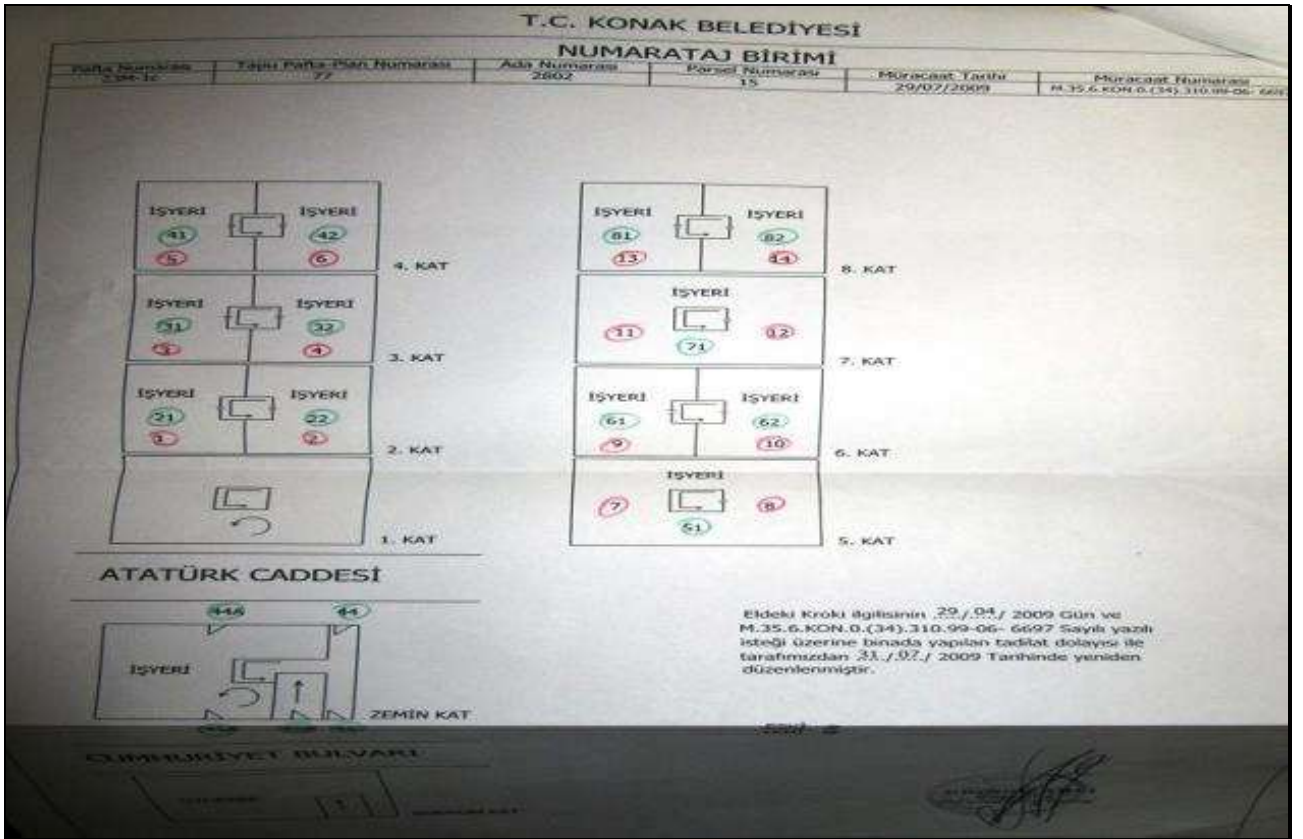
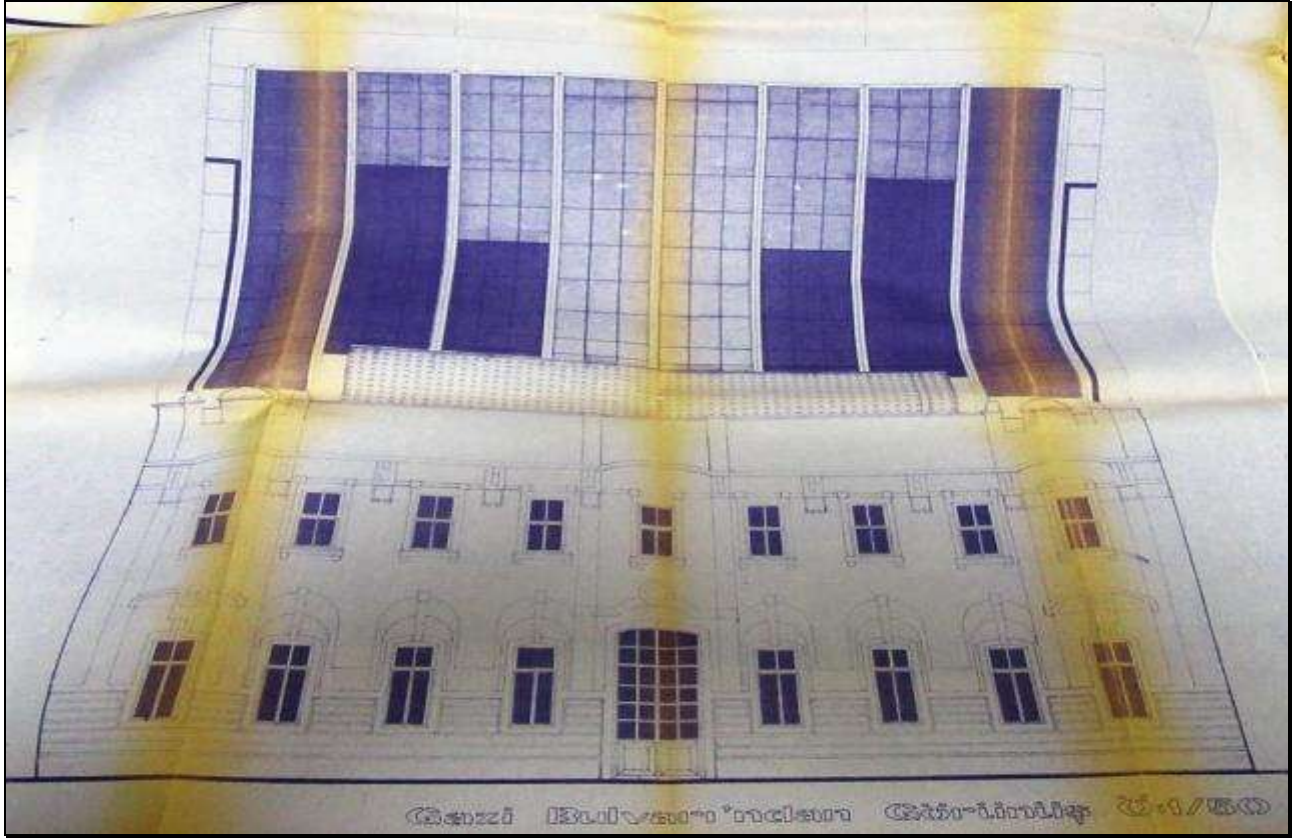














Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.11.2016 11:50:27	2016-44331	20161124-912-F00894	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	616,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	18201130	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 16)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	3/1000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Trafik	
Mahalle / Köy Adı	AKDENİZ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	17 / 1609	Ana Taşınmaz Nitelik	ON KATLI KARGİR BİNA	
Ada / Parsel	2802 / 15	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	477 / 1323	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y.PLANI:11/08/1994		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 2.11.2010 - 14583		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İmtak	İNTİFA HAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(TEDAŞ),ÇIPLAK MÜL. PAMUKBANK T.A.Ş. YE AİTTİR.		- 0	
Rapor Tarihi / Saati : 24.11.2016 / 11:51				

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.11.2016 11:48:24	2016-44330	20161124-912-F00891	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	616,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	18234030	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: 1 / (Kat: ZEMİNVE1) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 15)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	297/1000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	AKDENİZ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	17 / 1608	Ana Taşınmaz Nitelik	ON KATLI KARGİR BİNA	
Ada / Parsel	2802 / 15	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	477 / 1323	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y.PLANI:11/08/1994		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 2.11.2010 - 14583		
Rapor Tarihi / Saati : 24.11.2016 / 11:49				



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.11.2016 11:46:21	2016-44327	20161124-912-F00889	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	616,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	18182129	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: 4) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl. No: 5)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	60/1000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Mesken	
Mahalle / Köy Adı	AKDENİZ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	17 / 1598	Ana Taşınmaz Nitelik	ON KATLI KARGIR BİNA	
Ada / Parsel	2802 / 15	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	477 / 1323	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y. PLAN: 11/08/1994		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 2.11.2010 - 14583		
Rapor Tarihi / Saati : 24.11.2016 / 11:47				



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.11.2016 10:13:52	2016-44239	20161124-912-F00856	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	616,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	18182126	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: 3) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl. No: 3)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	60/1000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Mesken	
Mahalle / Köy Adı	AKDENİZ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	17 / 1596	Ana Taşınmaz Nitelik	ON KATLI KARGIR BİNA	
Ada / Parsel	2802 / 15	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	477 / 1323	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y. PLAN: 11/08/1994		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 2.11.2010 - 14583		
Rapor Tarihi / Saati : 24.11.2016 / 11:33				

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.11.2016 17:25:11	2016-44182	20161123-912-F01531	17.50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	616,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	18182061	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: 2) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 1)	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Arsa Pay / Payda	60/1000	
Kurum Adı	Konak TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Mesken	
Mahalle / Köy Adı	AKDENİZ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	17 / 1594	Ana Taşınmaz Nitelik	ON KATLI KARGİR BİNA	
Ada / Parsel	2802 / 15	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	477 / 1323	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y.PLANI:11/09/1994		- 0	

<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 2.11.2010 - 14583



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>	Fotograf		
	İlçesi	KONAK					
	Mahallesi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
77	7800	15	ON KATLI KARGER BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Plandada			Zemin Sistem No : 1818206			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Boşluk Bln. No.
0,00		Mesken		60/1000		2	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	TANIM TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKON HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konulması işleminden YÜR.PLANI Y.PLANI/08/1994					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gösteri
Cilt No.		14583	17	1594		02/11/2010	Cilt No.
Sahife No.		Sicil No: 256000dur. Konak Yetkilisi Mihir Yarıncıoğlu					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		<small>NDE: *Mülkün pafta ve kat planları ile ilgili diğer bilgileri incelemek için adresi yazınız.                  **Ticaret Sicil No: 256000dur. Sicil No: 256000dur. Tapu Sicil No: 1818206dur.</small>					Tarih

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		 <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf		
	İlçesi	KONAK					
	Mahallesi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
01	2802	15	DÜŞ KATLI KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır			Zemin Satım No : 181821/26			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Başlangıç Bln. No.
0,00		Mevken		00/1000			3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	TANIMLI TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKON HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Kuruluşu İşleminde YÖN PLANI : Y.PLAN:11/05/1999					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Görsel	
Cilt No.	14383	17	1396		02/11/2010	Cilt No.	
Sahife No.	Sicil No: 15992 Konak Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT: 1) Bu belge aynı anda başka bir işlem için tapu idaresine ibraz edilmez.                  2) Belgeyi Kesme Hakkında İşlemlerine Adına Başvurmuş İlgili Tapu Sicil Müdürlüğüne İletilmiştir.</small>							



SHÇEK - 50 - YIL

Diğer Sermaye İşlemleri tarafından bestirlenmiştir.



□ □ □ □ □

Blok No **199**



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		 <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf		
	İlçesi	KONAK					
	Mahalləsi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
07	2812	15	ON KATLI KARGIR BINA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				6	16,50	m <sup>2</sup>	
Sınırı	Planlıdır					Zemin Sıra No : 18162329	
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MİLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağlı Bim. No.
0,00		Mesken		60/1000			5
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	TANIM TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKON HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konularını İşleminden YÖN.PLANI : Y.PLANI.11/08/1994					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		14583	17	1598		02/11/2010	Cilt No.
Sahife No.		Sicil No: 1598 Kuvvetli Yeterli Müdür Yardımcısı 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<small>NOT: *Mevkiye kayıt işlemleri için fotoğrafla birlikte noter için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.                  ** Tefikçe Kanunen Hükümlenmiş birer nüsha olarak değerlendirilmiştir. Tapu Kuvvetli Müdürlüğüne sunulmuştur.</small>							
SHÇEK - 50. YIL		Dünya Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Blok No 199		





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	KONAK					
	Mahallesi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
77	2892	15	ON KATLI KARGIR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 1821400			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	İlgili Bn. No.
0,00		İç Yeri		297/1000		ZEMİNDE	1,5
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tanımı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKBA HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tizaret Şirketine Aynı Sermaye Katılması işleminden. YON.FLANI : Y.PLANE1108/199					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cir No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Güleri
Cir No.		14583	17	1608		02/11/2010	Cir No.
Sahife No.		Sicil Müdürlüğüdür. Konak Yetkili Müd. Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		<small>NOT: *Mevkiyi satın alırken her bir tapu için ayrı ayrı bedel ödenmiştir. ** Tapu ve Kadastro Müdürlüğüne başvuru yapılmıştır. Tapu ve Kadastro Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>					Tarih

SHÇEK - 50. YIL

Bünye Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	KONAK					
	Mahallesi	AKDENİZ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
77	2802	15	ON KATLI KARGİR BİNA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 18201134			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.
6,00		Tatlı		3/1000		ZEMİN	16
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tanımı: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayrılmış Sermaye Konularında İŞLEMİNDEN YON. PLANI V. PLANI 11/03/1994  İNTİFAHAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. NE AİTTİR.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girisi
Cilt No.		14583	17	1609		02/11/2010	Cilt No.
Sahife No.		Sicilinde Bulunmaktadır. Kuvvetli Yabancı Madde Yürürlüğüdür. 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: *Milyete girilen ve kellerin geliri için bu kütüğe inceletilmiştir. **Ticari Kuvvetli Madde Yürürlüğüne Adanmış Gelirleri İçin Yeni Emlak Vergisine Tabidir.							

ŞİŞEK - 50. YIL

Dünya Sermaye İşletmecisi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199



### 8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ali YUMUŞAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

### 8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI



**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 08.10.2008

No: 10004

**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.



İlay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E. Mehmet ÖZTANGUT  
BAŞKAN

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



T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

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

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

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

13 Nisan 2011

#### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIC  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> <b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  <b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808                      Selçuklu / Konya  <b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854  <b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferriden  <b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)  <b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557  <b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214                 </p>	
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 <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına 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 iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havalelelele 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 dilediğini 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 style="text-align: center;"> <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN</b>  <b>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b> </p> <p style="text-align: center;">                     İMZA <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> </p> 	
	<p>                     Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzaranı 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 <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. <b>Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b> </p> <p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır.</small> </p>	
	<p>                     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>		