VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

"ALİAĞA İŞ MERKEZİ DEĞERLEME RAPORU"

25.12.2014

Kazımdirik Mahallesi, İstiklal Caddesi No:70 Aliağa, İZMİR

Takdim:

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62

Ümraniye / İSTANBUL

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

25.12.2014

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62

Ümraniye / İSTANBUL

Konu: İzmir ili, Aliağa ilçesi, Kazımdirik Mahallesinde İstiklal Caddesi N:70 adresinde konumlu iş merkezi değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

İzmir ili, Aliağa ilçesi, Kazımdirik Mahallesi'nde yer alan, İstiklal Caddesi N:70 adresinde yer alan komple bina, 5637 no'lu parsel için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerleme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Lisanslı Değerleme Uzmanı Sn. Eşref AKDOĞAN tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte Ankara ili, Çankaya ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde değeri oluşturacak unsurlar dikkate alınmak suretiyle gayrimenkulün değeri oluşturulmuştur.

İşbu rapor 25.12.2014 tarihi itibariyle geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Ahmet ARSLAN
Genel Müdür Yardımcısı

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.

2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.

3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.

4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.

5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.

6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.

9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.

10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	**Raporu Denetleyen**
Eşref AKDOĞAN Değerleme Uzmanı (402254)	Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376)

- YÖNETİCİ ÖZETİ -	
Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	25.12.2014 / 59
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	27.11.2014
Değerlemesi Yapılan Mülk	1 Adet Komple Bina
Gayrimenkulün Adresi	Kazımdirik Mahallesi İstiklal Caddesi No:70 Aliağa İZMİR
Hukuki Tanımı	Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Başlığı altında yer almaktadır.
Mal Sahibi	Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Başlığı altında yer almaktadır.
Mevcut Kullanımı	Zemin katı banka şubesi, üst katlar lojman.
İmar Durumu	Aliağa Belediyesi İmar Biriminden edinilen bilgiye göre 1/1000lik Aliağa Uygulama İmar planı kapsamında Ticaret alanında kaldığı, yola terkinin olmadığı, blok nizam 6 kat imarlı olduğu öğrenilmiştir.
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	189 m^2
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	1.296 m^2
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Gelir Yöntemi
Satış Kabiliyeti	Satılabilir
KDV Dahil Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum – Yasal Durum)	4.485.000 TL
KDV Hariç Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum – Yasal Durum)	3.800.000 TL
Değerleme Uzmanı	Eşref AKDOĞAN

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.

2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.

3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.

4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.

6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.

7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.

8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.

9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.

11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 8
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası 8
1.2. Raporun Türünün Tanımlanması 8
1.3. Raporu Hazırlayanlar 8
1.4. Değerleme Tarihi 8
1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası....8
1.6. Şirket Bilgileri....8
1.7. Müşteri Bilgileri 8
1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar 8
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR....9
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı 9
2.2. Değerin Tanımı 9
2.2.1. Piyasa Değeri....9
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları....9
2.4. İşin Kapsamı....9
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI 10
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri 10
3.1.1. İzmir İli Genel Veriler....10
3.1.1.1. Demografik Veriler....10
3.1.1.2. Ekonomik Veriler 11
3.1.1.3. Sektörel Veriler....11
3.1.2. Aliağa İlçesi Genel Veriler 11
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER....12
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri....12
3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri....12
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri 12
3.2.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç 12
3.2.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....13
3.2.6. Ulaşım Özellikleri....13
3.2.7. Fiziksel Özellikler....14
4. PİYASA ARAŞTIRMASI....17
4.1. Emsal Araştırması....17
4.1.1. Dükkan/Mağaza Emsal Araştırması 17
4.1.2. Konut Emsal Araştırması 18
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR....20
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler....20
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi 20
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler 20
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler 20
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı....20
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı....20
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı 21
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı....21

5.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi 21
5.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi 21
5.4.2. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi 22
5.4.2.1. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri 22
5.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 23
5.5.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 23
5.5.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 23
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması) 24
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR 25
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER.....39

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Vakıf GYO' nın 12.11.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 25.12.2014 tarihli, 59 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türünün Tanımlanması

Bu rapor SPK mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf GYO A.Ş. 'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerleme uzmanı Sn. Eşref AKDOĞAN (402254) tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 27.11.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Vakıf GYO arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.11.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

1.6. Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Tugay Yolu Caddesi, No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe/İSTANBUL

İrtibat Bilgileri:

Telefon : 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

Kuruluş Yılı : 19.07.2005

Ödenmiş Sermayesi: 460.000 TL

1.7. Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62 Ümraniye / İSTANBUL adresinde ikamet eden Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması İzmir ili, Aliağa İlçesi, Kazımdirik mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 25.12.2014 tarihi itibariyle adil piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa ve acil satış değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Piyasa Değeri

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

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

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

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

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TUİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İzmir İli Genel Veriler

İzmir, Türkiye'nin Anadolu Yarımadası'nın batısında, tamamı Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan ildir. İlin yüzölçümü 11.973 km²'dir. İzmir'e bağlı 28 ilçe bulunmaktadır. İzmir, Türkiye'nin nüfus, sanayi, ticaret, turizm ve kültür yönlerinden üçüncü büyük şehridir. 37° 45′ ve 39° 15′ kuzey enlemleri ile 26° 15′ ve 28° 20′ doğu boylamları arasında yer alan ilin batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa illeri bulunmaktadır.

Kentte düzenlenen çeşitli sosyal ve ekonomik etkinlikler kentin hem büyümesini hem de adını duyurmasını sağlamıştır. İzmir Enternasyonal Fuarı bu etkinlikler içinde en çok bilenenidir.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Ilıman bir iklime sahip olup, yazında denizden gelen taze bir serinlik güneşin sıcaklığını alıp götürmektedir. Sahil boyunca palmiye, 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 tutmaktadır.

İlin tamamı Ege Bölgesi'nde ve Ege Bölümü'nde yer alır ve Akdeniz iklimine sahiptir. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur.

Gerek iç, gerek dış turizm yönünden Türkiye'nin sayılı plajlarına sahiptir. Sayısız koyları, berrak denizi, güneşi ince kumu ve deniz içinde kaynayan kükürtlü suları ile doğal turistik olanaklara sahip plajları yarımadanın 29 km ye varan çeşitli koyları arasında dağılmıştır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İzmir'in toplam 30 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İzmir'in Toplam Nüfusu 4.005.459 kişidir. İzmir'in 30 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2012 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Karabağlar, en az nüfuslu ilçesi de Karaburun olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Aliağa	76.598	Dikili	35.230	Konak	390.682
Balçova	77.843	Foça	32.141	Menderes	74.831
Bayındır	40.988	Gaziemir	127.730	Menemen	138.143
Bayraklı	309.137	Güzelbahçe	28.469	Narlıdere	63.301
Bergama	101.004	Karabağlar	466.023	Ödemiş	129.005
Beydağ	12.566	Karaburun	8.799	Seferihisar	31.467
Bornova	423.063	Karşıyaka	315.294	Selçuk	34.587
Buca	446.491	Kemalpaşa	94.831	Tire	79.519
Çeşme	34.563	Kınık	27.950	Torbalı	138.040
Çiğli	168.599	Kiraz	44.009	Urla	54.556

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2012)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İzmir ilinin ekonomisi çok yönlüdür. Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi hâsılanın (brüt kazancın) % 15'i tarımdan, % 15'i ticaretten ve % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalât sanayisinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

Sanayi: İzmir sanayi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'den sonra gelir. Faal nüfusun % 15'i sanayi çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makine ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kâğıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırırlar. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir. Türkiye'nin en büyük 100 şirketinden 7'si ve en büyük 500 şirketinden 45'i İzmir'dedir. Başlıca sanayi kuruluşları Turyağ, Metaş (metal eşya), BMC (kamyon), İzmir Pamuk Mensucat, Ege Gübre, DYO ve Sadolin (boya), Tariş Pamuk Birliğidir.

Tarım: Türkiye'nin tarım bakımından en verimli toprakları Ege bölgesindedir. Ege bölgesi ve İzmir ili Türkiye'nin en önemli tarım merkezlerinden biridir. Ekilebilen arazi sulamaya müsaittir. İzmir ilinin en mühim hususiyeti çok çeşitli ürün yetişmesi ve sanayi ürünleri ile meyvenin tahıldan fazla olmasıdır. Buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk (lif ve tohum cinsleri), tütün, kenevir, susam, anason, baklagiller bol miktarda yetişir. Sebzecilik çok gelişmiştir.

Hayvancılık: Hayvancılık İzmir ilinde önemli bir yer tutar. At ve keçi sayısı azalırken koyun ve sığır sayısı artmaktadır. İzmir'in Çeşme, Dikili, Foça ve Karaburun ilçelerinde balıkçılık yapılır. Avlanan balık az, fakat çeşitli ve lezzetlidir. Balık cinsleri kefal, lüfer, yılanbalığı, dil balığı, sardalye, çipura, barbunya, tranca, levrek, mercan ve sinarittir. Ayrıca karides, midye, kerevit ve sünger avcılığı da yapılır.

Turizm: Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

3.1.2. Aliağa İlçesi Genel Veriler

İzmir'in bir ilçesi olan Aliağa, Ege Denizi'nin kıyısında yer alır. İlçe; Güney Doğusunda Dumanlı Dağı ve Kuzey Doğusuna düşen Yunt Dağı ile çevrelenmiş olup; Batısında Ege Denizi bulunmaktadır. İlçe, 38 Derece 56 Kuzey, 37 Derece güney enlemleri ile 26 derece 53 Dakika Batı, 27 Derece 10 Dakika Doğu boylamları arasında yer alır.

Aliağa, uygulanan İmar Planları ve konut politikalarından dolayı, önceleri Kuzey/ Güney yönünde genişlerken, son yıllarda Doğu yönünde genişlemeye başlamış; yeni konut alanları bu yönde konuşlanmaktadır. Aliağa'nın yüzölçümü 412,5 km^2'dir.

İzmir'in Sanayi ilçesi Aliağa; Doğusunda Manisa, Kuzeyinde Bergama, Güneyinde Menemen, Güney batısında Foça'ya komşudur. İzmir- Çanakkale karayolu kentin içinden geçmekte ve çift gidiş-gelişe sahip olan bu karayolu ile ilçeden İzmir'e 45 dakikada ulaşılmaktadır.

Aliağa- İzmir arasındaki Demiryolu hattında da iyileştirme çalışmaları devam etmektedir. Çift gidiş geliş hat çalışmaları devam eden tren yolu ve hızlı tren projesinin hizmete girmesiyle, demiryolu ulaşımı karayoluna önemli bir alternatif olacaktır. Aliağa'nın tüm köyleri ile ulaşımı sağlanmış olup; bu köylerin tümünün yolu asfalttır.

1960'da 2860 kişilik bir nüfusa sahip küçük bir bucak olan Aliağa, Demir Çelik ve Petro- Kimya sektörünün ağırlıkta olduğu sanayinin kurulmasıyla birlikte hızla gelişerek, Ege'nin nüfus çeken bir sanayi merkezine dönüşmüştür.

Hızlı sanayileşme; Hızlı kentleşme, dış göç alma ve nüfusun yoğunlaşmasına neden olmuştur. 1960 ile-1990 yılları arasında nüfus yüzde 789,2 oranında artmıştır. 2013 yılında yapılan adrese dayalı Nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre Aliağa Toplam Nüfusu 80.948 olarak tespit edilmiştir.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	İZMİR	**PAFTA**	-
İLÇESİ	ALİAĞA	**ADA**	-
BUCAĞI	-	**PARSEL**	5637
MAHALLESİ	ALİAĞA	**ALANI**	651,00 m²
KÖYÜ	-	**VASFI**	KARGIR BEŞ KATLI HIZMET BINASI VE LOJMANI
SOKAĞI	-	**MALİKLERİ**	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MEVKİ	-		

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

27.11.2014 Tarih ve 15:28 itibari ile alınan TAKBİS kaydına göre; taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

27.11.2014 tarih ve 15:28 itibari ile alınan TAKBİS kayıtlarına göre Taşınmaz 31.01.2011 tarihine kadar Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. adına kayıtlı iken bu tarihte yapılan satış işlemi ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

3.2.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

- ✓ **İmar Durumu:**

Söz konusu taşınmaz, Aliağa Belediye Başkalığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde alınan şifahi bilgiye göre, 03.02.1984 tarihli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; Blok Nizam 6 kat Ticaret Alanında kaldığı beyan edilmiştir.

- ✓ **Yapı Ruhsat**

Aliağa Belediyesinde yapılan incelemede, taşınmaza ait, 19.04.1989 tarih 2, 12, 9 sayılı yapı ruhsatının 756 m^2 8 daire, 378 m^2 banka, 189 m^2 bodrum katı olmak üzere toplam 1323m^2 alanlı olacak şekilde hazırlandığı görülmüştür. (Galeri boşluğunun düşülmediği düşünülmektedir.)

- ✓ **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

Aliağa Belediyesinde yapılan incelemede, taşınmaza ait, 08.08.1990 tarih 6, 6, 89/9 sayılı yapı kullanma izin belgesinin 1323 m^2 banka ve lojman olmak üzere toplam 1323 m^2 alanlı olacak şekilde hazırlandığı görülmüştür. (Batar kat galeri boşluğunun düşülmediği düşünülmektedir.)

- ✓ **Yapı Denetim**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı atıl yapılardan dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.2.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin son üç yıllık dönemde hukuki durumda herhangi bir değişikliği bulunmamaktadır.

3.2.6. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkul bölgenin Ana arterlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde yer almaktadır. Aliağa'nın merkezinde yer almaktadır. kentin ana arterlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde, Aliağa Belediyesi ile Aliağa Türk Telekom Müdürlüğü arasında yer almaktadır.
Taşınmaz İzmir Çanakkale Karayolu'na 725 m, Aliağa – Menderes Banliyö Hattı'nın başlangıç noktası olan Aliağa İstasyonu'na 1,8 km, Petkim Tesisleri ve Aliağa Limanı'na erişimi sağlayan Fatih Caddesi'ne ise 1 km mesafede yer almaktadır.
Taşınmaza ulaşmak için; İzmir – Çanakkale Karayolu'nu Aliağa Otogarı hizasında kesen Fevzipaşa Caddesi boyunca kuzeye, kent merkezine doğru gidilir. 350 m ileride caddeyi kesen İzmir Caddesi'nden sola dönülür, 260 m ileride caddeyi kesen İstiklal Caddesi'nden tekrar sola dönülür ve 20 m ileride, sağ kanatta yer alan taşınmaza ulaşılır.
Taşınmazın cepheli olduğu cadde yaklaşık 1,4 km uzunluğunda olup, güney yönünde Petkim Tesisleri ve Aliağa Limanı'na erişimi sağlayan İnönü Caddesi ile kuzey yönünde ise Çanakkale çıkışına bağlanan Fevzipaşa Bulvarı ile kesişmektedir. Kentin merkezi iş alanı sınırlarından geçen cadde kentin ticari potansiyeli en yüksek caddesidir. Caddenin değerleme konusu taşınmazın da yer aldığı Fatih Caddesi ve Hükümet Caddesi kavşakları arasında yer alan kesimi ticari hareketliliğin en yoğun olduğu kesimidir. Bu kesim üzerinde banka şubeleri, zincir mağaza şubeleri gibi işyerleri yoğunlaşmış olup, zemin katlardaki işyerlerinin doluluk oranı %100'e yakındır. Söz konusu bölgeden cadde boyunca kuzeye ve güneye gidildikçe ticari hareketlilik azalmaktadır. Cadde gün içinde yoğun bir araç ve yaya trafiğine sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazlara toplu taşıma araçları ile ulaşım son derece kolaydır. Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Hürriyet Caddesi	**0,30**
Sahil	**0,75**
İzmir Merkez	**70,00**
Havaalanı	**90,00**

3.2.7. Fiziksel Özellikler

Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, zeminler işyeri, üst katlar ofis ve konut amaçlı ve yapılaşma söz konusudur. Değerleme konusu taşınmaz güneydoğu yönünden bölgenin en hareketli caddesi olan İstiklal Caddesi'ne, kuzeybatı ve güneybatı yönlerinden hâlihazırda açılmamış olan imar yollarına, kuzeydoğu yönünden ise komşu parsele cepheli 189,00 m² alanlı bir parsel üzerinde, betonarme karkas yapı cinsinde, bitişik nizamlı ve bodrum + zemin + 5 normal katlı olarak inşa edilmiş olan binadır. Taşınmaz tapu kaydında 'Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı' olarak tescillidir. Dikdörtgen şeklinde olan parselin İstiklal Caddesi'ne bakan cephe uzunluğu 14,35 m, derinliği ise yaklaşık 13,20 m'dir. Ön cephesi İstiklal Caddesi cepheli, arka bahçe cephesi ise park ve deniz manzaralıdır.

Binanın bodrum, zemin ve 1. katları banka şubesi, 2., 3., 4. ve 5. katları ise lojman olarak projelendirilmiş ve kullanılmaktadır. Bina bodrum, zemin, 2., 3., 4. ve 5. katlarda 189'ar m², 1.katta ise 141 m² alanlı olmak üzere toplam 1.275 m² alanlıdır.

Binanın dış cepheleri akrilik boyalıdır. Asansörlü olan binanın tamamında merkezi kömür kaloriferi sistemi, banka katlarında ise yangın ve alarm tesisatları mevcuttur. Banka ve lojman katlarına girişler ayrı olup, her iki bölümün girişi de İstiklal Caddesine bakan cephesindendir. Lojman katlarına giriş kapısı alüminyum doğramalı cam, ortak kullanım alanlarının zeminleri karo mozaik ve dökme mozaik duvarları ve tavanları ise plastik boyalıdır.

Parsel üzerinde ruhsatlı ve yapı kullanma izin belgesini almış toplam 1323 m^2, projesine göre ise 1296 m^2 kapalı alanlı yapı bulunmaktadır. Projesine göre bodrum katında müşteri holü, kasa, arşiv, ısı merkezi olmak üzere yaklaşık brüt 189m^2, zemin kat müşteri holü, servis, müdür holü, çay ocağı, wcler olmak üzere brüt 189m^2, batar katı servis ve wclerden oluşmak üzere yaklaşık 141m^2, 1. Ve 3. Katta ön cephede 2+1, brüt 83m^2, arka cephede brüt 88m^2 daire, 2.. ve 4. Katlarda ise ön cephede 1+1, 53m2 alanlı daire ile arka cephede 2+1, 118m^2 alanlı daireler, merdiven holü ve asansör boşluğu ile her kat yaklaşık 189m^2 ve çatı katında merdiven boşluğu olarak 21m^2 brüt alana sahiptir.

Bodrum Kat: Projesine göre müşteri holü, ısı merkezi, kasa ve arşiv bölümlerinden oluşmakta olup brüt 189m^2 alana sahiptir. 155m^2 dükkana dahil olan kısım bulunmaktadır. Tadilat halindedir. Zeminler şaplı haldedir. Duvarlar kısmi tuğla, kısmi sıva, kısmi saten sıvalıdır. Zemin kata bağlanan merdiven iptal edilip, arka (deniz tarafına bakan kısımda) tarafta döşeme kesilerek demir doğramadan merdiven eklendiği tespit edilmiştir.

Zemin Kat: Projesine göre servis holü, müşteri holü, müdür odası, çay ocağı, wcler, bina girişi, asansör ve merdiven boşluğu olmak üzere toplam 189m^2 alana sahiptir. Dükkan kullanımı projesine göre yaklaşık 171m^2dir. Projesi hilafına bodrum kata dükkandan inişi sağlayan merdivenin demir plaka ile kapatıldığı, arka taraftan döşeme kesilmesi ile demir doğramadan bağlantı sağlandığı tespit edilmiştir. Tadilat devam ettiğinden zeminler şaplı, duvarlar kısmi sıva, kısmi tuğla, kısmi saten sıvalı haldedir.

1.Kat: Projesine göre servis ve wc alanlarından oluşmaktadır. Mevcutta tadilat devam ettiğinden zeminler şaplı, duvalar saten sıvalı haldedir. Projesi ve yerinde yapılan ölçümlere göre yaklaşık 141m^2 kapalı alana sahiptir. Bunun 125m^2'si dükkan kullanımına aittir. Ekspertiz günü itibari ile tadilat devam etmektedir. Pencereler alüminyum doğramalı haldedir. İç kapılar bulunmamaktadır.

2.Kat: Projesine göre ön ve arka cephede 2+1 2 mesken, merdivenkovası, kat holü ve asansör alanlarından oluşmaktadır. Ön cephede olan (İstiklal Caddesi cepheli) 2+1, daire brüt 83m^2 alana sahiptir. Arka tarafa bakan (deniz manzaralı) 2+1, daire brüt 88m^2 alana sahiptir. Zeminler her 2 dairede ıslak hacimler seramik, koridor karotaşı, oda ve salonlarda kısmi ahşap parke, kısmi laminat parke kaplıdır. Pencereler Alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap camlı, dış kapılar ise çelik kapıdır. Kalorifer tesisatı ve petekler mevcut ancak aktif olmadıkları görülmüştür.

3.Kat: Projesine göre ön cephede 1+1, arka cephede 2+1 olmak üzere 2 mesken, merdivenkovası, kat holü ve asansör alanlarından oluşmaktadır. Ön cephede olan (İstiklal Caddesi cepheli) 1+1, daire brüt 53m^2 alana sahiptir. Arka tarafa bakan (deniz manzaralı) 2+1, daire brüt 118m^2 alana sahiptir. Zeminler her 2 dairede ıslak hacimler seramik, koridor karotaşı, oda ve salonlarda kısmi ahşap parke, kısmi laminat parke kaplıdır. Pencereler Alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap camlı, dış kapılar ise çelik kapıdır. Kalorifer tesisatı ve petekler mevcut ancak aktif olmadıkları görülmüştür.

4.Kat: Projesine göre ön ve arka cephede 2+1 2 mesken, merdivenkovası, kat holü ve asansör alanlarından oluşmaktadır. Ön cephede olan (İstiklal Caddesi cepheli) 2+1, daire brüt 83m^2 alana sahiptir. Arka tarafa bakan (deniz manzaralı) 2+1, daire brüt 88m2 alana sahiptir. Zeminler her 2 dairede ıslak hacimler seramik, koridor karotaşı, oda ve salonlarda kısmi ahşap parke, kısmi laminat parke kaplıdır. Pencereler Alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap camlı, dış kapılar ise çelik kapıdır. Kalorifer tesisatı ve petekler mevcut ancak aktif olmadıkları görülmüştür.

5.Kat: Projesine göre ön cephede 1+1, arka cephede 2+1 olmak üzere 2 mesken, merdivenkovası, kat holü ve asansör alanlarından oluşmaktadır. Ön cephede olan (İstiklal Caddesi cepheli) 1+1, daire brüt 53m^2 alana sahiptir. Arka tarafa bakan (deniz manzaralı) 2+1, daire brüt 118m^2 alana sahiptir. Anahtarlar kayıp olduğundan son kat meskenlerin iç hacimleri görülememiştir. İlgili kişilerden en acil bakıma ihtiyacı olan meskenlerin bu katta olduğu beyan edilmiştir.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölge, Aliağa ilçesinin en hareketli ve ticari potansiyeli en yüksek olan kısmında yer almaktır. Banka ve diğer ünlü markaların şubelerini açmakta öncelik verdiği cadde olan İstiklal Caddesi üzerinde konumludur. Aynı cadde üzerindeki zemin kat işyerleri son derece tercih edilmektedir. Bu yüzden yüzlerce dükkanın doluluk oranı yaklaşık %90lar seviyesindedir. Üst katlarda yer alan meskenler ise ofis kullanımını tercihli olarak, azda olsa mesken amaçlı kullanılmaktadır. Aynı cadde üzerinde boş arsa bulunmamaktadır. Değer takdirinde aynı cadde üzerinde yer alan satılık, satılmış ve kullanılan dükkanların kiraları ile yine aynı cadde üzerinde yer alan üst kat meskenlerin satılık olanları araştırılmıştır.

4.1. Emsal Araştırması

4.1.1. Dükkan/Mağaza Emsal Araştırması

Emsal 1: Sahibinden – 0532 772 06 69

Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı cadde üzerinde, daha az tercih edilen kısımdaki, zemin katı 280m^2, batar katı 260m^2 olan dükkan için 10.000TL/Ay kira verilmektedir. (Bölgede batar katın ise %30 civarında olduğu düşünülerek hesaplama yapılmıştır.)

Brüt Alan : 280 m² + (260 m² x 0,30) = 358 m²
Pazarlık Payı : % 0
Şerefiyesi : % 20 şerefiyesi az
Gayrimenkulün birim değeri: 10.000TL/Ay * 1,2 / 358m^2 = 33,5 TL/m^2

Emsal 2: Emlak Yetkilisi– 0544 855 10 13

Aynı cadde üzerinde yer alan, karşı taraftaki, sıfır binanın 140m^2 bodrum, 140m^2 zemin ve 140m^2 batar kattan oluşan dükkan için pazarlıklı 6.000.000TL talep edilmektedir. 15.000TL/Ay kira getirisinin olabileceği beyan edilmiştir. Talep edilen değer yüksektir. (Bölgede bodrum katın faydalı alan oranı %25, batar katın ise %30 civarında olduğu düşünülerek hesaplama yapılmıştır.)

Brüt Alan : (140 m² x 0,30) + (140 m² x 0,25) + 140 m² = 217 m²
Pazarlık Payı : %25
Şerefiyesi : % 25 şerefiyesi fazla
Gayrimenkulün birim değeri: 6.000.000 TL x 0,75 x 0,75 / 217 m² = 15.553 TL/m²

Emsal 3: Adem Kılıç Emlak Ofisi – 0532 296 18 62

Aynı cadde üzerinde yer alan, köşe konumlu, 140m^2 alanlı, 15.000TL/Ay kiracılı dükkan geçen sene 1.800.000TLden satıldığı, şuan mal sahibinin pazarlıklı 3.500.000TL talep ettiği beyan edilmiştir. (12.857TL/m^2)

Brüt Alan **:** 140 m²
Pazarlık Payı **:** % 0
Şerefiyesi **:** %10 şerefiyesi az
Gayrimenkulün birim değeri: 1.800.000TL * 1.1 / 140m^2 = 14.142 TL/m²

Emsal 4: Ardıç Emlak _ 0532 483 15 92

Aynı cadde üzerinde yer alan, daha az tercih edilen kısımdaki, 150m^2 bodrum, 150m^2 zemin ve 50m^2 batar katlı, içinde 8.000TL/Ay kiracısı olan dükkan için pazarlıklı 1.800.000TL talep edilmektedir. (Bodrum katın faydalı alan oranı %25, batar katın oranı ise %30 esas alınarak hesaplama yapılmıştır.)

Brüt Alan **:** 350 m²
Pazarlık Payı **:** % 5
Şerefiyesi **:** % 25 şerefiyesi daha az
Gayrimenkulün birim değeri: 1.800.000 TL x 0,95 x 1,25 / 202,5 m² = 10.555 TL/m²

Emsal 5: Güven Emlak Ofisi – 0532 296 18 62

Aynı cadde üzerinde yer alan, şerefiyesi daha düşük kısımdaki, bodrum katı 250m^2, zemin katı 250m^2, batar katı 250m^2 olan, içinde 13.500TL/Ay kiracılı dükkan için az pazarlıklı 4.000.000TL talep edilmektedir. (Bodrum katın faydalı alan oranı %25, batar katın oranı ise %30 esas alınarak hesaplama yapılmıştır.)

Brüt Alan **:** 750 m²
Pazarlık Payı **:** % 5
Şerefiyesi **:** % 15 şerefiyesi daha az
Gayrimenkulün birim değeri: 4.000.000 TL x 0,95 x 1,15 / 387,5 m² = 11.277 TL/m²

Emsal 6: Emlak Ofisi – 0544 855 10 13

Aynı cadde üzerinde, şerefiyesi daha az olan kısımdaki, 280m^2 zemin kat kullanım alanlı dükkan için pazarlıklı 4.000.000TL talep edilmektedir. Talep edilen değerin yüksek olduğu düşünülmektedir.

Brüt Alan **:** 280 m²
Pazarlık Payı **:** %20
Şerefiyesi **:** % 15 şerefiyesi daha az
Gayrimenkulün birim değeri: 4.000.000TL x 0,80 x 1,15 / 280 m² = 13.143 TL/m²

4.1.2. Konut Emsal Araştırması

Emsal 7: Sahibinden – 0536 336 04 74

Aynı cadde üzerinde, karşı sırada konumlu, 3 katlı binanın 2. Katındaki, 2+1, 90 m^2 alanlı mesken için pazarlıklı 125.000TL talep edilmektedir.

Brüt Alan **:** 90 m²
Pazarlık Payı **:** % 5
Şerefiyesi **:** % 0
Gayrimenkulün birim değeri:125.000TL x 0,95 / 90 m²= 1319 TL/ m²

Emsal 8: Onur Emlak Ofisi – 0532 613 23 88

Aynı cadde üzerinde yer alan binanın 2. Katındaki, 2+1, 90 m^2 alanlı beyan edilen ancak 75 m^2 civarında olduğu düşünülen mesken için pazarlıklı 110.000TL talep edilmektedir.

Brüt Alan **:** 75 m²
Pazarlık Payı **:** % 10
Şerefiyesi **:** % 0
Gayrimenkulün birim değeri: 110.000TL * 0,9 / 75 m² = 1.320 TL/ m²

Emsal 9: Güven Emlak Ofisi - 0532 296 18 62

Aynı cadde üzerinde yer alan, İşbankası üzeri, konum olarak daha tercih edilen, hem cadde hem deniz manzaralı, 4. Kattaki, 120m^2, 2+1 mesken yakın zaman önce 195.000TL ile satıldığı beyan edilmiştir.

Brüt Alan **:** 120 m²
Pazarlık Payı **:** % 0
Şerefiyesi **:** %20 şerefiyesi fazla
Gayrimenkulün birim değeri: 195.000TL * 0,8 / 120 m² = 1.300 TL/ m²

Emsal 10: Şen Emlak Ofisi – 0532 266 48 15

Aynı cadde üzerinde yer alan, ara kattaki, 2+1, 110m^2 alanlı mesken için 160.000TL talep edilmektedir.

Brüt Alan **:** 110 m²
Pazarlık Payı **:** % 10
Şerefiyesi **:** %5 şerefiyesi fazla
Gayrimenkulün birim değeri: 160.000TL / 0,9 / 0,95 / 110m^2 = 1.244 TL/ m²

Emsal 11: Şen Emlak Ofisi – 0532 266 48 15

Konu taşınmazın arsa olarak birim fiyatının 12.000TL/m^2 ile 15.000TL/m^2 arasında edebileceği beyan edilmiştir.

Emsal 12: Onur Emlak Ofisi – 0532 613 23 88

Konu taşınmazın arsa olarak birim fiyatının 10.000TL/m^2 ile 15.000TL/m^2 arasında olabileceği beyan edilmiştir.

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Hareketli Cadde üzerinde olması.
- Merkezi konumlu olması
- Deniz manzarasının olması.

Olumsuz Özellikler

- Yapının bakımsız olması.
- Tadilat aşamasında olması.
- Proje harici zemin kat döşemesi kesilerek bodrum kata iniş sağlanmış olması.

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, **Zemin, bodrum ve batar katın işyeri, üst katların ise ofis veya mesken** olarak kullanılması en verimli kullanım şeklinin olabileceği düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlenecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.
Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

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

5.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

5.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri, imar durumları göz önünde bulundurulmuştur.
Bölgede yapılan emsal araştırması sonucu herhangi boş arsa bulunmamaktadır. Bu yüzden değer takdir edilirken zemin kat dükkan, üst kat mesken emsalleri aranmıştır. Meskenlerin tadilat gerektirmesi, dükkanın tadilat halinde olması gibi özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.
Buna göre taşınmazların KDV dahil toplam Pazar değerleri;

KATLAR	ALAN(M²)	BİRİM FİYAT TL)	TOPLAM ALAN(M²)	DEĞER	TOPLAM DEĞER(TL)
Bodrum	155m²	3.250TL/m²	451m²	503.750 TL	3.539.250 TL
Zemin	171m²	13.000TL/m²		2.223.000 TL	
1.Kat	125m²	6.500TL/m²		812.500 TL	
2.Normal Cadde Cephe	83m²	1.300TL/m²	83m²	107.900 TL	107.900 TL
2.Normal Deniz Cephe	88m²	1.600TL/m²	88m²	140.800 TL	140.800 TL
3.Normal Cadde Cephe	53m²	1.400TL/m²	53m²	74.200 TL	74.200 TL
3.Normal Deniz Cephe	118m²	1.600TL/m²	118m²	188.800 TL	188.800 TL
4.Normal Cadde Cephe	53m²	1.450TL/m²	53m²	76.850 TL	76.850 TL
4.Normal Deniz Cephe	118m²	1.650TL/m²	118m²	194.700 TL	194.700 TL
5.Normal Cadde Cephe	83m²	1.400TL/m²	83m²	116.200 TL	116.200 TL
5.Normal Deniz Cephe	88m²	1.700TL/m²	88m²	149.600 TL	149.600 TL
KDV DAHİL TOPLAM DEĞER					**4.588.300 TL**
KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER					**3.888.390 TL**

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre KDV dahil toplam değer **4.590.000 TL**, KDV hariç toplam değer **3.890.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.4.2. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bölgede arsa stokunun olmaması sebebiyle alınan görüşler dikkate alınarak arsa birim fiyatı 13.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın birim maliyet bedelleri belirlenirken; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyet fiyatları ve piyasa rayiçlerinden yararlanılmış olup, yıpranma payı ve banka şubesinin tadilat görmüş olması göz önünde bulundurulmuştur. Buna göre; bina için m² birim fiyatı 850.-TL olarak belirlenmiştir.

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE			TOPLAM DEĞER
5637 Nolu Parsel Arsa Değeri	189,00 m²	15.000TL/m²	1	/	1	2.835.000 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	**189,00 m²**					**2.835.000 TL**

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	Yıpranma Oranı	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	1.275,00 m²	850TL/m²	80,0%	867.000 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	**1.275,00 m²**			**867.000 TL**

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ	**3.702.000 TL**

Maliyet yaklaşımına göre toplam değer KDV hariç **3.700.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.4.2.1. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Ekspertize konu taşınmazla aynı cadde üzerinde, benzer niteliklere sahip olan dükkan ve konut emsalleri dikkate alınmıştır.

5.5. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5.6. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu taşınmaz, üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi cins tahsisli bir taşınmazı kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5.7. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kat mülkiyetli olmayan taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

5.8. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Konu taşınmaz, üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi cins tahsisli bir taşınmazı kapsamaktadır. Bu nedenle hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları bulunmamaktadır.

.

5.9. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.9.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

19.04.1989 tarihli ve 2 cilt, 12 sayfa, 9 dosya no'lu olup, toplam 1.323m²'lik alan ve 7 kat yapı ruhsatı ve 08.08.1990 tarihli ve 6 cilt, 6 sayfa, 89/9 dosya no'lu olup, toplam 1.323 m²'lik alan ve 7 kat için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

Projede ve mevcutta galeri boşluğu olan ve 1. katta yer alan 48 m² alanlı bölüm belgelerde toplam alana dâhil edilmiştir. Bina mevcutta 1.323 m² - 48 m² = 1.275 m² alanlıdır.

19.04.1989 tarihiyle tasdikli ve onaylıdır. Mimari proje ile mevcut durum uyumludur.

5.9.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İzmir ili, Aliağa ilçesi, Kazımdirik Mahallesi'nde, konumlu gayrimenkulün 25.09.2014 tarihi itibariyle adil piyasa değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	3.890.000	1.736.607	1.404.332
MALİYET YAKLAŞIMI	3.700.000	1.651.786	1.335.740
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	**3.800.000**	**1.690.000**	**1.370.000**

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Rapor tarihi itibariyle 1 USD 2,24.-TL; 1 EUR 2,77.-TL olarak esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak rapor tarihindeki;

KDV hariç Toplam Adil Piyasa Değerinin;

3.800.000 TL + %18 KDV Yazıyla: (Üç Milyon Sekiz Yüz Bin TL)

KDV dahil Toplam Adil Piyasa Değerinin;

~ 4.485.000 TL Yazıyla: (Dört Milyon Dört Yüz Seksen Beş Bin TL)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibariyle muteberdir.

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

FOTOĞRAFLAR

BODRUM

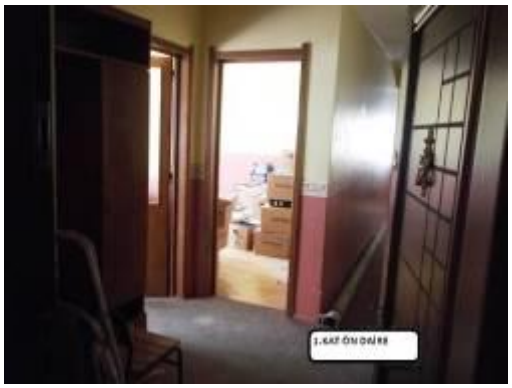
ZEMİN

ZEMİN

BATAR KAT

GALERİ BOŞLUĞU

1.KAT ARKA BAHÇE
CEPHELİ DAİRE
1. KAT ÖN CEPHELİ
DAİRE

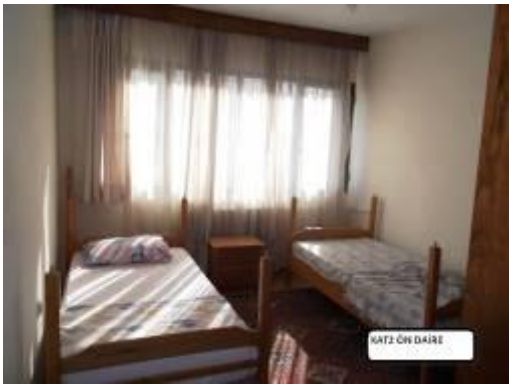

1.KAT ÖN DAİRE

KAT1 ÖN DAİRE

KAT1 ÖN DAİRE

KAT2 ÖN DAİRE

KAT2 ÖN DAİRE


KAT2 ÖN DAİRE

KAT2 ARKA DAİRE

KAT3 ARKA DAİRE

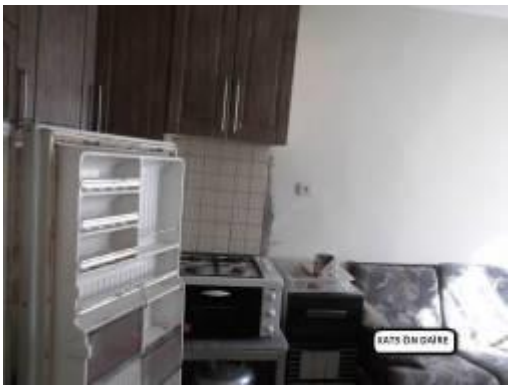
KAT3 ARKA DAİRE

BATARKAT MERDİVEN

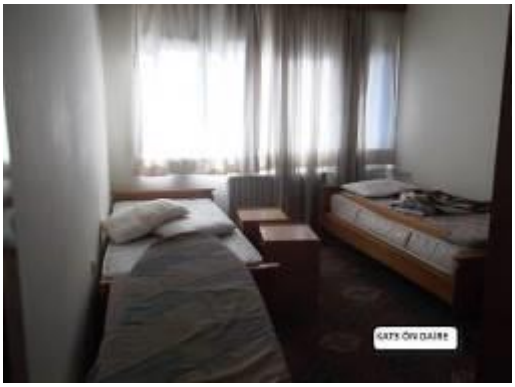
KAT2 ÖN DAİRE

KAT3 ARKA DAİRE

KAT3 ÖN DAİRE


KAT3 ÖN DAİRE

KAT4


KAT3 ÖN DAİRE

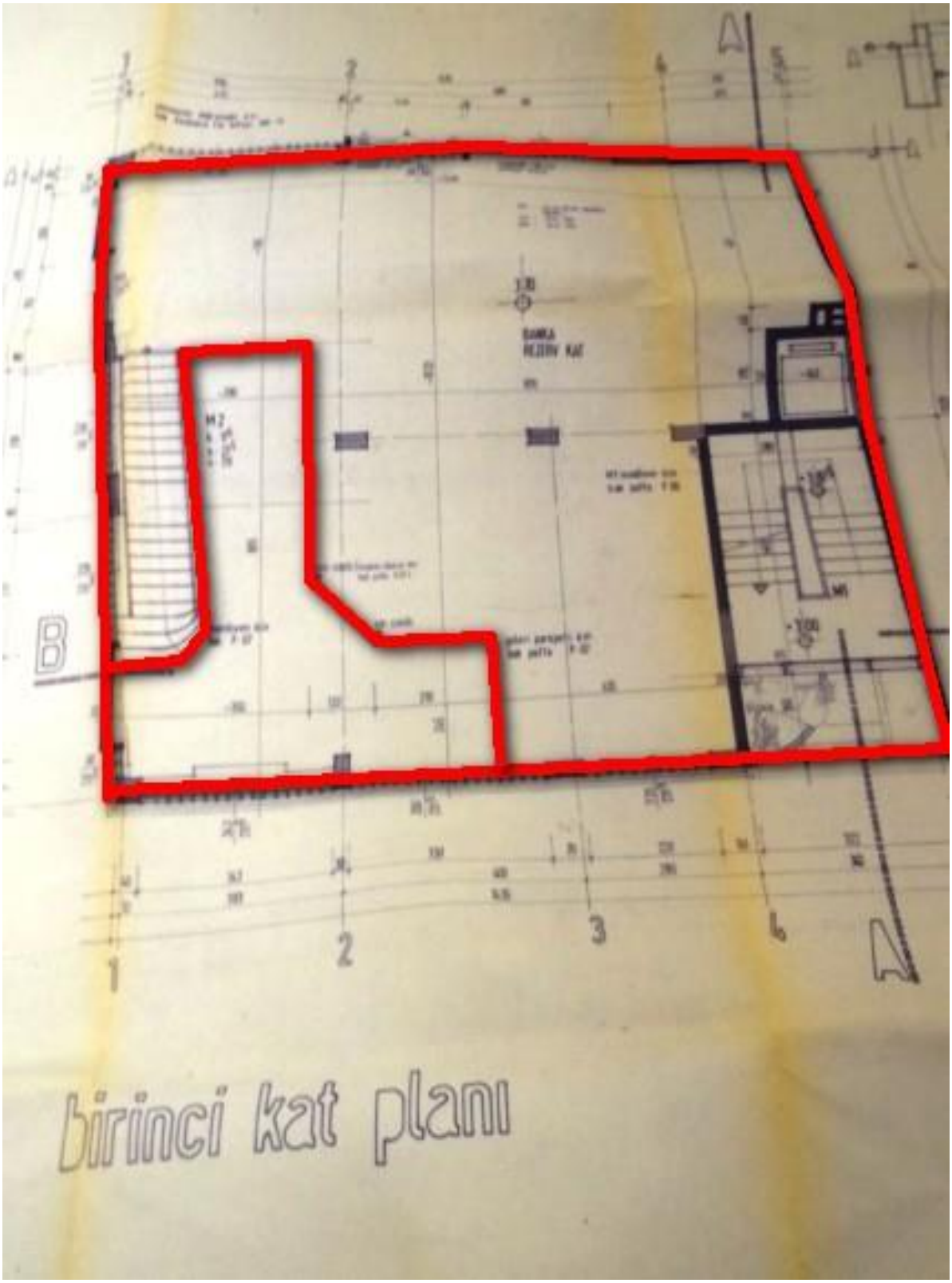
KAT3 ÖN DAİRE

YENİ AÇILAN MERDİVEN

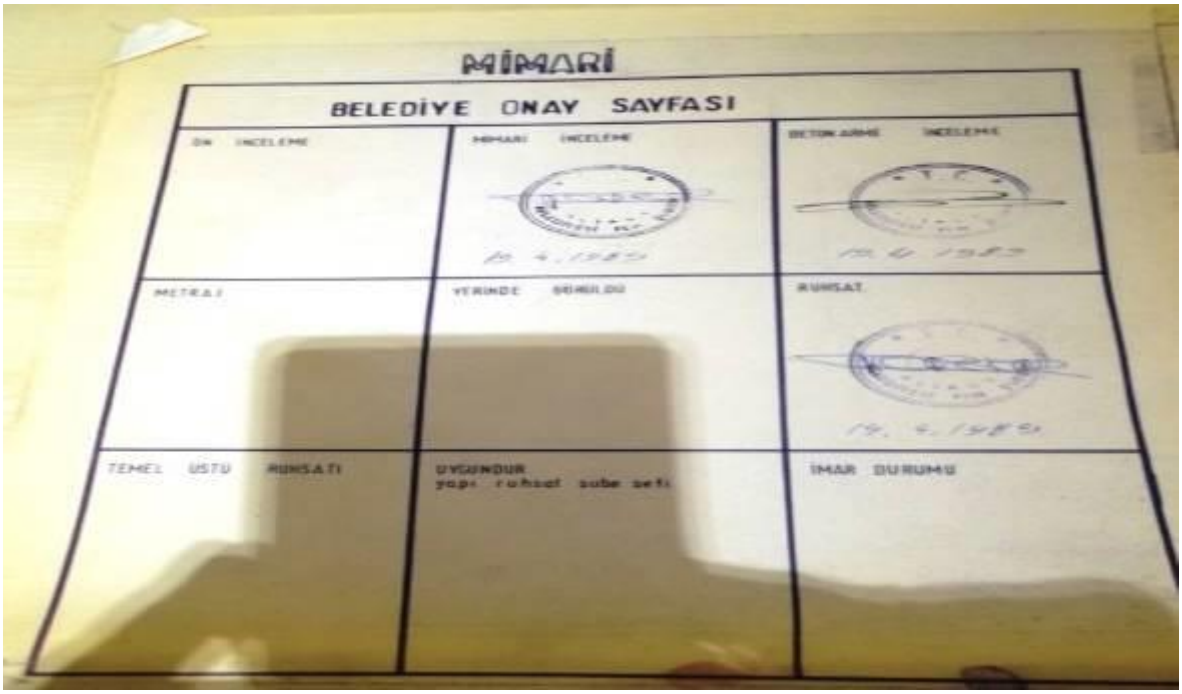
Dönüşüm
Dönüşüm Araçları
B.O.P
BMK.04.04.2008-5/7-45
0/5632
0/5634
0/5637
0/6315
0/5594
0/5591
BL-6
BL-6
B-5
B-6
B-4
P.T.T.
CAD.
SOK.
Yalçın
220

VAKIFLAR BANKASI
ALİAĞA ŞUBE BİNASI
PLANLAR 1/50
MÜŞTERİ HOLÜ
ARŞİV
bodrum kat
BODRUM KATA İNEN MERDİVEN İPTAL EDİLİP, ARKA TARAFTA DÖŞEME KESİLEREK MERDİVEN YAPILMIŞTIR. İÇ MEKANDA 2 ODA BÖLÜMÜ YAPIM AŞAMASINDADIR.

BODRUM KATA İNİLEN MERDİVEN İPTAL EDİLİP, ARKA TARAFTA DÖŞEME KESİLEREK MERDİVEN İMAL EDİLMİŞ.
zemin kat planı


birinci kat planı

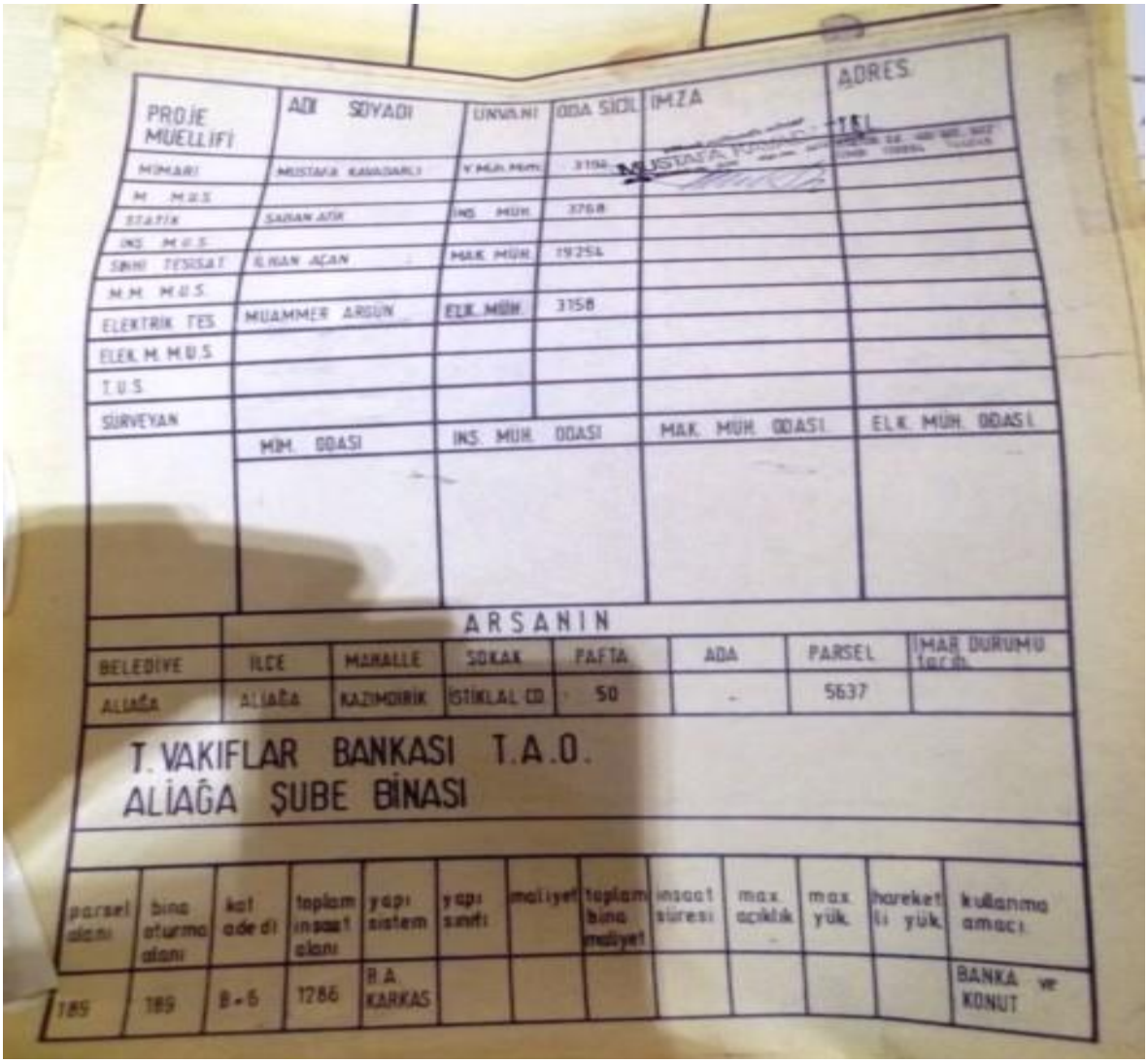
çatı planı



MİMARİ

BELEDİYE ONAY SAYFASI

ON İNCELEME	MİMARİ İNCELEME	BETON ARME İNCELEME
METRAJ	YERİNDE GÖRÜLDÜ	RUHSAT
TEMEL ÜSTÜ RUHSATI	UYGUNDUR yapı ruhsat şube şefi	İMAR DURUMU



PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL	İMZA	ADRES TEL
MİMARİ	MUSTAFA KAVADARLI	Y.MİM.MÜH.	3194	MUSTAFA KAVADARLI	
M. M.U.S.					
STATİK	SADAN ATİK	İNŞ. MÜH.	3768		
İNŞ. M.U.S.					
SIHHİ TESİSAT	ILHAN AÇAN	MAK. MÜH.	19254		
M.M. M.U.S.					
ELEKTRİK TES.	MUAMMER ARGÜN	ELK. MÜH.	3158		
ELEK. M. M.U.S.					
T.U.S.					
SÜRVEYAN					

MİM. ODASI	İNŞ. MÜH. ODASI	MAK. MÜH. ODASI	ELK. MÜH. ODASI

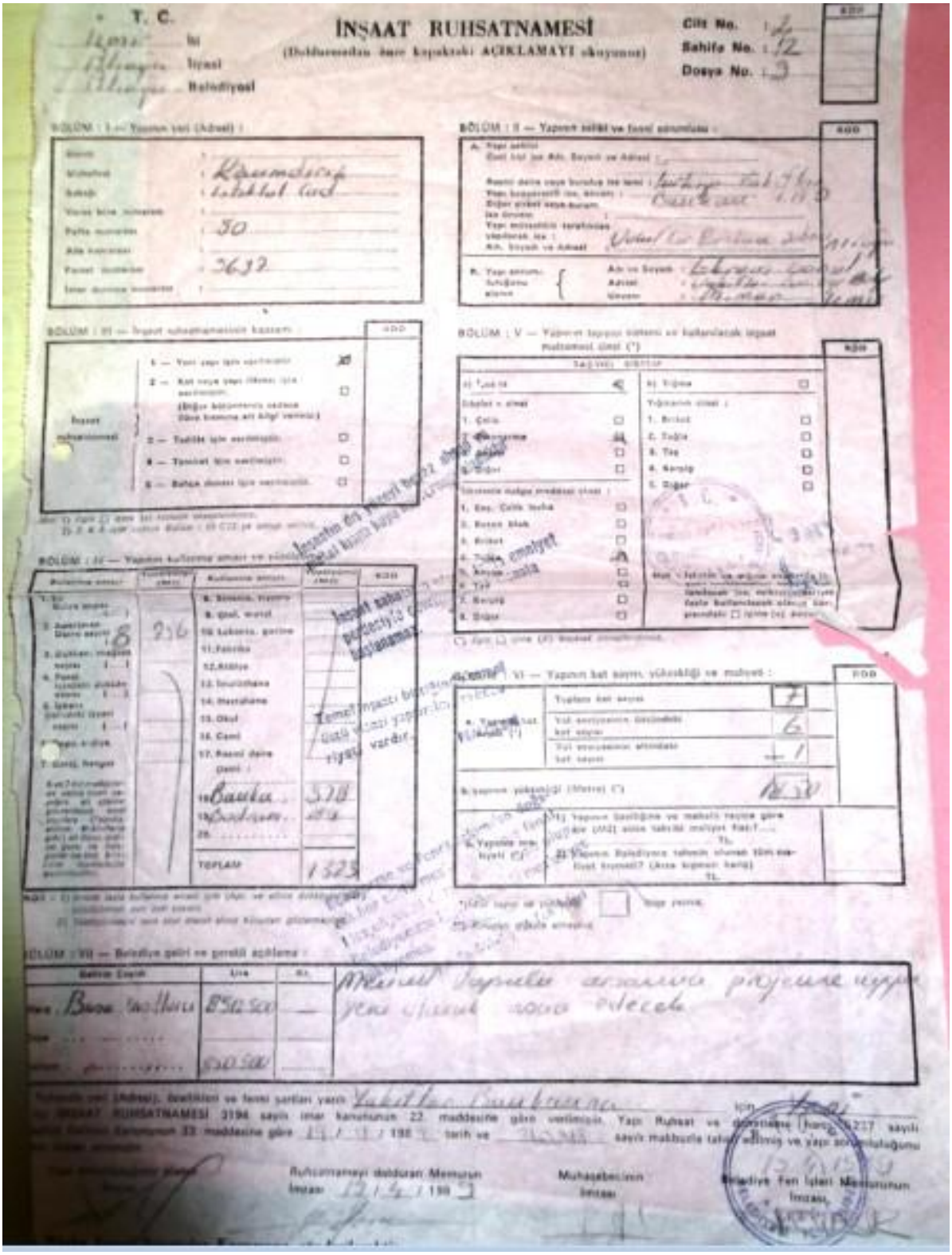
ARSANIN

BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
ALİAĞA	ALİAĞA	KAZIMDİRİK	İSTİKLAL CD	50	-	5637	

T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.
ALİAĞA ŞUBE BİNASI

parsel alanı	bina oturma alanı	kat adedi	toplam inşaat alanı	yapı sistem	yapı sınıfı	maliyet	toplam bina maliyet	inşaat süresi	max açıklık	max yük.	hareketli yük.	kullanma amacı
189	189	B+5	1286	B.A. KARKAS								BANKA ve KONUT

T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. ALIAĞA ŞUBESİ NUMARATAJ KROKİSİ
SOKAK
İSTİKLÂL CADDESİ
ZEMİN KAT
BİRİNCİ KAT
KONUT
ÜÇÜNCÜ KAT
DÖRDÜNCÜ KAT
BEŞİNCİ KAT



T. C.

İnşaat Ruhsatnamesi

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No. : 2
Sahife No. : 12
Dosya No. : 3

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçüm :

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

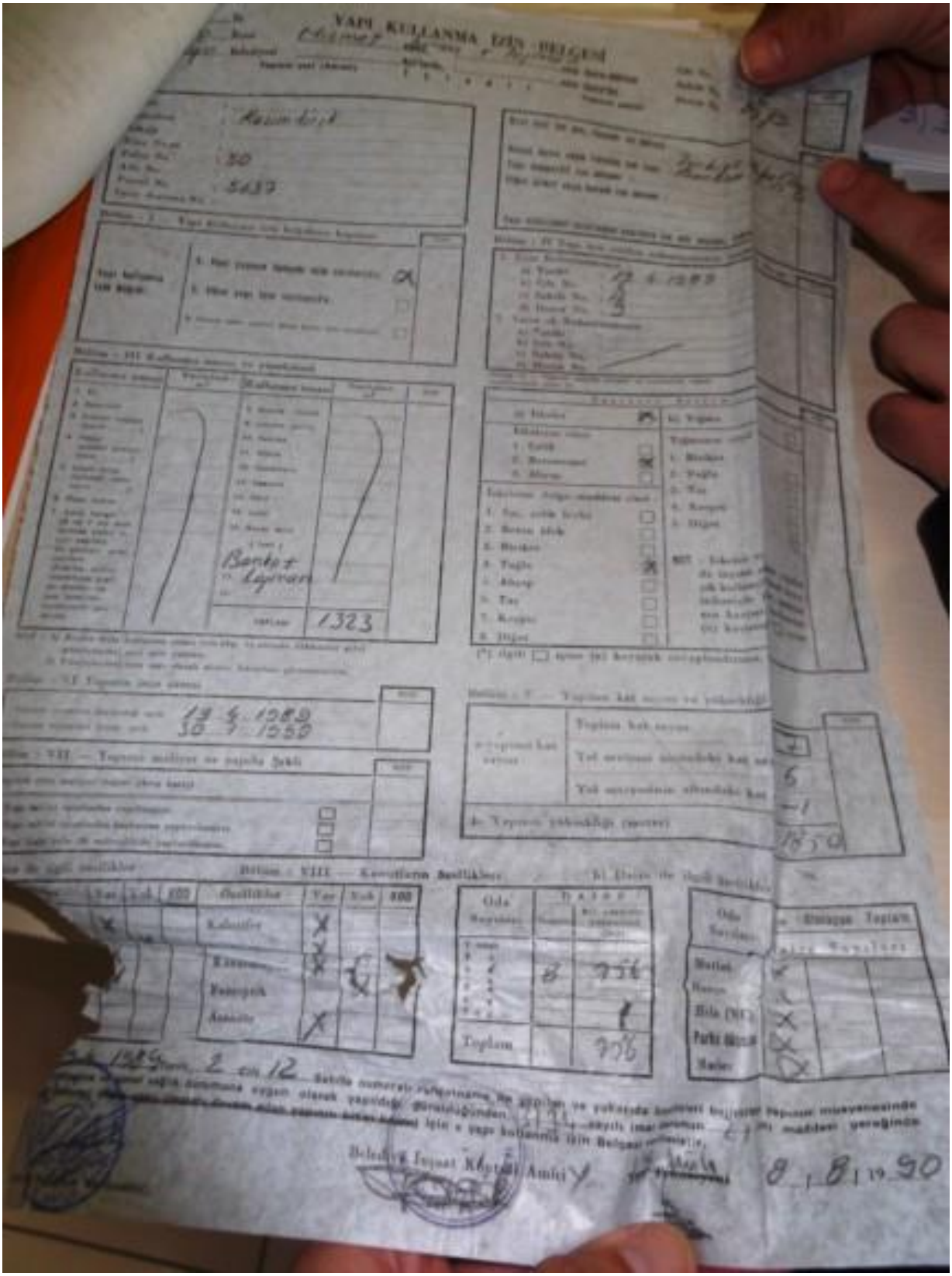
BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve muhtevi :

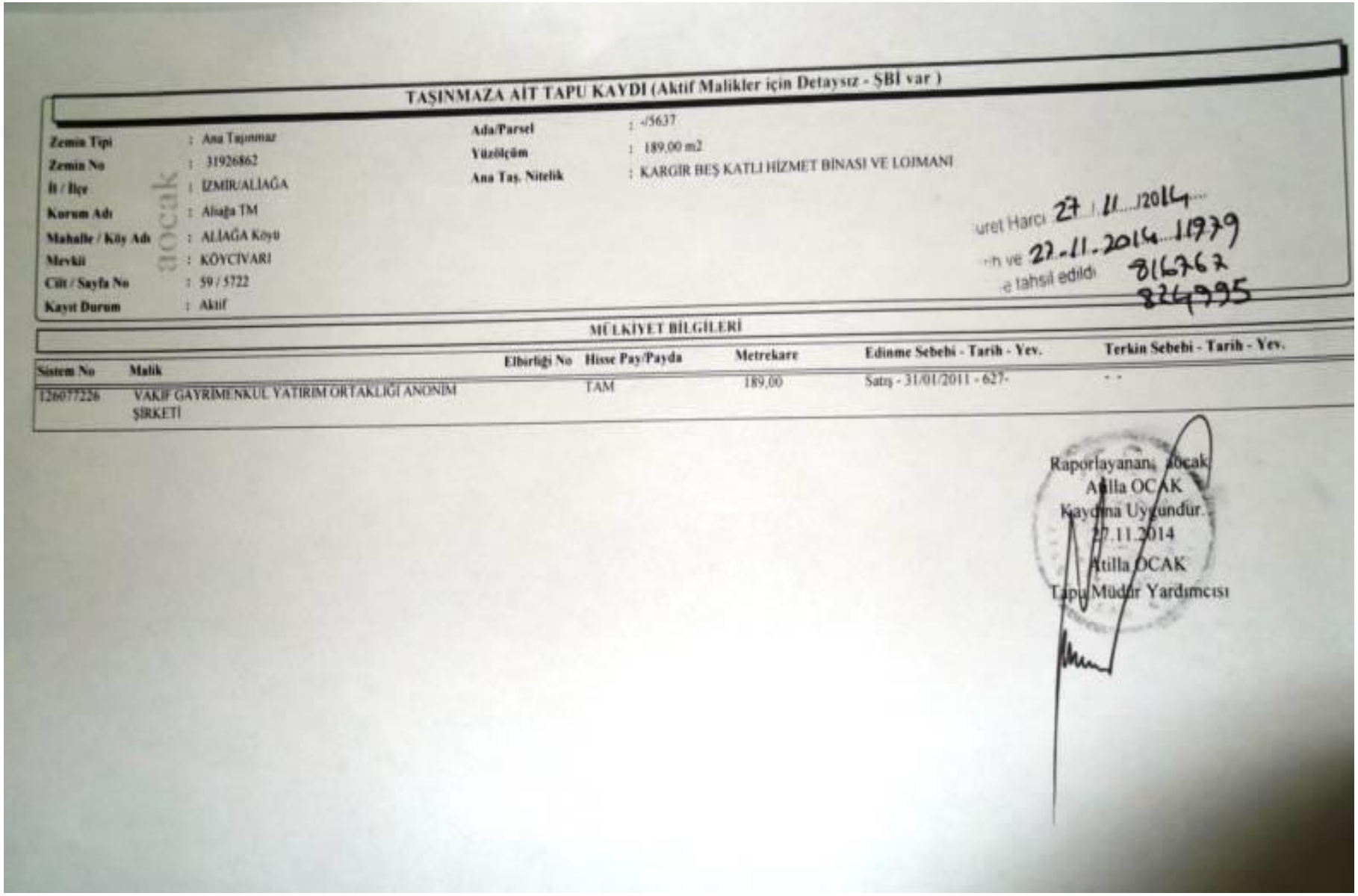
BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Ruhsatnamesi dolduran Memurun İmzası

Muhasebecinin İmzası

Belediye Fen İşleri Memurunun İmzası


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Bankı + Lağıvan
1323
13 6 1989
30 7 1990
Toplam
8 / 8 / 1990



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/5637
Zemin No	: 31926862	Yüzölçüm	: 189,00 m2
İl / İlçe	: İZMİR/ALİAĞA	Ana Taş. Nitelik	: KARGİR BEŞ KATLI HİZMET BİNASI VE LOJMANI
Kurum Adı	: Aliağa TM		
Mahalle / Köy Adı	: ALİAĞA Köyü		
Mevkii	: KÖYCİVARI		
Cilt / Sayfa No	: 59 / 5722		
Kayıt Durum	: Aktif		

aocak

uret Harcı 27 / 11 /2014
h ve 27-11-2014 11979
e tahsil edildi 816762
824995

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
126077226	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	189,00	Satış - 31/01/2011 - 627-	- -

Raporlayanan aocak
Atilla OCAK
Kaydına Uygundur.
27.11.2014
Atilla OCAK
Tapu Müdür Yardımcısı

8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

AHMET ARSLAN

Kişisel Bilgiler

Doğum Yeri - Tarihi : Kırıkkale – 04.12.1977

Medeni Hali : Evli

Ehliyet : B sınıfı sürücü ehliyeti

Elektronik Posta : aarslan@dengedegerleme.com

Adres: Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL

Eğitim

1996 – 1999 Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL

G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans 2003 - 2006

Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği)	2000
Microsoft Word, Excel, Power Point Programları	2001
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO)	2002

Yabancı Dil İngilizce

Bilgisayar MS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD PowerBuilder, VB, Sybase

Deneyim

Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)

02.10.2006- .... DENGE Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü BURSA-ANKARA

Harita Etüd Şefi

2000 – 2001 Evren Holding KOCAELİ

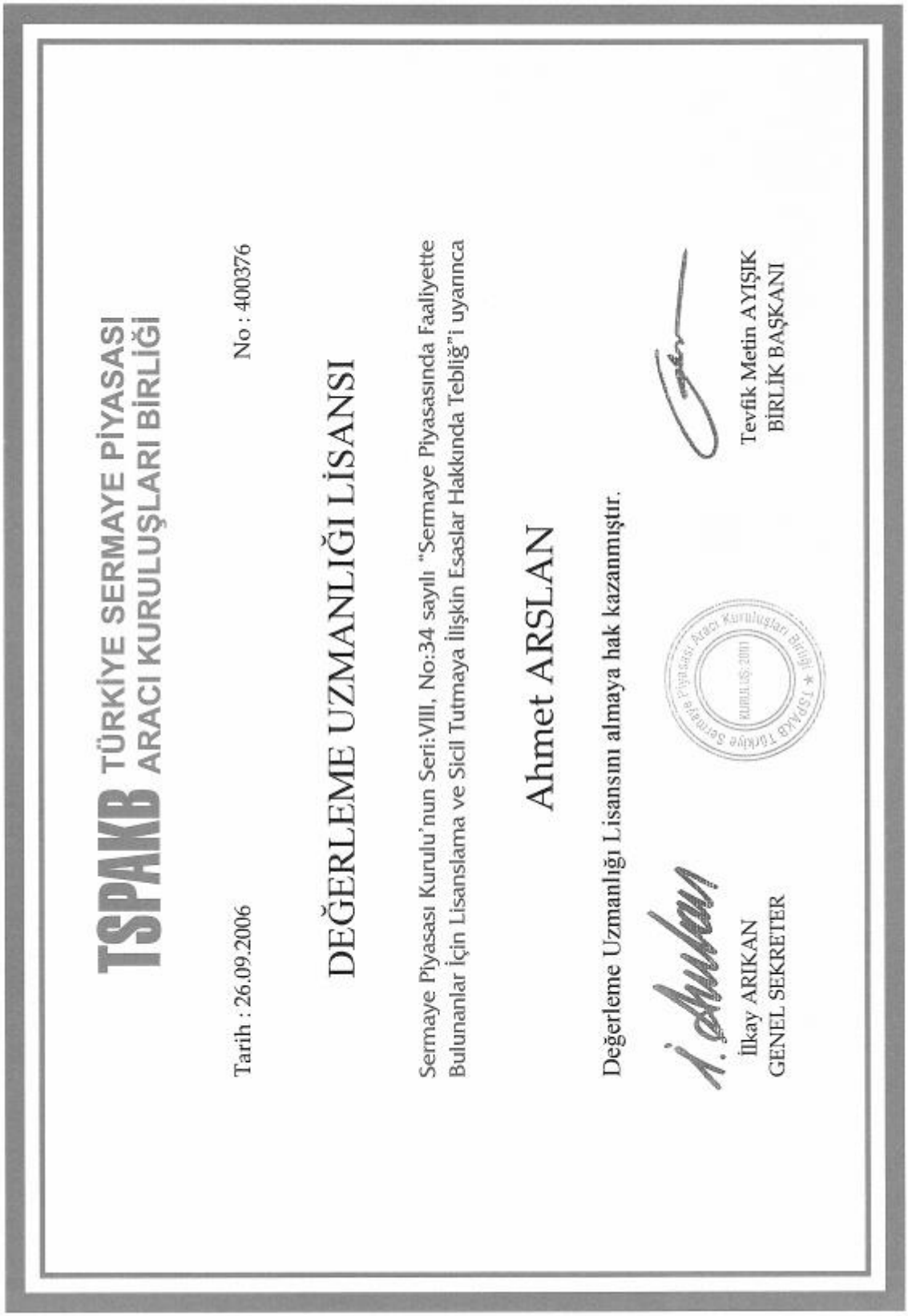
Öğrenci asistan

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu İSTANBUL

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

- **Çeşitli banka ve finans kuruluşları için <u>gayrimenkul ekspertiz raporu</u> hazırlanması,**
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlemesi, rapoların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı
- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006 No : 400376

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

BÖLÜM 8 RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

EŞREF AKDOĞAN

Kişisel Bilgiler **Doğum Yeri - Tarihi :** İzmir – 01.05.1980

Medeni Hali **:** Evli

Ehliyet **:** B sınıfı sürücü ehliyeti

Elektronik Posta **:** esrefle@hotmail.com

Adres: Anadolu Caddesi No:155 D:3 Bayraklı / İZMİR

Eğitim Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL 2002 – 2006

Kurs ve Seminer

Microsoft Word, Excel, Power Point Programları 2001

Yabancı Dil İngilizce

Bilgisayar MS Office, Windows, NetCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD

Deneyim **Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402254)**

28.02.2008- 01.03.2014 DENGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2006 – 2008 Ölçen Mühendislik İZMİR

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

- **Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul ekspertiz raporu hazırlanması,**
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlemesi, raporların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 14.02.2013

No : 402254

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eşref AKDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR