

DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, KARABAĞLAR MAHALLESİ, 10872 ADA,
5 PARSELDE KAYITLI "BİR KATLI KARGİR İŞYERİ" VASIFLI TAŞINMAZ**

NİSAN 2017

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	10.04.2017 tarih ve 2017/4 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	10.04.2017 – 657427
RAPORUN KONUSU	:	Mülkiyeti TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 numaralı parselde kain “Bir Katlı Kargir İşyeri” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın güncel satış değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	:	17.04.2017
RAPOR TARİH VE NO.	:	20.04.2017 / 657427
SAHİBİ	:	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.
HİSSESİ	:	Tam
TAPU İNCELEMESİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için TKGM Resmi internet sayfasından temin edilen 17.04.2017 tarihli Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesine” göre taşınmazın üzerinde alım satımı kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. (Takis Sisteminden Bakılmaya Başlandıği Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
İMAR DURUMU	:	Karabağlar Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden edinilen bilgiye göre, taşınmazın konumlandığı parsel; 19.04.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli Karabağlar Uygulama İmar Planında; (M*) Metopolitan Aktivite Merkezi alanında kalmakta olup, bina derinliği 22metreyi geçmeyecek şekilde bitişik nizam 4 kat yapılaşma haklarına sahiptir. *Lejant açılımı; İmar planlarında belirlenmiş, konut, her türlü ticaret, depolama, büro, işhanı, eğlence yerleri, yönetim binaları, kamu kuruluşları, otel, motel gibi kullanımların yer aldığı bölgelerdir. Bu bölgelerde zemin katlarda konut yapılamaz. Ayrıca, bu bölgelerde yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra yeni inşa edilecek yapılarda, konut ve konut dışı kullanım girişlerinin ayrı olarak tertip edilmesi gerekir.
KISITLILIK HALİ	:	Değerleme konusu taşınmaz,1983 yılından önce ruhsatsız olarak inşa edilmiş bir yapıdır. 31.12.2004 tarih ve cilt no:1, sahife no:14 dosya no:K2-1649 sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Birlikte, “Geçici” ibaresiyle düzenlenmiş olup, 31.12.2004 tarih onaylı mimari projesi ile alansal olarak örtüşmemektedir. Yerinde yapılan tespitlerde yapının fiziksel ve fonksiyonel olarak yıpranmış durumda olduğu görülmüştür.
DEĞERİ	:	Mülkiyeti; TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.’ne ait olan; Tapu kütüğünde; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parsel numarası ve “Bir Katlı Kargir İşyeri” vasfı ile kayıtlı gayrimenkule değerleme tarihi itibariyle Arsa Değeri olarak; KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 4.800.000-TL (DörtmilyonsekizyüzbinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	:	Koral YAPICI (SPK Lisans No:404102)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Tuba ATAŞ (SPK Lisans No:401850)

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 GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım

Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkulün 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 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1- Gayrimenkulün 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- Gayrimenkulün Yapısal (İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

4.7.2- Olumsuz Faktörler

4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

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

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

4.9.3- Nakit Akışı(Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,

4.13- Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi),

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

4. 18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

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 Gereklerin 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 Değeri Takdiri

EK 1

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 10.04.2017 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 10.04.2017 tarih, 2017/4 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 20.04.2017 tarihinde, 657427 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİNE' ne ait olan; tapu kütüğünde; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parselde "Bir Katlı Kargir İşyeri" vasfı ile kayıtlı olan ana gayrimenkulün 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 Koral YAPICI tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tuba ATAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Koral YAPICI tarafından 17.04.2017 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 20.04.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parselde yer alan "Bir Katlı Kargir İşyeri" vasıflı gayrimenkulün 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 10.04.2017 tarih ve 2017/4 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 artırım ve sermaye paylarımızdaki değışiklik 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, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 22.07.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında **Kayseri'de Bölge Müdürlüğü** açılması kararlaştırılmış olup, 2011 Ekim ayı itibariyle faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 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:

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA

2.2- 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 "Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş." ne ait olan; tapu kütüğünde; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parselde "Bir Katlı Kargir İşyeri" vasfı ile kayıtlı ana gayrimenkulün 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 GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

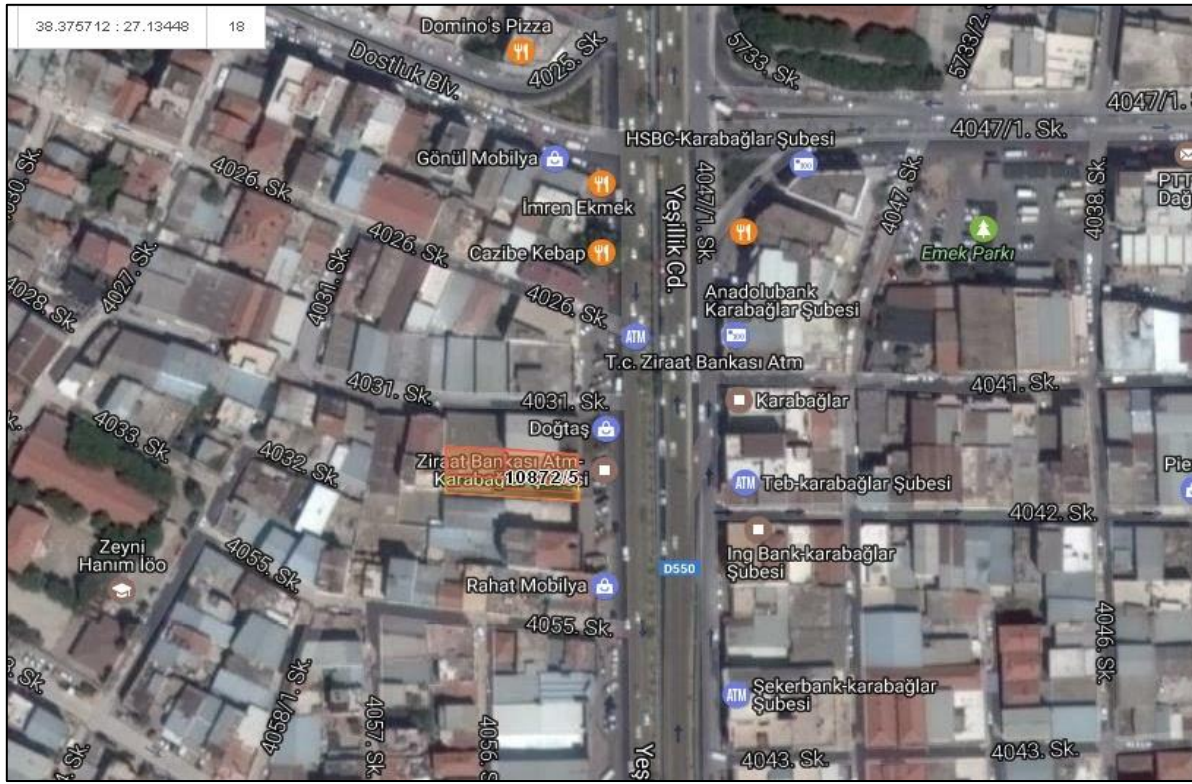
Değerlemesi yapılan taşınmaz belediye numarataj sistemine göre, İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Yunus Emre Mahallesi sınırları içerisinde, Yeşillik Caddesi üzerinden 416 no.lu binadır. (UAVT Bina Kodu: 1484549256 olup rapor ekinde sunulmuştur.) Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge ticaret ve hizmet alanında gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazın cepheli konumda olduğu Yeşillik Caddesi üzerinde yer alan binalar betonarme yapı tazında inşa edilmiş 4-6 katlı ve genellikle bir bütün halinde ticari olarak kullanılmakta olup genellikle ev-ofis mobilya ve dekorasyona yönelik satış ve show-room mağazalarının yoğunlukta bulunduğu bir lokasyondur. Bölgedeki yapıların büyük bir kısmı 20 yıldan daha eski yapılardır. Bölgede yapılaşma tamamlanmış olup boş arsa bulunmamaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz önemli akslardan Yeşillik Caddesi'ne cepheli olup, Karabağlar Belediyesi Hizmet Binasının ~1.4km güneyinde, Paşaköprü Mezarlığının ise ~1km kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmaz, Karabağlar İlçe merkezinde ticari olarak hareketli yoğunlaştığı bir bölgede yer almakta olup, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmıştır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım özel araç ve şehir içi minibüs ile belediye otobüsü gibi toplu

taşıma araçları ile kolay bir şekilde sağlanmaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge alt yapı hizmetlerinin tamamlanmış olduğu bir bölgedir.

KROKİ: Koordinat 38,375712 / 27,13448





3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Karabağlar
Köyü	...
Mahallesi	Karabağlar
Sokağı	...
Mevkii	...
Pafta No	21M3A
Ada No	10872
Parsel No	5
Yüzölçümü	676,00 m ²
Ana Gayri. Niteliği	BİR KATLI KARGİR İŞYERİ
Malik / Hissesi	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. / TAM
Edinme sebebi / Tapu Tarihi / Yevmiye No	Satış – 16.07.1999 – 5411 Yevmiye no Cins Değişiklikleri İşleminde – 09.09.2009 – 8752 Yevmiye no
Cilt No	128
Sahife No	12575

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

17.04.2017 tarihinde Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden alınan “Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde” değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde alım satımı kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.) Temin edilen TAKBİS belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

- Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

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

- **Tapu senedi;**

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarında “Bir Katlı Kargir İşyeri” vasfı ile kayıtlı durumdadır.

Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına tescil edilmiştir.

- **Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde İmar Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Ait Başvuru Dilekçe Formu**

Söz konusu 14.06.1983 tarih ve 3/5229 sayılı belge, T.C. Ziraat Bankası tarafından İzmir Belediye Başkanlığına imar affından yararlanmak amacıyla sunulmuştur.

- **3290/3366 Sayılı Kanuna Göre Tespit ve Değerlendirme İşlemleri Belediyece Yapılan Belediye Mücavir Alan Sınırları İçinde Kalan Yapılara Ait Tespit Formu**

Söz konusu 28.12.2004 tarih ve K2/1649 sayılı belge İnşaat Teknikeri Özden Özgen ve İnşaat Teknisyeni Mehmet Yıldız imzalarıyla 421m² yapı alanlı olarak, T.C. Ziraat Bankası tarafından Konak Belediye Başkanlığına imar affından yararlanmak amacıyla sunulmuştur.

- **Mimari Proje**

Konak Belediyesi tarafından, 31.12.2014 tarih onaylı mimari projesi.

- **Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanma İzni (Geçici)**

Konak Belediyesi tarafından 31.12.2004 tarih ve cilt no:1, sahife no:14 dosya no:K2-1649 sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Birlikte düzenlenmiştir. Söz konusu belgenin dayanağı 2981-3366 Sayılı İmar Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Kanundur. 10.10.1985 tarihinden önce inşa edilmiş yapı olduğu tespiti bulunduğundan taşınmaz için;

dükkan 320m², depo 101m² olmak üzere toplam 421m² yüzölçümlü bina olarak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni (geçici) düzenlenmiştir.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Karabağlar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 10872 ada 5 parsel; 19.04.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli Karabağlar Uygulama İmar Planında;

(M*) Metopolitan Aktivite Merkezi alanında kalmakta olup, bina derinliği 22metreyi geçmeyecek şekilde bitişik nizam 4 kat yapılaşma haklarına sahiptir.

**Metropolitan Aktivite Merkezleri: İmar planlarında belirlenmiş, konut, her türlü ticaret, depolama, büro, işhanı, eğlence yerleri, yönetim binaları, kamu kuruluşları, otel, motel gibi kullanımların yer aldığı bölgelerdir. Bu bölgelerde zemin katlarda konut yapılamaz. Ayrıca, bu bölgelerde yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra yeni inşa edilecek yapılarda, konut ve konut dışı kullanım girişlerinin ayrı olarak tertip edilmesi gerekir.*

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

- Değerlemeye konu “Bir Katlı Kargir İşyeri” vasıflı gayrimenkul 09/09/2009 tarih ve 8752 yevmiye numarası ile “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.” adına “Diğer Cins Değişiklikleri İşleminden” tescil edilmiştir.
- Parsel üzerinde yer alan taşınmaz 1983 yılından önce ruhsatsız olarak inşa edilmiş bir yapıdır. 31.12.2004 tarih ve cilt no:1, sahife no:14 dosya no:K2-1649 sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Birlikte, “Geçici” ibaresiyle dükkan 320m² + depo 101m² olmak üzere toplam 421m² kapalı alan için düzenlenmiştir. Ancak 31.12.2004 tarih onaylı mimari projesinde toplam kapalı alan 520m² dir. Ekspertiz tarihinde mahallinde yaptığımız ölçümlerle söz konusu mimari projenin uyumlu olduğu görülmüştür. Banka hizmet binası olan parselin ön cephesindeki alan zemin kat 215m² + batar kat 105m² olmak üzere toplam 320m² dir. Parselin arka cephesindeki alan ise tek katlı 220m² depo alanı olmak üzere parsel üzerinde yer alan yapı toplam 520m² alana sahiptir. 200m² olmasına karşın 31.12.2004 tarihinde düzenlenmiş Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesinde bu alan 101 m² olarak ruhsatlandırılmıştır. Söz konusu depo alanı 31.12.2004 tarih onaylı mimari projesi ve mahallindeki mevcut durumdaki 200m² alana sahip depo alanı “19.04.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli Karabağlar Uygulama İmar Planındaki maksimum 22 metrelik bina derinliği şartını da ihlal etmektedir.

- Değerleme konusu taşınmaz, 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.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.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 676 m² arsa yüz ölçümlü, 10872 ada 5 parselde yer alan “Bir Katlı Kargir İşyeri” vasıflı gayrimenkulün; yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesinin “geçici” nitelikte olması, söz konusu geçici yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi ile onaylı mimari projesinin alansal olarak uyumsuz olması, mevcut binanın yaklaşık 3 yıldır atıl durumda olması, mevcut yapının (tek kat), imar durumuna (4kat) göre oldukça verimsiz kullanımda olması, kira geliri elde edilen bir yapı olmaması faktörlerinden dolayı mevcut durumda GYO portföyünde bulunamayacağı görüşündeyiz.

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

Değerlemeye konu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

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 herhangi bir resmi onaylı proje değerlemesini ve onaylı resmi proje olarak değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir İli



İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehri. 2016 TÜİK verilerine göre İzmir'in nüfusu 4.223.545'tir. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.

İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar.

İzmir, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve Ankara ile birlikte büyükşehir unvanı kazandı. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşti. Başlangıçta üç ilçe (Bornova, Karşıyaka, Konak) İzmir Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. Bu sınırlar içinde kalan 21 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

İzmir ili Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesinin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır. Ayrıca Ege denizinin ve İzmir şehrinin güvenliğini Balıkesir 9. ana jet üstünden kalkan Türk F-16'lar sağlamaktadır. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğer akarsular sel karakterli küçük akarsulardır. İlde önemli büyüklükte bir göl yoktur. Göl sayılabilecek su birikintileri arasında en önemlileri Gölçük Gölü, Belevi Gölü, Çakalboğaz Gölleri ve Karagöl ve bu göller ege bölgesinin önemli gölleridir. İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Makiflorasına ardıç, pırnal, kermesmeşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağıgib i kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir.

İzmir ilinde tipik Akdeniz iklimi egemendir. Yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda ilde hava sıcaklığı sıfırın altında 10 günden fazla yaşanmaz. Senenin yaklaşık 100 gün ise 30 derecenin üzerinde yaşanır. Kar yağışı ve don nadir görülür. Senelik yağış miktarı 700–1200 mm arasındadır. Yaz aylarında imbat ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr yalnızca bu ile özgüdür. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18,5 °C'dir.

İzmir İl Nüfusu: 4.223.545'dir (2016). İlin yüzölçümü 11.891 km²'dir. İlde km²'ye 355 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 15.444 kişi ile Konak'tır) İlde yıllık nüfus artış oranı %1,32 olmuştur. 2016 yılında TÜİK verilerine göre 30 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1295 mahalle bulunmaktadır.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Macau'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6.6 olarak gerçekleşmiştir. İzmir, 3 büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır.

KARABAĞLAR İLÇESİ

Karabağlar, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Güneyinde Gaziemir, doğusunda Buca, kuzeyinde Konak ve batısında Balçova ilçeleri ile çevrilidir.



Karabağlar, İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde büyükşehir ilçelerinden biridir. Nüfus bakımından İzmir'in Buca'dan sonra en büyük ikinci ilçesidir. (480.253 Kişi, 2016 TÜİK verileri)

İzmir'in en eski yerleşim yerlerinden Karabağlar. Yaklaşık 200 yıl önce Emrez ve Aktepe, kara üzüm bağlarıyla kaplıydı. Bölgede çok az sayıdaki ailenin bağları, çiftlikleri ve bağ evleri yer alıyordu. 1920'li yıllarda Reşat Nuri Güntekin'in romanlarına konu olan Bozyaka bağlarının, 1970'li yıllara kadar korunduğu biliniyor. Reşat Nuri Güntekin'in Çalıkuşu Romanı'nı yazdığı, Bozyaka'daki evi de geçtiğimiz yıllarda ünlü yazarın isminin verildiği bir kitaplığa dönüştürüldü.

Bugün, mobilya sektörünün bulunduğu Yeşillik Caddesi ve çevresinde ise 40 yıl öncesine kadar bağlar bulunuyordu. Uzundere'ye kadar olan bölgenin de 1970'li yıllarda boş arazi olduğu biliniyor.

İlçe 3700 hektarlık alanda kuruludur. Kavacık ve Tırazlı Köyleri'nin boş alanlarla birlikte toplamı ise 7 bin 100 hektardır.

6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Bakanlar Kurulu kararıyla kurulmuştur. Karabağlar'a Konak, Buca ve Gaziemir ilçelerinden 55 mahalle bağlanmıştır. Bunlar; Abdi İpekçi, Adnan Süvari, Ali Fuat Cebesoy, Ali Fuat Erden, Arap Hasan, Aşık Veyssel, Aydın, Bahar, Bahçelievler, Bahriye Üçok, Barış, Basın Sitesi, Bozyaka, Cennetçeşme, Cennetoğlu, Çalıkuşu, Devrim, Doğanay, Esenlik, Esentepe, Esenyalı, Fahrettin Altay, Gazi, General Asım

Gündüz, General Kasım Özalp, Gülyaka, Günaltay, İhsan Alyanak, Karabağlar, Kazım Karabekir, Kibar, Limontepe, Maliyeciler, Metin Oktay, Muammer Akar, Osman Aksuner, Özgür, Peker, Poligon, Refet Bele, Reis, Salih Omurtak, Sarıyer, Selvili, Sevgi, Şehitler, Tahsin Yazıcı, Uğur Mumcu, Umut, Uzundere, Üçkuyular, Vatan, Yunus Emre, Yurtoğlu ve Yüzbaşı Şerafettin mahalleleridir. Ayrıca Konak ilçesine bağlı olan Kavacık ve Tırazlı köyleride Karabağlar ilçesine bağlanmıştır.

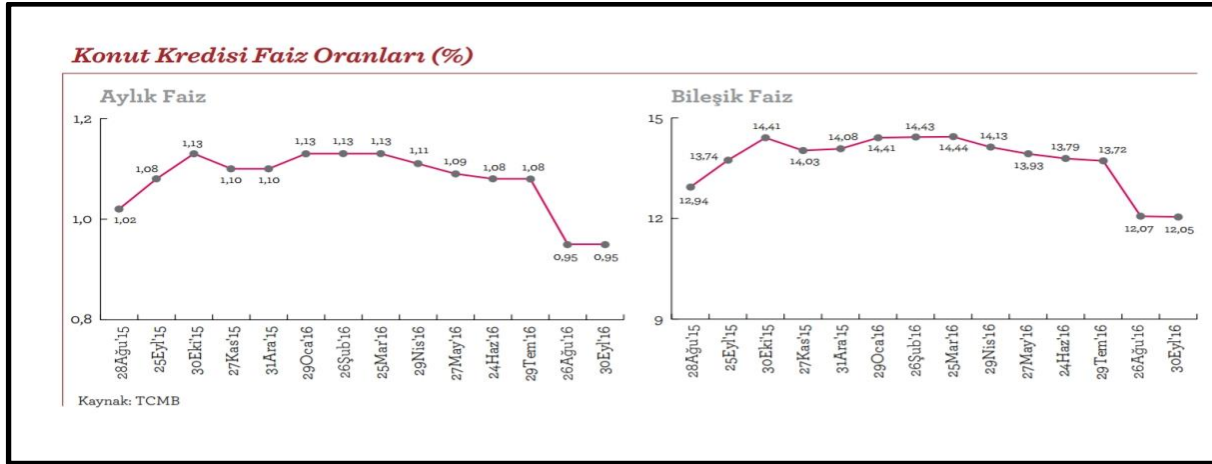
4.2-Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve

Dayanak Veriler

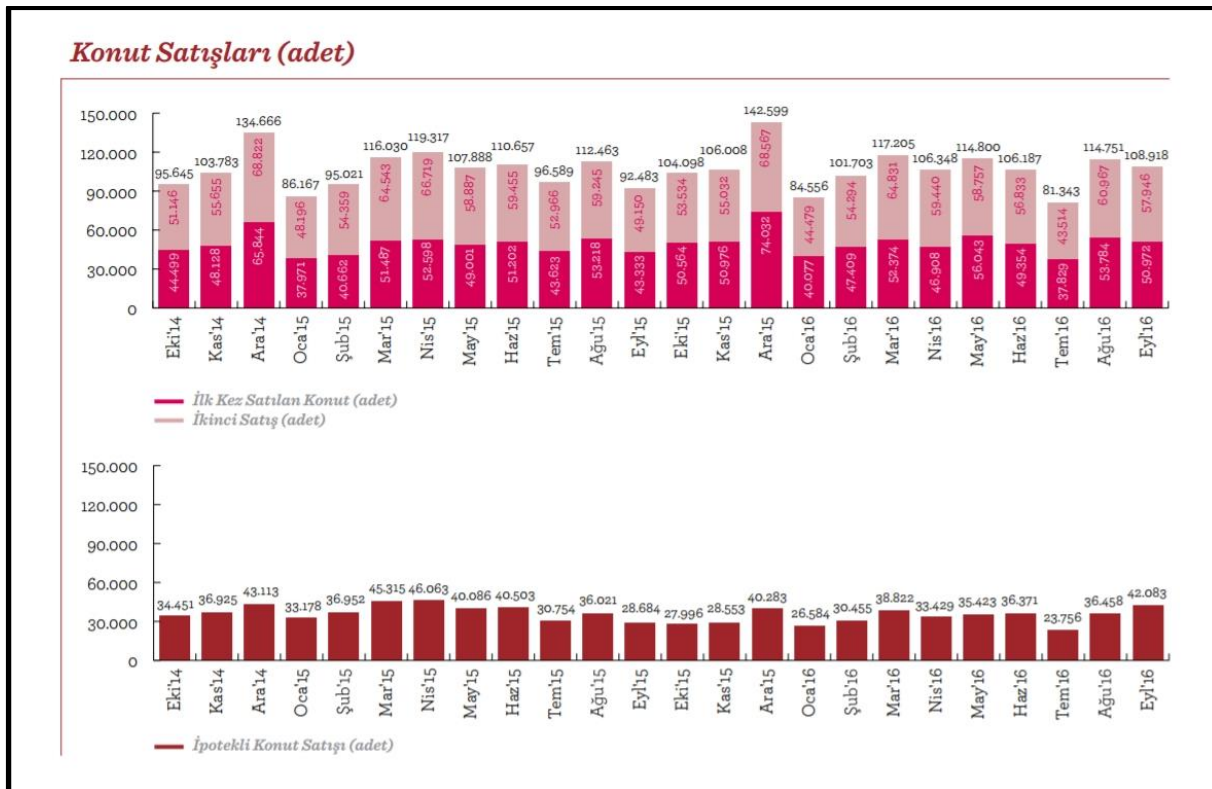
Dünya ekonomisi açısından 2016 yılı oldukça yoğun geçmiştir. Özellikle küresel sistemik risk unsuru olarak görülen deflasyonist eğilimlerin yarattığı sorunlar ve büyüme problemleri hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeleri olumsuz etkilemeye devam etmiştir. ABD ekonomisinde yaşanan göreceli toparlanma büyüme ve işsizlik rakamlarında kendisini gösterse de fiyatlar genel seviyesi istenilen noktaya henüz ulaşmamıştır. ABD Merkez Bankası(Fed) parasal genişleme aşamasını sonlandırıp oldukça yavaş bir şekilde daraltıcı politikalar uygulamaya koymaktadır. 2016 yılsonu itibarı ile ABD Merkez bankası tarafından faiz artışı yapılmıştır. Bu süreç uluslararası fon akımlarından, küresel varlık fiyatlarına ve yerel para birimlerinin değerlerine kadar pek çok değişkeni etkilemektedir. AB de ise deflasyon ve buna bağlı resesyon devam etmekte olup zayıf bir ekonomik görünüm sürmektedir. AB Merkez Bankası (ECB) eksi faiz politikası ile parasal gevşemeyi sürdürmektedir. Gerek Euro gerekse Euro dışı AB üyelerinde ekonominin toparlanmasının daha zaman alacağı öngörülmektedir. Japon ekonomisi de AB ile aynı süreci daha uzun bir süredir yaşamakta olup Japon Merkez Bankasının(BoJ) genişlemeci politikaları sürmekte olup, siyasi iktidar sürece iktisat politikaları ile de destek vermektedir. Gelişmekte olan ülkeler grubuna bakıldığında ise her türlü olumsuzluğa karşın Çin, Hindistan, Endonezya, Türkiye gibi ülkeler büyüme hızları ile dünya ekonomisine destek vermektedirler

2016 yılı Türkiye Ekonomisi açısından değerlendirildiğinde ise iç ve dinamiklerden kaynaklanan risklerin yoğunlaştığı bir dönem olması bakımından dikkat çekmektedir. Türkiye ekonomisi, ilk çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,8 büyürken ikinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklentileri aşmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişiminin yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı üçüncü çeyrekte büyüme hızını aşağı çekecek bir görüntü sergilemektedir. 2016 yılı için hükümet tarafından 4 Ekim’de açıklanan yeni OVP ’ye göre yılsonu büyüme tahmini %4,5 den %3,2’ye çekilmiştir. Büyüme tahmininde aşağı yönlü bir revizyon yapılmış olsa da yeni belirlenen oran dahi bugünkü dünya konjonktüründe önemli bir rakamı işaret etmektedir. Küresel risk iştahında görülen dalgalanma 2016 yılı üçüncü çeyreğinde negatif yönlü bir seyir izlemiş, gelişmekte olan ülkelere fon çıkışları yaşanmıştır. Bu ve Türkiye’deki gelişmelerden (Darbe

Girişimi, jeopolitik riskler, not değişikliği gibi) ötürü ülke risk primimizde ufak artışlar yaşanmıştır. Buna rağmen TCMB kararlılıkla faiz seviyelerini düşürerek ekonomiyi canlandırma politikasına devam etmektedir.



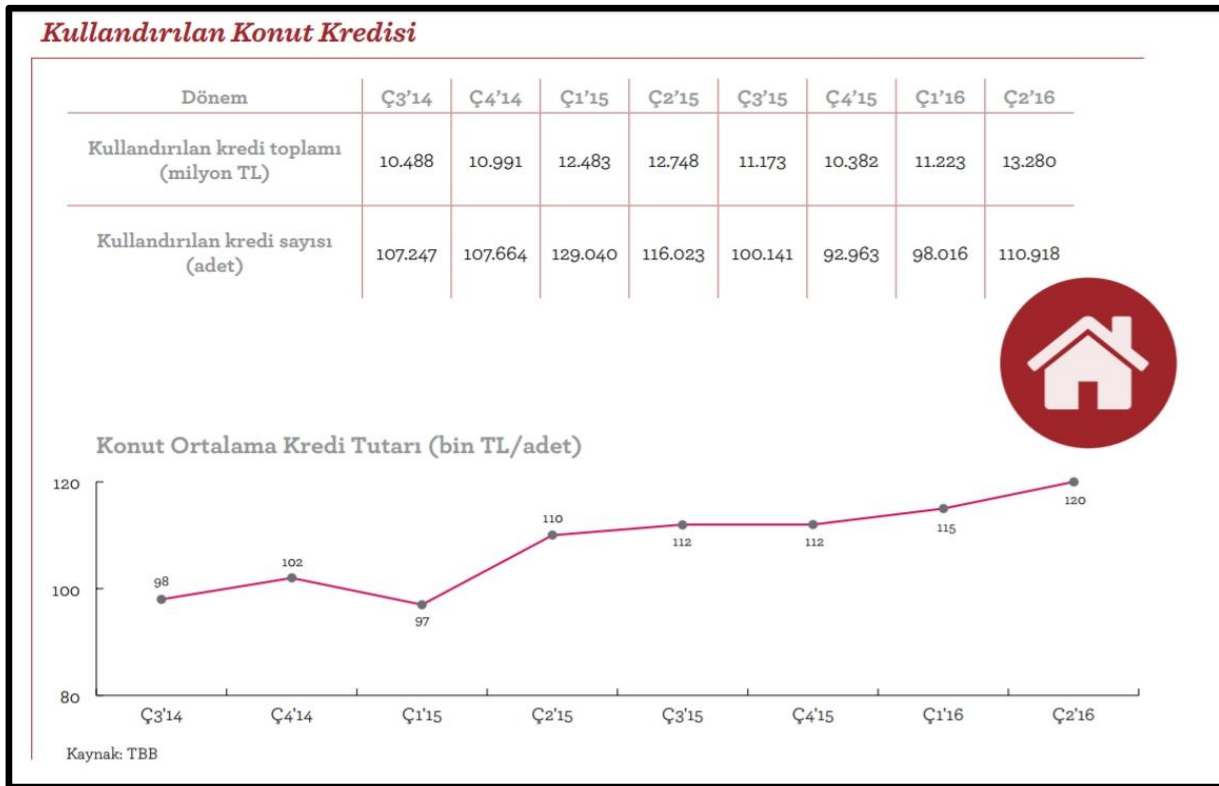
İnşaat sektörü hem Dünya hem de Türkiye'deki gelişmelerden etkilense de belli bir büyüklüğe ulaşmış olmanın verdiği ölçek ekonomisi ile giderek kurumsal bir yapıya kavuşmaktadır. Türkiye konut sektörü dinamiklerine baktığımızda ise sosyal ve ekonomik olarak atlatılan badirelerden sonra toparlanmanın hiçbir ülkede olmayacak ölçüde çabuk olduğu gözlenmiştir



2015 Ocak-Eylül ayları arası ülkemizde toplam 936.615 konut satışı gerçekleşirken, 2016 yılı aynı döneminde rakam 935.811 olarak gerçekleşmiştir. Sunuş ve Değerlendirme GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3. Çeyrek 2016 2 GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 3.

Çeyrek 2016 Sunuş ve Değerlendirme İnşaat ana sektöründe görülen toparlanmada GYODER ve Emlak Konut GYO A.Ş'nin 15 Temmuz sonrası yaptığı satış kampanyası oldukça etkili olmuştur. Bu kampanya sadece sektör ve bileşenlere umut vermekle kalmamış aynı zamanda diğer sektörlerle de örnek olmuştur. Özellikle Bankacılık sektörünün bu kampanyayı baz alarak kredi faizlerinde yaptığı indirimler talebi olumlu yönde etkileyerek canlılığı artırmıştır.

Türkiye'de mevcut duruma baktığımızda, konut fiyatlarının yüksek olması ailelerin konut satın alımında belli bir oranda banka kredisi kullandığı gerçeğini göstermektedir. Türkiye Bankalar Birliği'nin ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın istatistikleri incelendiğinde toplamda 2 milyon kişiye ulaşan ve 155 Milyar TL'yi yakalayan ölçekte konut kredisi kullanıldığını söylemek mümkündür. Öte yandan, faiz oranları ile konut kredilerinin gelişimini irdelediğimizde ise iki değişken arasında yüksek korelasyonun varlığı herkesçe kabul edilen bir gerçektir



Konut kredisi faiz oranları Ocak-Haziran döneminde ortalama aylık 1,18% , Temmuz ayında ise %1,15 olarak gerçekleşmiş ve hala görece yüksek kredi maliyeti kredi artış hızını yavaşlatmıştı. Ancak Ağustos ayı ile birlikte Emlak Konut ve GYODER öncülüğünde başlatılan 120 ay ve aylık %0,7 faiz oranlı kampanyalar tüketicilerin geçmiş dönemlere kıyasla daha düşük maliyete katlanmaları anlamına gelmiştir. Diğer taraftan, yine Ağustos ayı içerisinde konut kampanyalarının yansıması olarak başlayan faiz oranlarının azalım süreci de dikkate değer bir gelişme olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarının yüzde 0,82'lere kadar düşmesi ve konut kredilerinde yıllık maliyetin %9 gibi tek haneli oranlara indirilmesine yönelik çalışmalar yılın son çeyreğinde sektördeki var olan olumlu havayı daha da arttıracaktır.

2016 yılında siyasi ve dış politika alanındaki gelişmelerin yansımaları ile ekonomik hayatta yaşanan sıkıntılara dikkat çekerek, tüm bunlara rağmen gayrimenkul sektörü ve genel ekonomik performansın iyi olduğu görülmüştür. 2016'da küresel ekonomide devam eden sıkıntıların ekonomimize ister istemez yansımaları olmuştur. Giderek dozu artırılan terör olayları, korku ve kaygıyı büyüterek aynı zamanda halkın tüketim ve yatırım kararlarını da olumsuz yönde etkilemeye ve ekonomimize darbe vurmaya çalışmış ancak alınan tedbirlerle bu durum en az hasarla atlatılmıştır. 2017 yılında faizlerin düşmesi, dövizin geldiği noktada yatırım yapılabilirlikten çıkması, konuta yatırımı daha da artıracak, sadece konut satışları değil, ticari gayrimenkuller ve arsa satışlarında da canlı bir yıl olacağı öngörülmektedir.

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Parsel üzerinde yer alan taşınmaz 1983 yılından önce ruhsatsız olarak inşa edilmiş bir yapıdır. 31.12.2004 tarih ve cilt no:1, sahife no:14 dosya no:K2-1649 sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Birlikte, "Geçici" ibaresiyle dükkan 320m² + depo 101m² olmak üzere toplam 421m² kapalı alan için düzenlenmiştir. Ancak 31.12.2004 tarih onaylı mimari projesinde toplam kapalı alan 520m² dir. Ekspertiz tarihinde mahallinde yaptığımız ölçümlerle söz konusu mimari projenin uyumlu olduğu görülmüştür. Banka hizmet binası olan parselin ön cephesindeki alan zemin kat 215m² + batar kat 105m² olmak üzere toplam 320m² dir. Parselin arka cephesindeki alan ise tek katlı 220m² depo alanı olmak üzere parsel üzerinde yer alan yapı toplam 520m² alana sahiptir. 200m² olmasına karşın 31.12.2004 tarihinde düzenlenmiş Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesinde bu alan 101 m² olarak ruhsatlandırılmıştır. Söz konusu depo alanı 31.12.2004 tarih onaylı mimari projesi ve mahallindeki mevcut durumdaki 200m² alana sahip depo alanı "19.04.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli Karabağlar Uygulama İmar Planındaki maksimum 22metrelik bina derinliği şartını da ihlal etmektedir. Ayrıca yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesinin "geçici" nitelikte olması ile mevcut binanın yaklaşık 3 yıldır atıl durumdadır. Mevcut yapı tek kat olup imar durumuna (4kat) göre oldukça verimsiz kullanımdadır. Tüm bu sebeplerden dolayı 40 yıldan daha eski olan yapıya raporda yasal bina değeri verilmemiş olup arsa değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu, İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi 10872 ada, 5 parselde 676m² arsa yüzölçümüne sahip “Bir Katlı Kargir İşyeri” vasfı ile kayıtlı taşınmaz üzerinde betonarme yapı tarzında inşa edilmiş zemin + batar kat katlı bina yer almaktadır.

Parsel düz bir topografik yapıda ve dikdörtgen geometrik şekildedir. Parselin, Yeşillik Caddesi’ne ~16m. cephesi bulunmakta olup parsel derinliği ise ~42 metredir.

Parsel üzerindeki 40 yıldan daha eski olan tek katlı yapı, 2014 yılına kadar T.C. Ziraat Bankası Karabağlar Şubesi olarak kullanılmış olup, yaklaşık 3 yıldır atıl vaziyette fiziksel ve fonksiyonel olarak yıpranmış bir yapıdır. Yeşillik Caddesi üzerinden 416 bina numaralı söz konusu yapı; 1983 yılından önce ruhsatsız olarak inşa edilmiş bir yapıdır. 31.12.2004 tarih ve cilt no:1, sahife no:14 dosya no:K2-1649 sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Birlikte, “Geçici” ibaresiyle dükkan 320m² + depo 101m² olmak üzere toplam 421m² kapalı alan için düzenlenmiştir. Ancak 31.12.2004 tarih onaylı mimari projesinde toplam kapalı alan 520m² dir. Ekspertiz tarihinde mahallinde yaptığımız ölçümlerle söz konusu mimari projenin uyumlu olduğu görülmüştür. Banka hizmet binası olan parselin ön cephesindeki alan zemin kat 215m² + batar kat 105m² olmak üzere toplam 320m² dir. Parselin arka cephesindeki alan ise tek katlı 220m² depo alanı olmak üzere parsel üzerinde yer alan yapı toplam 520m² alana sahiptir. Depo alanının 200m² olmasına karşın 31.12.2004 tarihinde düzenlenmiş Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesinde bu alan 101 m² olarak ruhsatlandırılmıştır. Söz konusu depo alanı 31.12.2004 tarih onaylı mimari projesi ve mahallindeki mevcut durumdaki 200m² alana sahip depo alanı “19.04.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli Karabağlar Uygulama İmar Planındaki maksimum 22metrelik bina derinliği şartını da ihlal etmektedir.

31.12.2004 tarih onaylı mimari projesine göre; zemin katta müşteri holü, müdür odası, kazan dairesi, arşiv ve kasa dairesi hacimlerinden meydana gelmiş olup, arşiv odasından depo alanına geçiş kapısı bulunmaktadır. Mahallinde ise arşiv odasından depo hacmine geçişi sağlayan kapının duvar örülmek suretiyle kapatılmış olduğu görülmüştür. Batar katta ise pazarlama bölümü, arşiv, çay ocağı ve wc hacimleri yer almaktadır. Zemin döşemeleri seramik, duvarlar ve tavan plastik boyalı, dış ve iç kapı-pencere doğramaları alüminyum doğramadır. Çay ocağı kısmında hazır mutfak dolapları ve mermer tezgahlıdır. Binada asansör bulunmamaktadır. Depo kısmında ise zemin beton kaplama olup duvarların boya ve sıvaları dökülmüş vaziyettedir.

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazın konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazın imar lejandı ile yapılaşma şartının mevcut durumdan daha fazla kapalı alana müsaade etmesi,
- ▲ Taşınmazın ticari aktivitenin yoğunlaştığı bir bölgede Yeşillik Caddesi'ne cepheli konumda olması.

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Parsel üzerindeki binanın 40 yıldan daha eski ve bir yapı olması
- ▼ iç ve dış mahallinin fiziksel ve fonksiyonel olarak yıpranmış ve bakımsız durumda olması.
- ▼ Mevcut yapı ile Onaylı mimari projesinin ve “geçici yapı kullanma izin belgesinin” uyumlu olmaması.
- ▼ İmar lejandı ve yapılaşma şartı dikkate alındığında parsel üzerinde yer alan tek katlı binanın en etkin ve verimli kullanım prensibine uymayan bir yapı olması,
- ▼ Yaklaşık 3 yıldır atıl durumda olan ve hali hazırda kira getirisi bulunmayan bir nitelikte olması,
- ▼ Mevcut gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, “**emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi**” birlikte kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

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

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri binaları emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, 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 piyasa araştırması yapılmıştır.
- **Proje geliştirme yönteminin** uygulanmasında, bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir ve değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 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.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda 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 bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmaz için verilen değerler, taşınmazın yapı kullanma izin belgesindeki alanı dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

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

4.9.1- 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.9.2- 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.

4.9.3- 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.

4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi ve Proje Geliştirme Yaklaşımı” kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek satılık gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Değerleme konusu taşınmazın kent merkezinde olması ve emsal teşkil edebilecek nitelikte satışa konu boş arsanın olmaması nedeniyle en etkin ve verimli kullanım ilkesi dikkate alınarak, arsa değerine ulaşabilmek için proje geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. binanın fiziksel ve fonksiyonel olarak yıpranmış olması ve ayrıca yasaların izin verdiği yapılaşma şartı dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım ilkesi dikkate alınarak proje geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.
- Parsel üzerindeki binanın geçici yapı kullanım izin belgesinin bina yüzölçümü olarak mimari projesi ile örtüşmemesi, fiziksel ve fonksiyonel olarak yıpranmış olması ve ayrıca yasaların izin verdiği yapılaşma şartı dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım ilkesine de uygun yapı olmaması sebeplerinden dolayı maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Analizi

Raporun 4.8.bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip binaların satış değerleri bedelleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır. Bölgede yapılaşma tamamlanmış olup satılık arsa emsali mevcut değildir.

SATILIK İŞ YERİ – KOMPLE BİNA EMSALLERİ

PIYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmazın cepheli olduğu Yeşillik Caddesi'nde bulunan 1.100m ² kapalı alana sahip 200m ² arsa üzerinde, 6 katlı (bodrum+zemin+4kat) işyeri/mağaza olarak kullanılan bakımlı vaziyetteki bina 4.250.000.-TL bedelden satılık durumdadır.	Komple Bina 3.863.-TL/m ²	Karadeniz Emlak Ofisi (0546 878 00 10)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmazın cepheli olduğu Yeşillik Caddesi'nde bulunan, 250m ² arsa üzerinde 750m ² kapalı alana sahip (zemin+2 kat) 3 katlı işyeri/mağaza olarak kullanılan bakımlı vaziyetteki bina 3.750.000.-TL bedelden satılık durumdadır.	Komple Bina 5.000.-TL/m ²	Turyap Bornova Emlak Ofisi (0232 373 33 33)
EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmazın cepheli olduğu Yeşillik Caddesi'ne yaklaşık 40m mesafede bulunan Dostluk Bulvarı'na ve 4024 Sokak'a cepheli konumda 150m ² arsa üzerinde, toplam 750m ² kapalı alana sahip 5 katlı (bodrum+zemin+3kat) işyeri/mağaza olarak kullanılan bakımlı vaziyetteki bina 2.950.000.-TL bedelden satılık durumdadır.	Komple Bina 3.933.-TL/m ²	Baş-Kale Emlak Ofisi (0232 226 58 22)
EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmazın cepheli olduğu Yeşillik Caddesi'nin Gaziemir istikametinde devamı niteliğinde olan Akçay Caddesi cepheli ticari aktivite olarak benzer konumda bulunan 800m ² kapalı alana sahip 5 katlı (bodrum+zemin+3kat) işyeri/mağaza olarak kullanılan bakımlı vaziyetteki bina 3.600.000.-TL bedelden satılık durumdadır.	Komple Bina 4.500.-TL/m ²	Mert Emlak (0232 220 55 66)
EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmazın cepheli olduğu Yeşillik Caddesi'nin yan yolu niteliğindeki 4047 Sokak cepheli ticari aktivite olarak benzer konumda bulunan 1.320 m ² kapalı alana sahip 6 katlı işyeri/mağaza olarak kullanıma müsait bakımlı vaziyetteki taşınmaz için 5.000.000.-TL bedel talep edilmektedir.	Komple Bina 3.787.-TL/m ²	Sahibi – Ümit Bey (0505 789 09 47)

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABOSU

Emsal	Satış Bedeli TL	İnşaat Alanı m ²	Arsa Yüzölçümü m ²	Yapı Maliyeti TL	Müteahhit Karı % 25	İnşaat Alanına Endekslenmiş Arsa Birim m ² Değeri *
Emsal 1	4.250.000	1100	200	660.000	897.500	2.447,73
Emsal 2	3.750.000	750	250	450.000	825.000	3.300,00
Emsal 3	2.950.000	750	150	450.000	625.000	3.333,33
Emsal 4	3.600.000	800	160	480.000	780.000	3.900,00
Emsal 5	5.000.000	1320	220	792.000	1.052.000	3.187,88
Ortalama İnşaat Alanına Endekslenmiş Arsa Birim m ² Değeri						2.694,82

*İnşaat alanına endekslenmiş arsa birim değeri = [Satış bedeli – yapı maliyeti – müteahhit karı] / inşaat alanı

Değerleme konusu taşınmazın arsa birim değerine ulaşılma aşamasında piyasa değeri (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ile satılık durumdaki ticari nitelikli binaların kapalı alanları üzerinden arsa birim değerine indirgenerek hesap edilmiştir. Emsaller incelendiğinde inşaat alanına endekslenmiş arsa birim m² değerinin aritmetik ortalamasının ~2.700.-TL/m² olduğu hesaplanmıştır.

Değerleme konusu 10872 ada 5 parselin arsa yüzölçümü 676 m², cephe uzunluğu ~16metre, cephe derinliği ~42metre olmasına karşın imar durumu inşa edilecek bina derinliğinin maksimum 22metre olmasına müsaade etmektedir. Bu durumda imar durumuna uygun olarak yeni inşa edilecek binanın bodrum katı ~615m², zemin katı 310m², zemin üstü 3 katın ise 325'er m² olarak inşa edilip, taşınmazın bulunduğu bölgedeki arz-talep de dikkate alınarak ticari nitelikli komple bina olarak, toplamda ~1.900m² projelendirilebilir olmasından yola çıkılarak arsa değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaza Değer Takdiri	
İnşa Edilebilecek Kapalı Alan	1.900 m ²
İnşaat Alanına Endekslenmiş Arsa Birim Satış Değeri	2.700-TL/m ²
ARSA DEĞERİ	5.130.000-TL

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)

Değerlemeye konu taşınmaz etkin ve verimli kullanımda değildir. Ayrıca parsel üzerindeki bina 40 yıldan daha eski, fiziksel ve fonksiyonel yıpranmış, atıl durumda olup, hali hazırda gelir getiren mülk niteliğinde olmadığından değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır.

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Bölgede yapılaşma tamamlanmış olup, arsa değeri tespitinde arsa emsali bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde “Bir Katlı Kargir İşyeri” vasıflı, 40 yıldan daha eski, fiziksel ve fonksiyonel olarak yıpranmış, atıl vaziyette bina mevcut olup, imar durumu ve yapılaşma şartları dikkate alınarak proje geliştirme yöntemi uygulanarak arsa değeri tahmin ve takdir edilmiştir. .

Yapılan Kabuller ;

- Parsel yüzölçümü 676,00m² alana sahip olup, imar lejandı Metropolitan Aktivite Merkezi ve Bitişik Nizam 4 kat, bina cephe derinliği maksimum 22 metre olacak şekilde yapılaşma şartlarına tabidir. Bu durumda toplam inşaat alanı = Bodrum kat:615m², zemin kat:310m², 1.2.ve3.katlar 325'er m² olmak üzere toplam ~1.900m² olarak satılabilir alan hesaplanmış, bölgedeki arz-talep de dikkate alınarak ticari nitelikli komple bina projesi geliştirilmiştir.

- Müteahhit karı = %25, Proje Riski = % 6, İskonto Oranı = %10 Yapım Yılı = 1 Yıl, Yapı Birim Maliyeti = 750 TL/m² (3/B sınıfı yapı birim maliyeti)
- Satış Hasılatı: Bölgedeki ticari nitelikli komple binaların ortalama m² satış birim fiyatı ~4.215TL/m² olarak satılabileceği dikkate alınmış ve hesaplamalar aşağıda gösterilmiştir.

Emsal	Satış Bedeli TL	İnşaat Alanı m ²	m ² satış fiyatı TL/m ²
Emsal 1	4.250.000	1100	3.863,64
Emsal 2	3.750.000	750	5.000,00
Emsal 3	2.950.000	750	3.933,33
Emsal 4	3.600.000	800	4.500,00
Emsal 5	5.000.000	1320	3.787,88
Ortalama m ² satış fiyatı			4.216,97

10872 ADA 5 PARSEL (İŞYERİ PROJESİ GELİŞTİRME)					
Arsa Yüzölçümü	Kaks	İnşaat Alanı		M² SATIŞ FİYATI	Tutar (TL)
676		1.900		4.215,00	8.008.500,00
		1900		İşyeri	8.008.500,00
Adet	TOPLAM ALAN		Birim Maliyet (TL/m²)	Kat Maliyeti (TL)	
1	1.900		750,00	1.425.000,00	
				0,00	
				0,00	
Bina Toplam Maliyeti=				1.425.000,00	
Harici ve Müteferrik İşler (Maktuen)=				0,00	
Proje Maliyeti=				1.425.000,00	
Müteahhit Karı=				25%	
Proje Riski=				6%	
Proje Yapım Süresi (Yıl)=				1,0	
İskonto Oranı=				10,0%	
Arsa Değeri=				4.451.181,82	
Arsa Yüzölçümü (m²)=				676,00	
Birim Arsa Değeri=				6.584,59	
İnşaat Alanına Endekslenmiş Birim Arsa Değeri=				2.342,73	

Proje Geliştirme Yöntemine göre en etkin ve verimli kullanım analizi doğrultusunda inşaat arsa birim değeri 6.585.-TL/m² hesap edilmiş olup;

Proje Geliştirme Yöntemine Göre Arsa Değeri: $676 \text{ m}^2 \times 6.585\text{-TL/m}^2 = \sim 4.450.000\text{-TL}$ hesaplanmıştır.

Nihai Mevcut Durum Değeri = $(5.130.000 + 4.450.000) / 2 = \sim 4.800.000\text{-TL}$ tahmin ve takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Proje Geliştirme Yöntemine Göre	Nihai Değer Takdiri
5.130.000-TL	4.450.000-TL	$(5.130.000 + 4.450.000) / 2$
TOPLAM		~ 4.800.000-TL

4.15- 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.

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en etkin ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak Ticari Bina niteliğinde yeni bina inşa edilmesinin en iyi ve en verimli kullanımının olacağı düşünülmektedir.

4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan tek katlı, atıl vaziyetteki bina değerlendirme kapsamı dışında bırakılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı yönteminde yüklenici karının %25 oranında olacağı kabul edilmiştir.

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.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan bina 40 yıldan daha eski, fiziksel ve fonksiyonel yıpranmaya uğramış, atıl durumda olup, yapılaşma hakkına göre de en etkin ve verimli kullanım ilkesinden uzaktır. Raporda arsa değeri takdir edilmiş olup parsel üzerinde yer alan yapı değerlendirme dışı bırakılmıştır.
- Hâlihazırda gayrimenkulün imar durumu itibariyle proje geliştirme(kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmiştir.
- Satış ve değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkul günümüz piyasa koşullarında KDV hariç arsa değeri hesap edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde yer alan taşınmaz 1983 yılından önce ruhsatsız olarak inşa edilmiş bir yapıdır. 31.12.2004 tarih ve cilt no:1, sahife no:14 dosya no:K2-1649 sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Birlikte, "Geçici" ibaresiyle; dükkan 320m² + depo 101m² olmak üzere toplam 421m² kapalı alan için düzenlenmiştir. Ancak 31.12.2004 tarih onaylı mimari projesinde toplam kapalı alan 520m² olup geçici yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ise alansal olarak uyumsuzdur. Ekspertiz tarihinde mahallinde yaptığımız ölçümlerle söz konusu mimari projenin uyumlu olduğu görülmüştür. Banka hizmet binası olan parselin ön cephesindeki alan zemin kat 215m² + batır kat 105m² olmak üzere toplam 320m² dir. Parselin arka cephesindeki alan ise tek katlı 220m² depo alanı olmak üzere parsel üzerinde yer alan yapı toplam 520m² alana sahiptir. 200m² olmasına karşın 31.12.2004 tarihinde düzenlenmiş Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesinde bu alan 101 m² olarak ruhsatlandırılmıştır. Söz konusu depo alanı 31.12.2004 tarih onaylı mimari projesi ve mahallindeki

mevcut durumdaki 200m² alana sahip depo alanı “19.04.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli Karabağlar Uygulama İmar Planındaki maksimum 22metrelik bina derinliği şartını da ihlal etmektedir. Ayrıca yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesinin “geçici” nitelikte olması ile mevcut binanın yaklaşık 3 yıldır atıl durumdadır. Mevcut yapı tek kat olup imar durumuna (4kat) göre oldukça verimsiz kullanımdadır. Tüm bu sebeplerden dolayı 40 yıldan daha eski olan yapıya raporda yasal bina değeri verilmemiş olup arsa değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

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;

Değerlemeye konu 676 m² arsa yüz ölçümlü, 10872 ada 5 parselde yer alan “Bir Katlı Kargir İşyeri” vasıflı gayrimenkulün; yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesinin “geçici” nitelikte olması, söz konusu geçici yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi ile onaylı mimari projesinin alansal olarak uyumsuz olması, mevcut binanın yaklaşık 3 yıldır atıl durumda olması, mevcut yapının (tek kat), imar durumuna (4kat) göre oldukça verimsiz kullanımda olması, kira geliri elde edilen bir yapı olmaması faktörlerinden dolayı mevcut durumda GYO portföyünde bulunamayacağı görüşündeyiz.

5.5- KDV Oranları

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli ve aylık kira 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 taşınmazın maliki T.C. Ziraat Bankası A.Ş olduğundan, satışı halinde KDV’ye 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 değerleme 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 gayrimenkulün 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 görüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı” ve “Proje Geliştirme Yöntemi” bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ’ ne ait olan; tapu kütüğünde; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Karabağlar Mahallesi, 10872 ada, 5 parselde “Bir Katlı Kargir İşyeri” vasfı ile kayıtlı olan 676,00m² arsa yüzölçümüne sahip gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden arsa bedeli olmak üzere, yaptığımız tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 5.130.000.-TL, Proje Geliştirme Yöntemine ile 4.450.000.-TL arsa değeri teşkil edebileceği hesap edilmiştir. Tarafımızdan iki yöntem sonucunda hesaplanan değerlerin aritmetik ortalaması olan 4.800.000.-TL değer, söz konusu taşınmazın değeri olarak kabul edilebileceği kanaati hâsıl olmuştur.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri (KDV Hariç)

10872 Ada 5 Parselde Kâin Taşınmazın Değeri	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
	4.800.000	1.298.772	1.223.148

KDV Dahil Hariç Satış Değeri : 4.800.000.-TL (DörtmilyonsekiyüzbinTürkLirası)

KDV Dahil Satış Değeri : 5.664.000.-TL (BeşmilyonaltıyüzaltmışdörtbinTürkLirası)

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Koral Yapıcı

SPK Lisans No: 404102



Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tuba ATAŞ

SPK Lisans No: 401850



19.04.2017 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;		
	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	3.6958	3.6744
EURO	3.9243	3.9401

EKLER

- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Tapu Sureti
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- İmar Durumu Belgesi, Aplikasyon Kroksi
- İmar Affı Belgeleri
- Geçici Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- Tapu Sicil Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi Görüntüsü
- Uavt kodu
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

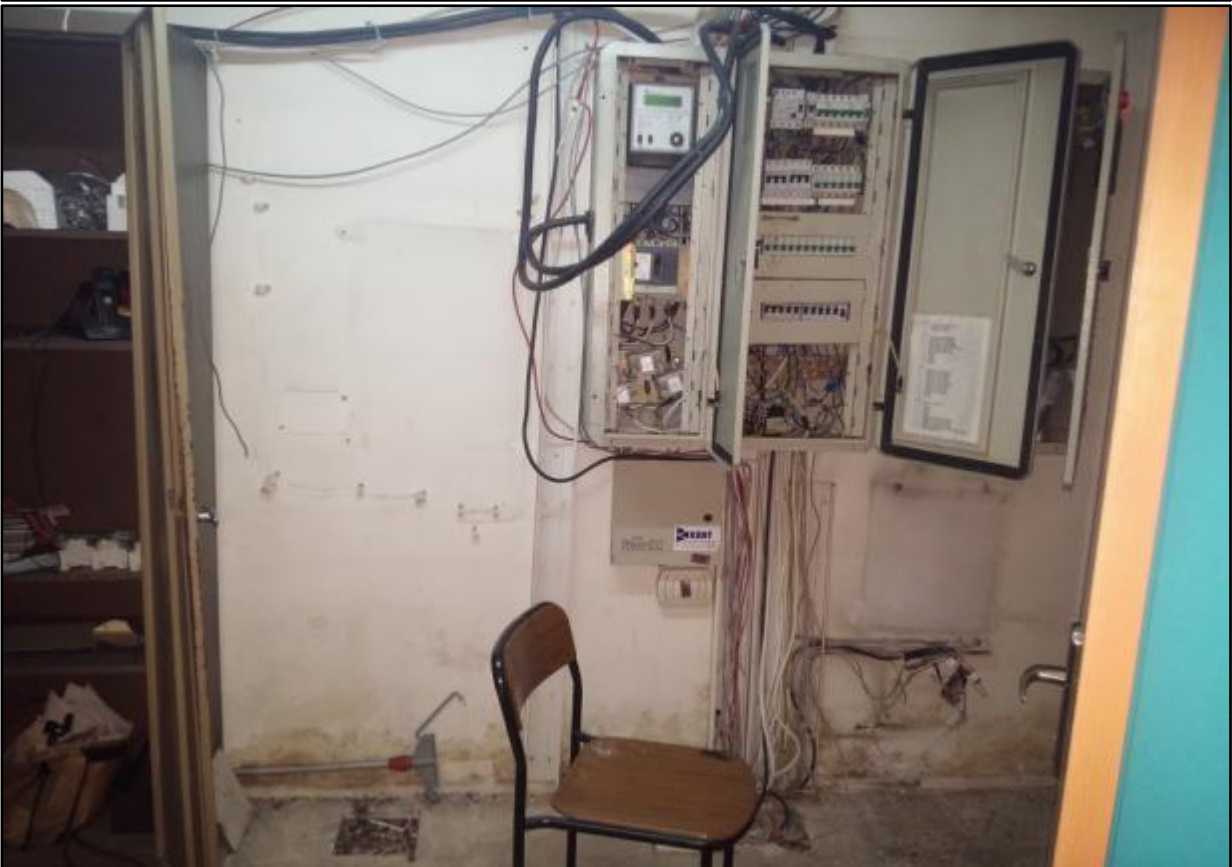
EK 1 : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Fotoğrafları



















Tapu Örneği

İli	İZMİR	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	KARABAĞLAR					
Mahallesi	KARABAĞLAR					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		21M3A	10872	5	ha	m ²
						676,00 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BİR KATLI KARGİR İŞYERİ				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 21129262				
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri işleminden.				
	Sahibi	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Ölçüsü
Cilt No.	8752	128	12575		09/09/2009	Cilt No.
Sahife No.	Sicilinde Uygundur. Nimet BALIM Karabağlar 1. Bölge Tapu Sicil Müdürü NOT: * Mülkiyetin diğer bir kişiye devri, ipotek, haciz, tescil, tasarruflar ve diğer işlemler için bu tapu senedi ile yetkilendirilmiştir. ** Tapu Senedi Karşılıklı İhtar ve İhtarın Geçerliliği Hakkında Kanunla Belirlenmiştir.				Sahife No.	
Sıra No.					Sıra No.	
Tarih					Tarih	
						Sokak No 129

Takbis Kayıt Örneği:**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıtlı Alan: TUBA ATAS

Tarih: 4/17/2017 3:28:40 PM

MakbuzNo: 180717130980	DekontNo: 20170417-605-F02958	BaşvuruNo: -
------------------------	-------------------------------	--------------

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	10872/5
Taşınmaz ID:	21129262	Yüzölçüm(m2):	676.00
İl/İlçe	İZMİR/KARABAĞLAR	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR KATLI KARGİR İŞVERİ
Kurum Adı:	Karabağlar TM		
Mahalle/Köy Adı:	KARABAĞLAR M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	128/12875		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 48499111	(SN:1880) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069875	-	1 / 1	676.00	Konak 4.Bölge (Kapatıldı) TM Satış 16/07/1999 - 8411	-

İmar Durum Belgesi, Aplikasyon Krokisi :

T.C.
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 60582413-310.05-8406

MÜRACAAT SAHİBİ :

Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.

- * 08.09.2013 Tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici.4 Maddesi Uyarınca Düzenlenmiştir.
- * Emsal Hesabı Yapılacaktır

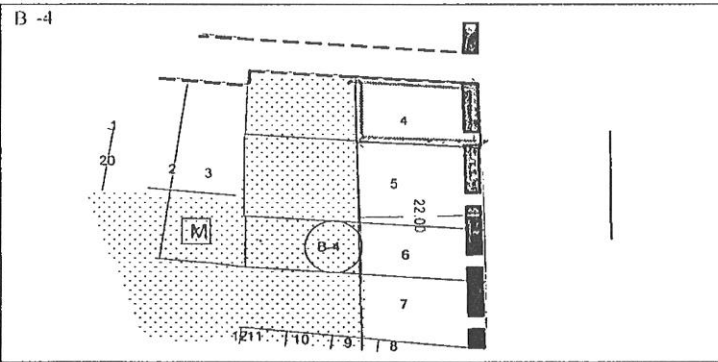
- * **M** Metropolis Aktivite Merkezi.
- * MİSKUN ALANDA KALMAKTADIR

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki

Engellilerle İlgili Hükümlere
Uyulacaktır

İMAR HATTI TALEBİ
İCABETMEKTEDİR.

YIKIM VE HAFRİYAT
İZNİ ALINMASI
ZORUNLUDUR.



GÜN: 15.02.2017

İMAR DURUMUNU BELİRTEN:

G.YESILKAVAK

ÇİZEN: G.YESILKAVAK

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

İLİ : İZMİR	MAHALLE : YUNUS EMRE	İnş.Nizamı ve Nisbeti	BİTİŞİK NİZAM
ASTROLOK PAFTA:	KADASTRAL PAFTA:	PLAN NO:	Kat Adedi
21M3A			4 KAT
A D A	P A R S E L	Ön Bahçe Mesafesi	KROKİYE GÖRE
10872	5	Yan Bahçe	
		Arka Bahçe Mesafesi	KROKİYE GÖRE
İMAR PLANI ONAY TARİHİ :		TAKS / KAKS	/
PARSELASYON PLANI ONAY TARİHİ :			

20 Şubat 2017

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
Özgür TORUN

1-Bu imar durumu proje tanzimine esas olmak
2-İmar planında bir değişiklik olursa herhangi

üzere verilmemiştir.
bir hak iddia edilmez.

İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ
Meryem KARAOĞLAN

İZMİR

İh		Kırsal		Kadastro Müdürlüğü		KÖRÜK		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2">No.</th> <th colspan="2">Y</th> <th colspan="2">X</th> </tr> <tr> <th>m</th> <th>cm</th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> <tr><td>49</td><td>100</td><td>477</td><td>32</td><td>95</td></tr> <tr><td>50</td><td>422</td><td>04</td><td>179</td><td>61</td></tr> <tr><td>53</td><td>422</td><td>21</td><td>215</td><td>31</td></tr> <tr><td>54</td><td>422</td><td>32</td><td>215</td><td>23</td></tr> <tr><td>141</td><td>514</td><td>67</td><td>196</td><td>98</td></tr> <tr><td>143</td><td>514</td><td>15</td><td>212</td><td>9</td></tr> </table>				No.	Y		X		m	cm	m	cm	49	100	477	32	95	50	422	04	179	61	53	422	21	215	31	54	422	32	215	23	141	514	67	196	98	143	514	15	212	9
No.	Y		X																																															
	m	cm	m	cm																																														
49	100	477	32	95																																														
50	422	04	179	61																																														
53	422	21	215	31																																														
54	422	32	215	23																																														
141	514	67	196	98																																														
143	514	15	212	9																																														
Kırsal		Kırsal		Kadastro Müdürlüğü		KÖRÜK																																												
Kırsal		Kırsal		Kadastro Müdürlüğü		KÖRÜK		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2">No.</th> <th colspan="2">Y</th> <th colspan="2">X</th> </tr> <tr> <th>m</th> <th>cm</th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> <tr><td>49</td><td>100</td><td>477</td><td>32</td><td>95</td></tr> <tr><td>50</td><td>422</td><td>04</td><td>179</td><td>61</td></tr> <tr><td>53</td><td>422</td><td>21</td><td>215</td><td>31</td></tr> <tr><td>54</td><td>422</td><td>32</td><td>215</td><td>23</td></tr> <tr><td>141</td><td>514</td><td>67</td><td>196</td><td>98</td></tr> <tr><td>143</td><td>514</td><td>15</td><td>212</td><td>9</td></tr> </table>				No.	Y		X		m	cm	m	cm	49	100	477	32	95	50	422	04	179	61	53	422	21	215	31	54	422	32	215	23	141	514	67	196	98	143	514	15	212	9
No.	Y		X																																															
	m	cm	m	cm																																														
49	100	477	32	95																																														
50	422	04	179	61																																														
53	422	21	215	31																																														
54	422	32	215	23																																														
141	514	67	196	98																																														
143	514	15	212	9																																														
Kırsal		Kırsal		Kadastro Müdürlüğü		KÖRÜK		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2">No.</th> <th colspan="2">Y</th> <th colspan="2">X</th> </tr> <tr> <th>m</th> <th>cm</th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> <tr><td>49</td><td>100</td><td>477</td><td>32</td><td>95</td></tr> <tr><td>50</td><td>422</td><td>04</td><td>179</td><td>61</td></tr> <tr><td>53</td><td>422</td><td>21</td><td>215</td><td>31</td></tr> <tr><td>54</td><td>422</td><td>32</td><td>215</td><td>23</td></tr> <tr><td>141</td><td>514</td><td>67</td><td>196</td><td>98</td></tr> <tr><td>143</td><td>514</td><td>15</td><td>212</td><td>9</td></tr> </table>				No.	Y		X		m	cm	m	cm	49	100	477	32	95	50	422	04	179	61	53	422	21	215	31	54	422	32	215	23	141	514	67	196	98	143	514	15	212	9
No.	Y		X																																															
	m	cm	m	cm																																														
49	100	477	32	95																																														
50	422	04	179	61																																														
53	422	21	215	31																																														
54	422	32	215	23																																														
141	514	67	196	98																																														
143	514	15	212	9																																														
Kırsal		Kırsal		Kadastro Müdürlüğü		KÖRÜK		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2">No.</th> <th colspan="2">Y</th> <th colspan="2">X</th> </tr> <tr> <th>m</th> <th>cm</th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> <tr><td>49</td><td>100</td><td>477</td><td>32</td><td>95</td></tr> <tr><td>50</td><td>422</td><td>04</td><td>179</td><td>61</td></tr> <tr><td>53</td><td>422</td><td>21</td><td>215</td><td>31</td></tr> <tr><td>54</td><td>422</td><td>32</td><td>215</td><td>23</td></tr> <tr><td>141</td><td>514</td><td>67</td><td>196</td><td>98</td></tr> <tr><td>143</td><td>514</td><td>15</td><td>212</td><td>9</td></tr> </table>				No.	Y		X		m	cm	m	cm	49	100	477	32	95	50	422	04	179	61	53	422	21	215	31	54	422	32	215	23	141	514	67	196	98	143	514	15	212	9
No.	Y		X																																															
	m	cm	m	cm																																														
49	100	477	32	95																																														
50	422	04	179	61																																														
53	422	21	215	31																																														
54	422	32	215	23																																														
141	514	67	196	98																																														
143	514	15	212	9																																														
Kırsal		Kırsal		Kadastro Müdürlüğü		KÖRÜK		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2">No.</th> <th colspan="2">Y</th> <th colspan="2">X</th> </tr> <tr> <th>m</th> <th>cm</th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> <tr><td>49</td><td>100</td><td>477</td><td>32</td><td>95</td></tr> <tr><td>50</td><td>422</td><td>04</td><td>179</td><td>61</td></tr> <tr><td>53</td><td>422</td><td>21</td><td>215</td><td>31</td></tr> <tr><td>54</td><td>422</td><td>32</td><td>215</td><td>23</td></tr> <tr><td>141</td><td>514</td><td>67</td><td>196</td><td>98</td></tr> <tr><td>143</td><td>514</td><td>15</td><td>212</td><td>9</td></tr> </table>				No.	Y		X		m	cm	m	cm	49	100	477	32	95	50	422	04	179	61	53	422	21	215	31	54	422	32	215	23	141	514	67	196	98	143	514	15	212	9
No.	Y		X																																															
	m	cm	m	cm																																														
49	100	477	32	95																																														
50	422	04	179	61																																														
53	422	21	215	31																																														
54	422	32	215	23																																														
141	514	67	196	98																																														
143	514	15	212	9																																														
Kırsal		Kırsal		Kadastro Müdürlüğü		KÖRÜK		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2">No.</th> <th colspan="2">Y</th> <th colspan="2">X</th> </tr> <tr> <th>m</th> <th>cm</th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> <tr><td>49</td><td>100</td><td>477</td><td>32</td><td>95</td></tr> <tr><td>50</td><td>422</td><td>04</td><td>179</td><td>61</td></tr> <tr><td>53</td><td>422</td><td>21</td><td>215</td><td>31</td></tr> <tr><td>54</td><td>422</td><td>32</td><td>215</td><td>23</td></tr> <tr><td>141</td><td>514</td><td>67</td><td>196</td><td>98</td></tr> <tr><td>143</td><td>514</td><td>15</td><td>212</td><td>9</td></tr> </table>				No.	Y		X		m	cm	m	cm	49	100	477	32	95	50	422	04	179	61	53	422	21	215	31	54	422	32	215	23	141	514	67	196	98	143	514	15	212	9
No.	Y		X																																															
	m	cm	m	cm																																														
49	100	477	32	95																																														
50	422	04	179	61																																														
53	422	21	215	31																																														
54	422	32	215	23																																														
141	514	67	196	98																																														
143	514	15	212	9																																														
Kırsal		Kırsal		Kadastro Müdürlüğü		KÖRÜK		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2">No.</th> <th colspan="2">Y</th> <th colspan="2">X</th> </tr> <tr> <th>m</th> <th>cm</th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> <tr><td>49</td><td>100</td><td>477</td><td>32</td><td>95</td></tr> <tr><td>50</td><td>422</td><td>04</td><td>179</td><td>61</td></tr> <tr><td>53</td><td>422</td><td>21</td><td>215</td><td>31</td></tr> <tr><td>54</td><td>422</td><td>32</td><td>215</td><td>23</td></tr> <tr><td>141</td><td>514</td><td>67</td><td>196</td><td>98</td></tr> <tr><td>143</td><td>514</td><td>15</td><td>212</td><td>9</td></tr> </table>				No.	Y		X		m	cm	m	cm	49	100	477	32	95	50	422	04	179	61	53	422	21	215	31	54	422	32	215	23	141	514	67	196	98	143	514	15	212	9
No.	Y		X																																															
	m	cm	m	cm																																														
49	100	477	32	95																																														
50	422	04	179	61																																														
53	422	21	215	31																																														
54	422	32	215	23																																														
141	514	67	196	98																																														
143	514	15	212	9																																														
Kırsal		Kırsal		Kadastro Müdürlüğü		KÖRÜK		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2">No.</th> <th colspan="2">Y</th> <th colspan="2">X</th> </tr> <tr> <th>m</th> <th>cm</th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> <tr><td>49</td><td>100</td><td>477</td><td>32</td><td>95</td></tr> <tr><td>50</td><td>422</td><td>04</td><td>179</td><td>61</td></tr> <tr><td>53</td><td>422</td><td>21</td><td>215</td><td>31</td></tr> <tr><td>54</td><td>422</td><td>32</td><td>215</td><td>23</td></tr> <tr><td>141</td><td>514</td><td>67</td><td>196</td><td>98</td></tr> <tr><td>143</td><td>514</td><td>15</td><td>212</td><td>9</td></tr> </table>				No.	Y		X		m	cm	m	cm	49	100	477	32	95	50	422	04	179	61	53	422	21	215	31	54	422	32	215	23	141	514	67	196	98	143	514	15	212	9
No.	Y		X																																															
	m	cm	m	cm																																														
49	100	477	32	95																																														
50	422	04	179	61																																														
53	422	21	215	31																																														
54	422	32	215	23																																														
141	514	67	196	98																																														
143	514	15	212	9																																														
Kırsal		Kırsal		Kadastro Müdürlüğü		KÖRÜK		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2">No.</th> <th colspan="2">Y</th> <th colspan="2">X</th> </tr> <tr> <th>m</th> <th>cm</th> <th>m</th> <th>cm</th> </tr> <tr><td>49</td><td>100</td><td>477</td><td>32</td><td>95</td></tr> <tr><td>50</td><td>422</td><td>04</td><td>179</td><td>61</td></tr> <tr><td>53</td><td>422</td><td>21</td><td>215</td><td>31</td></tr> <tr><td>54</td><td>422</td><td>32</td><td>215</td><td>23</td></tr> <tr><td>141</td><td>514</td><td>67</td><td>196</td><td>98</td></tr> <tr><td>143</td><td>514</td><td>15</td><td>212</td><td>9</td></tr> </table>				No.	Y		X		m	cm	m	cm	49	100	477	32	95	50	422	04	179	61	53	422	21	215	31	54	422	32	215	23	141	514	67	196	98	143	514	15	212	9
No.	Y		X																																															
	m	cm	m	cm																																														
49	100	477	32	95																																														
50	422	04	179	61																																														
53	422	21	215	31																																														
54	422	32	215	23																																														
141	514	67	196	98																																														
143	514	15	212	9																																														
Kırsal		Kırsal		Kadastro Müdürlüğü		KÖRÜK		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2">No.</th> <th colspan="2">Y</th> <th colspan="2">X</th> </tr> <tr> <th>m</th> <th>cm</th></tr></table>				No.	Y		X		m	cm																																
No.	Y		X																																															
	m	cm																																																

İmar Affı:

VE VE
İÇİNE AIT

BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE
İMAR MEVZUATINA AYKIRI OLARAK YAPILAN
YAPILARA AIT BAŞVURU DİLEKÇE FORMU

Başvuru Kayıt
Tarih : 14.6.1983
No : 3/5229

İZMİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Soyadı : T.C. ZIRAAT BANKASI Baba Adı :
Doğum yeri ve Tarihi : Kartaglar Mahallesi
Gözetim Adresi : Yeşiltepe Caddesi No. 416 / İzmir

1 - Başvurunun hangi sıfatla yapıldığı
Yapı Malikisi (X) Kat Malikisi () Müteahhit () Yönetici ()
veya vekili () veya vekili () veya vekili ()

2 - İnşaatin veya Yapının Açık Adresi : Yeşiltepe Caddesi No. 416
Kartaglar Mahallesi / İzmir

İnşaatin veya yapının yapıldığı yerin tapusunun

Pafsa No.	Ada No.	Parsel No.	Cilt No.	Sahife	Sıra No.	Hisse Miktarı
413	2987	82	34	3028	-	Tam

3 - Kat mülkiyetine geçildimi : Evet () Hayır (X)
Tapu kat karşılığı arsa hissesini : Evet () Hayır (X)
Yapı hisseli arsa veya arazidemi yapılmıştır. Evet () Hayır (X)

4 - İnşaat Ruhsatlıdır () İnşaat Ruhsatsızdır (X)

5 - Tesbiti istenen yapı
a) Tüm Yapı (X) b) Ana yapı dışı ilave () c) Kat ilavesi ()
d) Müstemilat () e) Müstemilat hangi amaçla yapılmıştır ()
Müstemilatla tadilat yapılarak ne maksatla kullanılmaktadır ()
f) Komşu parselde tecavüz Var () Yok (X)
g) Kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlere tecavüz
(Yol Meydan Park Otopark - Yeşil saha Çocuk bahçesi gibi yerler kastedilmektedir)
VAR () YOK (X)

6 - Yapının veya inşaatın durumu
a) Temel safhasında () Bodrum kat seviyesinde () Subasman seviyesinde ()
b) Tavan tabiiyesi atılmış Bodrum 1 () Bodrum 2 ()
Zemin () Asmakat () 1. nci kat () 2. Kat () kat ()
c) Kaba inşaatı bitmiş ve çatısı örtülmüş ()
d) Kullanıma hazır ()
e) Kullanılan (X)

7 - Yapı Kullanma izni : Var () Yok (X)

8 - Yapının kullanma şekli :
a) Konut () b) İşyeri (X) c) Sanayi () d) Turizm, Kültür ve Turizm
Bakanlığından Belge () Belgesiz () e) Resmi Bina () f) Depolama ()
g) Tarım Tesisleri () h) Diğerleri ()
Ne olduğu açıklanacak :

9 - İnşaat veya yapının imar mevzuatına aykırılığı konusunda Belediyece daha önce herhangi bir işlem yapıp yapılmadığı.
a) Yapılmıştır () Tarihi : b) Yapılmamıştır (X)
Yukarıda belirttiğim hususların doğruluğunu beyan eder yapının tesbit ve değerlendirilmesi ile gerekli işlemin yapılmasını arz ederim.

EKLER :
EK 1 - 2000 Liralık Banka Makbuzası (NOT:1)
EK 2 - Tapu Senedi örneği veya Tapu Kayıt Örneği veya Xilvelik Belgesi, Arsa Tabanı Belgesi
NOT 1 - İZMİR BELEDİYESİ'NİN ZIRAAT BANKASI'NDAKİ 980-782 veya ETRANKA'daki 1000 no.lu KİMLİK BELGESİ
BELEDİYESİ İMAR AFFI HESABINAI yatırılmıştır.
NOT 2 - Başvuru dilekçe formunun her biri pulu olmak üzere 3 adet doldurulmuş ve
NOT 3 - Başvuraya ilişkin olarak tahmini mükatta olan Bodrum katı tır kapalıdır.
DİKKAT: Gerekçe aykırı beyanda bulunmaları veya belge eksiklikleri 1 yıldan fazla süreyle
cezai ile cezalandırılmaktadır.

ASLİ KOPYASI
T.C. ZIRAAT BANKASI
KARTAGLAR MAHALLESİ

5 Liralık
Banka Makbuzası
13 Haziran 1983
İmza
T.C. ZIRAAT BANKASI
KARTAGLAR MAHALLESİ

Mehmet YILDIRIM
1981-2001 İktisadi

3290/3388 SAYILI KANUNA GÖRE BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE KALAN YAPILARA AİT
BELEDİYELERCE DOLDURULACAK

Belediyece verilen;
Müracaat Tarihi: 28.12.2004
Müracaat No.: K2.1669

TESPİT FORMU

Sıra No.	Yapı ile İlgili Bilgiler	AÇIKLAMALAR
1	Yapının cinsi ve kullanma şekli.	Betonarme 1 Ayaklı + DİTİO
2	Yapının halihazır durumu (temel, subasman, katlar, çatı)	1174 GATİ
3	Yapının kullanıma hazır olup olmadığı, kullanılan bölümleri.	Kullanılıyor.
4	Muhafazası mümkün olan yapının: (Kanun Madde 11) A- Kendi parseli içinde olup inar mevzuatına aykırılık şekli. B- Komşu parselle tecavüzü olanlar; a) Komşu parsel sahibi ile anlaşma olup olmadığını belgeleyecektir. b) Anlaşmıyıp yargı yoluna başvurulduğu belirtilmelidir.	
5	İslah edilerek muhafaza edilecek yapının: A- Komşu parselle tecavüzü durumu, B- Yol ve inar mevzuatına aykırılık durumu, C- Karayolları mevzuatına aykırılık durumu, D- Kıyı kenar çizimine aykırılık durumu.	
6	Yapı, tehlikeli madde deposu ise, (Kanun Madde 14-a) A- Bir sanayi tesisinin eklentisi olup olmadığı, B- İnşaat alanında tehlikeli madde depolanması ayrılmış yerde olup bu amaçla hangi amaçla kullanıldığı.	
7	Bu Kanun hükümlerinden yararlanmayacak olan yapılar, söz konusu Yapının 2981 sayılı Kanunun 14.cü maddesinin hangi bendi ve bentlerine girdiği.	
8	Yapı belediye mücavir alan sınırı dışında ise, hangi alanlar içinde olduğu a) Ek 7-B Yön. 1.03 içinde b) Ek 7-B Yön. 1.03 dışında Kıy-mezra Dağlık yerleşik alanlar	
9	Yapının başlama tarihi: (Kanun Madde 14-f) Gerçekleşti ve inar mevzuatına aykırı yapıya 10 Kasım 1985 tarihinden önce başlanıp başlanmadığı	10. Kasım 1985'ten ÖNCE.
10	Yapı ruhsatı ve kullanma izin belgesi varsa tarihi, numarası ve ferii metodu.	

ERLER: Tespiti yapan Belediye Görevlisi:

Adı Soyadı:

Ünvanı:

İmza:

Mehmet YILDIZ
İnşaat Teknikyeni

Özgen ÖZGEN
İnşaat Teknikeri

1. Geçerlik ve inar mevzuatına aykırı yapıya 10 Kasım 1985 tarihinden önce başlanıp başlanmadığını belirleyen belge.
2. Rol ve planı.
3. Mülkiyetli ölçü krokisi.
4. Varsa mülkiyetli belirleyen belge.
5. Tehlike arzeden halter için inşaat, makina, elektrik, mühendisliği ile ilgili

FORM: 3

3290/3366 SAYILI KANUNA GÖRE BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRI İÇİNDE KALAN YAPILARA AİT
BELEDİYELERCE DOLDURULACAK

DEĞERLENDİRME FORMU

Belediyeye verilen:

Müracaat tarihi: 28.12.2006

Numarası: 12.1669

1- Yapının, (Gecekondular dahil) inşaat mevzuatına aykırılık durumuna göre tabii tutulacağı
tarifteki durumu. (Kanun Madde 4)

a) Muhafaza edilecek ()

b) İslah edilerek muhafaza edilecek (X)

c) Bu Kanun hükümlerinden yararlanmayacak ()

2- Yapının durumu itibarıyla:

A- Hiçbir tehlike arzetsiyor: ()

B- Yapının tehlikeli durumu var ise:

Tehlike tedbir alınarak giderilebilir ()
giderilemez ()

(Nö gibi tedbir alınarak giderilebileceği hesap ve raporda belirtilecektir.)

3- Kanunun 18. Maddesine göre hesaplanan bina inşaat ve iskân harcı ile ilave harç
ve arsa bedelleri hesabı:

A- Harçlar :

a) İnşaat harcı: $4.21 \times (18000 \times 2) \times 2 = 30.312.000$ TLb) İskân harcı: $4.21 \times (300 \times 2) \times 2 = 505.200$ TLc) İlave harç: $4.21 \times (245.320 \times 2) \times 2 = 1.256.129.280$ TL

Toplam Harç

B- Arsa bedeli (Gecekondular için olup 400 m² yi geçmeyecektir.) TL

Arsa Bedeli ve Harç Toplamı TL

C- Harç ve Arsa bedellerinin yatırılacağı yerler:

(Her türlü hayvancılık ve tarımsal tesislerden hiçbir harç alınmaz.)

3366 Sayılı yasanın 6. Maddesine göre tesis edilen Belediye fon hesabına

30.12.2006
Mehmet YILDIZ
Mühür
Mühür

Özden ÖZGEN
İnşaat Mühür
Mühür

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni Birlikte (Geçici):

2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının

İli : İZMİR
İlçesi : KONAK
Belediyesi : KONAK BELEDİYESİ

*Belge ne için ve rildi ise ilgili ka-
reye (X) işareti
koyunuz.

☐ 1 İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Dahim - Geçici)
☐ 2 YAPI KULLANMA İZİNİ ☐ 1 ☐ 2
☒ 3 RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİ BİRLİKTE

Çilt No. :
Sahife No. :
Dosya No. :

BÖLÜM 1- Yapının yeri (Adresi) *Belgenin verilış nedenini belirtiniz.

Varia	Semti	YERİ
	Mahalle	YERİ
	Sokağı	YERİ
	Kapı numarası	416
	Pafta numarası	214432
	Ada numarası	10872
	Parsel numarası	5
	Arsa maliki	

BÖLÜM 2- Yapının sahibi ve yeminli büro

Özel kişi ise Adı, Soyadı :
ve adresi :
Resmi daire veya kuruluş :
İse İsmi :
Yapı Kooperatifi ise adı :
Diğer şirket veya kurum ise Unvanı :
Yeminli büro Adı Soyadı :
Grubu ve karne nosu :

BÖLÜM 3- Kapsam :

1- Geçeköndü	☒	KOD
2- Hisseli arsa veya arazi	☐	
3- Kendi parseli içinde	☐	
a) Bitmiş yapı için verilmiştir.	☒	
b) Yarım inşaatın tamamlanması için verilmiştir.	☐	
c) Tadilat için verilmiştir.	☐	
d) Tamirat için verilmiştir.	☐	
e) Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐	

BÖLÜM 4- Yapının taşıyıcı sistemi

TAŞIYICI SİSTEM	
a) İskelet	B) Yığma
İskeletin cinsi	Yığmanın cinsi
1. Çelik ☐	1. Biriket ☐
2. Betonarme ☒	2. Tuğla ☐
3. Ahşap ☐	3. Taş ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi	4. Kerpiç ☐
1. Sağ. çelik levha ☐	5. Diğer ☐
2. Beton blok ☐	
3. Briket ☐	
4. Tuğla ☒	
5. Ahşap ☐	
6. Taş ☐	
7. Kerpiç ☐	
8. Diğer ☐	

BÖLÜM 5- Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma Amacı	Yüzölçümü M2	Kullanma Amacı	Yüzölçümü M2
1- Ev		8- Sinema, tiyatro	
2- Apartman		9- Otel, motel	
3- Dükkan	320	10- Lokanta, gazino	
4- Pasaj içindeki dükkan sayısı		11- Fabrika	
5- İşhanı, büro için deki işyeri sayısı		12- Atölye	
6- Depo-ardiye	101	13- İmalathane	
7- Garaj-hangar		14- Hastane	
(6-7 nci maddeler de yalnız ticari ya- pılara ait olanları sinai yapılarla (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlarında boş bırakılan maddeler- de gösteriniz.)		15- Okul	
		16- Cami	
		17- Resmi	
		daire (İsmi)	
		18-	
		19-	
		TOPLAM	421

BÖLÜM 6- Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti

(a) yapının	Toplam kat sayısı
Kat sayısı	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı
b. Yapının yüksekliği (Metre) GEÇEKÖNDÜ	
Rayiç bedeli	
Esas maliki	
Beyan edilen rayiç bedeli TL/m2	
Tapu tahsis belgesindeki m2	
Tapu tahsis belgesi verildiği tarih	
Tapu tahsis belgesine ait karar No.	

BÖLÜM 7- Belediye geliri (Harc)

Gelirin çeşidi	Lira Kr.	Lira Kr.
İnşaat harcı	21.000.000	
İskan harcı	10.000.000	
İlave harcı	10.000.000	
TOPLAM	41.000.000	

BÖLÜM 8- Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak)

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagazi				Sıcaksu			
Şehir suyu	X			Kanalizasyon			
				Foseptik			
				Asansör			

b) Daire ile ilgili özellikler

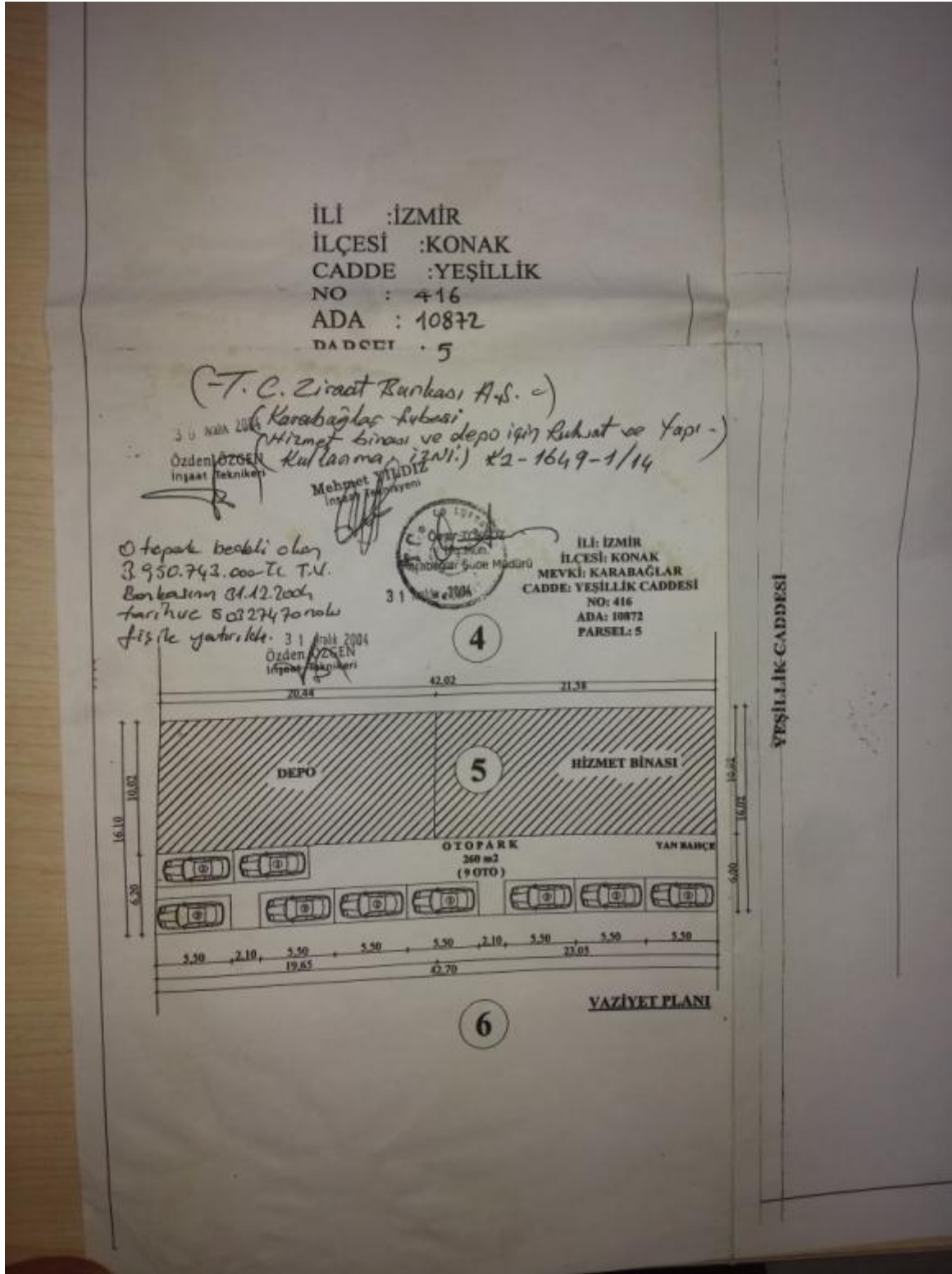
Oda	Daire
Sayıları	Bir adedinin yüzölçümü m2
1. Odalı	
2. Odalı	
3. Odalı	
4. Odalı	
5. Odalı	
6. Odalı	
7. Odalı	

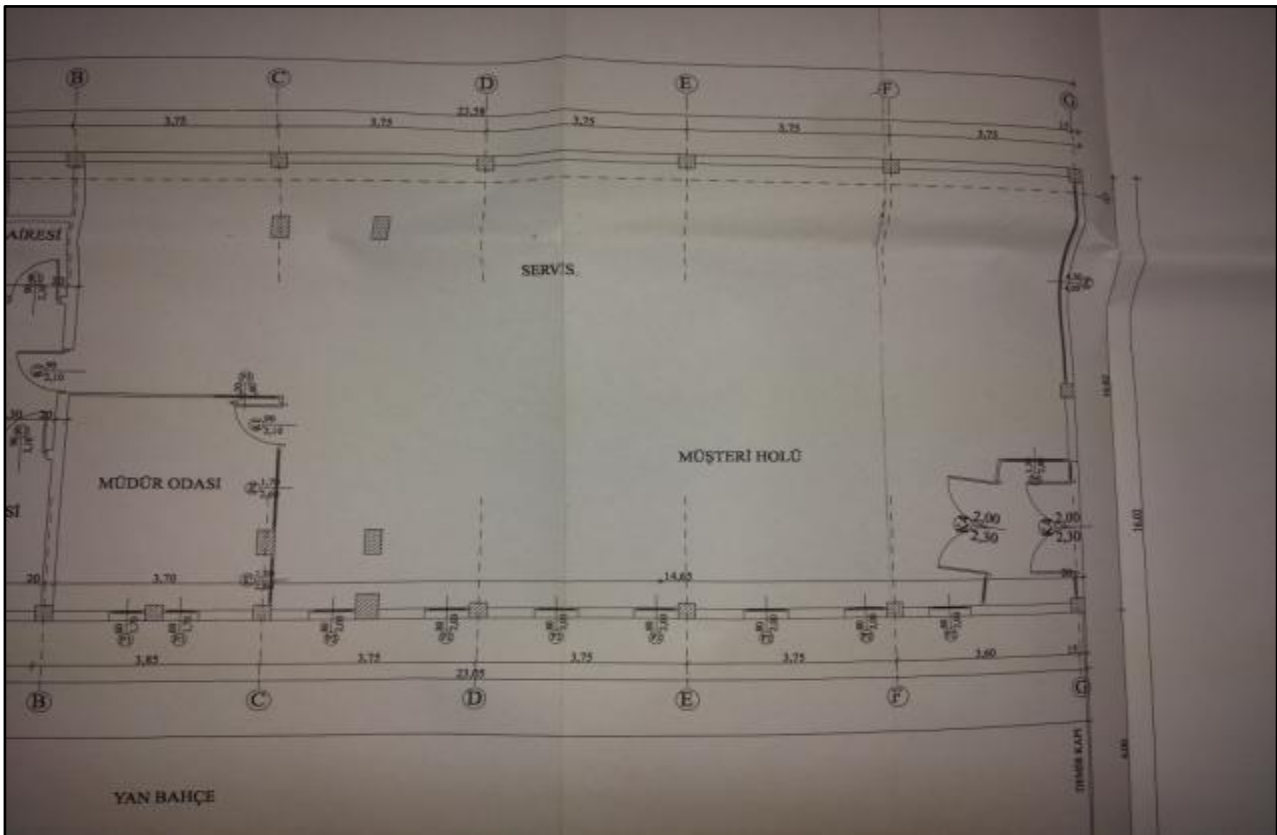
c) Dairede kaç kişi yaşıyor (.....)

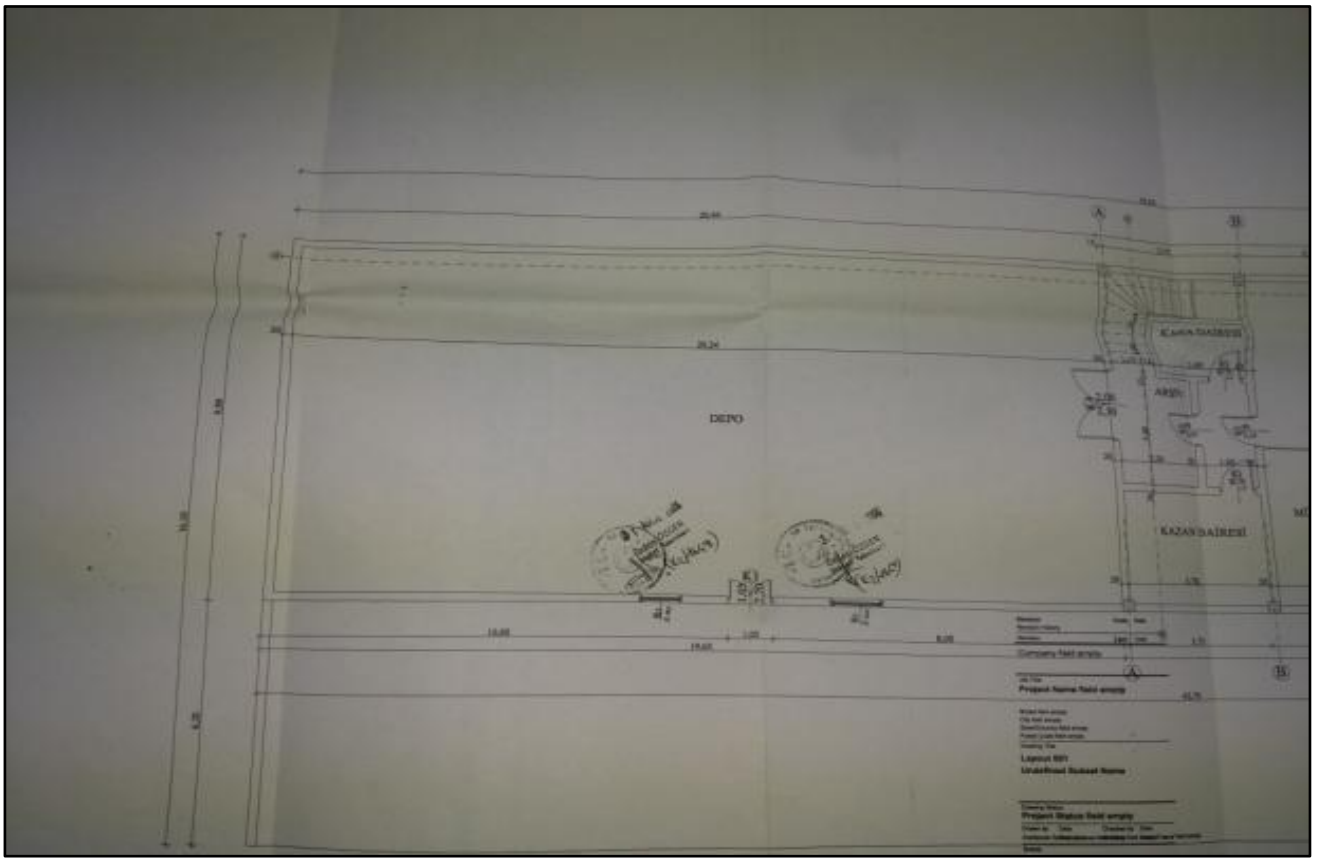
Dairenin Özellik- leri	Olan	Olmayan	Toplam
Mutfak			
Banyo			
Held			
(WC)			
Parke			
Döşeme			
Mutley			

Yukarıda yeri adresi özellikleri ve fenni şartları yazılı için ve bu
2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 inci maddesine göre verilmiştir.
2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre 31.12.2004 tarih ve 2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre verilmiştir.
Belgeyi tanzim eden memurun Adı Soyadı : Mehmet YILDIZ
Tarih : İnşaat Teknisyeni
İmza :
Muhasebecinin Adı Soyadı :
Tarih :
İmza :
Belediye Fen ve İmar İşleri Müdürlüğü
Adı Soyadı :
Tarih :
İmza :
31 Aralık 2004
Özden ÖZGEN
İnşaat Teknisyeni
31 Aralık 2004

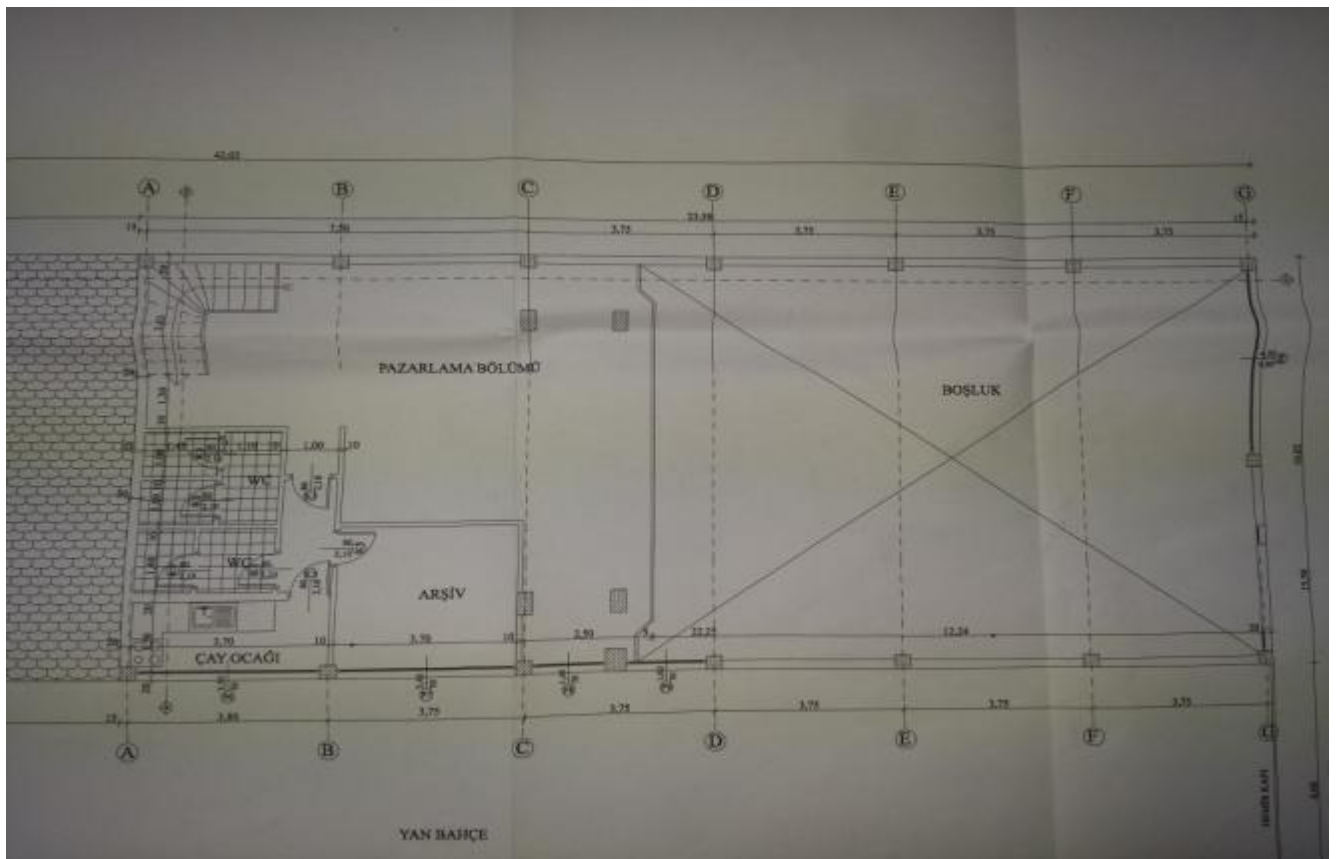
3- Bu nüsha Belediyede kalacak

Mimari Proje Kat Planları:





Batar Kat



Tapu Sicil Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi Görüntüsü

	TAPU VE KADASTRO GENEL MüDüRLüğü PARSEL BİLGİLERİ				
İl	İlçe				Mahalle/Köy
İzmir	Karabağlar				Karabağlar
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
10872	5	676.00 m2	Bir katlı kargir işyeri	-	21M3A
					

UAVT

Adres:

YUNUS EMRE Mah. YEŞİLLİK Cad. No:
416 / KARABAĞLAR / İZMİR
Bina Kodu: 18769425

Bu adrese ait adres kodu:

1484549256

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Özgeçmişler ve Lisans Belgeleri

ÖZGEÇMİŞ

Firma Adı: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Personelin Adı: Koral YAPICI

Mesleği: İşletme

Doğum Tarihi ve Yeri: 22.03.1978 – İzmir

Firmada Çalıştığı Yıllar: 2015-Devam Ediyor

Mesleki Kuruluşlara Üyeliği: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)

Görev Detayları: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Anahtar Nitelikleri:

2004-2005 Viking Kağıt ve Selüloz A.Ş. / Ege Bölge Süpervizörü
 2005-2006 Askerlik Hizmeti (İstanbul)
 2006-2008 Evren Kimyevi Maddeler Pazarlama ve Danışmanlık – Ege Bölge Organizasyon Sorumlusu
 2008- 2015 Nazar Pasta ve Şekerleme - Müdür
 2015-Devam Ediyor Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Değerleme Uzmanı (İzmir)

Eğitim ve Mezuniyet:

Suphi Koyuncuoğlu Lisesi - 1996

Celal Bayar İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü - 2005

Alınan Sertifikalar: SPL Gayrimenkul Değerleme Lisans Belgesi
 03.03.2015) Lisans No:404012





Tarih : 03.03.2015

No : 404102

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

Koral YAPICI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



ÖZGEÇMİŞ FORMU

Firma Adı: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.Personelin Adı: Tuba ATAŞMesleği: EkspertDoğum Tarihi: 18.03.1982Firmada Çalıştığı Yıllar: 2007-Devam Ediyor Üyeliği: TC

Mesleki Kuruluşlara Üyeliği:

Görev Detayları: Gayrimenkul EkspertiEğitim: 1996-1999 Menemen Lisesi/İZMİR1999-2003 Pamukkale Üniversitesi Jeoloji Mühendisliği BölümüMesleki Deneyim: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (2007 - ..)Yabancı Diller: Orta derece İNGİLİZCEKurslar: Autocad , İngilizceSeminler: 2010 Uluslar arası Kamulaştırma Sempozyumu

Alınan Sertifikalar:

TSKB Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
(23.01.2012 – 401850)

