

 **Vakıf Gayrimenkul Değerleme**

DEĞERLEME RAPORU



Ziraat GYO

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, AKDENİZ MAHALLESİ,

997 ADA, 14 PARSELDE KAYITLI

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

ARALIK 2018

YÖNETİCİ ÖZETİ:

| | |
|---|---|
| TALEP EDEN KURUM | : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ | : 30.11.2018 tarih ve 2018/24 nolu sözleşme |
| BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO | : 30.11.2018 – 691608 |
| RAPORUN KONUSU | : Mülkiyeti ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı olan; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 numaralı parselde kain “Arsa” vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 ve 14 nolu bağımsız bölümlerin güncel satış değerinin tespiti. |
| Değerleme Tarihi | : 04.12.2018 |
| RAPOR TARİH VE NO. | : 13.12.2018/ 691608 |
| SAHİBİ | : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| HİSSESİ | : Tam |
| TAPU İNCELEMESİ | : Değerleme konusu taşınmazlar için TKGM Resmi internet sayfasından temin edilen 03.12.2018 tarihli Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesine göre her bir bağımsız bölüm üzerinde bir adet “Teferruat Şerhi 16.11.1980 T. 5730 yev.” Kaydı bulunduğu görülmüştür. (Teferruat ile ilgili olarak Tapu Sicil Müdürlüğünden detay bilgi alınamamıştır.) |
| İMAR DURUMU | : Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden edinilen bilgiye göre, taşınmazların konumlandığı parsel; 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM* Ticaret Seçenekli Konut alanında (zemin katta konut yapılamaz) kalmakta olup Halit Ziya Bulvarı cephesinden Bitişik nizam 8 kat, 1354 Sokak Cephesinden Bitişik nizam 5 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski karşısı konumunda olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekmektedir. *Lejant açılımı; konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir. |
| KISITLILIK HALİ | : Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan tespitlerinde ciddi ölçüde hasarlı olması, duvarlarında ve kolonlarında derin çatlaklar bulunması mevcut hali ile kullanımı açısından risk oluşturmaktadır. Ayrıca Eski eser karşısı olması da yeniden yapılaşma sırasında kısıtlayıcı bir unsur olabilecektir. |
| DEĞERİ | : Mülkiyeti; ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’ne ait olan; Tapu kütüğünde; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parsel numarası ve “ARSA” vasfı ile kayıtlı ana gayrimenkulde yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 nolu bağımsız bölümler için “ARSA PAYI DEĞERİ” olmak üzere değerlendirme tarihi itibarıyla; KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 12.500.000.-TL (OnikimilyonbeşyüzbinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI | : Rıza Ender UMUR (SPK Lisans No:406141) |
| KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI | : İsmail CANATAN (SPK Lisans No:402198) |

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

1.2- Rapor Türü

1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin

Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım

İşlemleri

3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)

3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu

3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım

Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği

Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin

Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

4.5- Gayrimenkullerin Yapısal (İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

4.7- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

4.7.2- Olumsuz Faktörler

4.8- Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Varsayımlar

4.8.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

4.8.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

4.8.3- Nakit Akışı (Gelir Analizi) Yaklaşımı Varsayımları

4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi, Veriler ve Hesaplamaları

4.9.2- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi , Veriler ve Hesaplamaları

4.10- Kullanılmayan Değerleme Yöntemler ve Seçilmeme Nedenleri

4.10.1- Maliyet Oluşumları Yöntemi Analizi

4.10.2- Nakit Akışı Analizi (Gelir Analizi) Yaklaşımı

4.10.2.1- Kira Değer Analizi

4.11- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

4.13- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

4.14- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

4.15- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve

Nedenler

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

5.3- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin

Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule

Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası

Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

6.2- Nihai Değer Takdiri

6.2.1- Satış Değer Takdiri

EK 1

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 30.11.2018 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 30.11.2018 tarih, 2018/24 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 13.12.2018 tarihinde, 691608 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ne ait olan; tapu kütüğünde; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde "Arsa" vasfı ile kayıtlı olan ana gayrimenkulde yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 nolu bağımsız bölümlerin değerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Rıza Ender UMUR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İsmail CANATAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Rıza Ender UMUR tarafından 04.12.2018 tarihinde gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 13.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde yer alan "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 nolu bağımsız bölümlerin UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

“UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme” standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.11.2018 tarih ve 2018/24 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6-Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak “Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere” Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya’ da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde Eti Mah Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 ilinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş,

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa** olmak üzere toplam **7 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon, Diyarbakır ve Konya**'da **3 Şubesi** bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Atatürk Mah. Meriç Cad. Turkuaz Plaza Sitesi No:5/46

ATAŞEHİR / İSTANBUL

2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ziraat GYO Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde faaliyet göstermek üzere 01.11.2016 tarihinde tescil edilmiştir.

Ziraat Finans Grubu'nun üyesi olan Ziraat GYO nun portföyü ofis binalarından ve İstanbul uluslararası Finans Merkezi arsasından oluşmaktadır.

Ortaklık Yapısı

ORTAKLIK YAPISI

A- A+

| Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı | Sermayedeki Payı | | |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|------------|
| | Grubu | Tutarı (₺) | Oranı (%) |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş. | A | 263.758.000 | 20,29 |
| T.C. Ziraat Bankası A.Ş. | B | 1.036.242.000 | 79,71 |
| Toplam | | 1.300.000.000 | 100 |

"A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır."

ORGANİZASYON YAPISI

A- A+



2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ne ait olan; tapu kütüğünde; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde "Arsa" vasıflı ile kayıtlı ana gayrimenkulde yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 nolu bağımsız bölümlerin günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

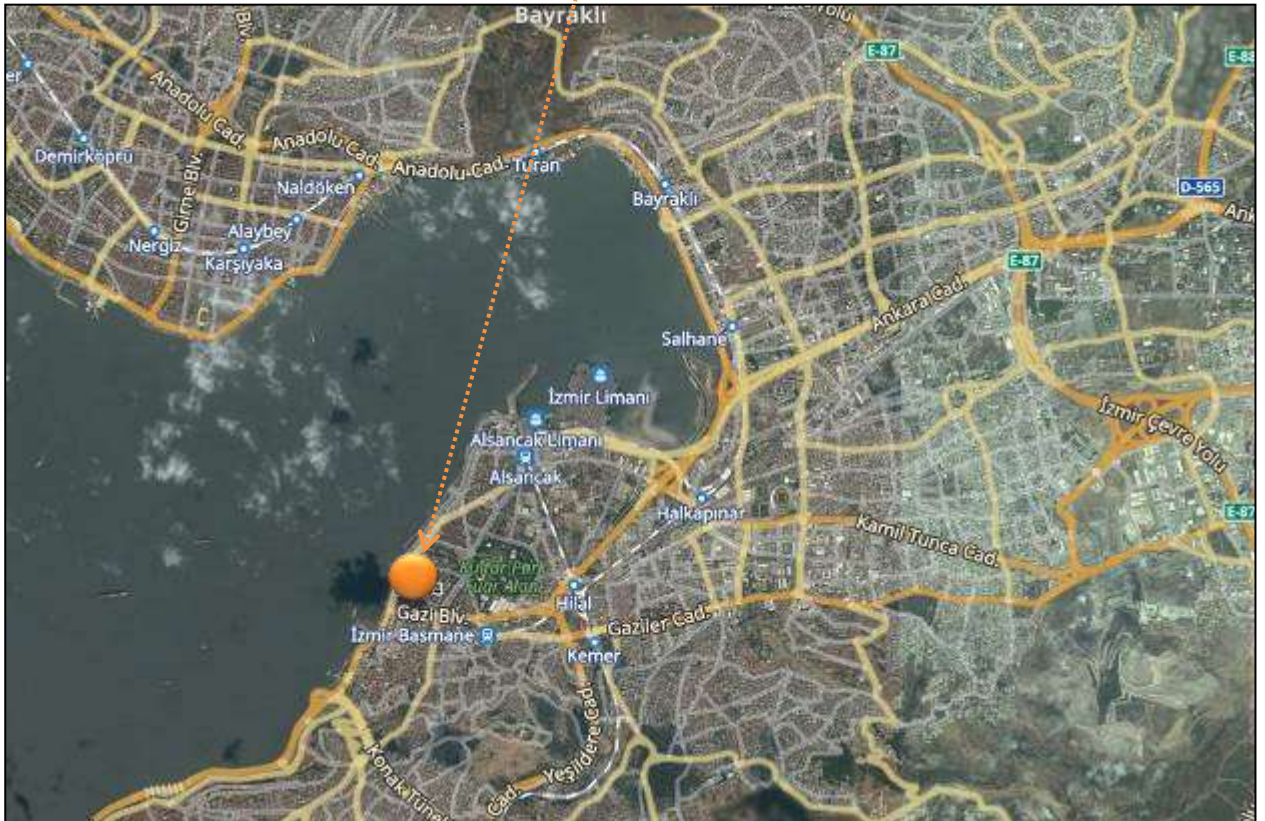
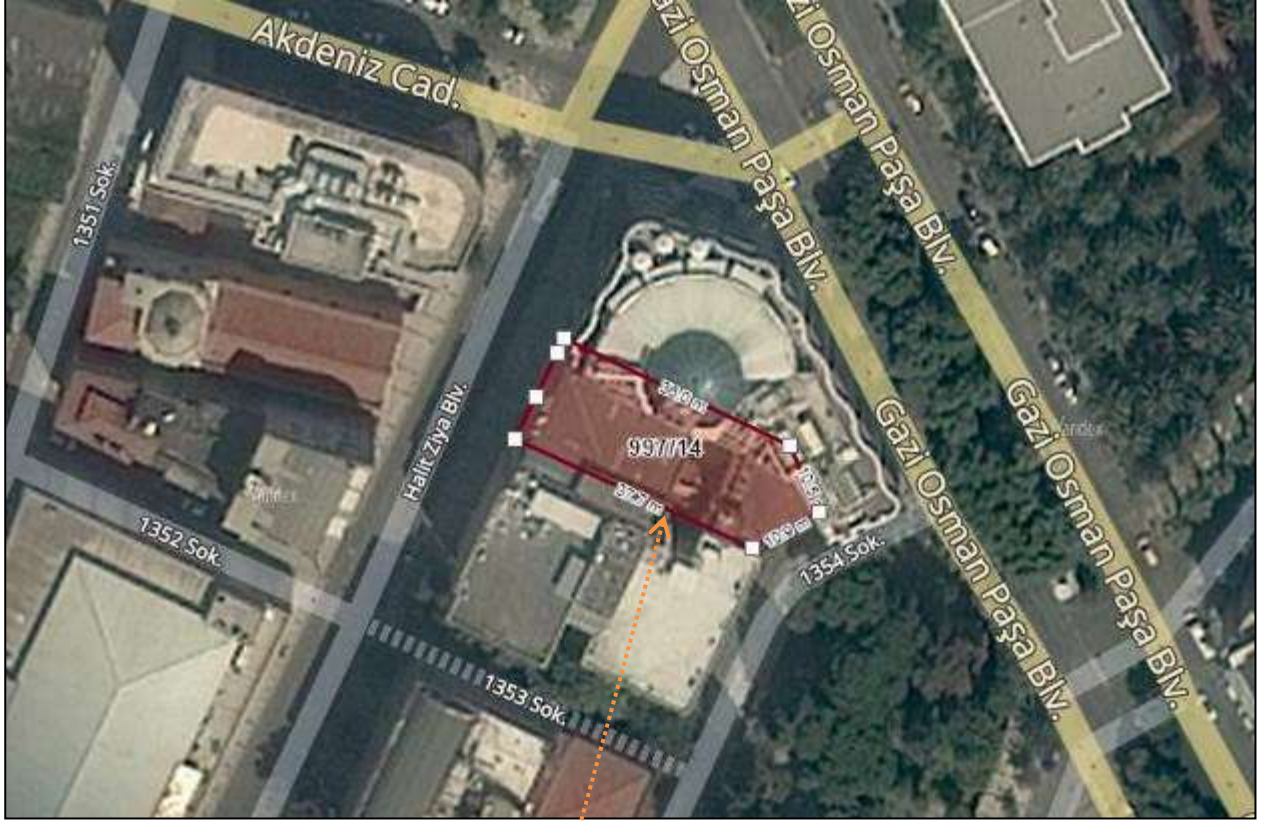
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde, Halit Ziya Bulvarı ve 1354 Sokağa cepheli konumda bulunan Halit Ziya Bulvarı üzerinden 76 nolu binada yer almaktadırlar. (UAVT Bina Kodu: 18763105 (her iç kapı için ayrı UAVT kodu mevcut olup rapor ekinde sunulmuştur.) Taşınmazların konumlu bulunduğu bölge ticaret ve hizmet alanında gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazların bulunduğu binanın komşu parselinde Renaissance Otel, karşısında eski eser niteliğinde Dom Kilisesi, yakın çevresinde Swiss Otel, Hilton Otel, Marla Otel gibi oteller ile birlikte çeşitli banka hizmet binaları, İşhanları, cafe, restoran vb ticaret alanları yer almaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Halit Ziya Bulvarına cepheli olup, şehrin ana akslarından olan Cumhuriyet Bulvarı'na yaklaşık ~250 m, Pasaport İskeleyle ~500 m, ve Gazi Bulvarına ~ 350 m uzaklıkta yer almaktadır. Taşınmaz, Konak İlçe merkezinde finans ve ticaret kurumlarının yoğunlaştığı bir bölgede yer almakta olup, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım özel araç, metro, vapur, belediye otobüsü gibi toplu taşıma araçları ile kolay bir şekilde sağlanmaktadır.

Coğrafi Koordinat 38,42645 / 27,13558



3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

| İli | İzmir | | | | | | |
|------------------------------|---|---------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------------|
| İlçesi | Konak | | | | | | |
| Mahallesi | Akdeniz | | | | | | |
| Mevkii | ... | | | | | | |
| Pafta No | ... | | | | | | |
| Ada No | 997 | | | | | | |
| Parsel No | 14 | | | | | | |
| Yüzölçümü | 624,00 m ² | | | | | | |
| Ana Gayri. Niteliği | ARSA | | | | | | |
| Ana Gayri. Cilt/Sayfa | 415/1029 | | | | | | |
| Malik / Hissesi | ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM | | | | | | |
| Edinme sebebi | Satış | | | | | | |
| Bağımsız Bölüm No | Bağımsız Bölüm Niteliği | Kat No | Arsa Payı | Cilt No | Sayfa No | Yev. No | Tapu Tarihi |
| 1 | Depo | Bodrum | 5/100 | 36 | 3484 | 10478 | 28/03/2018 |
| 2 | Trafo | Zemin | 1/100 | 36 | 3485 | 10478 | 28/03/2018 |
| 3 | Batar katlı Matbaa | Zemin | 21/100 | 36 | 3486 | 10478 | 28/03/2018 |
| 4 | Dükkan | Zemin | 2/100 | 36 | 3487 | 10478 | 28/03/2018 |
| 5 | Büro | 1 | 5/100 | 36 | 3488 | 10478 | 28/03/2018 |
| 6 | Büro | 1 | 8/100 | 36 | 3489 | 10478 | 28/03/2018 |
| 7 | Büro | 2 | 5/100 | 36 | 3490 | 10478 | 28/03/2018 |
| 8 | Büro | 2 | 8/100 | 36 | 3491 | 10478 | 28/03/2018 |
| 9 | Büro | 3 | 5/100 | 36 | 3492 | 10478 | 28/03/2018 |
| 10 | Büro | 3 | 8/100 | 36 | 3493 | 10478 | 28/03/2018 |
| 11 | Büro | 4 | 8/100 | 36 | 3494 | 10478 | 28/03/2018 |
| 12 | Büro | 5 | 8/100 | 36 | 3495 | 10478 | 28/03/2018 |
| 13 | Büro | 6 | 8/100 | 36 | 3496 | 10478 | 28/03/2018 |
| 14 | Büro | 7 | 8/100 | 36 | 3497 | 10478 | 28/03/2018 |

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

03.12.2018 tarihinde Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden alınan "Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde" değerlendirme konusu her bir bağımsız bölüm üzerinde aynı olmak üzere bir adet Teferruat Şerhi olduğu görülmüştür. (Teferruat ile ilgili olarak Tapu Sicil Müdürlüğünden detay bilgi alınamamıştır.) Temin edilen TAKBİS kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

- ❖ Teferuat Bilgileri : "Teferruat Şerhi : 16.11.1980 Tarih, 5730 yev. No
- ❖ Taşınmazlar 28/03/2018 tarihinde el değiştirmiştir.

3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkuller tapu kayıtlarında "Arsa" vasfı ile kayıtlı ana gayrimenkulde yer alan 14 adet bağımsız bölüm olup, nitelikleri; Bodrum katta Depo, Zemin katta Trafo, batar katlı matbaa ve dükkan, normal katlarda ise Büro şeklindedir.

Taşınmazların tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescil edilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

- Konak Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmazların tamamı için; 21.03.1981 tarih, 16 cilt, 21 sahife nolu Yeni bina inşaatı için verilmiş Yapı Ruhsat belgesinin mevcut olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu belge Bodrum kat+zemin kat+batar kat+7 kat olmak üzere 9 katta toplam 5657 m² alan için verilmiştir.
- Bodrum, Zemin ve batar katta dahili tadilat için verilmiş 21.03.1983 tarih 334/1981 tarihli Tadilat Ruhsatının mevcut olduğu tespit edilmiştir.

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

- Konak Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmazların tamamı için verilmiş 03.10.1985 tarih, 41 cilt, 17 sahife nolu Yapı Kullanma izin belgesinin mevcut olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu belge Bodrum kat+zemin kat+batar kat+7 kat olmak üzere 9 katta toplam 5657 m² alan için verilmiştir.

➤ Mimari Proje

- Konak Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmazlara Ait 29.03.1983 tarihli onaylı mimari proje ve numarataj krokisi incelenmiştir. Söz konusu arşiv dosyası içinde bağımsız bölüm listesinin mevcut olduğu tespit edilmiştir. Ancak onaylı mimari proje ve numarataj krokisi üzerinde bağımsız bölüm numaralarının yazılı olmadığı görülmüştür.

- Konak Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin 29.03.1983 tarihli onaylı mimari proje ve 23.09.1985 tarihli (Zemin+1. Ve 2.katlarda dahili tadilat) tadilat proje incelenmiştir. Onaylı mimari projeler üzerinde bağımsız bölüm numaralandırması yapılmamış olduğu tespit edilmiştir. Arşiv dosyası içerisinde Mimari projelerden bağımsız olarak Tüm binadaki tüm katlar için düzenlenmiş 04.03.1983 tarihli onaylı numarataj krokisi tespit edilmiştir.

3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 997 ada 14 parsel; 24.01.1985 tarihli 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında;

TM* – Ticaret Seçenekli Konut bölgesi (zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup Halit Ziya Bulvarı cephesinden Bitişik nizam 8 kat, 1354 Sokak Cephesinden Bitişik nizam 5 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski karşısı olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekmektedir.

* Lejant açılımı; konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı yapılabilir.

3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup Olmayacağı

- Değerlemeye konu gayrimenkuller ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına "Satış" işleminden tescil edilmişlerdir.
- Son 3 yıl içerisinde alım-satım işlemi gördüğü (28.03.2018 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil) , ifraz, tevhid vb. işlemi görmediği,
- Son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı,
- Bağımsız bölümler ile ilgili devam eden herhangi bir hukuki sürecin bulunmadığı,
- Tapu kayıtlarında devredilmelerine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir."

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

Değerlemeye konu 624m² arsa yüz ölçümlü, 997 ada 14 parselde yer alan bağımsız bölümlerin; yapı kullanım izin belgelerinin mevcut olmasına rağmen kat mülkiyeti tesisinin yapılmamış olması, binanın mevcut hali ile oldukça fiziksel yıpranmaya maruz kalmış olması, kolon ve duvarlarında derin çatlakların bulunması nedeni ile mevcut hali ile kullanılmasının risk oluşturması ve taşınmazların beyanlar hanesinde riskli yapı şerhinin olmaması dikkate alınarak değerlendirme konusu gayrimenkullerin GYO portföyüne konu olamayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildirler. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yapının mevcut hali oldukça bakımsız ve statik olarak risk oluşturabileceği dikkate alındığında değerlendirme de arsa payları dikkate alınmıştır.

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması bağımsız bölüm niteliğindeki 14 adet taşınmazın “Arsa Payı” değerlemesini kapsamakta olup, Proje değerlemesi niteliği taşımamaktadır. Ancak bölgede arsa değerine ulaşmak adına değerlendirme yöntemlerinden Emsal karşılaştırma yaklaşımının yanı sıra Proje geliştirme analizi de yapılmış olup, çevre teşekkülüne en uygun kullanım olarak taşınmazların mevcut kullanımına benzer iş merkezi binası projesi geliştirilmiştir. Geliştirilen Projeden Kat karşılığı usulü ile Arsa değerine ulaşılmıştır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir İli

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır.



Coğrafya

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, İçbatı 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.

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.

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.

Tarihi

İzmir'in ilk yerleşim alanı yapılan arkeolojik kazılar sayesinde bulunmuştur. Kentin günümüzden yaklaşık 8-9 bin yıl öncesinde bilimsel olarak Neolitik dönem olarak adlandırılan tarih diliminde Bornova'da bulunan Yeşilova'da kurulduğu düşünülmektedir. Bu dönemde oldukça verimli alüvyonal topraklara sahip olan ilk İzmirililerin bu coğrafyada yaklaşık 1500 yıl kadar yani Kalkolitik dönemin sonuna kadar yaşadıkları düşünülmektedir.

Ulaşım

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes havalimanından Türkiye' nin ve dünyanın birçok noktasına

uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane garından Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak Garından ise Konya , Ankara , Eskişehir , Uşak , Balıkesir' e tren seferleri vardır. Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarında bilet yerine geçen İzmirim Kart adlı elektronik bir kart İzmir ulaşımının bütünlüğünü sağladığı gibi ulaşımı hızlandırmaktadır.

Kültür- Medya

İzmir'de ulusal TV kanalları, radyolar ve gazeteler dışında yerel yayın yapan kitle iletişim araçları da vardır. İzmir'de yayın yapan 7 yerel televizyon kanalı, 15 yerel radyo istasyonu ve 8 yerel gazete bulunmaktadır.

Fuar

İzmir Enternasyonal Fuarı İzmir Fuarı veya özellikle İzmir içinde kısaca “Fuar”, her yılın Eylül ayında İzmir'in kurtuluş günü olan 9 Eylül'ü içine alacak 10 günlük bir zaman dilimi içinde düzenlenen Türkiye'nin en köklü, en tanınmış ve en kapsamlı fuarıdır. 2006 yılında 75. İzmir Enternasyonal Fuarı, 1 Eylül - 10 Eylül tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. İzmir Kültürpark'ta (bu park alanı da bazen kısaca Fuar olarak adlandırılır) düzenlenir. Ancak İzmir Enternasyonal Fuarı (İEF), esasında, örneğin 2005 yılı için Kültürpark alanında düzenlenmiş olan ve çoğu zaten uluslararası nitelikli 37 fuardan sadece bir tanesidir. Gaziemir ilçesinde yapılan İzmir Fuar Kompleksi, tüm fuarlara ev sahipliği yapmaktadır.

Ekonomi

Tarım

İzmir, dünyanın çok az bölgesinde görülebilecek müthiş potansiyeli ile incirden tütüne, narenciyeden süt hayvancılığına, zeytinyağından hububata, tıbbi ve aromatik bitkilerden şarapçılığa, çiçekçilikten arı ürünlerine kadar inanılmaz bir çeşitliliği barındırmaktadır.

Bereketli toprakları, uygun iklim koşulları, zengin su kaynakları ve biyo çeşitliliği ile İzmir ülkemizin en önemli tarım ve gıda sanayi merkezlerinden biridir.

İzmir'in topraklarının % 28,5'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Toplam 3.441.275 dekarlık tarım arazilerinin; % 40,6'sı tarla, % 28,3'ü zeytin, % 11,8'i sebze, % 9,2'si meyve ve % 3,9'u da bağ alanıdır.

Sanayi

İzmir'in ürettiği Gayri Safi Katma Değer içerisinde sanayinin payı % 26,9'dur.

İzmir sanayisi Türk sanayisinin % 6,5'ini tek başına karşılamaktadır.

İzmir'de istihdam edilenlerin % 31,7'si sanayi (inşaat sektörü de sanayi sektörü içinde sayılmıştır) sektöründe istihdam edilmektedir.

Küçük sanayi siteleri, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoparklar, İzmir sanayisinin gelişimine katkı sağlamaktadır.

İzmir'de sanayinin gelişimi 17 Şubat-4 Mart 1923 tarihlerinde gerçekleştirilen 1. İzmir İktisat Kongresi'ne dayanmaktadır. Kongre'nin yapıldığı tarihten sonra planlı sanayileşmenin adımları atılmıştır.

İzmir'de Alağa, Bornova, Çiğli, Kemalpaşa ve Torbalı ilçeleri sanayi yatırımlarının yoğunlaştığı ilçelerdir.

Ülkemizdeki toplam kimyasal üretiminin % 25'ini temsil eden petrokimya sektörü ise, diğer sektörlerle girdi sağlayan lokomotif bir sektör konumundadır. Türkiye'nin petrokimya konusunda en büyük firmalarından biri olan Petkim Petrokimya Holding A.Ş. (PETKİM) Alağa tesisleri İzmir'dedir.

İzmir, Petkim Yarımadası'nda inşası süren 15 milyon ton/yıl kapasiteli Star Rafinerisi projesi ile Türkiye'nin özel sektör eliyle yapılan ilk rafineri yatırımına ev sahipliği yapmaktadır. Bunun yanısıra Avrupa'nın 7., dünyanın 28. büyük petrol rafinerisi konumunda olan Türkiye Petrol Rafinerileri A.Ş.'nin (TÜPRAŞ) 4 adet petrol rafinerisinden biri de kentimizde yer almaktadır.

İzmir'deki sanayi tesislerinin büyük çoğunluğu OSB ve küçük sanayi sitelerinde barınmaktadır.

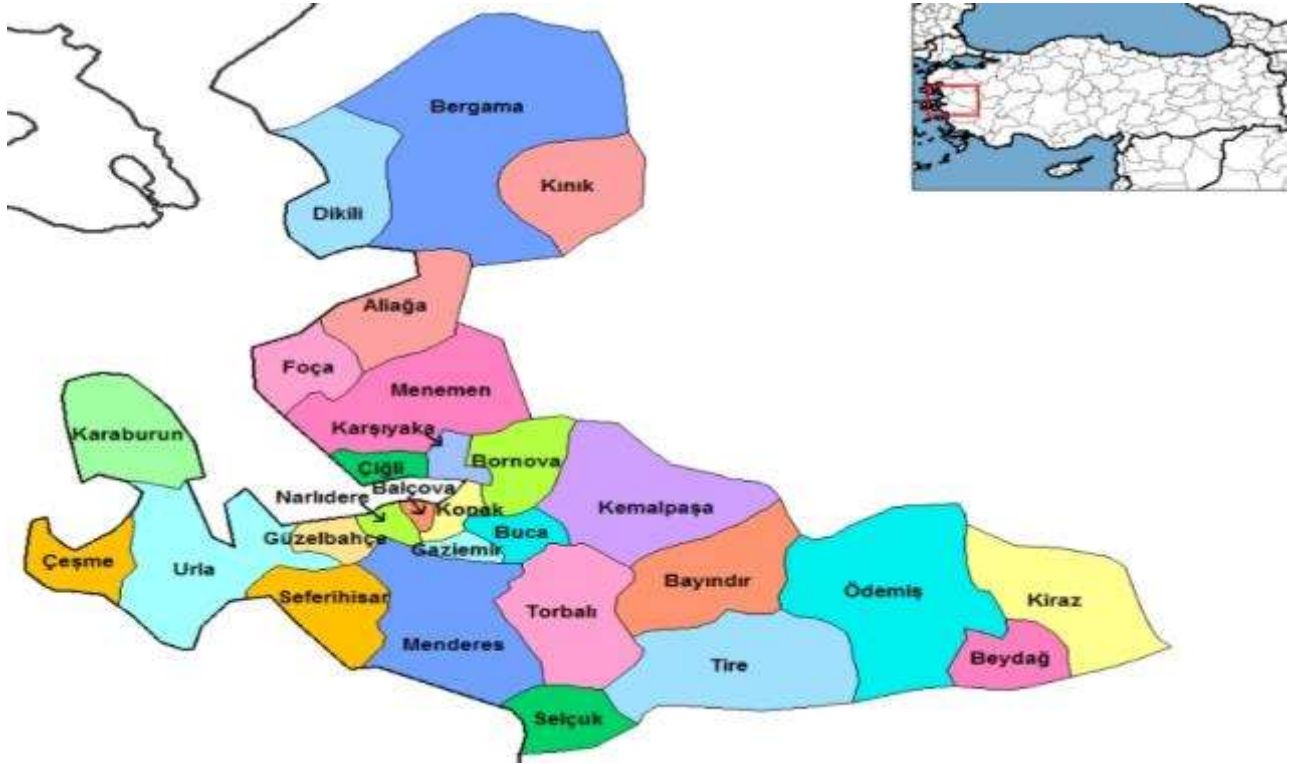
Kentte irili ufaklı birçok küçük sanayi sitesi bulunmaktadır.

Ege Bölgesi'nde yer alan 48 OSB'den 13'ü İzmir'de yer almaktadır.

Bunlar; İTOB OSB, Alağa Kimya İhtisas ve Karma OSB, Bağyurdu OSB, Bergama OSB, İzmir Atatürk OSB, İzmir Buca Ege Giyim OSB, İzmir Kemalpaşa OSB, İzmir Pancar OSB, Kınık OSB, Menemen Plastik İhtisas OSB, Ödemiş OSB, Tire OSB ve Torbalı OSB'dir.

Gazimir'de bulunan Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ) ile Menemen'de bulunan İzmir Serbest Bölgesi (İZBAŞ) kentin 2 önemli serbest bölgesidir.

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.

Kaynak: İzmir Valiliği Resmi Web Sitesi, İzmir Ticaret Odası Web Sitesi

4.2- Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

- GSYH ve Sektörel Büyüme Hızları

2018 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi, beklentilere paralel olarak, yüzde 5,2 oranında büyümüştür. Böylece, 2018 yılının ilk yarısında, büyüme oranı yüzde 6,2 olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılının tüm çeyrekleri ile 2018 yılının ilk çeyreğine ait büyüme oranlarında TÜİK tarafından ufak revizyonlar yapılmış olsa da, bu revizyonlar sonrasında 2017 yılı büyümesi değişmeyerek yüzde 7,4 olmuştur.

2018 yılının ikinci çeyreğinde mevsimsel etkilerden arındırılmış GSYH yüzde 0,9 oranında artmıştır. İkinci çeyrekte büyüme üretim yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

Yılın ilk çeyreğinde yüzde 8,1 büyüyen sanayi sektöründe katma değer, yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybederek yüzde 4,3 oranında büyümüştür. Böylece sanayi sektörü yılın ikinci yarısındaki yüzde 5,2 oranındaki büyümeye 0,9 puan pozitif katkı yapmıştır. İlk çeyrekte yüzde 7,2 büyüyen hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri yurtiçi talepteki görece canlılığın devam etmesi ve turizmin güçlü etkisiyle ikinci çeyrekte yüzde 6,1 (SBB hesaplaması) oranında büyüyerek GSYH büyümesine yüzde 3,9 oranında, önemli bir destek vermiştir. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde,

- İlk çeyrekte yüzde 10,4 oranında büyüyen ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin ikinci çeyrekte yüzde 8,
- İlk çeyrekte yüzde 4,5 büyüyen kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 13,1,
- İlk çeyrekte yüzde 3 büyüyen finans ve sigorta faaliyetlerinin yüzde 12,1 oranlarında büyüme kaydederek hizmetler sektörü katma değerine toplamına olumlu katkıda buldukları görülmüştür.

| | 2017 | | | | | 2018 | |
|--------------------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| | 1.Ç | 2.Ç | 3.Ç | 4.Ç | Yıllık | 1.Ç | 2.Ç |
| Tarım | 5,0 | 7,0 | 3,6 | 6,1 | 4,9 | 6,1 | -1,5 |
| Sanayi | 6,1 | 5,9 | 15,4 | 9,3 | 9,1 | 8,1 | 4,3 |
| İmalat Sanayii | 5,6 | 5,9 | 16,8 | 8,8 | 9,1 | 8,7 | 4,7 |
| İnşaat | 5,1 | 5,1 | 18,8 | 6,5 | 9,0 | 6,6 | 0,8 |
| Hizmetler (İnşaat Dâhil) | 5,8 | 5,3 | 12,5 | 7,7 | 7,8 | 7,2 | 6,1 |
| Toplam Tüketim | 5,4 | 2,2 | 9,8 | 6,2 | 5,9 | 8,5 | 6,5 |
| Özel Tüketim | 4,5 | 3,1 | 10,3 | 6,3 | 6,1 | 9,3 | 6,3 |
| Kamu Tüketimi | 9,0 | -1,8 | 7,6 | 5,9 | 5,0 | 4,9 | 7,2 |
| S. S. Yatırımları | 3,9 | 7,7 | 12,8 | 6,6 | 7,8 | 7,9 | 3,9 |
| Makina Teçhizat | -10,3 | -7,6 | 12,4 | 8,3 | 0,8 | 6,4 | 0,6 |
| T. Nihai Yurtiçi Talep | 5,0 | 3,7 | 10,6 | 6,3 | 6,4 | 8,4 | 5,7 |
| Stok Değişimi | -2,0 | -0,5 | 0,4 | 3,8 | 0,6 | 2,0 | -1,7 |
| Net İhracatın Katkısı | 2,1 | 1,8 | 0,3 | -3,2 | 0,1 | -3,5 | 1,0 |
| Mal ve Hizmet İhracatı | 10,0 | 11,0 | 17,7 | 9,2 | 11,9 | 0,7 | 4,5 |
| Mal ve Hizmet İthalatı | 0,9 | 2,2 | 15,0 | 22,8 | 10,3 | 15,4 | 0,3 |
| GSYH | 5,3 | 5,3 | 11,5 | 7,3 | 7,4 | 7,3 | 5,2 |

- *İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler*

Türkiye İstatistik Kurumu'nun İşgücü İstatistiklerine göre 2018 Ağustos döneminde işsizlik oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,5 puan artarak yüzde 11,1 olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemde bir süredir ulaştığı yüksek seviyelerden düşüş eğiliminde olan genç işsizliğinde de artış görülmeye başlanmıştır. Genç işsizlik oranı geçen yılın aynı dönemine göre 0,2 puan artarak yüzde 20,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde bir yıl içinde oluşturulan net ilave istihdam 490 bin kişi olmuştur. Ağustos 2018 döneminde toplam istihdam oranı geçen yılın aynı dönemine göre 0,3 puan artarak yüzde 48,3 oranında gerçekleşmiştir.

Ekonominin potansiyeli açısından önemli bir gösterge olan işgücüne katılım oranlarındaki artışlar sürmektedir. Nitekim 2018 Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre işgücüne katılım oranı 0,6 puan (756 bin kişi) artarak yüzde 54,3'e yükselmiştir. Özellikle kadınların işgücüne katılım oranındaki artış yavaşlayarak da olsa devam etmektedir. Bu oran, bir önceki yılın aynı dönemine göre kadınlarda 0,6 puan artarak yüzde 34,9'a yükselmiştir. İlgili oran erkeklerde de benzer şekilde 0,6 puan artarak yüzde 74,1 olarak gerçekleşmiştir.

2017 yılının ikinci yarısından itibaren (önceki yılın aynı dönemlerine göre) sanayi istihdamında yüksek artışlar görülmesi büyümenin kompozisyonuna dair olumlu işaretler vermektedir. 2018 yılında da bu artışların son veri dönemi itibarıyla devam ettiği gözlenmiştir. Ağustos 2018 döneminde sanayi sektöründe istihdam bir önceki yılın aynı dönemine göre 293 bin kişi artarken, hizmetler sektöründeki 1 işgücü istatistikleri çalışma çağı nüfusu 15 ve üzeri yaşta kişiler olarak belirlenen tanıma göre sunulmaktadır. Ekonomik Gelişmeler Aralık 2018 3 artış eğilimi de sürmektedir. Hizmetler sektörü istihdamında (inşaat hariç) 661 bin kişilik artış kaydedilmiştir. Tarım istihdamı bu dönemde 256 bin kişi, inşaat istihdamı ise 208 bin kişi azalmıştır. Bu gelişmeler neticesinde; tarım dışı istihdam bir önceki yılın aynı dönemine göre 745 bin kişi artış kaydetmiştir.

| Tablo 2: Temel İşgücü Piyasası Göstergeleri * (2018 Ağustos Dönemi) | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------|-------------------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 (Temmuz) | 2018 (Ağustos) |
| Çalışma Çağı Nüfus (Bin kişi) | 52.904 | 53.985 | 54.961 | 55.982 | 56.986 | 57.854 | 58.720 | 59.894 | 60.679 | 60.733 |
| Katılma Oranı (%) | 46,5 | 47,4 | 47,6 | 48,3 | 50,5 | 51,3 | 52,0 | 52,8 | 54,0 | 54,3 |
| İşgücü (Bin kişi) | 24.594 | 25.594 | 26.141 | 27.046 | 28.786 | 29.678 | 30.535 | 31.643 | 32.796 | 32.989 |
| İstihdam (Bin kişi) | 21.858 | 23.266 | 23.937 | 24.601 | 25.933 | 26.621 | 27.205 | 28.189 | 29.265 | 29.318 |
| Tarım dışı İstihdam | 16.774 | 17.854 | 18.636 | 19.397 | 20.463 | 21.138 | 21.900 | 22.724 | 23.491 | 23.621 |
| Tarım İstihdamı | 5.084 | 5.412 | 5.301 | 5.204 | 5.470 | 5.483 | 5.305 | 5.464 | 5.774 | 5.697 |
| İstihdamda Sektörel Paylar (%) | | | | | | | | | | |
| Tarım | 23,4 | 23,2 | 22,1 | 21,1 | 21,0 | 20,5 | 19,5 | 19,4 | 19,7 | 19,4 |
| Sanayi | 21,0 | 20,9 | 20,5 | 20,7 | 20,5 | 20,0 | 19,5 | 19,1 | 19,5 | 19,5 |
| İnşaat | 6,6 | 7,2 | 7,2 | 7,3 | 7,3 | 7,2 | 7,3 | 7,4 | 6,9 | 7,1 |
| Hizmetler | 49,0 | 48,7 | 50,2 | 50,9 | 51,1 | 52,2 | 53,7 | 54,1 | 53,9 | 54,0 |
| İşsiz | 2.737 | 2.328 | 2.204 | 2.445 | 2.853 | 3.057 | 3.330 | 3.454 | 3.531 | 3.670 |
| İşsizlik Oranı (%) | 11,1 | 9,1 | 8,4 | 9,0 | 9,9 | 10,3 | 10,9 | 10,9 | 10,8 | 11,1 |
| Tarım Dışı İşsizlik Oranı (%) | 13,7 | 11,3 | 10,3 | 10,9 | 12,0 | 12,4 | 13,0 | 13,0 | 12,9 | 13,2 |
| İstihdam Oranı (%) | 41,3 | 43,1 | 43,6 | 43,9 | 45,5 | 46,0 | 46,3 | 47,1 | 48,2 | 48,3 |
| Büyüme Oranı (%) | 8,5 | 11,1 | 4,8 | 8,5 | 5,2 | 6,1 | 3,2 | 7,4 | - | - |

* İşgücü istatistikleri çalışma çağı nüfusu 15 ve üzeri yaşta kişiler olarak belirlenen tanıma göre sunulmaktadır.

- Mali Piyasalardaki Gelişmeler

ABD'nin Türkiye'den ithal edilen çelik ve alüminyuma ilave vergi getirmesi ve ilave yaptırım uygulayabileceği haberleriyle birlikte 2018 yılı Ağustos ayında finansal piyasalarda dalgalanma yaşanmıştır. 2018 Yılı Temmuz ortalaması 4,77 olan dolar/TL kuru Ağustos ayında ortalama 5,92 olmuştur. 2018 yılı ilk dokuz ayında düşen TÜFE bazlı TL reel kur endeksi Eylül'de 61,5 seviyesinden Ekim ayında 69 seviyesine yükselmiştir. Eylül ayında Ağustos ayına göre finansal piyasalar açısından iyileşme görülmüştür. Ekim ayından sonra ise petrol fiyatlarının gevşemesi, Türkiye'ye İran yaptırımlarından geçici muafiyet tanınması, bankaların daha düşük borç çevirme oranlarına ihtiyaç duyması ve enflasyonla etkin mücadele yaklaşımı Türkiye'nin küresel dalgalanmalara rağmen kur, faiz, risk primi gibi göstergeler yönünden olumlu ayrışmasını sağlamıştır.



- Türk Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat ve gayrimenkul sektörünü daha iyi analiz edebilmek için ülke ve sektör büyümesine bakmak yerinde olacaktır. Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi yüzde 7,4, inşaat sektörü ise yüzde 8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk yarısında büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 7,3 artarken ikinci çeyreğinde oran yüzde 5,2 olmuştur. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan ilk çeyrekte yüzde 7,9 pay alırken ikinci çeyrekte bu oran yüzde 8,3'e yükselmiştir. Söz konusu ilk yarıyıl için gayrimenkul sektörünün GSYH'dan aldığı paya bakacak olursak sırası ile 1. çeyrek için yüzde 7,6 ve ikinci çeyrekte ise 6,8 düzeyinde gerçekleşmiştir.



Tüik tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksine(TÜFE) baktığımızda 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 24,52 oranında artmıştır. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) ise aynı dönemde yüzde 46,15 oranında yükselmiştir. Enflasyon türlerine göre gayrimenkul talebi üzerinde iki tip etki görülmektedir. Birincisi maliyetlerin artmasına bağlı olarak fiyatların yükselmesi, ikincisi de tüketicilerin taleplerini etkileyen belirsizlik algısının artmasıdır. Açıklanan enflasyon ile topyekûn mücadele programı ile para politikası kararlarının uygulanmasını yaratacağı olumlu sonuçlara bağlı olarak gerileme etkisi önümüzdeki dönemde görülebilir.



Döviz kurumdaki dalgalanma ve buna bağlı uygulanan sıkı para politikası ile ABD Merkez Bankasının(Fed) hızlı bir faiz artırma sürecinde olması Türk Lirası faizlerini de istenmeyen noktalara çıkarmıştır. Faizlerin artması üreticilerin maliyetlerini ve likidite dengesini bozarken tüketicilerinde kredi talebini oldukça olumsuz yönde etkilemiştir.

Ülkemizde görülen ekonomik dalgalanmanın etkisinin azaltılması ve yeni bir ekonomik dengelenmenin sağlanması amacıyla alınan önlemlerin inşaat ve gayrimenkul sektöründe de etkisi hissedilecektir.

(Kaynak: T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji Ve Bütçe Başkanlığı , Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği)

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, dikkate alınarak değerleme çalışması yürütülmüştür.

4.5- Gayrimenkullerin Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde "Arsa" vasfı ile kayıtlı ana gayrimenkulde yer alan; 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 nolu bağımsız bölümlerdir. Ana gayrimenkul; 624 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde kat irtifakı kurulmak sureti ile bitişik nizam olacak şekilde betonarme yapı strüktüründe inşa edilmiş bir binadır. Bina ~35 yaşında olup, Halit Ziya Bulvarı ve 1354 Sokağa cepheli konumdadır. Bodrum+Zemin+batar+7 katlı olmak üzere 9 kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlandığı ana yapı, birbirine bağlantılı 2 bloktan oluşmaktadır. Halit Ziya Bulvarına cepheli olan kısım bodrum+zemin+7 normal kattan oluşmaktadır. 1354 sokağa cepheli bulunan kısım ise bodrum+zemin+4 normal kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların onaylı mimari projesinde; bodrum katında 1 nolu depo ve ısıtma sistemleri dairesi; zemin katında 4 nolu dükkan, 2 nolu trafo, zemin ve batar katında 3 nolu matbaa, 1. normal katında 5, 6 nolu bürolar; 2.normal katında 7,8 nolu bürolar; 3. normal katında 9,10 nolu bürolar; 4. normal katında 11 nolu büro; 5. normal katında 12 nolu büro, 6. normal katında 13 nolu büro, 7. normal katında 14 nolu büro yer almaktadır. ,

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 nolu bağımsız bölüm; söz konusu yapının bodrum katında yer almakta olup, zemin kattan görülebilirliği bulunmamakta tamamen yol kotunun altında yer almaktadır. Zemin katta yer alan 2 nolu bağımsız bölüm 1354 nolu sokağa cepheli konumda olup binaya ait trafo alanı olarak kullanılmaktadır. Zemin ve batar katta yer alan 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerin mahallinde birleştirilmiş olduğu görmüştür. Bu bölüme Halit Ziya Bulvarı üzerinden giriş sağlanmaktadır. Normal katlardaki bağımsız bölümlere ulaşım bloklardaki merdivenler ile sağlanabilmekte olup ana yapıda 2 adet asansör bulunmaktadır. Yasal izin belgelerine göre bina toplam 5657 m² kapalı alana sahip olup, yapının iç mekanında yapılan dahili tadilatlar dışında alan olarak projesine uygun inşa edilmiş olduğu görülmüştür.

Değerleme tarihinde, söz konusu taşınmazların kullanılmamakta olduğu ve oldukça fazla fiziksel yıpranmaya maruz kaldığı görülmüştür. Değerleme tarihinde binanın duvarlarında ve kolonlarında ciddi çatlaklar oluştuğu, bazı bölümlerde sıvalarının döküldüğü, duvar ahşap kaplamalarının zarar gördüğü, tavanlardaki armatürlerin düştüğü, bazı tavan ve duvarların rutubet aldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın belediyede yer alan arşiv dosyasında ve yapı kontrol biriminde yapılan incelemede taşınmaz için alınmış herhangi bir yıkım kararı olmasa da taşınmazın duvar ve kolonlarında görülen derin çatlakların taşınmaz için statik açıdan risk oluşturduğu kanaatindeyiz. Yapıdaki oluşan deformasyonun yapının taşıyıcı sisteminde ne derece etki ettiği ancak uzman incelemesi ve alınacak karot numunelerinin laboratuvar tetkiki ile tespiti mümkün olacaktır. Söz konusu binanın kullanılabilir duruma getirilmesi için ciddi ölçüde bakım, onarım ve güçlendirme yapılması gerekmektedir.

Bodrum kat 1 Nolu Depo: Söz konusu depo yapının bodrum katının tamamını oluşturmakta olup, projesine göre ~600 m² kullanım alanına sahiptir. Mevcut projesine göre; B1, B2 ve B3 bölümlerinden oluşan deponun, B2 kısmı; yapının 7 katlı olan Halit Ziya Bulvarına cepheli kısmı altında, kalorifer dairesi ve klima bölümleri için ayrılmış B3 ve B1 kısımları ise yapının 1354 sokağa cepheli 5 katlı olan kısmı altında kalmaktadır.

Zemin Kat 3 Nolu Batarlı Matbaa: Tapusunda Batarlı Matbaa olarak görünen bağımsız bölüm; projesine göre yaklaşık 450 m² kullanım alanına sahip olup, hem Halit Ziya Bulvarına hem de 1354 sokağa cephelidir. Projesinde bu katın girişi Halit Ziya Bulvarından sağlanmakta olup, uzun süredir kullanılmadığı için yoğun yıpranma mevcuttur. Söz konusu bölüm içerisinde müdür odası, ofis odası, trafo yeri (2 nolu bağımsız bölüm) mevcuttur.

Binanın batar katı projesine göre zemin kata dahildir, ancak mevcutta batar kata giriş binanın diğer katlarına çıkan (Projesine göre Halit Ziya Bulvarından 76 nolu giriş) girişten sağlanmaktadır. Batar katın tamamı ~ 600 m² kullanım alanına sahip olup, İçerisinde bay/bayan wc bölümleri, bekleme holü gibi bölümleri bulundurmaktadır.

Zemin Kat 4 nolu Dükkan: Söz konusu bağımsız bölüm projesine göre 45 m² kullanım alanına sahiptir ve Halit Ziya Bulvarından giriş almaktadır.

1.Kat 5, 2.Kat 7, 3.Kat 9 nolu Bürolar: Söz konusu bağımsız bölümler yapının 1354 Sokak tarafına cephelidir ve her biri projesine göre ~150 m² kullanım alanına ve aynı kat planına sahiptir. Söz konusu bağımsız bölümlere giriş yapının Halit Ziya Bulvarından 76 nolu girişinden yada 1354 sokaktan (2/1 nolu girişten) sağlanmaktadır. Bu bağımsız bölümler parselin şeklinden dolayı düzgün olmayan beşgen bir geometrik şekle sahiptir.

Değerleme konusu bu bağımsız bölümlerin yapının Halit Ziya Bulvarına cepheli tarafında kalan bağımsız bölümleri (1.kat 6, 2.kat8, 3.kat 10) ile içten bağlantısı bulunmaktadır. 1., 2. ve 3. katlarda 2 şer bağımsız bölüm bulunmaktadır. Karşılıklı bu bağımsız bölümler arasında projesinde iç avlu olarak geçen ve ortak alanlarla birlikte yaklaşık 130 m² alana sahip ara kısımlar bulunmaktadır.

1.Kat 6, 2.Kat 8, 3.Kat 10, 4.Kat 11, 5.Kat 12, 6.Kat 13, 7.Kat 14 Nolu Bürolar: Söz konusu bağımsız bölümlerin tümü; Halit Ziya Bulvarına cephelidir ve aynı plana sahiptir. Taşınmazların her biri projesine göre ~300 m² kullanım alanına sahip olup, düzgün bir geometrik şekle sahiptir. Değerleme konusu bu bağımsız bölümler yapının; Halit Ziya Bulvarına cepheli kısmını oluşturmaktadır.

Bağımsız bölümler kendi içinde amaca uygun olarak çeşitli odalara ve bölümlere ayrılmıştır. Batar kat dahil olmak üzere 1.kat ve 7.katların tümünün ortak alanında 2'şer asansör, bay/bayan wc ve merdiven boşluğu bölümleri bulunmaktadır.

Bina içinde; zemin döşemeleri seramik/halifleks, duvarlar alçı-plastik boyalı yer yer ahşap kaplama, doğramalar Alüminyum doğramadır. Binadaki tüm ıslak mahallerde zemin döşemeleri seramik, duvarları fayanstır.

4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Değerleme mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu binanın oldukça fazla fiziksel yıpranmaya maruz kaldığı ve deforme olduğu tespit edilmiştir. Kolon ve duvarlarında diyagonal ve derin çatlaklar bulunduğu tespit edilmiştir. Bu deformasyonunun yapıyı statik açıdan olumsuz etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Ayrıca bina içinde tavanlarda aydınlatma sistemlerinin sökülmüş olduğu, zemin döşemelerinin, duvar boyalarının, doğramaların hasar görmüş olduğu tespit edilmiştir. Yapının mevcut hali ile kullanımı olanaksız olup, ciddi bakım, onarım ve güçlendirme gerekmektedir.

4.7- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazların konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazların İl merkezinde yer alması ve bölgenin önemli ulaşım aksı olan Cumhuriyet Bulvarı'na yakın konumda yer alması,
- ▲ Ana gayrimenkulün İki Cepheli olması.

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Taşınmazların yer aldığı ana yapının Yaklaşık 35 yıllık bina olması.
- ▼ Parselin Eski Eser karşısı olması nedeni ile her türlü inşai işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulundan izin gerekmesi
- ▼ Taşınmazların çok fazla fiziksel yıpranmaya ve deformasyona maruz kalmış olması

4.8- Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Varsayımlar

4.8.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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.

- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.8.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.9- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, “Emsal karşılaştırma yöntemi ve Proje Geliştirme Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar yaklaşık 35 yıllık bir binada konumlanmış bağımsız bölümlerdir. Ancak mahallinde yapılan inceleme sonucunda taşınmazların uzun zamandır kullanılmadığı ve atıl vaziyette oldukları tespit edilmiştir. Yapılan gözlemlerde ana yapının duvarlarında diyagonal derin çatlaklar olduğu, bodrum katta duvar ve kolonlarda hasar olduğu gözlemlenmiştir. Bu deformasyonun taşınmazla için statik açıdan risk oluşturacağı, mevcut durumda yapının kullanılamaz nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

Taşınmazların kullanılabilir duruma getirilmesi için yapılacak bakım onarım ve güçlendirme maliyetinin mevcut bina maliyetinden daha fazla olması nedeni ile değerlendirme konusu taşınmazlar sadece ARSA PAYLARI dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Bina maliyetleri değerlemede dikkate alınmamıştır.

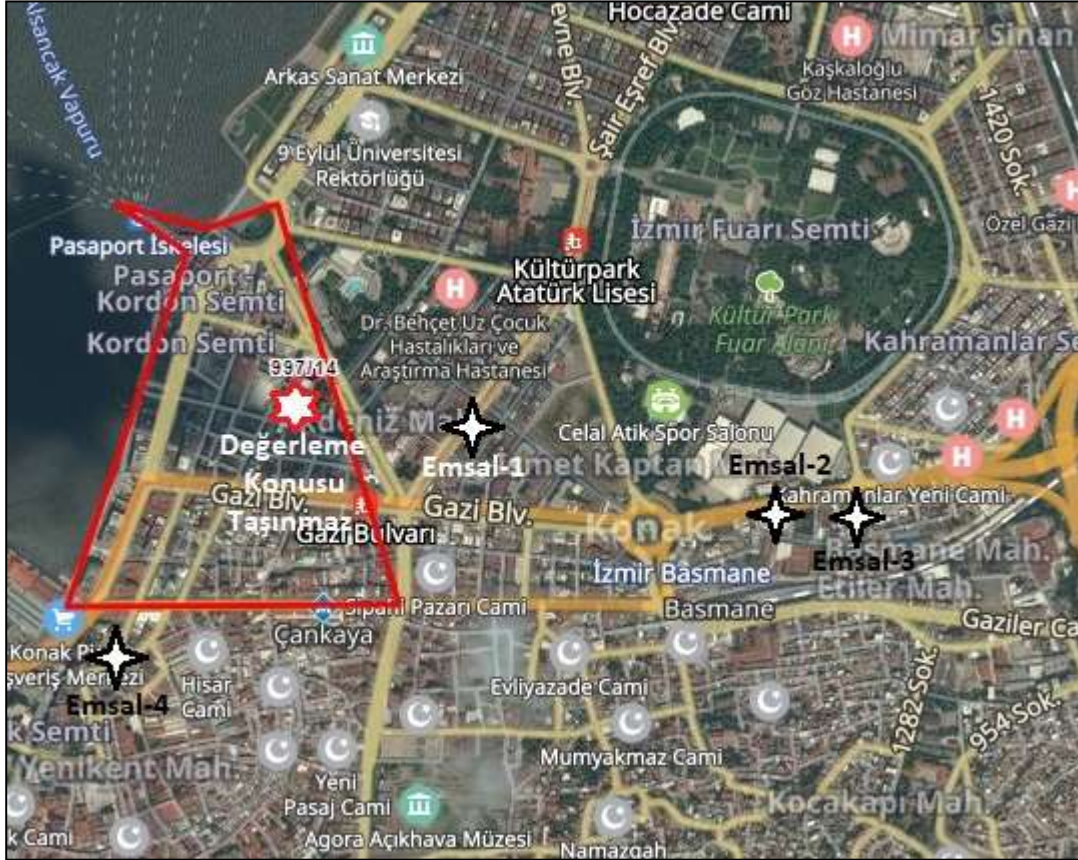
Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan ve satışa arz edilmiş komple bina, arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların yer aldığı parselin konumu, yüzölçümü, ticari potansiyelleri, ulaşım imknları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak Arsa birim değerine ilişkin piyasa araştırması yapılmıştır.
- **Proje Geliştirme yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen Dükkan, işyeri, ofis gibi ticari fonksiyonlu emsaller dikkate alınmıştır. Bölgede emlak ve inşaat işleri ile ilgilenen danışmanlarla yapılan görüşme sonucu bölgede geçerli kat karşılığı oranı tespit edilmiş ve parsel üzerinde geliştirilen projeye göre Arsa değeri tespiti yapılmıştır.
Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
 - Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
 - Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
 - Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
 - Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
 - Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
 - Mlk daha değerli veya daha az değerli kılabilcek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşıkr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
 - Mülkün, tapu ve kadastrada kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
 - Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
 - Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
 - Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.

4.9.1- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi , Veriler ve Hesaplamalar

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölgede Arsa ve komple bina satış değerleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılarak Arsa biri değeri tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



| Emsal No | Konum | Alan (m ²) | Birim fiyat (TL/m ²) | Nitelik | Satış Değeri (TL) | İrtibat | Açıklamalar |
|----------|---------|------------------------|---|----------------|-------------------|--|--|
| 1 | Satılık | 270 | 43.209.-TL/m ² | Arsa | 14.000.000 | İzmir Yurt Emlak 0 (232) 246 19 19 | Montrö meydana çok yakın konumlu ticari imarlı 270m ² arsa 14.000.000-TL bedelle satılıktır. Arsa, Değerleme konusu parsel benzer şekilde Şair Eşref Bulvarı'na 8 kat, 1370. Sokak cephesine ise 5 kat imarlıdır. |
| 2 | Satılık | 380 | 26.316.TL/m ² | Arsa | 10.000.000 | Intervilla Gayrimenkul 0 (232) 425 20 25 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan Mürselpaşa Bulvarı üzerinde 8 kat ticari imarlı 380 m ² arsanın 10.000.000-TL den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. |
| 3 | Satılık | 613,50 | 20.375.TL/m ² | Arsa | 12.500.000 | Fatalya Emlak 0 (535) 451 29 75 | Değerlemeye konu taşınmaza yakın Mürselpaşa Bulvarı'nda 1029 Ada 26 Parsel numaralı 613,50m ² alanlı 5 kat ticari imarlı arsa 12.500.000-TL bedelle satılıktır. |
| 4 | Satılık | 312 | 41.667.TL/m ² (Bina ile Birlikte) | Komple Bina | 13.000.000 | VİLLA VIP 0 (232) 465 27 57 | Kordon ve oteller bölgesine yakın konumlu 8 kat ticari imarlı 312m ² arsa 13.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın üzerinde 1.248m ² alanlı 4 katlı bina bulunmaktadır. |

Yukarıda taşınmazların yakın çevresinde tespit edilmiş satışa arz edilen Arsa ve komple bina emsalleri tespit edilmiştir. Söz konusu emsallerden 1, 2 ve 3 nolu Emsallerde boş arsa , 4 nolu emsal komple bina emsali olup;

- 1 no.lu emsal imar durumu ve konum itibari ile iş merkezi amacıyla kullanıma uygundur. Ancak söz konusu emsal arsanın yakın bölgede yer almasına rağmen, söz konusu taşınmazın çok daha değerli bir konumda yer alması sebebiyle m² değerinin daha yüksek olacağı göz önünde bulundurularak 200 puan takdir edilmiştir. Satış değeri üzerinden %20 pazarlık payı düşülmüştür.
- 2 no.lu emsal imar durumu ve konum itibari ile iş merkezi amacıyla kullanıma uygundur. Ancak söz konusu emsal arsanın yakın bölgede yer almasına rağmen, değerlendirme konusu taşınmaz ile hemen hemen aynı avantajda bir konuma sahip olması sebebiyle m² değerinin yakın olacağı göz

önünde bulundurulup 105 puan takdir edilmiştir. Satış değeri üzerinden %20 pazarlık payı düşülmüştür.

- 3 no.lu emsal imar durumu ve konum itibari ile iş merkezi amacıyla kullanıma uygundur. Ancak söz konusu emsal arsanın yakın bölgede yer almasına rağmen, söz konusu taşınmazın nispeten daha değerli bir konumda yer alması sebebiyle m² değerinin daha yüksek olacağı göz önünde bulundurulup 120 puan takdir edilmiştir. Satış değeri üzerinden %20 pazarlık payı düşülmüştür.
- 4 no.lu emsal imar durumu ve konum itibari ile iş merkezi amacıyla kullanıma uygundur. Ancak söz konusu emsal arsanın yakın bölgede yer almasına rağmen, söz konusu taşınmazın çok daha değerli bir konumda yer alması sebebiyle m² değerinin daha yüksek olacağı göz önünde bulundurulup 140 puan takdir edilmiştir. Satış değeri üzerinden %20 pazarlık payı düşülmüştür. Bina Değeri = (1.248m² * 966-TL/m²(3-B Yapı Sınıfı)) - %25 Yıpranma = ~900.000-TL - Arsa Değeri = 13.000.000-TL – 900.000-TL = 12.100.000-TL

| KIYASLAMA SONUÇ TABLOSU | | | | | | |
|--|------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------|--|--|
| | SATIŞA ARZ DEĞERİ (TL) | İMAR DURUMU | PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ (-%20) (TL) | ARSA ALANI (m ²) | BİRİM DEĞER (DEĞER/ ARSA ALANI) (TL/m ²) | DÜZELTİLMİŞ BİRİM ARSA ALANI DEĞERİ (TL/m ²) |
| Emsal 1 | 14.000.000,00 | 8 Kat – 5 Kat Ticaret Alanı | 12.500.000,00 | 270 | 43.209,88 | 21.604,94 (43.209,88 * 100/200) |
| Emsal 2 | 10.000.000,00 | 8 Kat Ticaret Alanı | 8.333.333,33 | 380 | 21.929,82 | 23.026,31 (21.929,82* 105/100) |
| Emsal 3 | 12.500.000,00 | 5 Kat Ticaret Alanı | 10.416.666,67 | 613,50 | 16.979,08 | 14.149,23 (35.821,00 * 100/120) |
| Emsal 4 | 12.100.000,00 | 8 Kat Ticaret Alanı | 10.083.333,33 | 312 | 32.318,37 | 23.084,55 (32.318,37 * 100/140) |
| 8 Kat Ticari İmarlı Arsa Birim m² Değeri | | | | | | ~ 23.000,00-TL/m² |

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasında bölgede 8 kata imarlı arsa birim değerlerinin 20.000.-TL/m² – 25.000.-TL/m² civarında, 5 kat imarlı arsaların ise bu değere oranla 10.000.-TL/m² – 15.000-TL/m² civarında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın Eski Eser karşısı olması nedeni ile Halit Ziya Bulvarı cephesinden 8 kat, 1354 sokak cephesinden 5 kat imar izni bulunmaktadır. Alanlar kıyaslandığında; parselin ~1/4 ü 5 kat, 3/4 ü 8 kat olarak kabul edilmiştir.

Buna göre; parselin 8 kat imarlı kısmının Halit Ziya bulvarına cepheli olması da dikkate alınarak arsa birim değeri 23.000.-TL/m², 5 kat imarlı kısmının 1354 sokağa cepheli olması da dikkate alınarak arsa birim değeri 14.000.TL/m² takdir edilmiştir. Buna göre;

(23.000.-TL/m² X 3/4) + (11.000.-TL/m² X 1/4) olmak üzere parselin ortalama arsa birim değerinin ~ **20.000.-TL/m²** olacak tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri;

$$\text{Taşınmazın Değeri} = 20.000\text{-TL/m}^2 \times 624,00 \text{ m}^2 = \sim 12.500.000\text{-TL}$$

1. Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
2. Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

4.9.2 Proje Geliştirme Yaklaşımı Analizi , Veriler ve Hesaplamalar

Yapılan Kabuller:

- Söz konusu parselin bitişik nizamda yapılaşma koşullarına sahip olması, hemen bitişğinde ve karşısında Otel işletmelerinin yer alması ve yakın çevresinde çok sayıda otel işletmesi bulunması nedeni ile parsel üzerinde otel projesi geliştirilmemiştir. Bölge teşekkülünün önemli bölümünü ticaret seçenekli taşınmazların, Kamu Kurumu, banka hizmet binası gibi kurumsal işletmelerin oluşturması dikkate alındığında alternatif kullanımlara açık olması adına parsel üzerinde zemin katı dükkan, üst katları ofis olacak şekilde iş merkezi projesinin daha uygun ve tercih edilebilir bir kullanım şekli olacağı kabul edilmiştir.
- Parsel üzerinde inşa edilecek yapının her iki cepheden 2 bodrum katında da Otopark ve sığınak, kazan dairesi, depo vb alanı, Halit Ziya Bulvarından Zemin ve batar katının Dükkan/işyeri, 7 normal katının ofis/Büro, 1354 Sokak cephesinden Zemin katın işyeri, 4 normal katın ofis/Büro olacak şekilde projelendirileceği kabul edilmiştir.
- Parsel üzerinde inşa edilecek yapılarda 2 adet Bodrum Kat inşa edileceği ve otopark, sığınak ve teknik hacimlerin ihtiyacı bu katlardan sağlanacağı kabul edilmiştir.

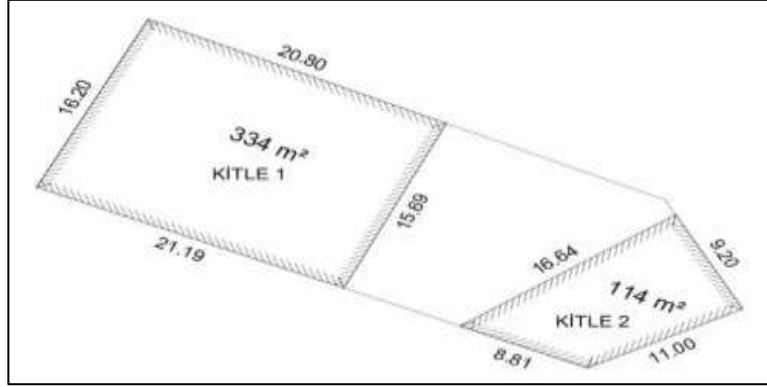
- 8 Katlı yapı zemin oturumu 334 m², normal katlarda %6 çıkma ile ~355m² olmak üzere toplam 2.819 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Söz konusu binanın normal katlarındaki brüt kullanım alanlarının %8 i asansör, merdiven boşluğu ve koridor alanı olarak düşülmüştür. Zemin katta bu oran %10 olarak alınmıştır. Buna göre zemin katta ~300m², normal katlarda ise ~327m² olmak üzere toplamda 2.589m² satılabilir alan inşa edilecektir.
- 5 Katlı yapı zemin oturumu 114 m², normal katlarda %6 çıkma ile ~120m² olmak üzere toplam ~594m² inşaat alanı bulunmaktadır. Söz konusu binanın normal katlarındaki brüt kullanım alanlarının %8 i asansör, merdiven boşluğu ve koridor alanı olarak düşülmüştür. Zemin katta ise bodrum kat otoparklara ulaşım ve asansör vb. alanlar için bu oran %50 olarak alınmıştır. Buna göre zemin katta ~57m², normal katlarda ise ~110m² olmak üzere toplamda 497m² satılabilir alan inşa edilecektir.
- Projelendirilen binanın inşaa maliyeti hesabında yapı sınıfı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yılı yapı yaklaşık birim fiyatı listesi esas alınmış ve 8 Katlı yapının listeye göre İş merkezlerini de içine alan 4-C yapı sınıfında (1.308.-TL/m²), 5 Katlı yapının ve bodrum katların ise listeye göre 3-B yapı sınıfında (966.-TL/m²) inşa edileceği kabul edilmiştir.
- Söz konusu bölgede kat karşılığı oranının %55 olacağı kabul edilmiştir.
- Değerlemesi yapılacak gayrimenkulün, yapılaşma şartları, alanı, konumu, fiziksel özellikleri, cepheli olduğu yolun ticari açıdan hareketliliği dikkate alınarak arsa hesaplanmıştır.
- Risksiz faiz oranı; T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Borçlanma İstatistikleri, İç borçlanmanın Ortalama Maliyeti / Nakit Borçlanma, Kümülatif Maliyet (Yıllık Bileşik%) Kasım 2018 ayı için %15,99 (%10 stopaj düşülerek) %14,39 faiz oranı seçilmiştir. Risk primi (sektörel risk, piyasa riski vs.) %5,60 olarak kabul edilmiş ve indirgeme oranı %20,00 olarak hesap edilmiştir. (İndirgeme Oranı = Risksiz Faiz Oranı + Risk Primi) - (Kaynak:<https://www.hazine.gov.tr>)
- Yapılan Proje Geliştirme Hesaplamasında yalnızca Arsa Değeri Dikkate Alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede yeni inşa edilmiş, Halit Ziya Bulvarına cepheli zemin kat dükkan satış fiyatının 20.000.-TL/m², aynı cephedeki ofis/büro kullanımındaki alanların ise 7.500.-TL/m² değerinde olacağı, 1354. Sokağa cepheli zemin kat dükkan ve üst kat işyeri alanlarının ise ortalama olarak 5.000-TL/m² değerinden satılabileceği kabul edilmiştir.

| Emsal No | Konum | Alan (m ²) | Birim fiyat (TL/m ²) | Nitelik | Satış/Satışa Arz Değeri (TL) | İrtibat | Açıklamalar |
|----------|---------|------------------------|----------------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------------|---|
| 1 | Satılık | 80 | 13.750,00 TL/m ² | Dükkan | 200.000 | TURYAP ALSANCAK 0 (232) 463 63 63 | Çankaya'da 80m ² alanlı zemin kat kebab salonu 1.100.000-TL bedelle satılıktır. |
| 2 | Satılık | 150 | 19.666,67 TL/m ² | Dükkan | 2.950.000 | Rıdvan Bey 0 (532) 410 21 71 | Taşınmaza çok yakın konumlu Halit Ziya Bularında 150m ² zemin kat dükkan 2.950.000-TL bedelle satılıktır. |
| 3 | Satılık | 480 | 9.982,63-TL/m ² | Ofis Katı | 5.750.000 | Coldwell Banker 0 (232) 278 08 08 | Taşınmaza yakın konumlu 480m ² 'lik ofis katı 5.750.000-TL bedelle satılıktır. Satış değeri üzerinde %20 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. |
| 4 | Satılık | 143 | 4.895,10.-TL/m ² | Ofis | 700.000 | Acaröz Emlak 0 (542) 344 93 03 | Taşınmaza yakın konumlu 143m ² 'lik ofis 700.000-TL bedelle satılıktır. Söz konusu ofis 3 bölümden oluşmakta ve içi tadilatlıdır. |
| 5 | Satılık | 220 | 5.454,54.-TL/m ² | Ofis Katı | 1.200.000 | A Emlak 0 (542) 439 63 99 | Swiss Otel yakını yaklaşık 30 yıllık binada 7. Katta bulunan 220 m ² ofis katı 1.200.000-TL bedelle satılıktır. |

Yapılan piyasa araştırması sonucunda söz konusu taşınmazların yakın çevresinde tespit edilen satışa konu dükkan ve ofisler tespit edilmiş olup, bölgede dükkanların birim satışa arz değerlerinin ortalama 12.000.-TL/m² – 20.000.-TL/m² aralığında, Eski ve orta yaş binalarda yer alan büroların ise; birim satışa arz değerlerinin yaş, konum, cephe vb özelliklerine göre 3.000.-TL/m² – 7.500.-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; Halit Ziya Bulvarına ~ 16,20 m., 1354 sokağa ise ~11 m. cephelidir. Söz konusu parsel Eski Eser karşıtı olması nedeni ile 1354 sokaktan 5 kat, Halit Ziya Bulvarından ise; 8 kat yapılaşma şartına sahiptir. Konak Belediyesi İmar müdürlüğünde yapılan inceleme ve temin edilen belgelere göre; parsel üzerinde inşa edilecek binanın derinliğinin 30 m yi geçmemesi gerekmektedir. Buna göre Söz konusu parsel üzerine inşa edilecek yeni yapının

tarafımızca hesaplanmış yaklaşık ölçümlerine dikkate alındığında; Halit Ziya Bulvarı cephesinden kitle alanı ~334 m², 1354 sokak cephesinde kalan kitle alanı ise ~114 m² olarak tespit edilmiştir.



Ancak yapılan ölçümler ve hesaplamalar kabullere dayalı olup, uygulama sırasında; İlgili Belediye ve K.T.V.K.K. tarafından yerinde yapılacak ölçümler ve sayısal verilere istinaden hazırlanacak inşaat alanı hesabı ile farklılık olması muhtemeldir.

| 997 ADA 14 NO.LU PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI | | | | |
|--|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| İMAR DURUMU | | | | |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ m ² | TAKS | KAKS / EMSAL | EMSAL İNŞAAT ALANI m ² | TABAN OTURUMU m ² |
| 624,00 | | | | 334m ² + 114m ² |
| NİTELİĞİ | ALAN m ² | BİRİM FİYAT TL/m ² | DEĞER TL | |
| Zemin | 300,00 | 20.000,00 | 6.000.000,00 | |
| 1.normal | 327,00 | 7.500,00 | 2.452.500,00 | |
| 2.normal | 327,00 | 7.500,00 | 2.452.500,00 | |
| 3.normal | 327,00 | 7.500,00 | 2.452.500,00 | |
| 4.normal | 327,00 | 7.500,00 | 2.452.500,00 | |
| 5.normal | 327,00 | 7.500,00 | 2.452.500,00 | |
| 6.normal | 327,00 | 7.500,00 | 2.452.500,00 | |
| 7.normal | 327,00 | 7.500,00 | 2.452.500,00 | |
| Zemin | 57,00 | 5.000,00 | 285.000,00 | |
| 1.normal | 110,00 | 5.000,00 | 550.000,00 | |
| 2.normal | 110,00 | 5.000,00 | 550.000,00 | |
| 3.normal | 110,00 | 5.000,00 | 550.000,00 | |
| 4.normal | 110,00 | 5.000,00 | 550.000,00 | |
| TOPLAM SATIŞ DEĞERİ | | | 25.652.500,00 | |
| BİNA | TOPLAM İNŞAAT ALANI m ² | BİRİM MALİYETİ TL/m ² | İNŞAAT MALİYETİ TL/m ² | |
| Bodrum Katlar | 1248,00 | 966,00 | 1.205.568,00 | |
| 8 Katlı Yapı | 2819,00 | 1308,00 | 3.687.252,00 | |
| 5 Katlı Yapı | 594,00 | 966,00 | 573.804,00 | |
| TOPLAM MALİYET | | | 5.466.624,00 | |

| | | | | |
|---|---|----------------|--------------------------------------|----------------|
| RİSK | [Faiz Oranı Risk, Kur Riski, Politik ve Jeopolitik Risk, Faaliyet Riski (Operasyonel Risk), Piyasa Riski, Finansal Risk, Satın Alma Gücü Riski/Enflasyon Oranı Riski] | | | |
| RİSK ORANI | 20% | | | |
| TOPLAM SATIŞ DEĞERİ | KAT KARŞILIĞI ORANI | ARSA DEĞERİ TL | MÜTEAHHİT KAR ORANI | MÜTEAHHİT KARI |
| 20.522.000,00 | 0,15 | 3.078.300,00 | 2,191 | 11.977.076,00 |
| | 0,20 | 4.104.400,00 | 2,003 | 10.950.976,00 |
| | 0,25 | 5.130.500,00 | 1,816 | 9.924.876,00 |
| | 0,30 | 6.156.600,00 | 1,628 | 8.898.776,00 |
| | 0,35 | 7.182.700,00 | 1,440 | 7.872.676,00 |
| | 0,40 | 8.208.800,00 | 1,252 | 6.846.576,00 |
| | 0,45 | 9.234.900,00 | 1,065 | 5.820.476,00 |
| | 0,50 | 10.261.000,00 | 0,877 | 4.794.376,00 |
| | 0,55 | 11.287.100,00 | 0,689 | 3.768.276,00 |
| ORANLARA GÖRE ARSA DEĞERİ TL/m² | | | | |
| KAT KARŞILIĞI ORANI | ARSA DEĞERİ TL | | ARSA DEĞERİ HESABI TL/m ² | |
| 0,15 | 3.078.300,00 | | 4.933,17 | |
| 0,20 | 4.104.400,00 | | 6.577,56 | |
| 0,25 | 5.130.500,00 | | 8.221,96 | |
| 0,30 | 6.156.600,00 | | 9.866,35 | |
| 0,35 | 7.182.700,00 | | 11.510,74 | |
| 0,40 | 8.208.800,00 | | 13.155,13 | |
| 0,45 | 9.234.900,00 | | 14.799,52 | |
| 0,50 | 10.261.000,00 | | 16.443,91 | |
| 0,55 | 11.287.100,00 | | 18.088,30 | |

❖ **Ülkedeki mevcut piyasa ve yatırım koşullarındaki değişkenlik ve mevcut ekonomik durum göz önüne alındığında Proje Geliştirme yönteminin piyasa değeri yöntemine göre daha düşük çıktığı ve Piyasa Değeri yönteminin daha sağlıklı sonuç vereceği tahmin edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın arsa değeri olarak piyasa verilerinden elde edilen 12.500.000-TL seçilmiştir.**

Söz konusu taşınmazların Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ve Kat karşılığı Proje Geliştirme yaklaşımı birlikte analiz edilerek değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin ARSA PAYI birim değerinin 20.032.-TL/m² olacağı tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre Arsa Payı değerlendirme tablosu aşağıda sunulmuştur.

| DEĞERLEME TABLOSU | | | | | | |
|----------------------------------|-------------------------|-----------|----------------------------------|---|-----------------------------|------------------------|
| Bağımsız Bölüm No | Bağımsız Bölüm Niteliği | Arsa Payı | Arsa Yüzölçümü (m ²) | Arsa Payına Düşen Alan (m ²) (Arsa Y.Ö. X Arsa Payı) | Arsa Payı Birim Değeri (TL) | Arsa Payı Değeri (TL) |
| 1 | Depo | 5/100 | 624,00 | 31,20 | 20.032 | 625.000 |
| 2 | Trafo | 1/100 | 624,00 | 6,24 | 20.032 | 125.000 |
| 3 | Batar katlı Matbaa | 21/100 | 624,00 | 131,04 | 20.032 | 2.625.000 |
| 4 | Dükkan | 2/100 | 624,00 | 12,48 | 20.032 | 250.000 |
| 5 | Büro | 5/100 | 624,00 | 31,20 | 20.032 | 625.000 |
| 6 | Büro | 8/100 | 624,00 | 49,92 | 20.032 | 1.000.000 |
| 7 | Büro | 5/100 | 624,00 | 31,20 | 20.032 | 625.000 |
| 8 | Büro | 8/100 | 624,00 | 49,92 | 20.032 | 1.000.000 |
| 9 | Büro | 5/100 | 624,00 | 31,20 | 20.032 | 625.000 |
| 10 | Büro | 8/100 | 624,00 | 49,92 | 20.032 | 1.000.000 |
| 11 | Büro | 8/100 | 624,00 | 49,92 | 20.032 | 1.000.000 |
| 12 | Büro | 8/100 | 624,00 | 49,92 | 20.032 | 1.000.000 |
| 13 | Büro | 8/100 | 624,00 | 49,92 | 20.032 | 1.000.000 |
| 14 | Büro | 8/100 | 624,00 | 49,92 | 20.032 | 1.000.000 |
| TOPLAM "ARSA PAYI" DEĞERİ | | | | | | 12.500.000,00TL |

4.10- Kullanılmayan Değerleme Yöntemleri ve Seçilmeme Nedenleri

Değerleme işleminde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı , Nakit Akış Analizi ve Kira Değer Analizi yaklaşımları kullanılmamıştır. Değerleme yöntemlerinin kullanılmama nedenleri aşağıda belirtilmiştir.

4.10.1- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Değerlemeye konu taşınmazların mevcut durumda oldukça bakımsız ve hasarlı olmaları dikkate alınmış olup değerlendirme de sadece arsa payı değerleri dikkate alınmıştır. Bu nedenle Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmamıştır

4.10.2.-Nakit Akışı Analizi (Gelir Analizi) Yaklaşımı

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumda oldukça bakımsız ve hasarlı olmaları dikkate alındığında taşınmazların kiralanma durumunun olmaması ve herhangi bir gelir elde edilememesi nedeni ile Nakit Akış Analizi Yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.10.2.1- Kira Değer Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumda oldukça bakımsız ve hasarlı olmaları dikkate alındığında taşınmazların kiralanma durumunun olmaması ve herhangi bir gelir elde edilememesi nedeni ile Nakit Akış Analizi Yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.11- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

4.12 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkullerin mevcut kullanım durumu dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.13- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazda herhangi bir müşterek kullanım veya bölünmüş kısım bulunmadığından analiz yapılmamıştır.

4.14- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parsel ile ilgili olarak hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi yapılacak projeye esas sözleşme tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.15- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumda oldukça atıl ve hasarlı olmaları nedeniyle taşınmazlara arsa payı takdir edilmiştir. Taşınmazlara arsa payı değeri takdir edilirken 2. Yöntem olarak imar koşullarına uygun olarak proje geliştirilmiş olup geliştirilen proje geliştirme yöntemine esas bilgiler 4.9.2 maddesinde yer almaktadır.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Hâlihazırda gayrimenkullerin Arsa payı değerlemesi yapıldığı için imar durumu itibariyle proje geliştirme(kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemi ve Emsal karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.
- Taşınmazların halihazırda kullanılamayacak kadar deforme olmuş olması, kolon ve duvarlarında görülen çatlakların yapıyı statik açıdan olumsuz etkileyeceği düşünüldüğünden bina değerlemesine yer verilmemiş ve dolayısı ile Maliyet oluşumları yaklaşımı kullanılmamıştır.
- Satış değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Arsa Payı değeri hesap edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.3- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı bina yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Ancak yapıda Kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Binada kat irtifakı kurulmuştur.

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş;

- Değerlemeye konu gayrimenkuller ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına "Satış" işleminden tescil edilmişlerdir.

- Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca;

22.b) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.”

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

Değerlemeye konu 624m² arsa yüz ölçümlü, 997 ada 14 parselde yer alan bağımsız bölümlerin; yapı kullanım izin belgelerinin mevcut olmasına rağmen kat mülkiyeti tesisinin yapılmamış olması, binanın mevcut hali ile oldukça fiziksel yıpranmaya maruz kalmış olması, kolon ve duvarlarında derin çatlakların bulunması nedeni ile mevcut hali ile kullanılmasının risk oluşturması dikkate alınarak değerlendirme konusu gayrimenkullerin GYO portföyüne konu olamayacağı görüşündeyiz.

5.5- KDV Oranları

Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir. “İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir.” (3065 Sayılı Katma

Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazların maliki Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV'ye (%18) tabidir.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görmüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Proje Geliştirme Yaklaşımı Varsayımları" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyetleri, "Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada, 14 parselde "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 nolu bağımsız bölümlerin arsa payı bedelleri olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış değerleri takdir edilmiştir.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri (KDV Hariç)

| DEĞERLEME TABLOSU | | | | |
|---|-------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Bağımsız Bölüm No | Bağımsız Bölüm Niteliği | Arsa Payı | Arsa Payı Değeri Kdv Hariç (TL) | Arsa Payı Değeri Kdv Dahil (TL) |
| 1 | Depo | 5/100 | 625.000 | 737.500 |
| 2 | Trafo | 1/100 | 125.000 | 147.500 |
| 3 | Batar katlı Matbaa | 21/100 | 2.625.000 | 3.097.500 |
| 4 | Dükkan | 2/100 | 250.000 | 295.000 |
| 5 | Büro | 5/100 | 625.000 | 737.500 |
| 6 | Büro | 8/100 | 1.000.000 | 1.180.000 |
| 7 | Büro | 5/100 | 625.000 | 737.500 |
| 8 | Büro | 8/100 | 1.000.000 | 1.180.000 |
| 9 | Büro | 5/100 | 625.000 | 737.500 |
| 10 | Büro | 8/100 | 1.000.000 | 1.180.000 |
| 11 | Büro | 8/100 | 1.000.000 | 1.180.000 |
| 12 | Büro | 8/100 | 1.000.000 | 1.180.000 |
| 13 | Büro | 8/100 | 1.000.000 | 1.180.000 |
| 14 | Büro | 8/100 | 1.000.000 | 1.180.000 |
| Toplam ARSA PAYI Değeri | | | 12.500.000.-TL | 14.750.000.-TL |
| 14 Adet Bağımsız Bölüm İçin Toplam Arsa Payı Değeri | Satış Değeri (TL) | Satış Değeri (USD) | Satış Değeri (EURO) | |
| | 12.500.000,00 | 2.332.089,55 | 2.055.921,05 | |
| ABD DOLARI | Alış: 5,35 | Satış: 5,37 | | |
| EURO | Alış: 6,07 | Satış: 6,09 | | |

| | |
|------------------------------|---|
| KDV Hariç Satış Değeri | 12.500.000.-TL (OnikimilyonbeşyüzbinTürkLirası) |
| KDV Dahil (%18) Satış Değeri | 14.750.000.-TL (OndörtmilyonyediyüzellibinTürkLirası) |

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 13.12.2018

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

İsmail CANATAN

RIZA ENDER UMUR

Lisans No: 402198

Lisans No: 406141



EKLER

- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Tapu Sureti
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- İmar Durumu yazısı,
- Yapı Ruhsatı Örneği,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

EK 1 : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Rapor Tarihi: 21.04.2017

Değerleme Tarihi: 14.04.2017

Rapor No: 657431

KDV Hariç Satış Değeri: 11.700.000.-TL (OnbirmilyonyediyüzbinTürkLirası)

KDV Dahil (%18)Satış Değeri: 13.806.000.-TL (OnüçmilyonsekiyüzaltıbinTürkLirası)

Raporu Hazırlayan: Tuba ATAŞ - SPK Lisans No: 401850

Raporu Kontrol Eden: Akar ARDAHANLIOĞLU - SPK Lisans No: 402983

Gayrimenkulün Fotoğrafları











Tapu Kayıt Örnekleri:**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıtlı Alan: İSMAIL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:42:14 PM

| | | | |
|------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------|
| MakbuzNo: 183518472158 | DekontNo: 20181203-626-F03264 | BaşvuruNo: 47215 | |
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 18229597 | AT Yüzölçümü (m2): | 624.00 |
| İl/İlçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | Depo |
| Kurum Adı: | Konak TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /BODRUM//1 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M | Bağımsız Bölüm Tipi: | Kat İrtifaki |
| Mevkii: | | Arsa Pay/Payda | 5/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 36/3484 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 415/1029 |

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|-----------------------------------|------|-------|---|
| 75877 | TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 Y:5730 | 0 | 0EIL | Konak 1.Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|-----------------------------|
| (H1) 421816517 | (SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980836525 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: İSMAİL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:42:22 PM

| | | | |
|------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------|
| MakbuzNo: 183518472168 | DekontNo: 20181203-626-F03268 | BaşvuruNo: 47216 | |
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 18183742 | AT Yüzölçümü(m2): | 624.00 |
| İl/İlçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | Trafo |
| Kurum Adı: | Konak TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /ZEMİN//2 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M | Bağımsız Bölüm Tip: | Kat İrtifaki |
| Mevkii: | | Arsa Pay/Payda | 1/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 36/3485 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 415/1029 |

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|--|------|-------|--|
| 73997 | TEFERRUAT ŞERHİ: 16/11/1980 T. 5730 YEV. | 0 | 0ETL | Konak 1. Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|
| (H1) 421816511 | (SN: 8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN: 9980836525 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: İSMAİL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:42:25 PM

| | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------|
| MakbuzNo: 183518472178 | DekontNo: 20181203-626-F03272 | BaşvuruNo: 47217 |
|------------------------|-------------------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|--------------------|
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 18183744 | AT Yüzölçüm (m2): | 624.00 |
| İl/ilçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | BATAR KATLI MATBAA |
| Kurum Adı: | Konak TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /ZEMİN//3 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M | Bağımsız Bölüm Tipi: | Kat İrtifaki |
| Mevki: | | Arsa Pay/Payda | 21/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 36/3486 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 415/1029 |

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|---|------|-------|---|
| 73998 | TEFERRUAT ŞERHİ. 16/11/1980 T.5730 YEV. | 0 | 0ETL | Konak 1.Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|-----------------------------|
| (H1) 421816513 | (SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980836528 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: İSMAİL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:42:29 PM

| | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------|
| MakbuzNo: 183518472188 | DekontNo: 20181203-626-F03276 | BaşvuruNo: 47218 |
|------------------------|-------------------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|--------------|
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 18183746 | AT Yüzölçümü (m2): | 624.00 |
| İl/İlçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | Dükkan |
| Kurum Adı: | Konak TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /ZEMİN//4 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M. | Bağımsız Bölüm Tipi: | Kat İrtifaki |
| Mevki: | | Arsa Pay/Payda | 2/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 86/3487 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 415/1029 |

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|--|------|-------|--|
| 73999 | TEFERRUAT ŞERHİ: 16/11/1980 T. 5730 YEV. | 0 | 0ETL | Konak 1. Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|
| (H1) 421816512 | (SN: 8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN: 9980836825 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: İSMAİL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:42:35 PM

| | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------|
| MakbuzNo: 183518472198 | DekontNo: 20181203-626-F03278 | BaşvuruNo: 47219 |
|------------------------|-------------------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|--------------|
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 18225697 | AT Yüzölçümü (m2): | 624.00 |
| İl/İlçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | Büro |
| Kurum Adı: | Konak TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /1//5 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M | Bağımsız Bölüm Tipi: | Kat İrtifaki |
| Mevki: | | Arsa Pay/Payda | 5/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 36/3488 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 415/1029 |

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|---|------|-------|--|
| 75625 | TEFERRUAT ŞERHİ: 16/11/1980 T. 5730 YEV | 0 | 0ETL | Konak 1. Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|
| (H1) 421816515 | (SN: 8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN: 9980836828 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: İSMAIL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:42:39 PM

| | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------|
| MakbuzNo: 183518472201 | DekontNo: 20181203-626-F03280 | BasvuruNo: 47220 |
|------------------------|-------------------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|-------------|
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 16183748 | AT Yüzölçüm(m2): | 624.00 |
| İl/İlçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | Büro |
| Kurum Adı: | Konak TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /1//6 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M. | Bağımsız Bölüm Tip: | Kacİrtifaki |
| Mevkii: | | Arsa Pay/Payda | 8/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 36/3489 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 415/1029 |

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|---------------------------------------|------|-------|---|
| 74000 | TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 T.5730 YEV | 0 | 0ETL | Konak 1.Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|
| (H1) 421816518 | (SN:9122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980836525 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: İSMAIL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:42:42 PM

| | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------|
| MakbuzNo: 183518472211 | DekontNo: 20181203-626-F03283 | BaşvuruNo: 47221 |
|------------------------|-------------------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|-------------|
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 18220905 | AT Yüzölçümü(m2): | 624.00 |
| İl/İlçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | Büro |
| Kurum Adı: | Konak TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /2//7 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M. | Bağımsız Bölüm Tipi: | Katİrtifaki |
| Mevkii: | | Arsa Pay/Payda | 5/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 36/3490 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 415/1029 |

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|--|------|-------|---|
| 75124 | TEFERRUAT ŞERHİ.16/11/1980 T.5730 YEV. | 0 | 0ETL | Konak 1.Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|-----------------------------|
| (H1) 421816514 | (SN:8122799) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980836525 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: İSMAİL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:42:46 PM

| | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------|
| MakbuzNo: 183518472221 | DekontNo: 20181203-626-F03284 | BaşvuruNo: 47222 |
|------------------------|-------------------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|---------------|----------------------------|-------------|
| Taşınmaz Tipi: | BagimsizBolum | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 18244120 | AT Yüzölçüm(m2): | 624.00 |
| İl/İlçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | Büro |
| Kurum Adı: | Konak TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /2/8 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M | Bağımsız Bölüm Tip: | Katİrtifaki |
| Mevki: | | Arsa Pay/Payda | 9/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 36/3491 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 415/1029 |

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|--|------|-------|---|
| 76763 | TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV. | 0 | 0ETL | Konak 1.Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|
| (H1) 421816525 | (SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9980836525 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: İSMAIL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:42:51 PM

| | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------|
| MakbuzNo: 189518472231 | DekontNo: 20181203-626-F03287 | BasvuruNo: 47223 |
|------------------------|-------------------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|-------------|
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 18230676 | AT Yüzölçüm(m2): | 624.00 |
| İl/İlçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | Büro |
| Kurum Adı: | Konak TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /3//3 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M | Bağımsız Bölüm Tip: | Katirtifaki |
| Mevkii: | | Arsa Pay/Payda | 5/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 36/3492 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 415/1029 |

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|--|------|-------|--|
| 75993 | TEFERRUAT ŞERHİ: 16/11/1980 T. 5730 YEV. | 0 | 0ETL | Konak 1. Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|
| (H1) 421816816 | (SN: 8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN: 9980836525 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: İSMAİL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:43:09 PM

| | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------|
| MakbuzNo: 183518472241 | DekontNo: 20181203-626-F03290 | BasvuruNo: 47224 |
|------------------------|-------------------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|-------------|
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 18183753 | AI Yüzölçüm(m2): | 624.00 |
| İl/ilçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | Büro |
| Kurum Adı: | Konak TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /3//10 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M | Bağımsız Bölüm Tip: | Katİrtifaki |
| Mevkii: | | Arsa Pay/Payda | 8/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 36/3493 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 415/1029 |

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|---------------------------------------|------|-------|---|
| 74001 | TEFERRUAT ŞERHİ:16/11/1980 T.5730 YEV | 0 | 0ETL | Konak 1.Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|-----------------------------|
| (H1) 421816519 | (SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9960836626 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: İSMAİL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:43:12 PM

| | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------|
| MakbuzNo: 183518472251 | DekontNo: 20181203-626-F03294 | BaşvuruNo: 47225 |
|------------------------|-------------------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|--------------|
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 18183784 | AT Yüzölçümü (m2): | 624.00 |
| İl/İlçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | Büro |
| Kurum Adı: | KONAK TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /4//11 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M | Bağımsız Bölüm Tipi: | Kat İrtifaki |
| Mevkii: | | Arsa Pay/Payda | 8/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 36/3494 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 415/1029 |

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|--|------|-------|--|
| 74002 | TEFERRUAT ŞERHİ: 16/11/1980 T. 5730 YEV. | 0 | 0ETL | Konak 1. Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|
| (H1) 421816521 | (SN: 8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN: 9980836625 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: İSMAIL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:43:15 PM

| | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------|
| MakbuzNo: 183518472261 | DekontNo: 20181203-626-F03297 | BaşvuruNo: 47226 |
|------------------------|-------------------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|--------------|
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 18183755 | AT Yüzölçümü(m2): | 624.00 |
| İl/İlçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | Büro |
| Kurum Adı: | Konak TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /5//12 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M | Bağımsız Bölüm Tipi: | Kat İrtifaki |
| Mevkii: | | Arsa Pay/Payda | 8/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 36/3495 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 415/1029 |

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|--|------|-------|--|
| 74003 | TEFERRUAT ŞERHİ: 16/11/1980 T. 5730 YEV. | 0 | 0ETL | Konak 1. Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|
| (H1) 421816622 | (SN: 9122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN: 9980896625 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: İSMAİL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:43:21 PM

| | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------|
| MakbuzNo: 183518472271 | DekontNo: 20181203-626-F03302 | BaşvuruNo: 47227 |
|------------------------|-------------------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|--------------|
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 18183796 | Al Yüzölçümü(m2): | 624.00 |
| İl/İlçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | Büro |
| Kurum Adı: | Konak TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /6//13 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M | Bağımsız Bölüm Tipi: | Kat İrtifaki |
| Mevkii: | | Arsa Pay/Payda | 8/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 36/3496 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 418/1029 |

TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|---|------|-------|--|
| 74004 | TEFERRUAT ŞERHİ: 16/11/1980 T. 5730 YEV | 0 | 0ETL | Konak 1. Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|
| (H1) 421816523 | (SN: 8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN: 9980836525 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: İSMAIL CANATAN

Tarih: 12/3/2018 2:43:24 PM

| | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------|
| MakbuzNo: 183518472281 | DekontNo: 20181203-626-F03306 | BaşvuruNo: 47228 |
|------------------------|-------------------------------|------------------|

| | | | |
|------------------|----------------|----------------------------|--------------|
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 997/14 |
| Taşınmaz ID: | 18183757 | AT Yüzölçümü (m2): | 624.00 |
| İl/İlçe | İZMİR/KONAK | Taşınmaz Nitelik: | Büro |
| Kurum Adı: | Konak TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /7//14 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKDENİZ M | Bağımsız Bölüm Tip: | Kat İrtifaki |
| Mevkii: | | Arsa Pay/Payda | 8/100 |
| Cilt/Sayfa No: | 36/3497 | Ana Taşınmaz Nitelik | ARSA |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 415/1029 |

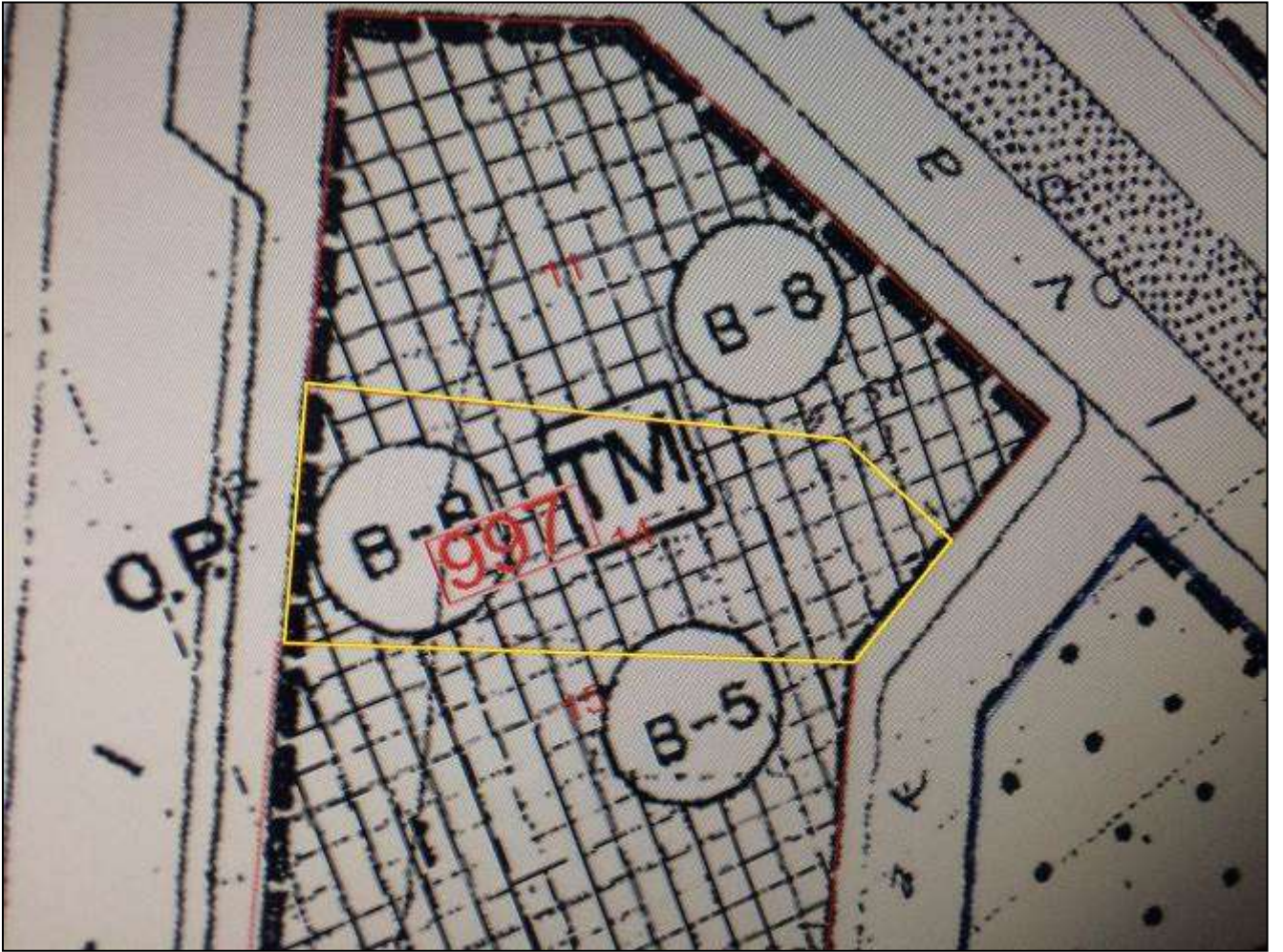
TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Açıklama | Adet | Değer | Tarih-Yevmiye |
|-----------|--|------|-------|---|
| 74005 | TEFERRUAT ŞERHİ. 16/11/1980 T.5730 YEV | 0 | 0ETL | Konak 1.Bölge (Kapatıldı) TM 14/11/1980 - 5730 |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------|
| (H1) 421816524 | (SN:8122793) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8980836825 | - | 1 / 1 | - | Konak TM Satış 28/03/2018 - 10478 | - |

İmar Durum Belgesi, Aplikasyon Krokisi :



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

997
14

15 Haziran 2010
.../.../20....

Sayı :M.35.6.KON.0.(13)-310.99- 7409
Konu:Kitle tasdiğı Hk.

Sn. NİHAL EROĞLU

İlgi : 15.06.2010 tarih ve 7409 sayılı yazınız.

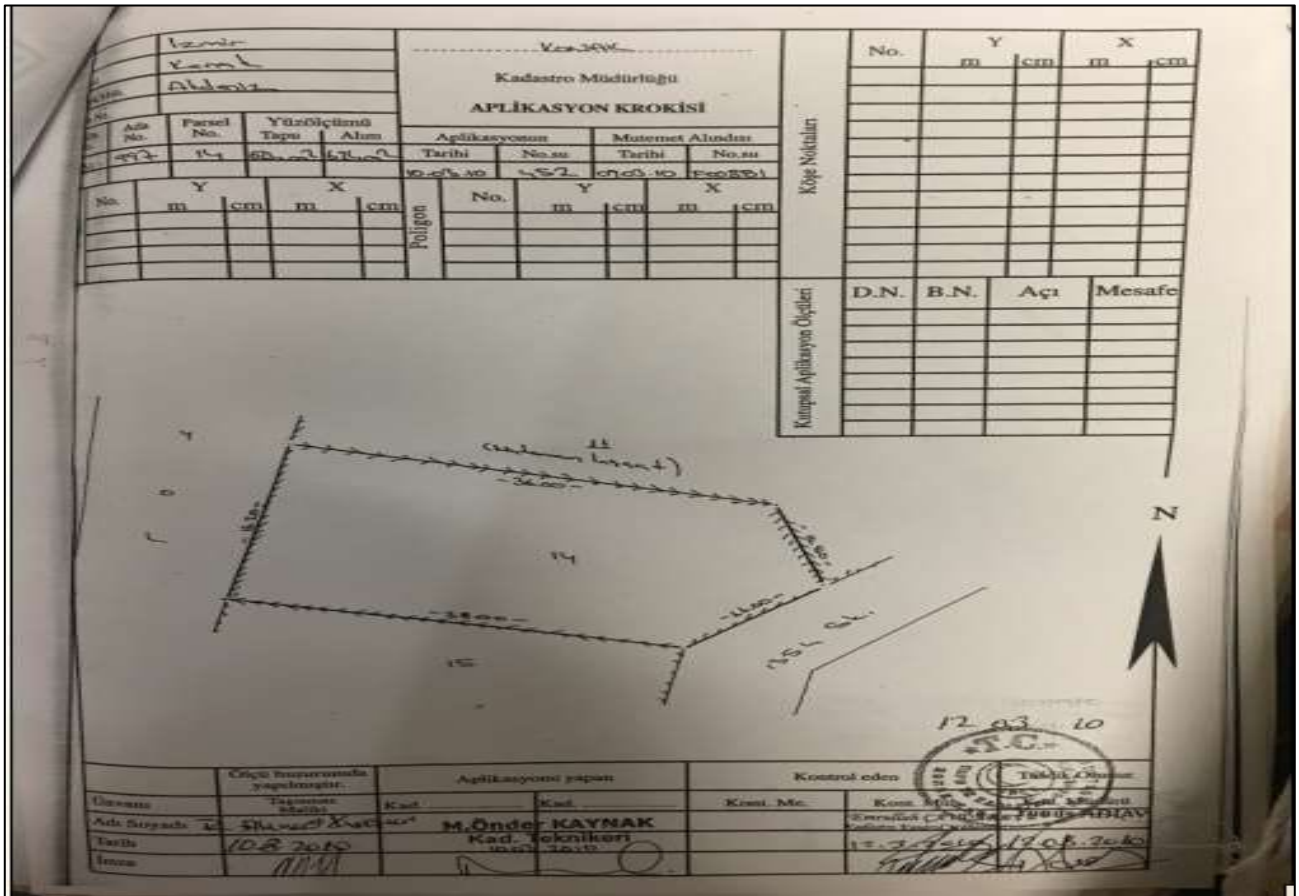
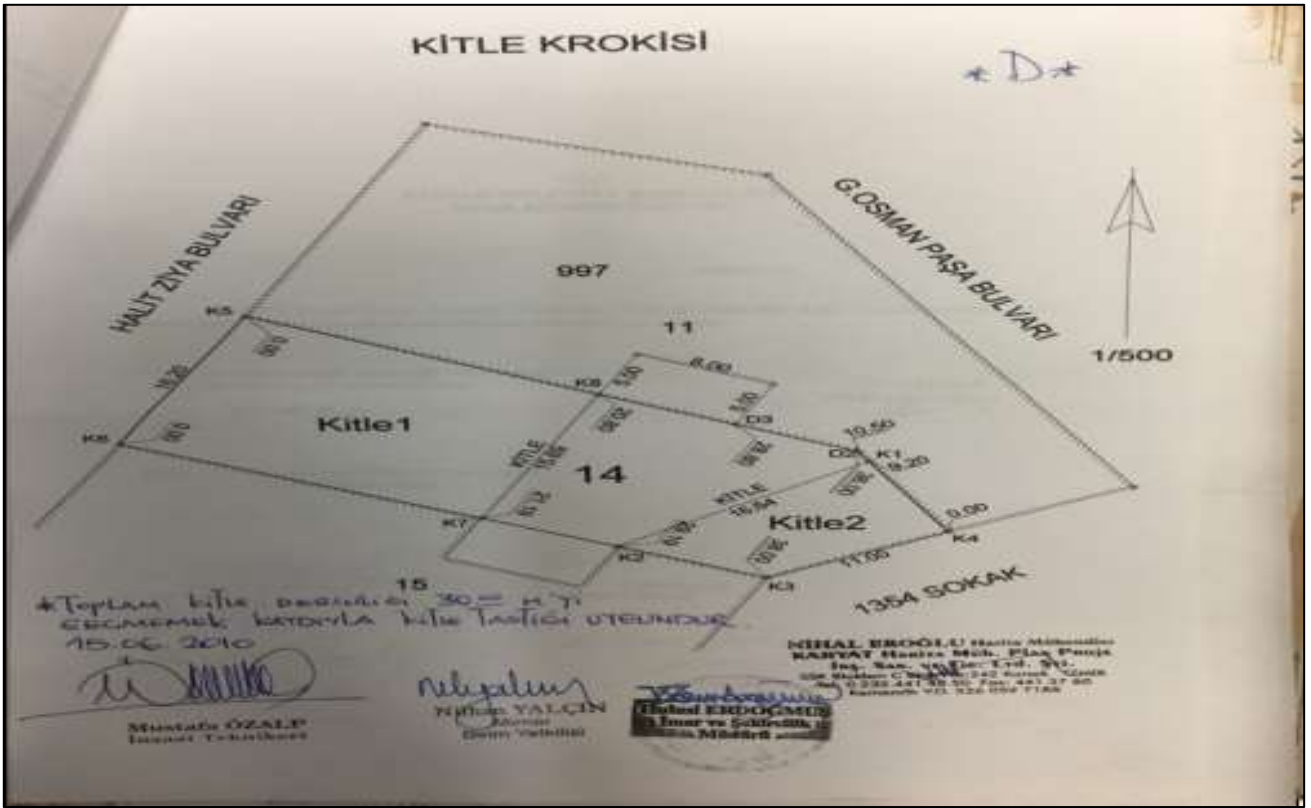
İlgi dilekçenizde belirtilen İzmir,Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi 81 pafta, 997 ada, 14 parselde ait kitle tasdiğı talebiniz incelenmiş olup, toplam kitle derinliğı 30.00 m yi geçmemek kaydıyla kitle tasdiğı uygun bulunmuştur.
Bilgilerinize rica ederim.

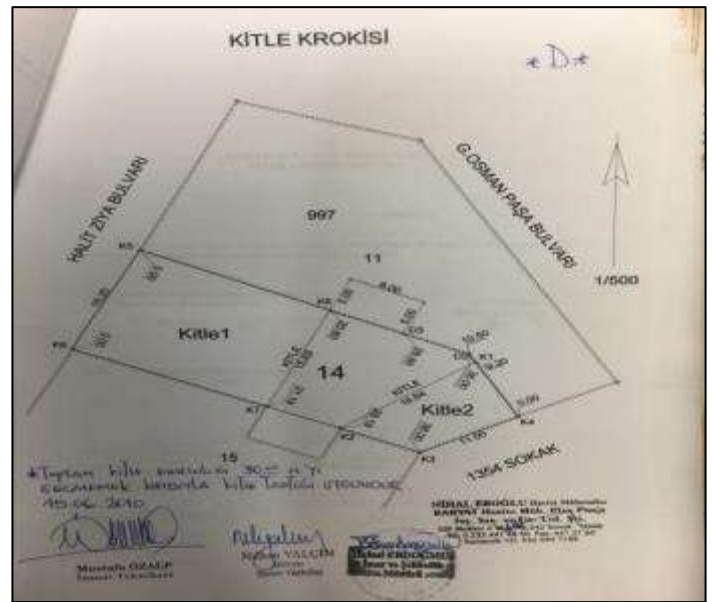
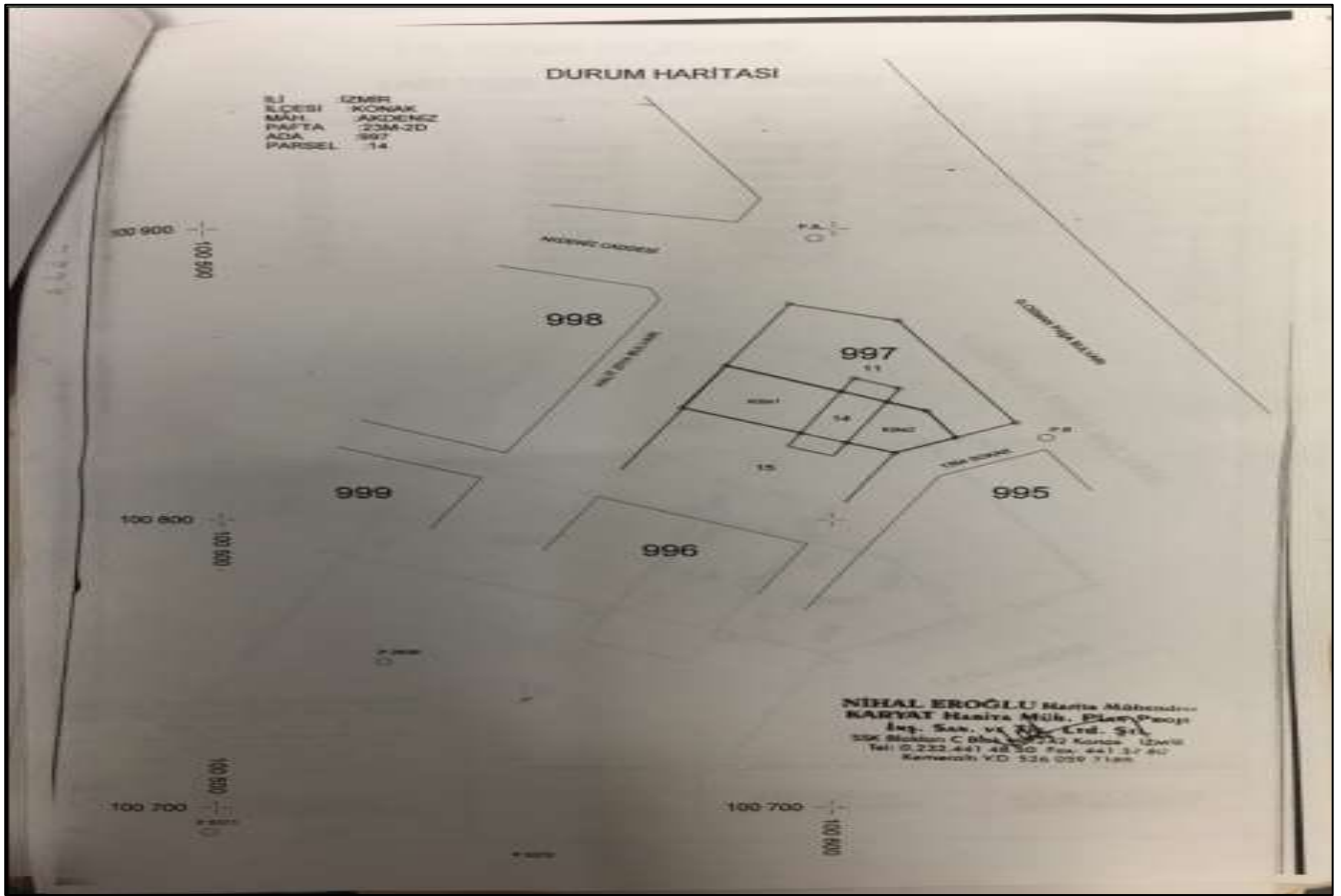
15.06.2010 M.Özalp-İnş.Tekn.
15 Haziran 2010 N.Yalçın-Brm.Yetk.

İst
İP

HÜLUSİ ERDOĞMUŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

| | | | |
|--|-----------------|---|--|
| T.C. KONAK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ | | MÜRACAAT SAHİBİ: T.C. ZİRAAT BANKASI İzmir I. Bölge Başkanlığı | |
| Sayı: 2775 | | | |
| * TM TARAFI TİCARET SEĞENEKLI KONUT BÖLGESİ (zemin katla konut yapılamaz.) | | | |
| * ESKİ ESER KARŞISI OLDUĞUNDAN HER TÜRLÜ İŞLEM İÇİN İ.K.T.V.K.B.K.M. DEN İZİN ALINACAKTIR. | | | |
| * PARSELE 2 KATLE TERİFLENECEKTİR. 10 KATININ TOPLAM DEĞERİ 30 ^m 'Yİ GEÇMEZ. | | | |
| * YOL VE KANAL BEDELİ ALINACAKTIR. | | | |
| 15 İ.L. TARİHİ 24.01.1985 | | 4/998 İMAR HATTI TALEBİ İCABETMEKTEDİR. YKIM VE HAFIZAT İZİN ALINMASI GÖRÜNLÜDÜR BUDUR! | |
| 1354 SOKAK | | K | |
| 995 ADA 1 PARSEL ESKİ ESER (NİSBE) | | 11 İ.L. TARİHİ 24.01.1985 | |
| GÜN: 29 / 03 / 2010 | | İMAR DURUMUNU BELİRTEN | |
| İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN | | A B | |
| İLÇE KÖY | MAHALLE | İng. Nizamı ve Nispeti | BITİŞİK |
| ASTROLOJON PAFTA | KADASTRAL PAFTA | PLAN NO | Kat Adedi |
| 23M-İ D | 81 | - | 8 (SEKİZ) KAT - 5 (BEŞ) KAT |
| ADA | PARSEL | Bina Yüksekliği | 24 ⁰⁰ c. katlı - 15 ⁰⁰ m. (4. katlı) |
| 997 | 14 | Bina Derinliği | KROKİYE GÖRE |
| İMAR PLANI UNAY TARİHİ | 24.01.1985 | Ön Bahçe Mesafesi | - |
| PERKALASYON PLANI UNAY TARİHİ | - | Konuşu Mesafesi | - |
| | | Arka Bahçe Mesafesi | KROKİYE GÖRE |
| İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ Halil EDOĞAN İmar ve Şehircilik Müdürü | | İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ NURAN YALÇIN MÜHÜR | |
| 1- Bu imar durumu proje teminine esas olarak üzere verilmiştir. | | 2- İmar planında bir değişiklik çıkarsa herhangi bir bakımdan iddia edilmez. | |





Yapı Ruhsatı Örneği:

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Gilt No: **7801**
Sayfa No: **1**
Dosya No: **12.11V.0100.0000**
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

İl: **İzmir** İlçe: **Alsancak** (Daldırmeden önce kapaktaki **ACIKLAMAYI** okuyunuz.)
Belediye: **Alsancak**

Yapının yeri: (Adresi) **Meşek 2**

Yapının adı: **Habit Yapı Bul.**

Yapının bina numarası: **7671**
Efta numarası: **81**
Ada numarası: **397**
Parcel numarası: **14**
İmar durumuna numarası: **11.11.100-0691**

BÖLÜM I: Yapının sahihi ve fen ayrıntıları

A. Yapı Sahibi: **ANONİM ŞİRKETİ**
Özellikler: **Yapı kooperatifi ile, arazi**
Diğer özellikler: **Diğer arazi veya katman ile inşaat**

B. Yapı Yetkilileri: **Yapı ve İmar**
Adı ve Soyadı: **Yapı ve İmar**
Adresi: **Yapı ve İmar**
Özelliği: **Yapı ve İmar**

BÖLÜM II - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı: **ADD**

1- Yeni yapı için verilmiştir.
2- Kur veya yapı ilavesi için verilmiştir.
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmın ait bilgi veriniz.)
3- Tadilat için verilmiştir.
4- Tamirat için verilmiştir.
5- Bakım devresi için verilmiştir.

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemeleri (*)

Yapının taşıyıcı sistemi

a) İskelet b) Yığma

İskeletin cinsi:

1. Çelik 1. Yığman cinsi
2. Betonarme 2. Biriket
3. Ahşap 3. Tağla
4. Diğer 4. Toprak
5. Diğer 4. Kerpiç
5. Diğer 5. Diğer

İskeletin diğer malzemesi cinsi:

1. Sac, çelik levha
2. Beton blok
3. Biriket
4. Tağla
5. Ahşap
6. Toprak
7. Kerpiç
8. Diğer

NOT: İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılarak ise miktar itibarıyla fazla kullanılan olarak değerlendirilmeye çalışılacaktır.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

a. Yapının kat sayısı: **Toplam kat sayısı: 14**
Kat sayısı: **14**
Kat sayısı: **14**

b. Yapının yüksekliği (Metre): **27.23**

c. Yapının maliyeti (**): **11.111.111,11 TL**

(*) İlgili () içine (x) koyarak cevaplandırınız.
(**) Kurşunları dikkate alınmıştır.

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklamalar:

| İnşaat Maliyeti | Lira | Kr |
|-----------------|--------|----|
| 5312 | 539,25 | |
| 1220 | | |
| 1892 | | |

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Mimari Proje Kat Planları:

GÜN'ULUR

BASIN YAYIN AŞ. İNS.
NUMARATAJ KIROKİSİ

İZMİR

PAFTA S1, ADA 997.
PARSEL 14

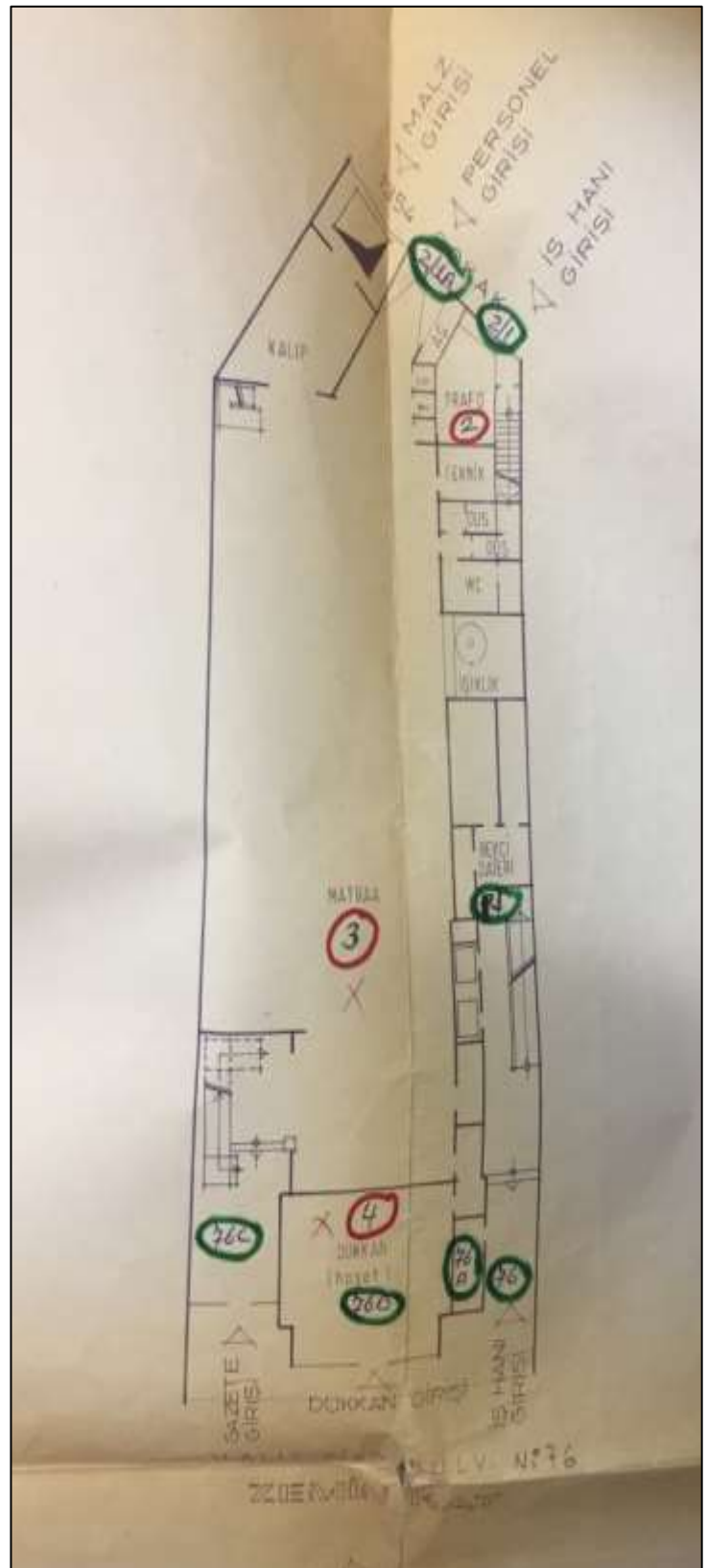
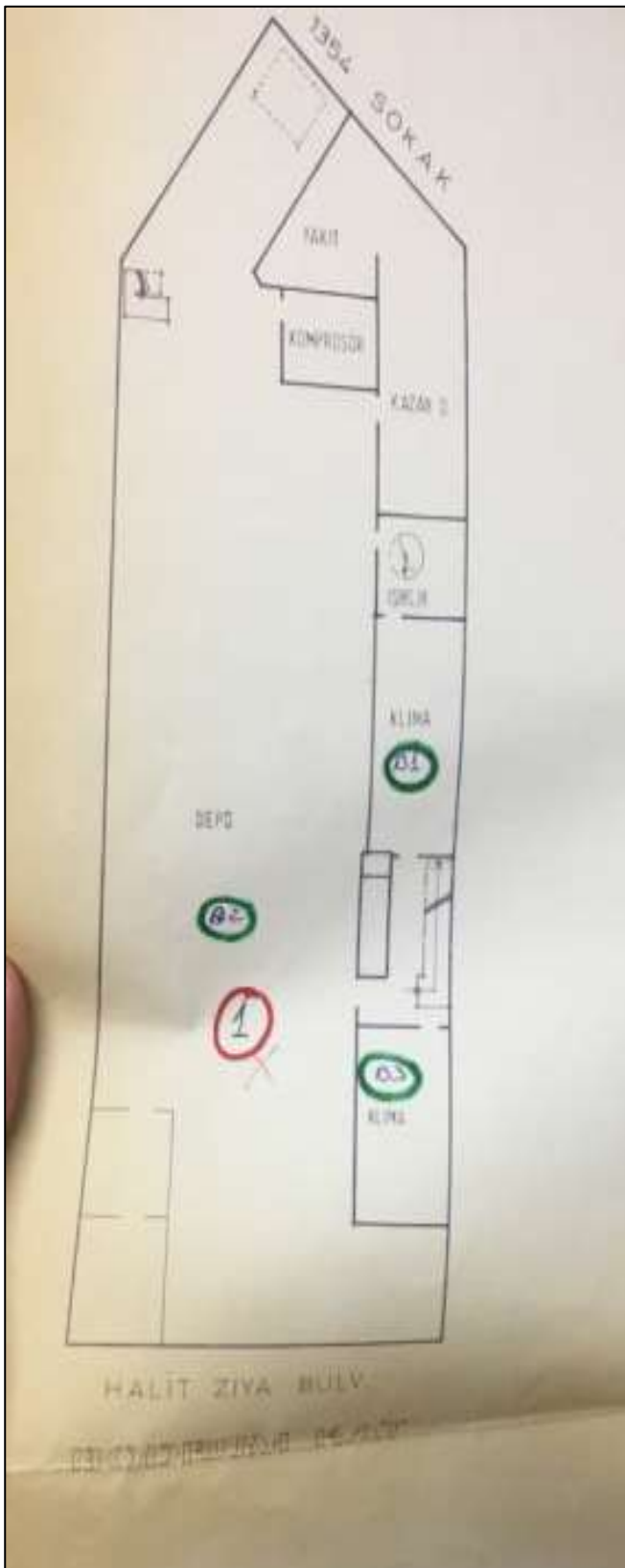
Y. Müh-Mimar
H. Özdemir ARNAS

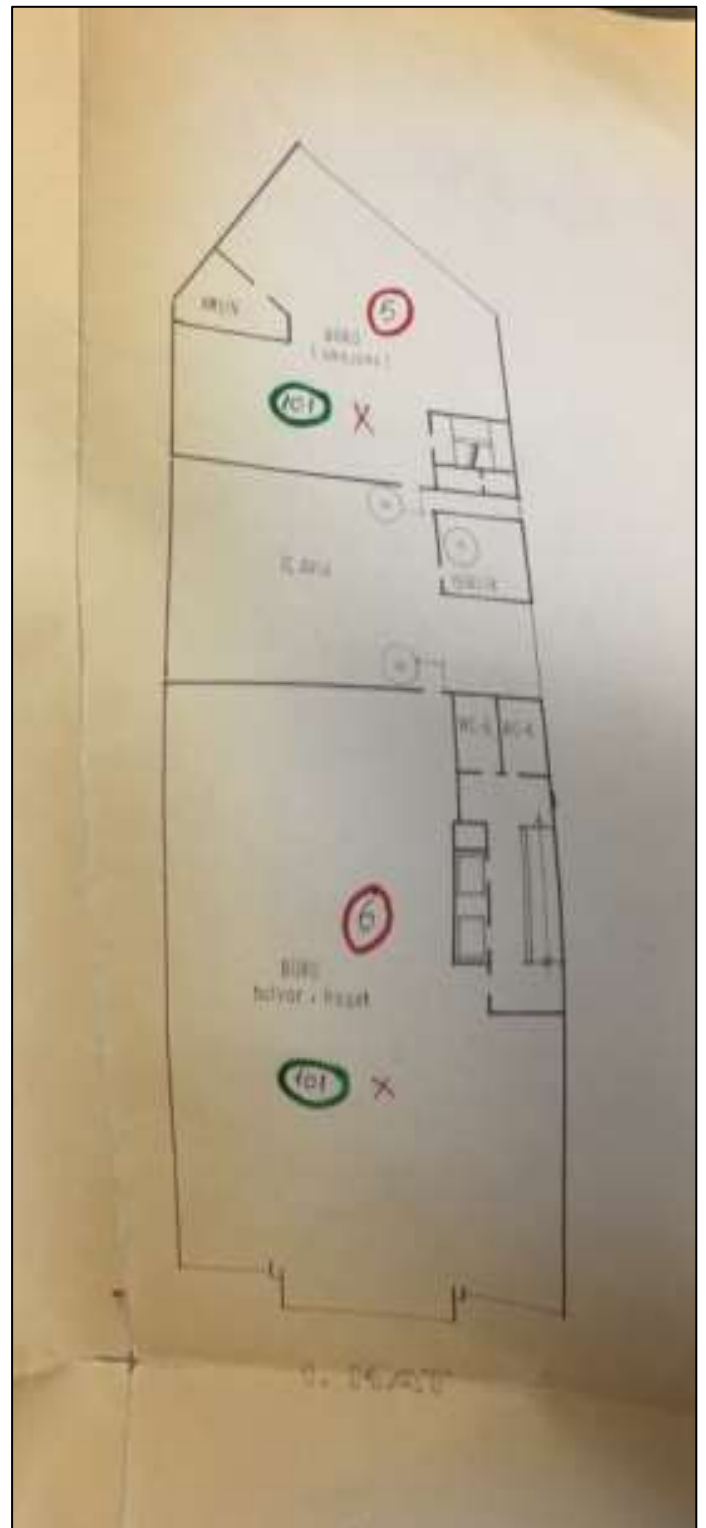
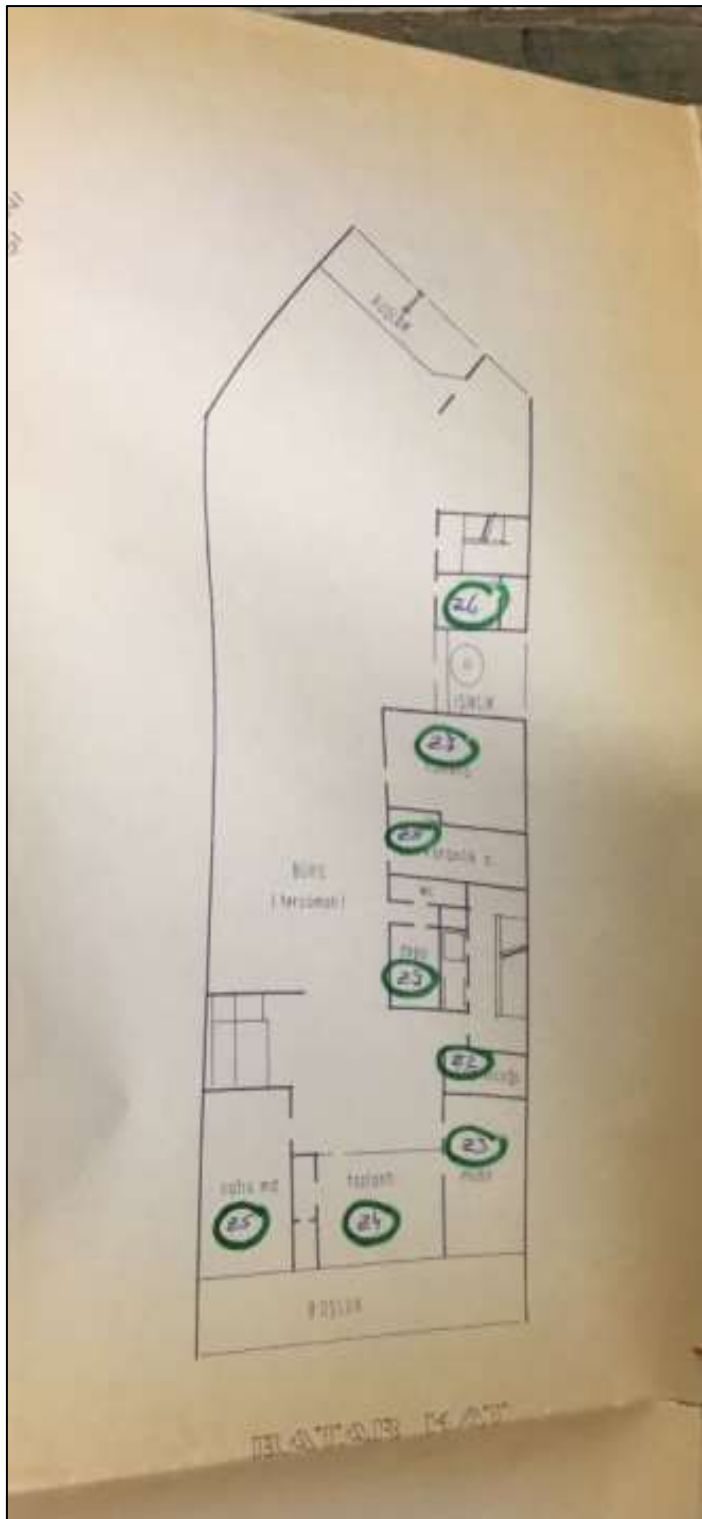
R. Arnas

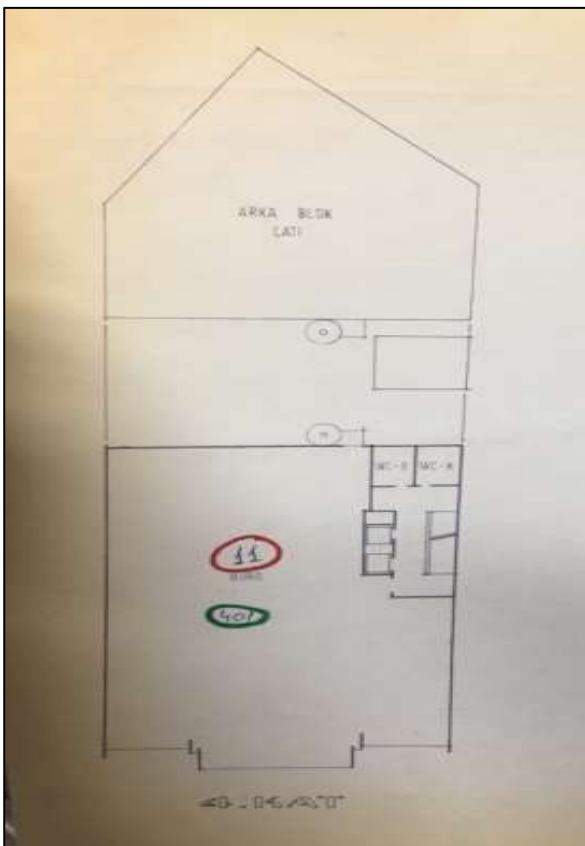
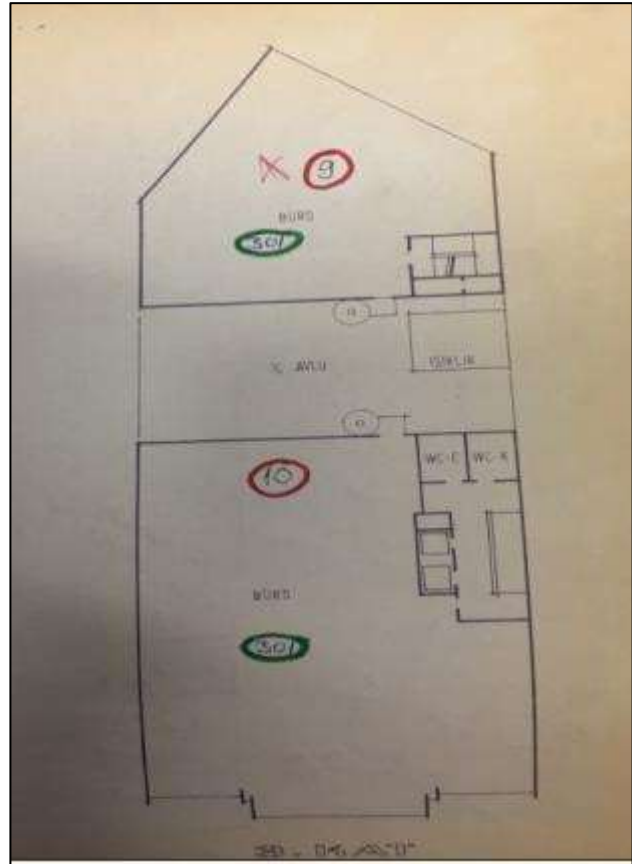
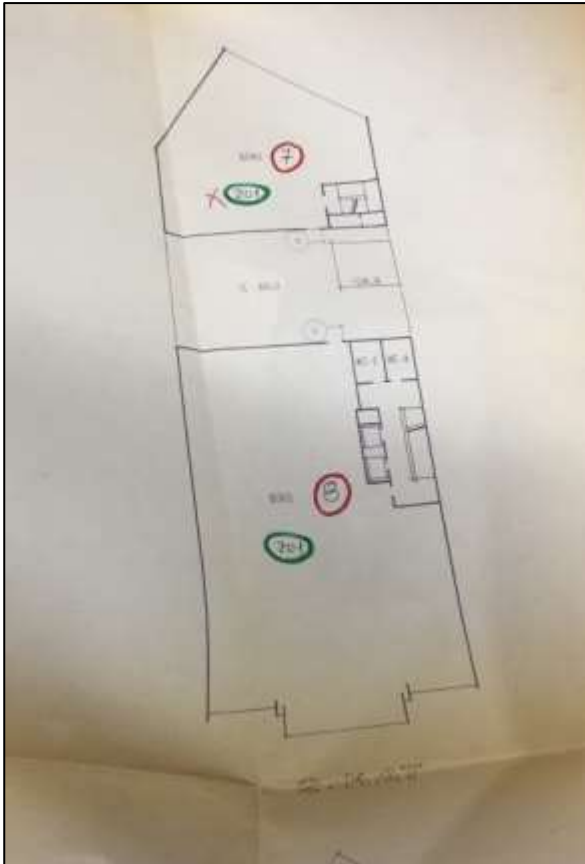
Eski Kiroki Bilgilerinin 1/3 1983 gün ve
5320 sayılı yataklı İnceği üzerine ve binanın
BÜTÜN KATLARI katede yapılan tadilat dolayısı ile
tarafımızdan tathilim (Yeniden) düzenlenmiştir.

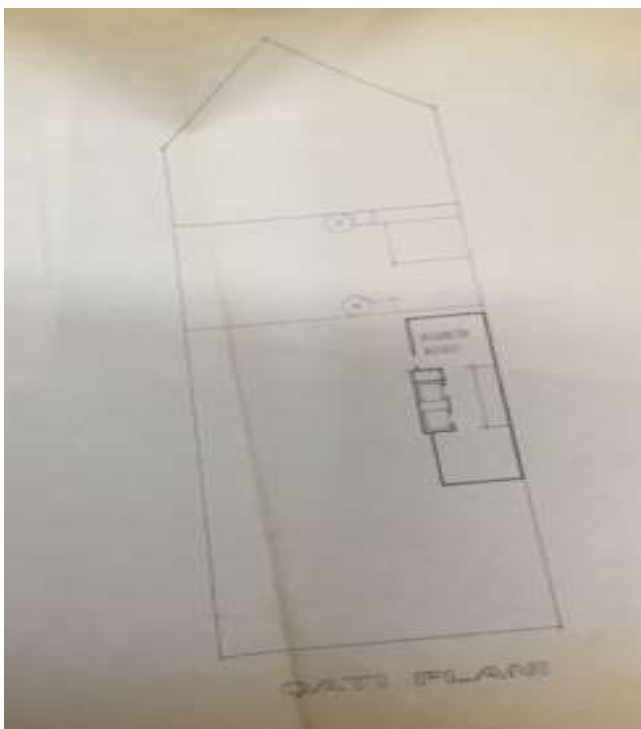
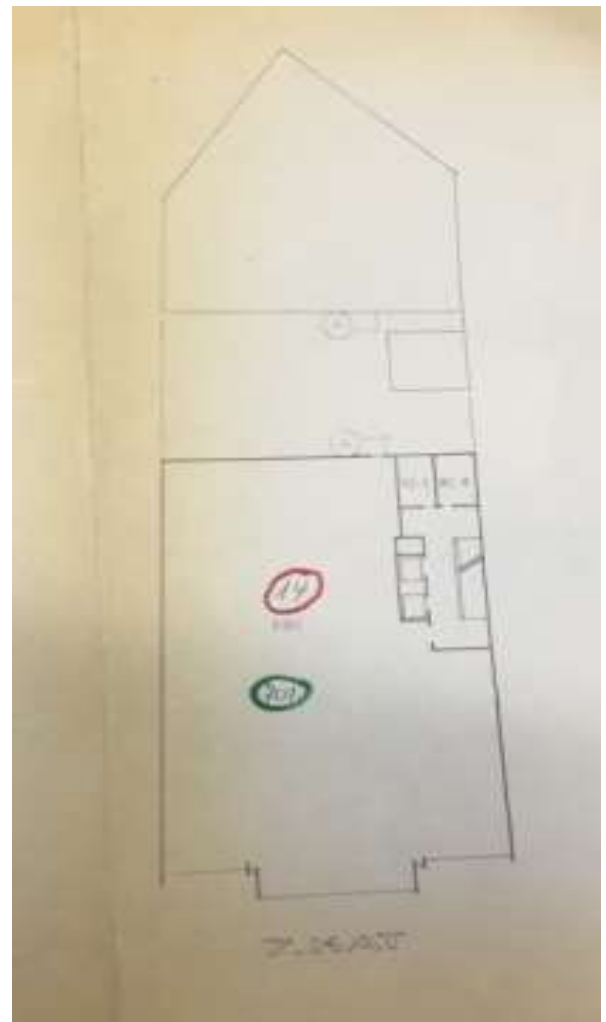
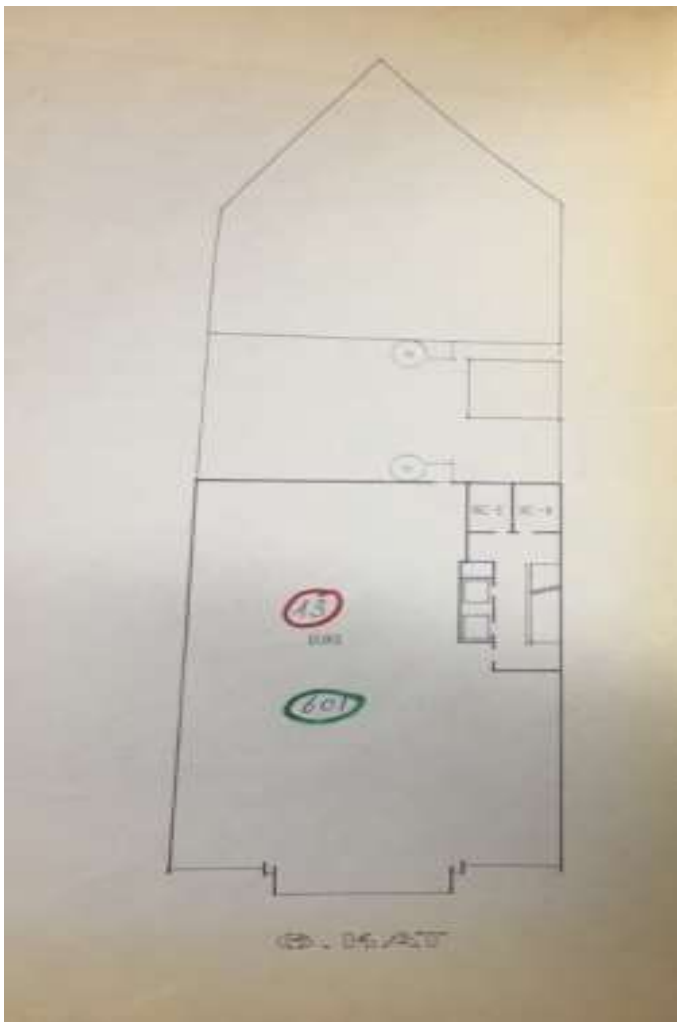
4131
MEVLUT ACARY
Numaralı 1/3 501











| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>ön tetkik</p> <p><i>Zemin ve L. M. 2015</i> <i>Yerel ve Yerel Kurumlar</i> <i>Tarih: 27/2015</i></p> <p><i>M. S. S. S. S.</i> <i>M. S. S. S. S.</i> <i>M. S. S. S. S.</i></p> <p>18 Eylül 2015</p> | <p>mimari tetkik</p> <p><i>M. S. S. S. S.</i> <i>M. S. S. S. S.</i> <i>M. S. S. S. S.</i></p> <p>18 Eylül 2015</p> | <p>betonarme tetkik</p> <p><i>5/215</i> <i>2015</i> <i>2015</i> <i>2015</i> <i>2015</i></p> <p>18 Eylül 2015</p> | |
| <p>metraj</p> <p>18 Eylül 2015</p> <p>İNSAAT HARCINA TABİ DİĞERLER</p> <p><i>M. S. S. S. S.</i> <i>M. S. S. S. S.</i> <i>M. S. S. S. S.</i></p> <p>18 Eylül 2015</p> | <p>yerinde görüldü</p> | <p>ruhsat</p> | |
| <p>temel üstü ruhsatı</p> | <p>uygundur</p> <p>yapı ruhsat şubesi şefi</p> <p><i>M. S. S. S. S.</i> <i>M. S. S. S. S.</i> <i>M. S. S. S. S.</i></p> <p>23 Eylül 2015</p> | <p>tasdik olunur</p> <p>imar müdürü</p> <p>fen işleri müdürü</p> <p>eshot, çeşit, müdürü</p> <p>23 Eylül 2015</p> | |
| <p>adı soyadı</p> <p>ÖZDEMİR ARNAS</p> | <p>ünvanı</p> <p>Y. MÜH. MİMAR</p> | <p>oda sicil no: tescil no:</p> <p>988</p> | <p>imza ve adres</p> <p><i>M. S. S. S. S.</i> <i>M. S. S. S. S.</i> <i>M. S. S. S. S.</i></p> <p>Y. Müh-Mimar H. Özdemir ARNAS</p> |

HAKLAR

- 13 5/100 arsa paylı Bodrum kat 1 nolu depo da,
 14 1/100 arsa paylı zemin kat 2 nolu Trafo da,
 15 21/100 arsa paylı zemin kat 3 nolu batar katlı matbaa da,
 16 2/100 arsa paylı zemin kat 4 nolu dükkan da ,
 17 5/100 arsa paylı 1.kat 5 nolu büro da,
 18 8/100 arsa paylı 1.kat 6 nolu büro ddi,
 19 5/100 arsa paylı 2.kat 7 nolu büro da,
 20 8/100 arsa paylı 2.kat 8 nolu büro da,
 21 5/100 arsa paylı 3.kat 9 nolu büro da,
 22 8/100 arsa paylı 3.kat 10 nolu büro da,
 23 8/100 arsa paylı 4.kat 11 nolu büro da,
 24 8/100 arsa paylı 5.kat 12 nolu büro da,
 25 8/100 arsa paylı 6.kat 13 nolu büro da,
 26 8/100 arsa paylı 7.kat 14 nolu büro da Güntür Basın ve Yayın Anonim şirketi
 lehine kat irtifakı vardır. 20.4.1983 Yı

BEYANLAR

| <u>bulduğu kat</u> | <u>Bağımsız Bölüm no</u> | <u>Niteliği</u> | <u>Arsa Payı</u> |
|--------------------|--------------------------|--------------------|------------------|
| Bodrum | 1 | Depo | 5/100 |
| Zemin | 2 | Trafo | 1/100 |
| " | 3 | Batar katlı matbaa | 21/100 |
| " | 4 | Dükkan | 2/100 |
| Birinci | 5 | Büro | 5/100 |
| " | 6 | " | 8/100 |
| İkinci | 7 | " | 5/100 |
| " | 8 | " | 8/100 |
| Üçüncü | 9 | " | 5/100 |
| " | 10 | " | 8/100 |
| Dördüncü | 11 | " | 8/100 |
| Beşinci | 12 | " | 8/100 |
| Aktıncı | 13 | " | 8/100 |
| Yedinci | 14 | " | 8/100 |



KATLAR

| | | | | |
|--------|------------|---------|-----------------|----------------------|
| 5/100 | Arsa Paylı | Bodurum | at 1 | Nolu Depo |
| 1/100 | " | " | Zemin at 2 | " Trafo |
| 21/100 | " | " | " " 3 | " Bataf katlı matbas |
| 2/100 | " | " | " " 4 | " Dükkan |
| 5/100 | " | " | Birinci" 5 | " Büro |
| 6/100 | " | " | " " 6 | " " |
| 5/100 | " | " | ikinci " 7 | " " |
| 8/100 | " | " | " " 8 | " " |
| 5/100 | " | " | üçüncü " 9 | " " |
| 8/100 | " | " | " " 10 | " " |
| 8/100 | " | " | Dörtüncü" 11 | " " |
| 8/100 | " | " | Beşinci " at 12 | " " |
| 8/100 | " | " | Altıncı " 13 | " " |
| 8/100 | " | " | Yedinci " 14 | " " |

Günter Basın ve Yayın A.Ş. Lehine Kat Ortifaki .

552.000.000.- TL

Mayatı Arsel Y
1. Dölge Kapu Sicil Müdürü



T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
İZMİR İLİ DUYURU BAKANLIĞI
Cumhuriyet malak vergi dairesi müdürlüğü

25.5./1983

Sayı: B/..155284./
Konu: İLİŞİK KAYITLARI

Belediye Başkanlığı
İmar Müdürlüğüne
İZMİR

Belediye Başkanlığı'nın 'a ait nitelikleri aşağıda gösteri-
len taşınmazın YENİ İNŞAAT 'a DAVRİ, neis-
niyle 73.500.000.-'e malak vergisi dairesi üzerinden gerekli ve
Harç tahsil edilerek ilgili kesilmiştir.
Bilgi edinilmesini rica ederim.

UYGUN İMZA VEKİLİ
Müdür Vekili

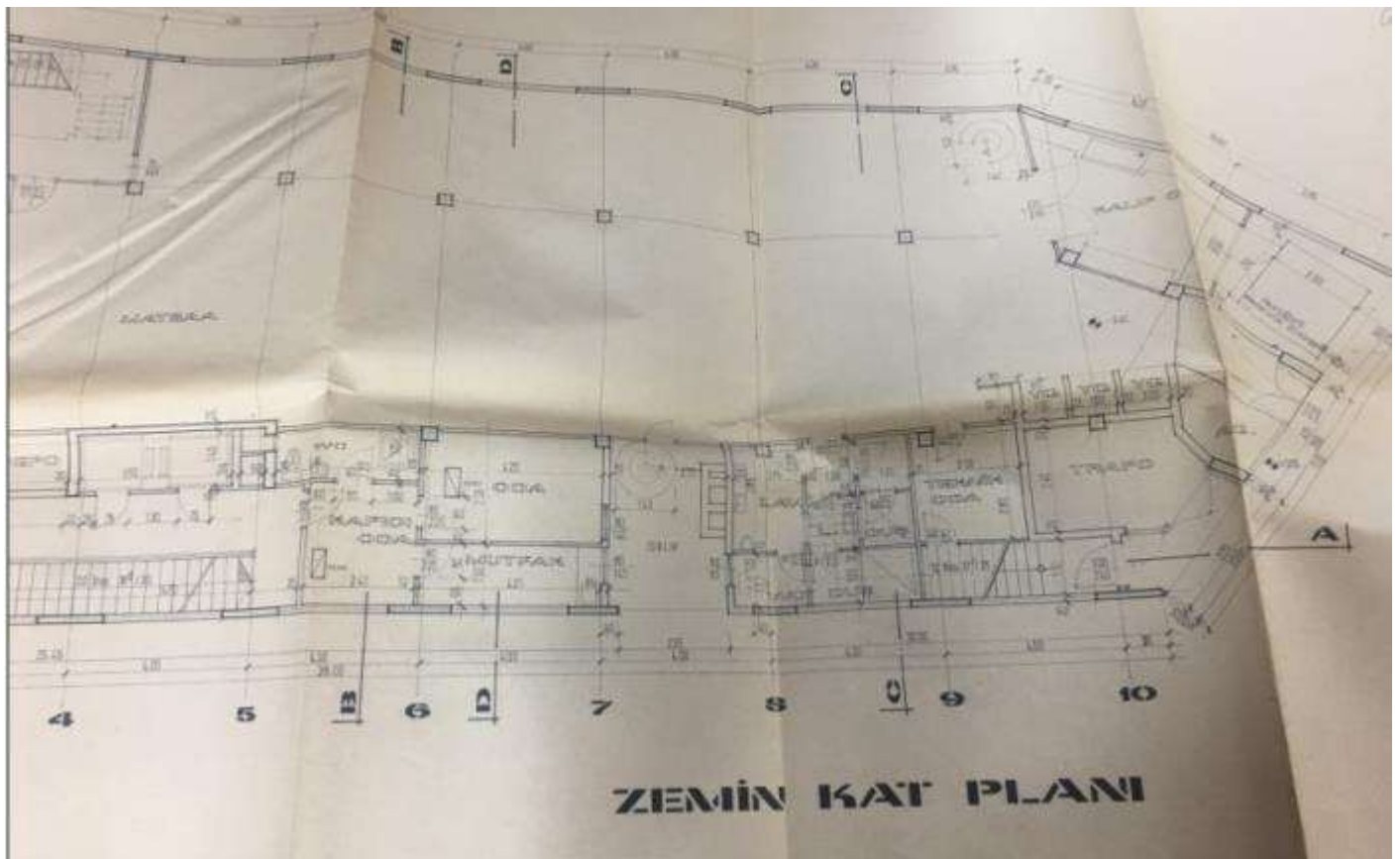
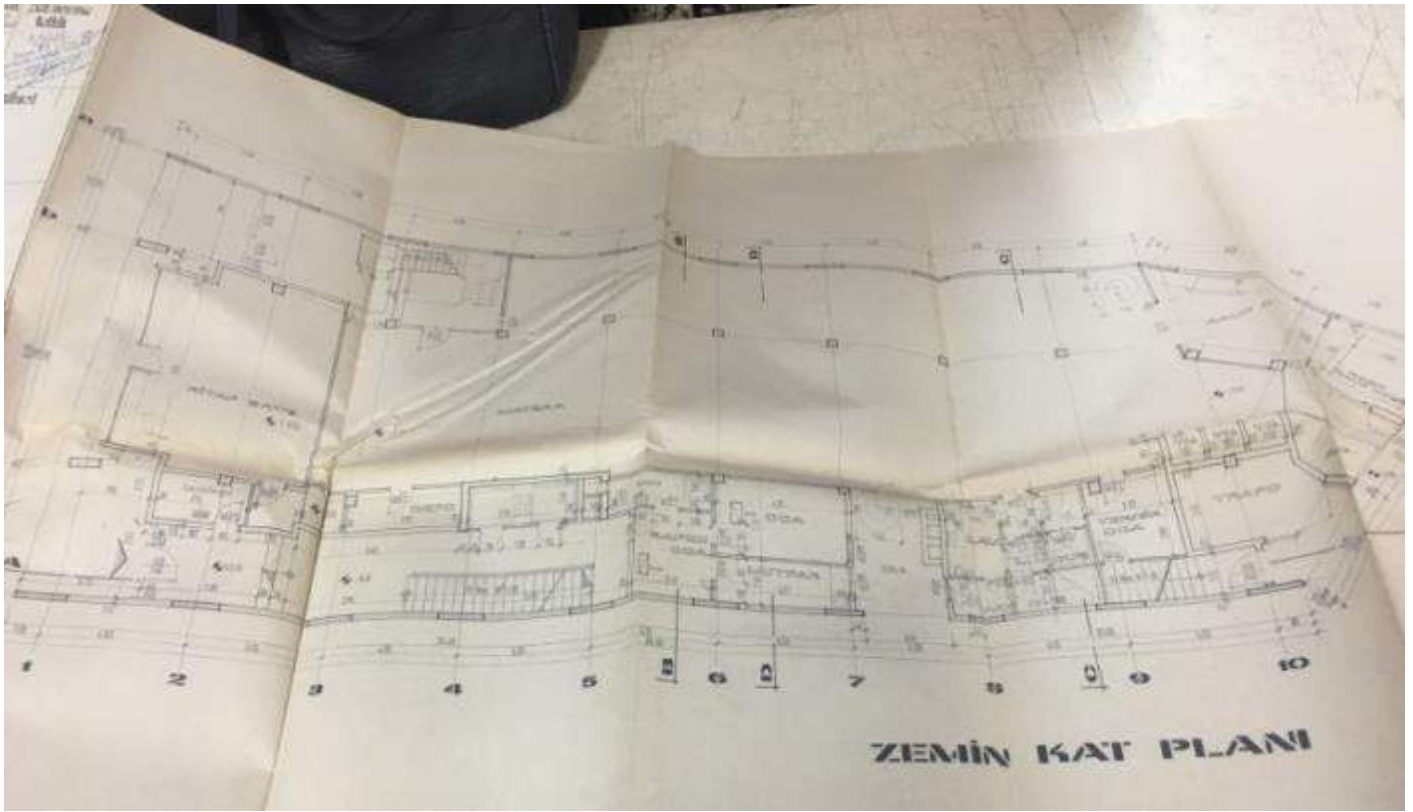
| MAHALLE | SOKAK | KAPI NO | M2 | HEMEL |
|---------|---------------|---------|-------------------|--------------|
| Abdeniz | Habiziyu Bul. | 76 | 624m ² | 73.500.000.- |
| | 1354 Sok. | 2/1 | | |

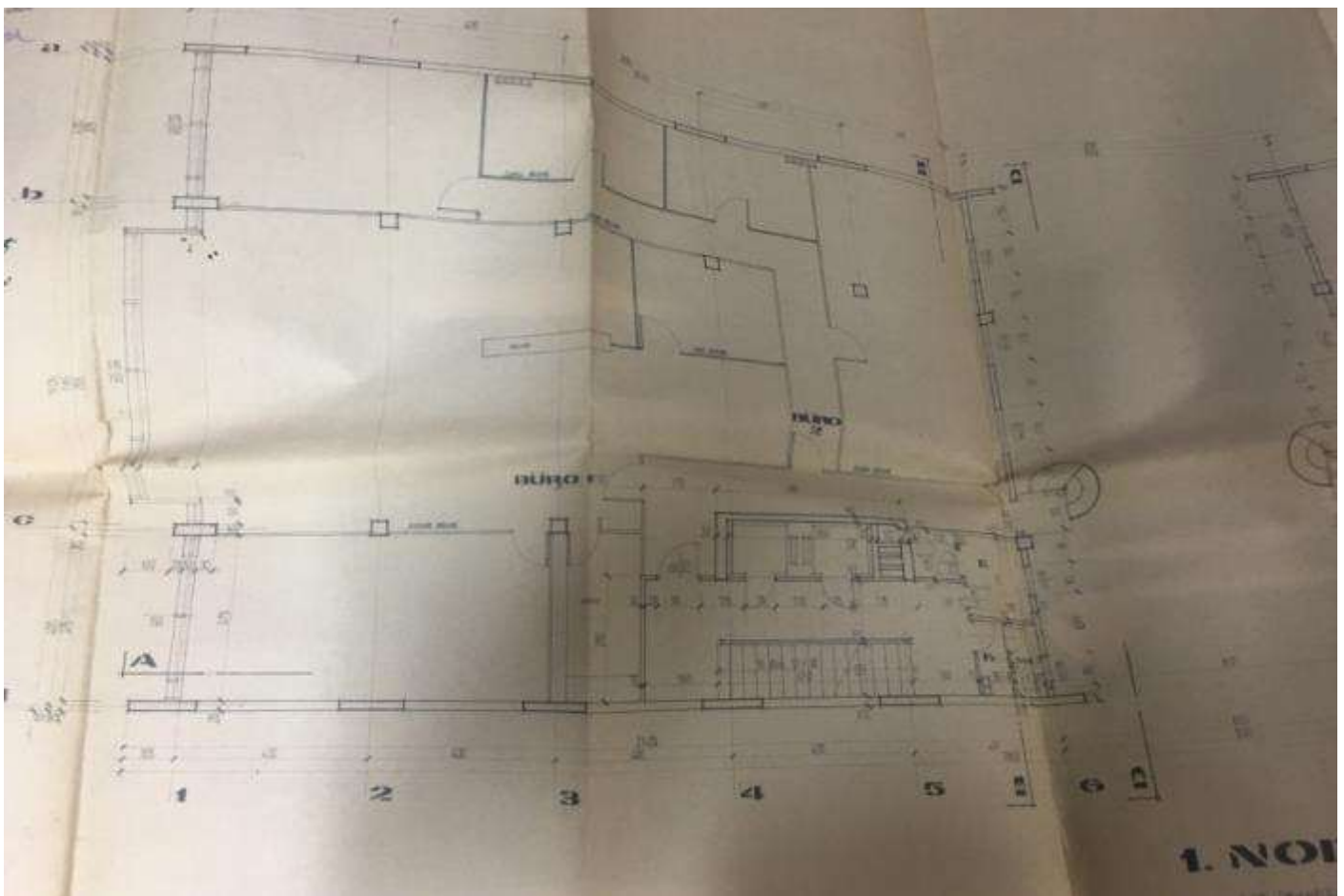
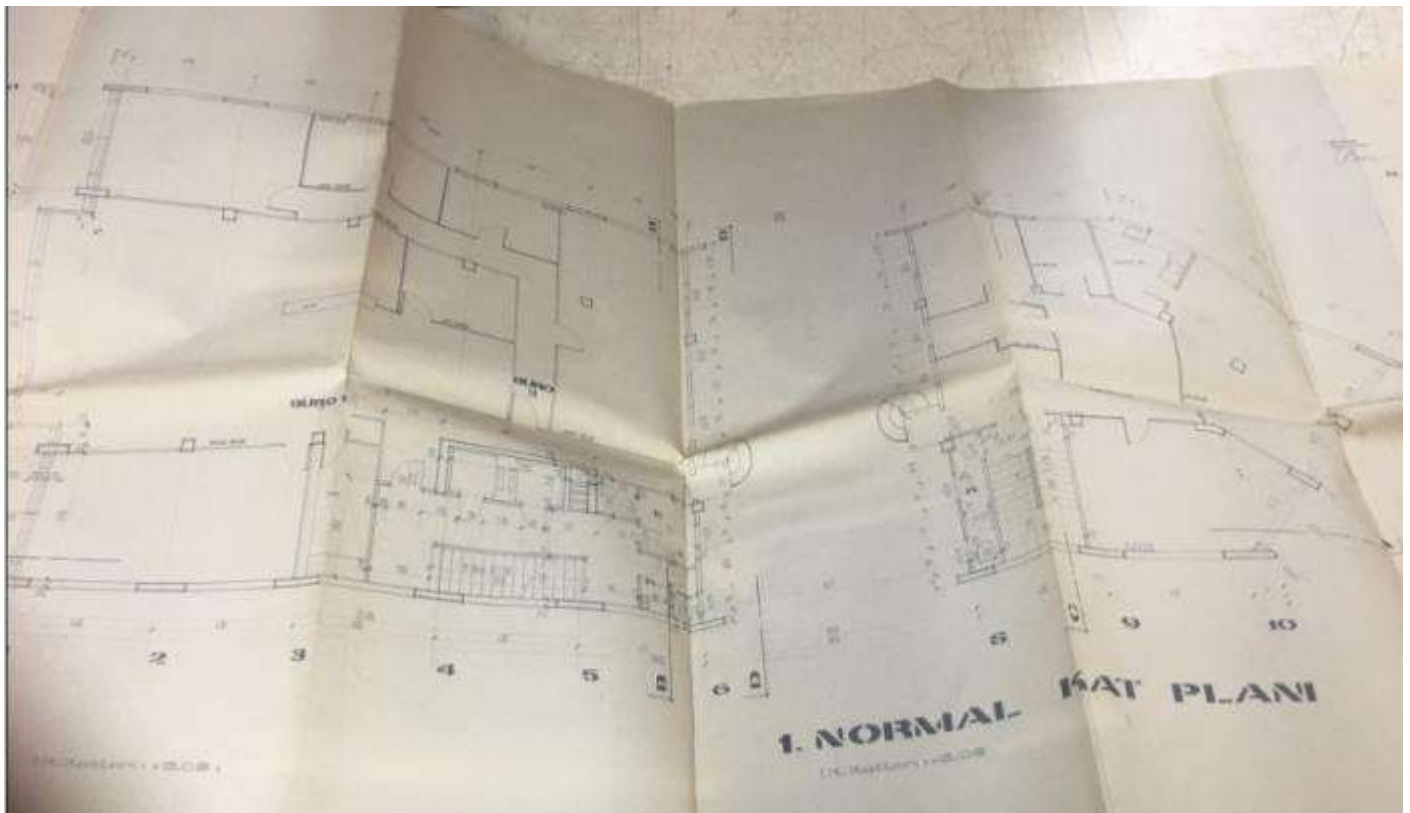
| MÜHÜRLEZİN ADI VE SOYADI | VERGİ VAKYA TÜRÜ | VERGİ DAIRESİ TARİHİ | MAKBUZUNUN SAYISI |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Belediye Başkanlığı Yayın A.Ş. | Ofis ve Rapor H. 2.205.000.- TL. | 25.5.1983 | 455552 |

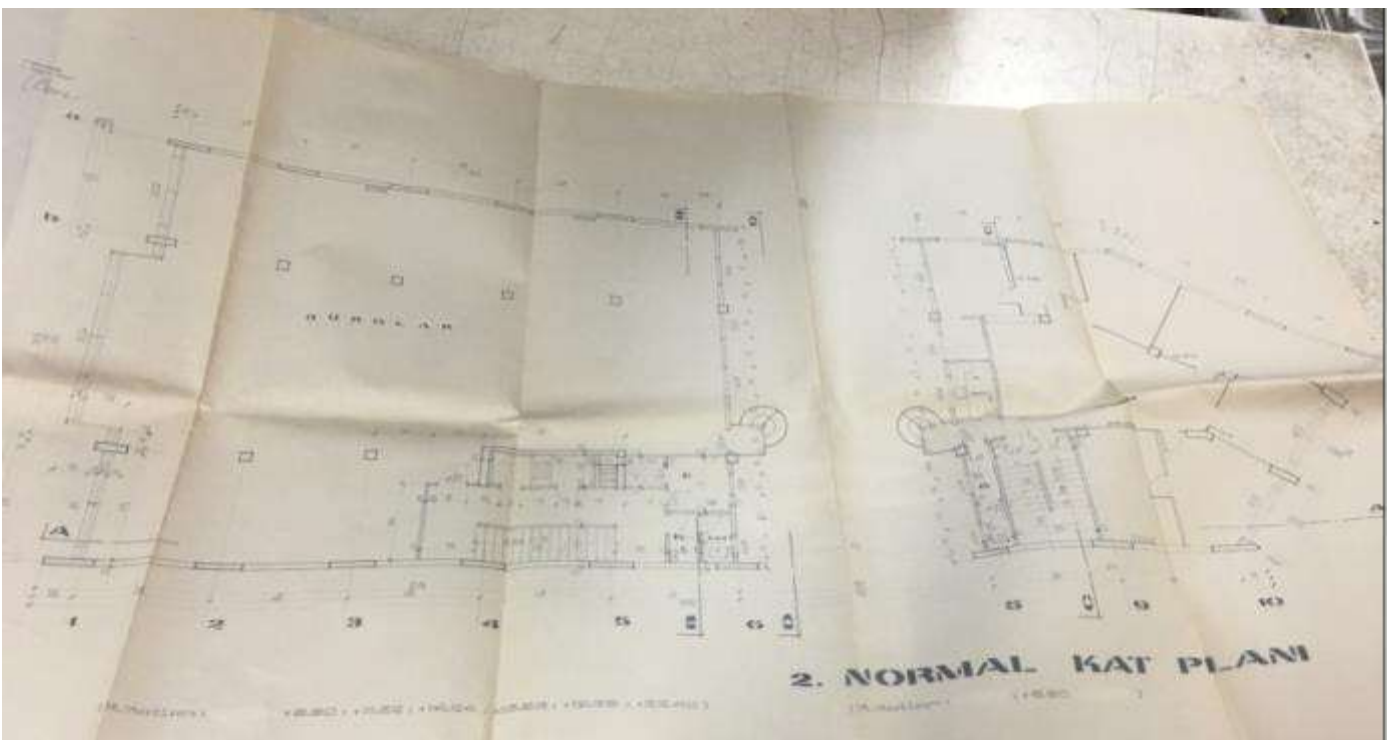
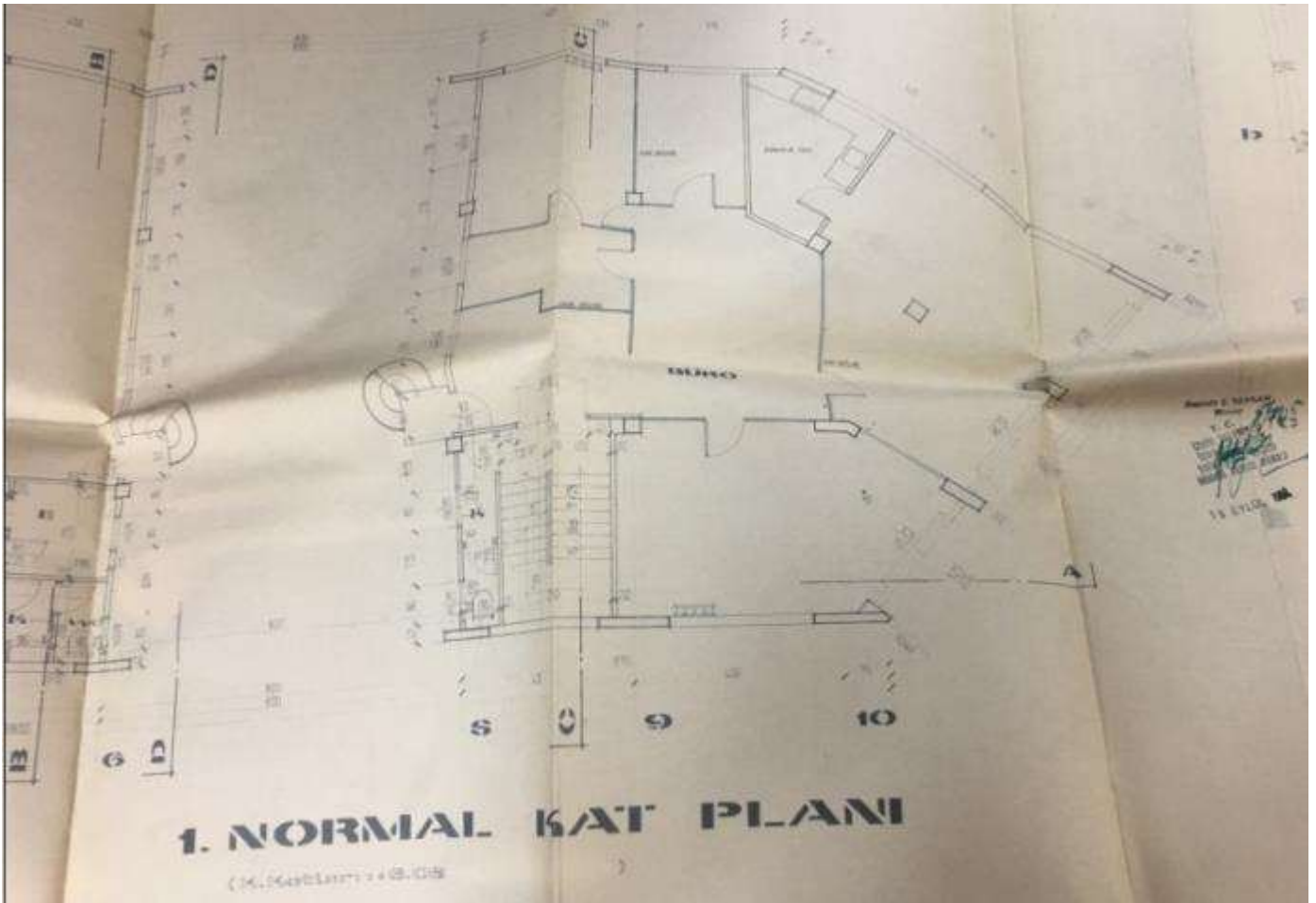
| SAYIMENKULUN: | PAFTA: | ADA: | PANELL: |
|---------------|--------|------|---------|
| | 81 | 397 | 14 |

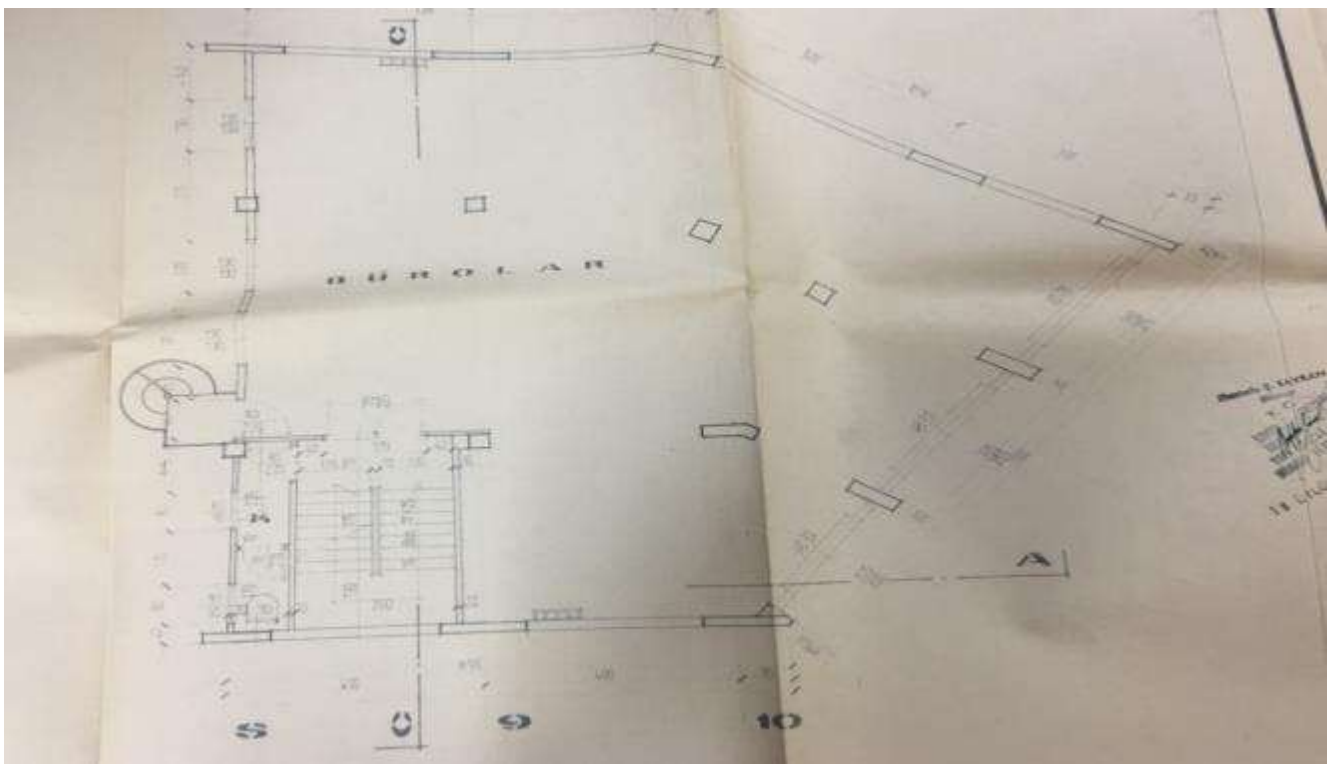
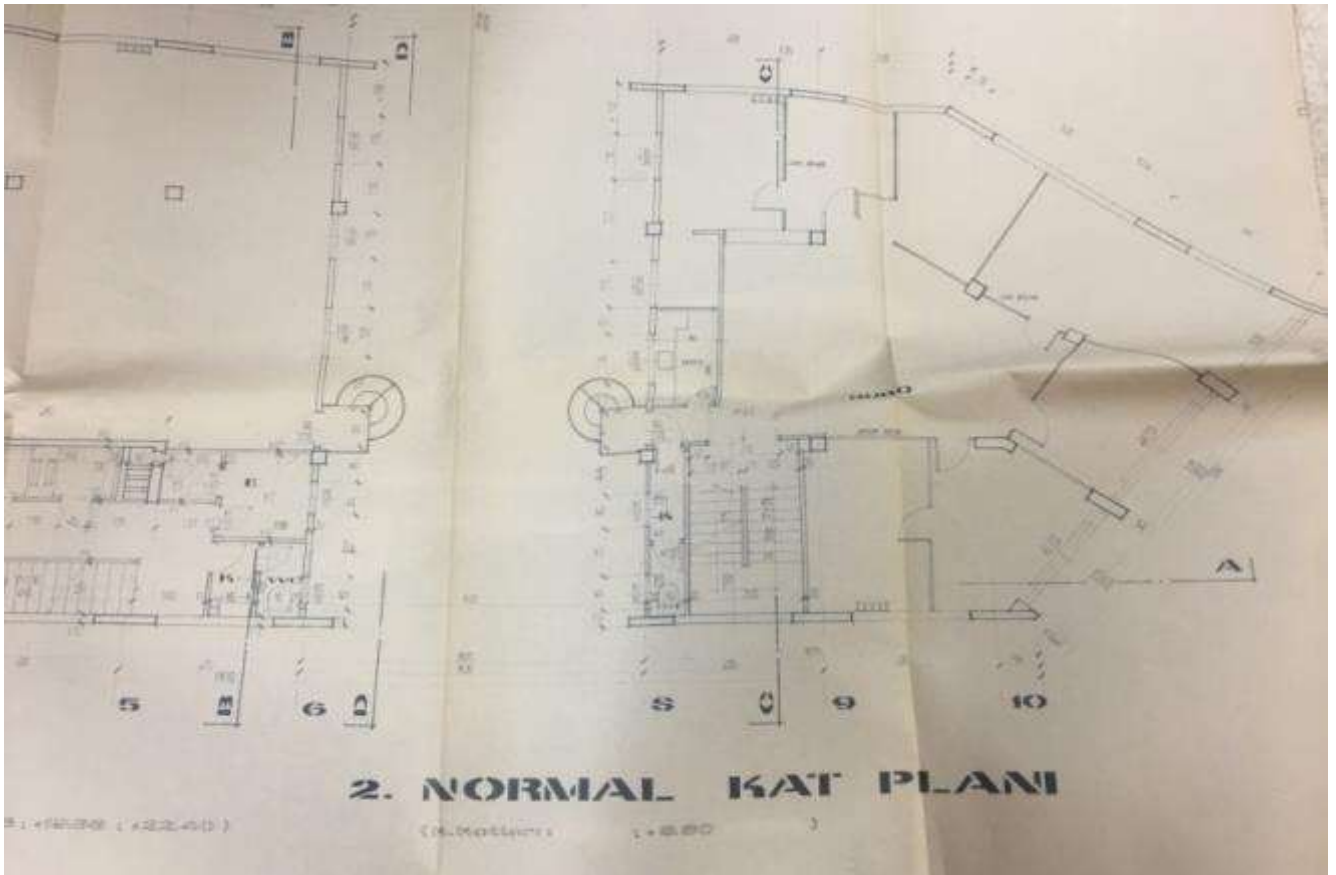
Habiziyu Bul. No 76 Girilen:

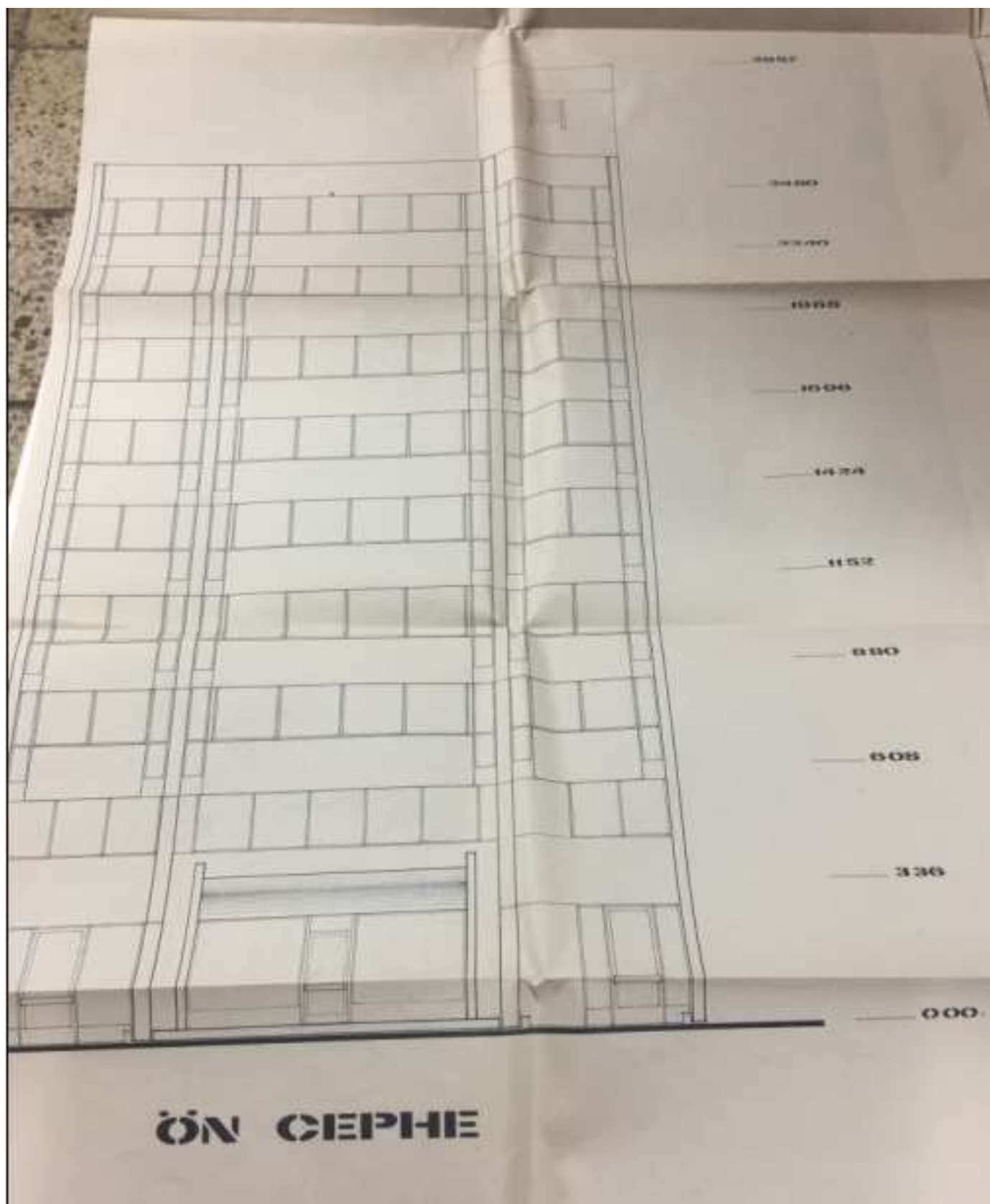
1. (Bodur) EAT (...1...) Nolu Daire İyveri (Depo) Numarataj göre (B2)
 2. (Bodur) EAT (...2...) Nolu Daire İyveri Bata Kati Mektebi (Numarataj göre)
 3. (Bodur) EAT (...3...) Nolu Daire İyveri Numarataj göre (76/B)
 4. Birinci Kat (6) - nolu Büro - Numarataj göre (101)
- 1354 sk. No 2/1 girilen:
5. Birinci Kat (5) - nolu Büro - Numarataj göre (101)
 6. İkinci Kat (7) - nolu Büro - Numarataj göre (201)
 7. Üçüncü Kat (3) - nolu Büro - Numarataj göre (301)











4. adım Bina seçiniz

Adres kodunuzu öğrenmek için binanın dış kapı numarasını veya site, apartman adını girin.

Bina No: veya Site / Apartman Adı: **Ara**

| Bina No | Bina Kodu | Site Adı | Apartman Adı | |
|---------|-----------|----------|--------------|-----|
| 71 | 26903059 | | | SEÇ |
| 72 | 18763103 | | | SEÇ |
| 72 A | 30226289 | | | SEÇ |
| 72 B | 30226291 | | | SEÇ |
| 72 C | 30226293 | | | SEÇ |
| 74 A | 18763104 | | | SEÇ |
| 76 | 18763105 | | | SEÇ |
| 76 A | 22416848 | | | SEÇ |
| 78 | 18763106 | | | SEÇ |
| 78 A | 30226299 | | | SEÇ |

< Önceki

10. Sayfa ▼

Sonraki >

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz**Adres:**AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ B1 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105**Bu adrese ait adres kodu:****1955532856**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**Tebrikler!** Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz**Adres:**AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ Z1 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105**Bu adrese ait adres kodu:****1956432825**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ Z2 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:

1957932773

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ Z3 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:

1958532754

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ Z4 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:

1955232861

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ 101 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:

1956132839

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ 201 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:

1957632787

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ 202 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:**1957332792**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**Adres:**

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ 301 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:**1957032806**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**Adres:**

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ 302 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:**1959132737**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**Adres:**

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ 401 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:**1956732810**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**Adres:**

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ 501 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:**1958832741**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**Adres:**

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ 502 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:**1959732718**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**Adres:**

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ 601 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:**1958232769**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ 701 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:

1955832843

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

AKDENİZ Mah. HALİT ZİYA Bul. No: 76
/ 801 KONAK / İZMİR
Bina Kodu: 18763105

Bu adrese ait adres kodu:

1959432723

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Rıza Ender UMUR
Doğum Yeri ve Tarihi : Sivas / 26.03.1992
Adresi : Evka-4 Mah. 1025. Sok. Blok:69
Kardelen Apt. D:34 Bornova/İZMİR
Tel : 0 507 483 49 46
E-Posta : enderumur@hotmail.com
Askerlik Durumu : Yapıldı



EĞİTİM

- Cem Bakioğlu Anadolu Lisesi
- Erciyes Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümü / Mezuniyet Tarihi: 23.06.2015

İŞ TECRÜBESİ

- Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / 2017 – Halen
- Emay Uluslararası Mühendislik-Müşavirlik A.Ş. / Harita Kontrol Mühendisi / 2015 – 2017
- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü / Stajyer Mühendis / 2015
- Mega Mühendislik A.Ş. / Stajyer Mühendis / 2014

SERTİFİKALAR

- Anadolu Üniversitesi / Coğrafi Bilgi Sistemleri (ArcGIS) Sertifika Programı / 27.02.2017
- Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu / Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı / 03.02.2017

BİLGİSAYAR BİLGİSİ

MS Office (Çok İyi Düzeyde)
Arcgis (Orta Düzeyde)
Netcad (İyi Düzeyde)
Autocad (Giriş Düzeyinde)
Matlab (Giriş Düzeyinde)



Tarih : 03.02.2017

No : 406141

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Rıza Ender UMUR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ÖZGEÇMİŞ FORMU

Firma Adı: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. _____

Personelin Adı: İsmail CANATAN _____

Mesleği: İnşaat Müh. _____

Doğum Tarihi: 01.12.1982

Firmada Çalıştığı Yıllar: 2009-Devam Ediyor _____ Üyesi: TC _____

Mesleki Kuruluşlara Üyeliği:
İMO _____

Görev: Danışman _____ Ekspert _____

Anahtar Nitelikleri: _____
2009- _____ Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Ekspert

Eğitim: 1997-2000 Mustafa Kemal Lisesi Lisesi _____

2001-2006 Dokuz Eylül Üny. İnş. Müh. Bölümü

2009-2012 Dokuz Eylül Üny. Fen Bilimler Enstitüsü Mühendislik Yönetimi

Alınan Sertifikalar: TSPAKE Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
(22.01.2013) Lisans No: 402198

Mesleki Deneyim: _____

Yabancı Diller: İyi Seviyede İNGLİZCE _____



Tarih : 22.01.2013

No : 402198

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 Tebliği" uyarınca

İsmail CANATAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR