

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	2
2.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
3.	DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
3.1.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	4
3.1.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	6
3.2.	TAPU İNCELEMESİ.....	7
3.2.1.	TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ.....	7
3.2.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	8
3.2.3.	SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ.....	8
3.2.4.	VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	8
3.3.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	9
3.3.1.	İMAR DURUMU.....	9
3.3.2.	DOSYA İNCELEMESİ (RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, MİMARİ PROJE, YAPI DENETİM FİRMASI, ENCÜMEN KARARLARI VE DİĞER HUSUSLAR).....	11
3.3.2.1.	BELGELER.....	11
3.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	11
3.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	11
3.3.3.	YAŞAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ.....	12
3.3.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	12
3.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR.....	12
3.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	21
3.5.1.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ.....	21
3.6.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	21
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	21
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
4.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	25
4.4.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	25
4.4.1.	OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	25
4.4.2.	OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	25
4.5.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	26
4.6.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	26
4.7.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	26
4.8.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	26
4.9.	DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR.....	27
4.9.1.	MALİYET YÖNTEMİ.....	27
4.9.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	27
4.9.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ.....	30
4.9.4.	PROJE GELİŞTİRME.....	30
4.10.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	31
4.11.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR).....	31
4.12.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	31
4.13.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	32
4.14.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	32
4.15.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	32
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
5.1.	FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	33
5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	33
5.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	33
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	33
6.	SONUÇ.....	34
6.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	34
6.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	34
6.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	34
6.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	34
6.2.3.	SİGORTA DEĞERİ.....	35

1. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 20.12.2010
- RAPORUN NUMARASI** : 2010_300_005_09
- DEĞERLEME TARİHİ** : 10.11.2010
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 08.11.2010
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2010_300_005
- RAPORUN TÜRÜ** : Özet rapor formatında hazırlanmıştır.
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada 15 parsel üzerinde kayıtlı olan "On Katlı Kargir Bina" nın 1, 3, 5, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümleri (15 nolu b.b.- Birlik Sigorta A.Ş. Ege Bölge Müdürlüğü, Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi, Pamuk Plaza içinde Halk Yatırım A.Ş. İzmir Şubesi, 16 nolu b.b.- Zemin kat trafo, 1, 3 ve 5 nolu b.b.- T. Halkbankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü v.s.) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **K. Cem ONURSAL**
SPK Lisans No: 401164
İnşaat Y.Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Taşınmazlar Halk GYO A.Ş. portföyünde yer almaktadır. Daha önce hazırlanan gayrimenkul değer tespiti raporu tarafımızdan yapılmamıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi A Blok Zemin Kat ÜSKÜDAR / İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi No:2 Kat : 2-3 Karaköy - İstanbul
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada 15 parsel üzerinde kayıtlı olan "On Katlı Kargir Bina" nın 1, 3, 5, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümleri (15 nolu b.b.- Birlik Sigorta A.Ş. Ege Bölge Müdürlüğü, Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi, Pamuk Plaza içinde Halk Yatırım A.Ş. İzmir Şubesi, 16 nolu b.b.- Zemin kat trafo, 1, 3 ve 5 nolu b.b.- T. Halkbankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü v.s.) - Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Blv. No:45 ve 45/A, Atatürk Caddesi No:44 ve 44/A Konak) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması. Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde, 2. Kordon (Cumhuriyet Blv.) ile 1. Kordon (Atatürk Caddesi) arasında ara parsel olarak konumlu "On Katlı Kargir Bina" içindeki 5 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerden, 1, 3 ve 5 numaralı bağımsız bölümler tapuda mesken, 15 numaralı bağımsız bölüm İş yeri, 16 numaralı bağımsız bölüm ise trafo vasfındadır. Taşınmaz, İzmir il merkezinde Cumhuriyet Meydanı ile Konak Meydanı arasında yer almaktadır. Konak Meydanı ve vapur İskelesinden Mustafa Kemal Sahil Bulvarı boyunca kuzeye, konumuz mülke doğru sırasıyla;

Kara tarafında; Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nın Fevzi Paşa Bulvarı ile kesiştiği noktaya kadar olan kısmında sırasıyla Konak Metro İstasyonu (yer altında), YKM, Konak Meydanı (saat kulesi), Kemeraltı Çarşısı, Hükümet Konağı, Konak Camii, İzmir Büyükşehir Belediyesi, İz-su, Merkez Bankası, Emekli Sandığı İzmir Bölge Müdürlüğü, Cumhuriyet Bulvarı'nın doğu kısmında birkaç PUB ve gıda üzerine ticari dükkanlar (9 katlı binaların zemin katlarında) bulunmaktadır. Bu bölgenin iç kesimlerinde Dersaneler, İş Merkezleri, İşhanları ve ofisler, İl Özel İdaresi, Tekstil ağırlıklı olmak üzere, elektronik eşya, kitap ve kırtasiye, av malzemeleri, nalburiye v.s. üzerine ticari dükkanlar ve bazı banka şubeleri (Garanti, Teb, v.s.) vardır. Atatürk Caddesi, Cumhuriyet Meydanından, Çakabey Meydanı'na kadar çoğu zaman araç trafiğine kapalı ve sadece yayalara ayrılmış durumdadır.

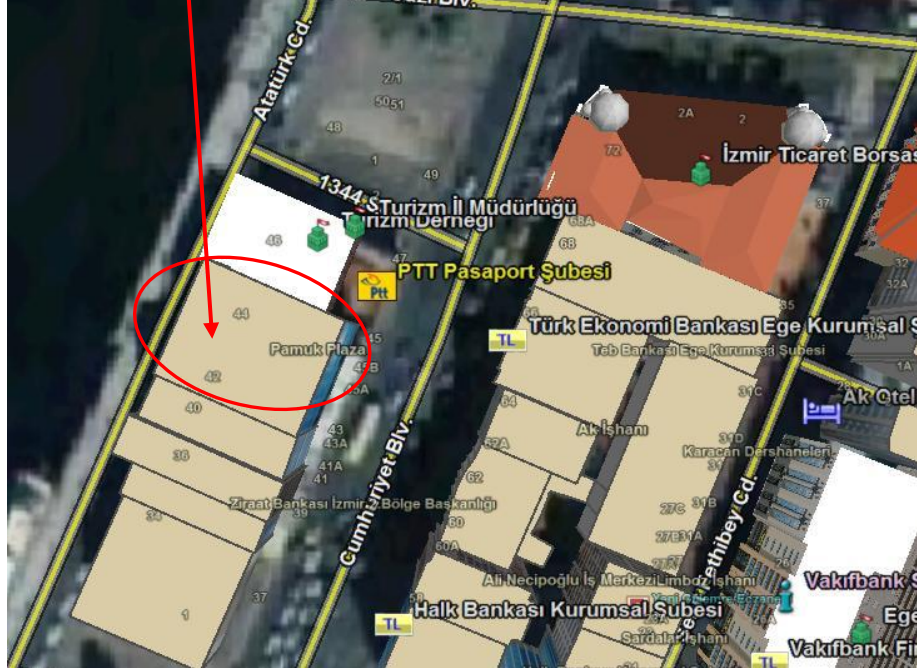
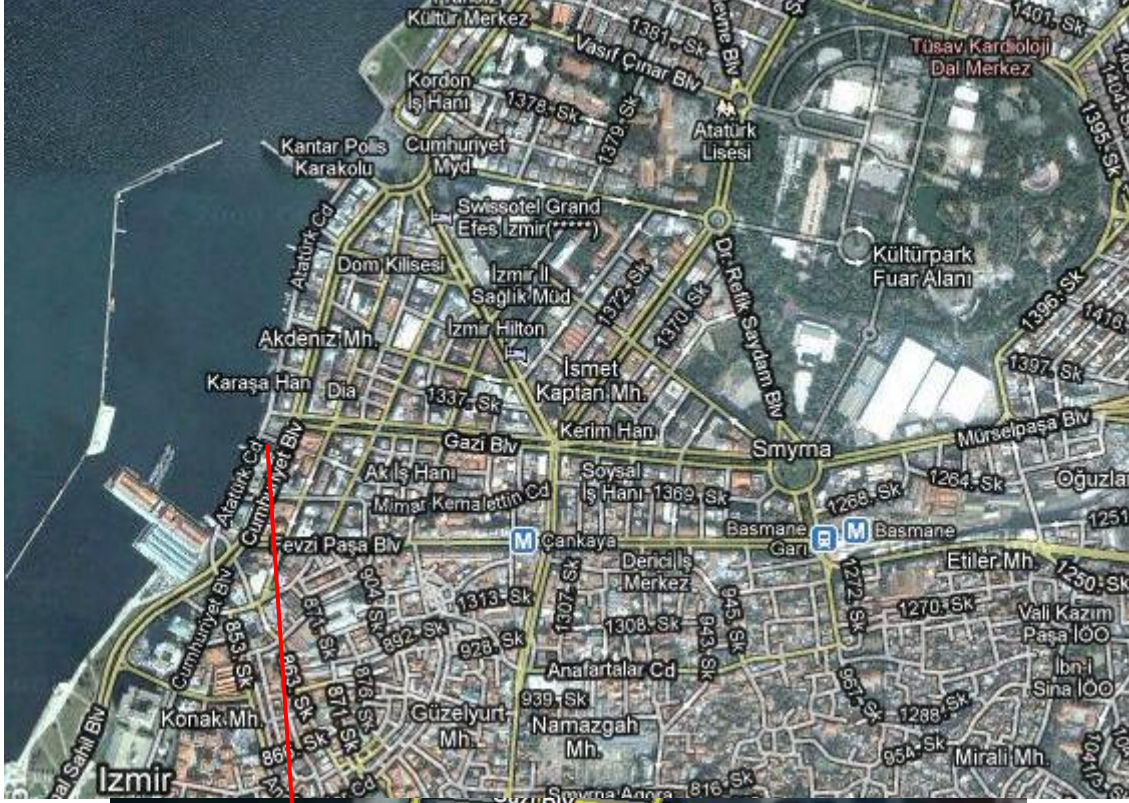
Deniz tarafında ise, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nın Konak Pier Alışveriş Merkezi'ne (Eski balık hali) kadar olan kısmında yeşil alan, bisiklet ve yürüme yolu mevcuttur. Konak Pier'in hemen yanında Deniz Kuvvetleri'ne ait Askeri alan vardır.

Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, Fevzi Paşa Bulvarı ile kesiştiği noktadan sonra 1.Kordon (Atatürk Cd.) ve 2. Kordon (Cumhuriyet Bulvarı) başlamakta ve bu caddeleri dik kesen Alsancak Kıbrıs Şehitleri Caddesi'nde de son bulmaktadır. (yaklaşık Alsancak Limanı'nda)

Kordonboyu'nun Cumhuriyet Meydanı'ndan Alsancak Limanı'na kadar olan bölümü, sahil şeridinde yeşil alan, yürüme yolu, koşu yolu ve bisiklet yoluna ayrılmış olup, yapılaşma genelde 8-9 katlı yapıların zemin katları ocakbaşı, restaurant, bar, cafe ara katlarda ise yer yer ofisler (avukat, muayenehane turizm acenteleri v.s) ve mesken fonksiyonlu olarak gelişmiştir.

Kordonboyu'nun Cumhuriyet Meydanı'ndan Deniz Kuvvetleri'ne kadar olan bölümünde ise, sahil şeridi denize sıfır olarak cafe -bar olarak kullanılabilme özelliğine sahiptir. Burada sahil tretuvarı Kordon'a has siyah beyaz dalgalı mozaik yapısını korumaya devam eden tek bölgedir. Bu bölgedeki yapılaşma Cumhuriyet Meydanı'ndan itibaren, Türk Telekom 2. Bölge Müdürlüğü, Kantar Polis Karakolu ve Pasaport İskelesi (2. Kordon tarafında Mövenpick Otel), Kordon Otel, Yapı Kredi Bankası, Özgörkey Butik Otel, İş Bankası, Akbank Bölge Müdürlük Binaları mevcuttur.

Kamu hizmetlerinden istifadenin tam olduğu bölgede, ulaşım kolaylık ve çeşitlilik göstermektedir. Otobüs, metro, taksi - dolmuşlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgenin teknik altyapısı bitirilmiş olup, kamu hizmetlerinden istifade tamdır.



TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Atatürk Caddesi	0 m	Cumhuriyet Meydanı	590 m
Konak Meydanı (Saat Kulesi)	610 m	Alsancak Limanı	2,78 km
Kültürpark Fuar Alanı	1,04 km	Adnan Menderes Havaalanı	15,35 km

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi 77 pafta, 2802 ada, 15 parselde yer alan "On Katlı Kargir Bina" içindeki 5 adet bağımsız bölümdür.
- Parsel alanı 616,50 m², bina oturumu, parsel üstüne birebirdir.
- Açık Posta adresi : 15 nolu b.b.- Birlik Sigorta A.Ş. Ege Bölge Müdürlüğü - Cumhuriyet Blv. No:45/A, Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi - Atatürk Caddesi No:44/A ve Halk Yatırım A.Ş. İzmir Şubesi - Atatürk Caddesi No:44 ve ya Cumhuriyet Blv. No:45 Pamuk Plaza K.1, 16 nolu b.b.- Zemin kat trafo, 1, 3 ve 5 nolu b.b.- T. Halkbankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü - Akdeniz Mahallesi, Atatürk Caddesi No:44 ve ya Cumhuriyet Blv. No:45 Pamuk Plaza K.2, K.3 ve K.4 Konak /İZMİR
- Parsel iki cepheli olup, Birlik Sigorta A.Ş. Ege Bölge Müdürlüğü girişi, binanın 2. Kordon (Cumhuriyet Bulvarı) cephesinden (yaklaşık 26 m'dir), Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi girişi ise binanın 1. Kordon (Atatürk Caddesi) cephesinden sağlanmaktadır. Katlara çıkış, Her iki caddeden de girişi olan Pamuk Plaza girişinden sağlanmaktadır.
- 1970 yılında 1 bodrum ve dokuz katlı olarak projelendirildiği anlaşılan yapı, betonarme karkastır. Taşınmaz halihazırda, zemin kat, 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. ve 8. normal kattan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bodrum katı, her ne kadar 16 araçlık otopark ve dairelere ait müştemilat ve kömürlük olarak planlanmış ise de, Cumhuriyet Bulvarı No:45/B kapı girişli otoparka rampa ile inilmekte olup, halihazırda herhangi bir müştemilat ya da kömürlük bölümüne rastlanmamıştır.
- Binanın Cumhuriyet Blv. No:45/A'dan girişi sağlanan **Birlik Sigorta A.Ş. Ege Bölge Müdürlüğü, zemin katın ve 1. katın bir kısmında** faaliyet göstermektedir. Zemin katında; ofisler ve arşiv bölümü mevcuttur, bu birim deniz görmemektedir. 1. kat galeri kat şeklinde yapılmış olup, galeri boşluğu mevcuttur. Bu katla bağlantı kurulan merdiven krom korkulukludur ve 1. kordon cephesine kadar uzanan kısımda, Bölge Müdürü, Toplantı odası, mutfak, bay - bayan wc, arşiv, teknik servis, ofis ve galeri boşluğu mevcuttur. 1.Kordona cepheli olan iki bölüm deniz görmektedir. Döşemeler genelde granit, personel çalışma bölümleri ve ofis içlerinde ahşap laminat kaplama, ıslak hacimlerde seramiktir, tavan; taşıyıcı asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- Atatürk Caddesi (1.Kordon) No:44/A girişli, **Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi** 15 numaralı bağımsız (tapu kaydında zemin kat ve 1. katın tamamı olarak numaratajlandırılmış bölüm) bölümün **zemin katının bir kısmından** ayrılarak oluşturulmuş olup, diğer bağımsız bölümlerde yapılan değişikliklerin tapu kaydına işlenmediği gibi bu bölüm de ayrılmamıştır. Bu birim nakit paraların sayıldığı ve ana kasayı barındıran birim olması dolayısıyla fazla incelenememiştir. Bölüm içinde, müdür ofisi, para sayma birimi, wc -lv, mutfak, kasa bölümleri olduğu görülmüştür. Bölüm tamamen denize nazırdır.
- 1. Kordon ve 2. Kordon'dan da girişi olan Pamuk Plaza içinde, 15 numaralı bağımsız bölüm tapusu içinden mevcut durumda ayrılarak (tapu kaydında ayrılma işlemi yapılmamıştır) oluşturulmuş, **1. katın bir kısmı Halk Yatırım A.Ş. İzmir Şubesi** olarak, bay-bayan wc, mutfak ve ofislerden oluşmakta olup, 1. Kordon cepheli bölümler deniz manzaralıdır.

- 2., 3. ve 4. Normal katlarda 1, 3 ve 5 nolu bağımsız bölümler, tapu kaydında her ne kadar mesken nitelikli olsalar da, mesken olarak hiç kullanılmadıkları belirtilmiştir. Bu 3 bağımsız bölümün tamamı da **T. Halk Bankası A.Ş. İzmir 1. Bölge Koordinatörlüğü**'nün birimleri olarak kullanılmaktadır. Kontuar olarak aynı alana sahip olmakla beraber, her bir katta iç bölmeler farklılık göstermektedir. 12.08.1994 onay tarihli, tapu sicil müdürlüğünde görülen kat irtifakı projesinde her ne kadar 2. normal katta kapıcı dairesi gösterilse de, ilgili belediyesinde saklı onaylı projesinde ve halihazırda mevcut durumda böyle bir daireye rastlanmamıştır.
- 2. Normal kat** T. Halk Bankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü içinde; Hukuk (Risk Tasfiye) Bölüm Müdürü ve Operasyon Bölüm Müdürü (Operasyon Destek) mevcut olup, asansörlere göre sağdaki dairedir. Depo, mutfak ve ofisi mevcuttur.
- 3. Normal kat** T. Halk Bankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü içinde; Bölge Koordinatörlüğü, Pazarlama ve Krediler Bölüm Müdürü mevcut olup, asansörlere göre sağdaki dairedir. Mutfak, wc ve ofisi mevcuttur.
- 4. Normal kat**, T. Halk Bankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü içinde; İsth. Ve mali tah. Bölüm müdürlüğü mevcut olup, asansörlere göre sağdaki dairedir.
- Bina, asansörlü (3 adet, ikisi plaza içinde ortak, biri ortak asansörlere göre sağdaki bağımsız bölümlerin içine alınmış olan asansördür), kaloriferlidir. (Tesisatı mevcut olup, halihazırda kullanılmamaktadır.). Isınma, klimalar ile sağlanmaktadır.
- Normal katlardaki tüm bağımsız bölümlerin hem 1. Kordona, hem de 2. Kordon'a cepheleri olup, 2. Kordon'a cephe tüm mahaller denizi görmektedir.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Parsel dörtgen şeklindedir. (Parselin geometrik şekli 3.4 başlığı altında gösterilmiştir.)

3.2.TAPU İNCELEMESİ

3.2.1. TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ

ANA GAYRİMENKUL					
İLİ	: İZMİR				
İLÇESİ	: KONAK				
MAHALLESİ	: AKDENİZ				
KÖYÜ	: ---				
SOKAĞI	: ---				
MEVKİİ	: ---				
SINIRI	: PLANINDADIR				
PAFTA NO	: 77				
ADA NO	: 2802				
PARSEL NO	: 15				
YÜZÖLÇÜMÜ	: 616,50 m ²				
NİTELİĞİ	: ON KATLI KARGİR BİNA (ANA GAYRİMENKUL)				
BAĞIMSIZ BÖLÜM					
Arsa Payı	297/1000	3/1000	60/1000	60/1000	60/1000
Kat No	Zemin+1	Zemin	2	3	4
Bağımsız Bölüm No	15	16	1	3	5
Bağımsız Bölüm Niteliği	İşyeri	Trafo	Mesken	Mesken	Mesken
Cilt/Sahife No	KM 17/1608	KM 17/1609	KM 17/1594	KM 17/1596	KM 17/1598
İktisap Tarihi/Yev. No.	02.11.2010/14583				
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				

3.2.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

2802 Ada, 15 Parsel üzerindeki 1, 3, 5, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 09.11.2010 tarihinde, Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur. (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altında yer almaktadır.)
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 09.11.2010 tarihinde, Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur. (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altında yer almaktadır.)
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 09.11.2010 tarihinde, Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, Yönetim Planı: 11.08.1994 beyanı mevcuttur. (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altında yer almaktadır.)
2802 Ada, 15 Parsel üzerindeki 16 numaralı bağımsız bölüm
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: 09.11.2010 tarihinde, Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, -İntifa hakkı; 49 yıllığına Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, çıplak mülkiyeti Pamukbank T.A.Ş.'ye aittir. (Başlama Tarih:01.01.1900 Süre:) (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altında yer almaktadır.)

3.2.3. SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullerin tümü, 06.03.2007 tarih ve 3920 yevmiye numarası ile T. Halkbankası A.Ş. adına kayıtlı iken 02.11.2010 tarih ve 14583 yevmiye numarası ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir.

3.2.4. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almakta olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel yoktur.

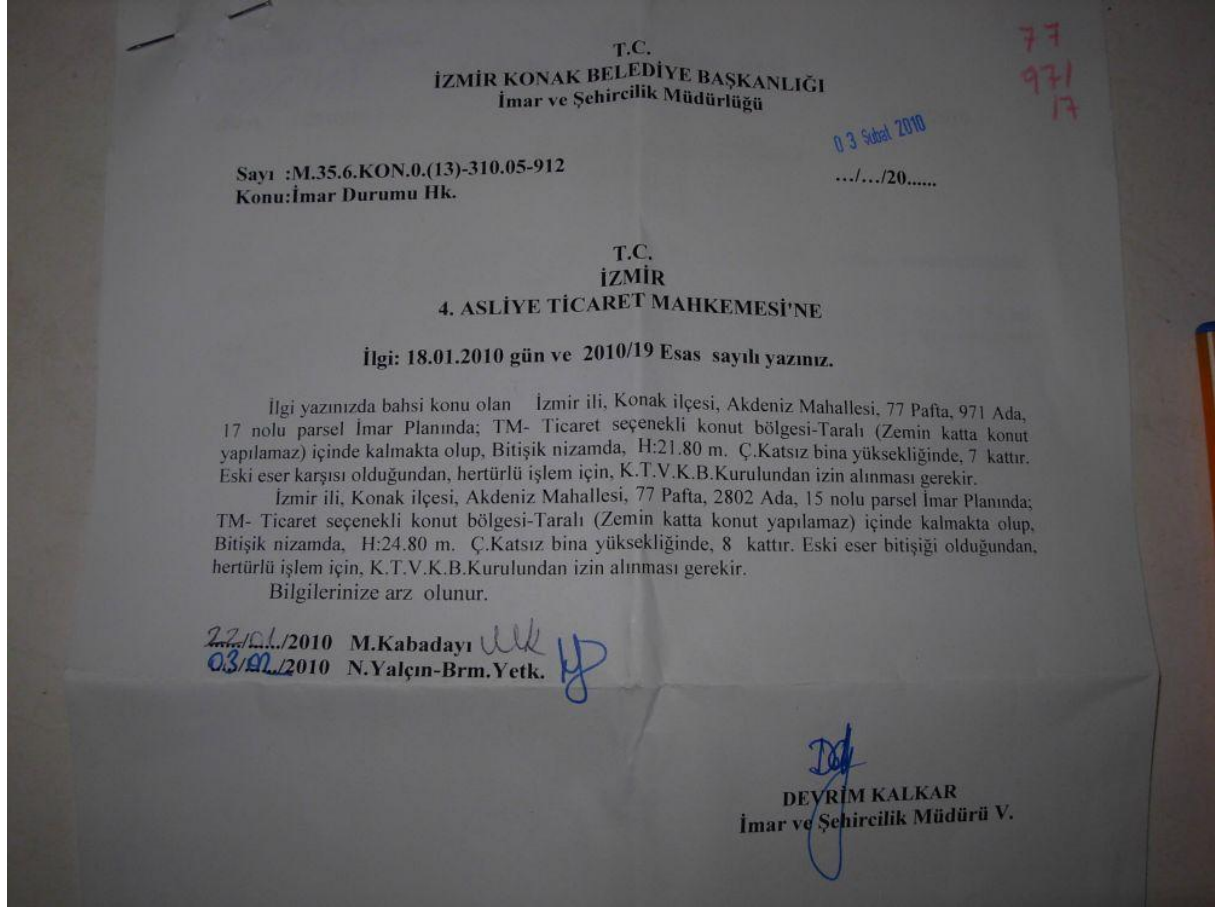
3.3.BELEDİYE İNCELEMESİ

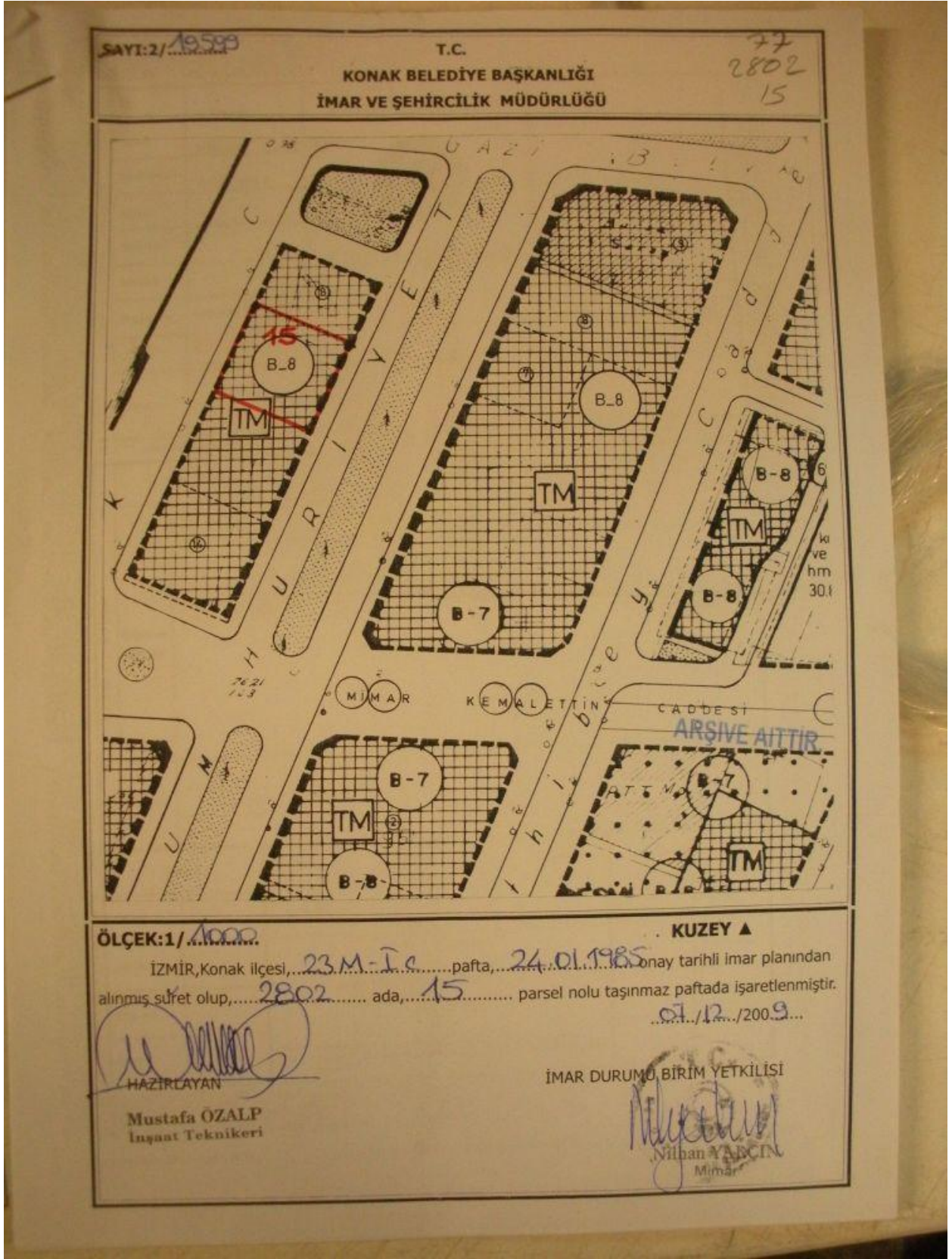
3.3.1. İMAR DURUMU

İmar Durumu:

10.11.2010 tarihinde, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parsel; 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM* - Ticaret Seçenekli Konut bölgesi-taralı (zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup, bitişik nizamda (H_{max} :24,80 m) 8 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, eski eser karşısında (doğusunda Türk Ticaret Bankası binası) olduğundan, her türlü işlem için K.T.V.K.B.Kurulundan izin alınması gerekir.

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





İMAR PLANI ADI VE ÖLÇEĞİ	İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli		
İMAR PLANI ONAY TARİHİ	24.01.1985		
FONKSİYON	Ticaret Seçenekli Konut	NİZAM	BITİŞİK
TAKS	-	YÜKSEKLİK	24,80 m
KAKS	-	ÖN CEPHE ÇEKME MESAFESİ	İmar istikameti

3.3.2. DOSYA İNCELEMESİ (Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje, Yapı Denetim Firması, Encümen kararları ve diğer hususlar)

3.3.2.1. BELGELER

2802 Ada 15 Parsel ile ilgili yapılan belediye imar arşivi araştırmasında aşağıdaki bilgilere rastlanmıştır.

- 24.12.1993 tarih ve 5/7461 sayılı mimari projesi
- 01.02.1994 tarih ve 5/347 sayılı tadilat projesi
- 22.07.1994 tarih ve 5/3453 sayılı tadilat projesi
- 12.08.1994 tarih ve 5/4377 sayılı tapu kat irtifakı projesi
- 09.02.1995 tarih ve 5/629 sayılı tadilat projesi (kapıcı dairesi iptali, 5 ve 7. katların tek bb.e dön.)
- Yapı Ruhsatı 11.11.1970 – 175/ 76 (tevhidden önce 6 parsel için)
- Yapı Ruhsatı 03.06.1977 – 9/ 27 (tevhidden önce 7 parsel için)
- Yapı Ruhsatı 12.08.1993 – 274 (Yeni İnşaat- 4445 m2 mesken, 478 m² işyeri için)
- Yapı Ruhsatı 05.08.1994 – 274/ 1993
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: 22.11.1995 - 2059 (1, 3, 5 ve 15 no'lu bağımsız bölümler için toplam 2.142 m²)
- Trafo Yapı Kullanma İzin Belgesi: 22.06.1998 – 541 (12 m² trafo için)

31.07.2009 tarihli belediye numarataj sistemi ile tapuda kayıtlı (12.08.1994 tarih ve 5/4377 sayılı tapu kat irtifakı projesi) numarataj sisteminin uyumsuz olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu 15 parsel, 5,6 ve7 sayılı parsellerin tevhidinden oluşmuştur.

3.3.2.2. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
10.11.2010 tarihinde, Konak Belediyesi Yapı İzinleri Birimi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parsel ile ilişkin herhangi bir geçerli yapı tatil zaptı ve mühürleme işlemi mevcut olmayıp, taşınmaza ait imar arşivi dosyası incelemesinde de taşınmaz olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir geçerli karara rastlanmamıştır.

3.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu taşınmaz 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için yapı denetim firması ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.


3.3.3. YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ

Taşınmaz, yapı kullanma izin belgesi almış olup cins tashihi yaptırılmıştır. Ruhsat ve ruhsat eklerine uygun inşa edilmiştir.

3.3.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almakta olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde değerlendirme konusu gayrimenkullerin, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel yoktur.

3.4.TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR

İli		İZMİR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi		KONAK						
Mahallesi		AKDENİZ						
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Pafta No.	Ada No	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
77	2802	15	ON KATLI KARGIR BİNA	ha	m ²	dm ²		
Sınırı				Planlıdır				
Zemine Sistem No : 18182066								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağmsız Bln. No.	
0,00		Mesken		50/1000		2	1	
Edinme Sebebi Tamamen TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKAM HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicillerine Aynı Sermaye Konulması iletilmiştir. YÖN PLANI : Y. PLANI:11/08/1994								
Sahibi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	14583	17	1594		02/11/2010	Cilt No.		
Sahife No.	Sicil No: 1994 Konaş Yekül Müş. Yardımcısı						Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT: *Kilometre şerhi ayrı hatlarla belirlenmiş olup her bölüme ayrı ayrı sınırlanmıştır. ** Satışta alınan taşınmazın parçaları aynı zamanda aynı taşınmazın bir parçasıdır.								
SHÇEK - 50 - YTL Döner Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır.								
Stok No 199								

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2802/15			
Zemin No	: 18182061	Yüzölçüm	: 616,50 m2			
B / İçe	: İZMİR/KONAK	Ana Taş. Nitelik	: ON KATLI KARGIR BİNA			
Kurum Adı	: Konak TSM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bağ Böl No: 1)			
Mahalle / Köy Adı	: AKDENİZ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 60/1000			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken			
Çift / Sayfa No	: 17 / 1594					
Kayıt Durum	: Aktif					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.PLANE:11/08/1994		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119949657	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 02.11.2010 - 14583	

Raporlayan: Mustafa Ertan GURSOY
Kayıt Üyedir.
09.11.2010

Tapu Kaydı (1 nolu b.b.)


TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2802/15			
Zemin No	: 18234030	Yüzölçüm	: 616,50 m2			
B / İçe	: İZMİR/KONAK	Ana Taş. Nitelik	: ON KATLI KARGIR BİNA			
Kurum Adı	: Konak TSM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİNVE1 / - (Bağ Böl No: 15)			
Mahalle / Köy Adı	: AKDENİZ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 297/1000			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İş Yeri			
Çift / Sayfa No	: 17 / 1608					
Kayıt Durum	: Aktif					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.PLANE:11/08/1994		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119949691	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 02.11.2010 - 14583	

Raporlayan: Mustafa Ertan GURSOY
Kayıt Üyedir.
09.11.2010

Tapu Kaydı (15 nolu b.b.)

İli		İZMİR		 TAPU SENEDİ		Fotograf	
İlçesi		KONAK					
Mahallesi		AKDENİZ					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
77	2802	15	ON KATLI KARGIR BINA		ha	m ²	dm ²
Sınırı					Zemin Sistem No : 18182126		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.
0,00		Mesken		60/1000		3	
BAGIMSIZ BÖLÜM Edinme Sebebi Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YON.PLANI:Y.PLAN:11/08/1994							
Sahibi							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		14583	17	1596		02/11/2010	Cilt No.
Sahife No.		Sicil No: 17/1596 Konak Y. B. B. No: 3 Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		NOT: * Mülkiyet gayri ayni haklar ile yerleri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Satışın Kimyasal Hükümler gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.				Tarih	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ							
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2802/15				
Zemin No	: 18182126	Yüzölçüm	: 616,50 m2				
B / İçe	: İZMİR-KONAK	Ana Taş. Nitelik	: ON KATLI KARGIR BINA				
Kurum Adı	: Konak TSM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3 / - (Bağ Bol No: 3)				
Mahalle / Köy Adı	: AKDENİZ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 60/1000				
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken				
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1596						
Kayıt Durum	: Aktif						
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAKI							
S/B İ	Açıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye		
Beyan	Y.PLAN:11/08/1994						
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
119949688	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 02.11.2010 - 14583		
Raporlayan: HALK GYO GÜRSOY Kayıt No: 09.11.2010							

Tapu Kaydı (3 nolu b.b.)

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2802/15
Zemin No	: 18182129	Yüzölçüm	: 616,50 m2
İl / İlçe	: ZMİR/KONAK	Ana Taş. Nitelik	: ON KATLI KARGIR BINA
Kurum Adı	: Konak TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: -/4/- (Bağ Böl No: 5)
Mahalle / Köy Adı	: AKDENİZ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 60/1000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken
Çift / Sayfa No	: 17 / 1598		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:11/08/1994		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119949689	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 02.11.2010 - 14583	

Raporlayan: 10731 Erol GURSOY
Kayıt Uygumcu
09.11.2010

Tapu Kaydı (5 nolu b.b.)

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ZMİR	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf
	İlçesi	KONAK			
	Mahallesi	AKDENİZ			
	Köyü				
	Sokağı				
Mevkii		TAPU SENEDİ			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
77	2802	15	ON KATLI KARGIR BINA	ha	m ² dm ²
				616,50	m2
Sınırı	Planlıdır		Zemin Sistem No: 18182129		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00		Mesken	60/1000		5
Edinme Sebebi					
TAMAMI TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKEM HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YON.PLANI-Y.PLANI:11/08/1994					
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Sahibi					
Yam					
Geldisi	Yevmiye No.	Çift No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi
Çift No.	14583	17	1598		02/11/2010
Sahife No.	Sizim Uygumcu				Çift No.
Sıra No.	Konsil Yeri: 11/08/1994				Sahife No.
Tarih	NOT: * Mülkiyetin geçiri aynı ilâkâ ile yapılır için tapu bilgileri mevcuttur. ** Tapu Kayıt Kurumunun İşletiminde bulunulmaktadır.				Sıra No.
					Tarih

İli : IZMİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi : KONAK				Fotoğraf	
Mahallesi : AKDENİZ					
Köyü :				Fotoğraf	
Sokağı :					
Mevkii :		TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
77	2802	15	ON KATLI KARGIR BINA	ha	m ² dm ²
				616,50	m ²
Sınırı : Planlıdır					
Zemin Sistem No : 182340M					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağmsz. Bir. No.
0,00	ly Yeri	297/1000	-	ZEMİN/1	15
TANIM: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde YON.PLANI.Y.PLANE:11/08/1994					
Edinme Sebebi					
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Sahibi					
Geldisi	Yevmiye No.	Cir. No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
	14583	17	1608		02/11/2010
Cir. No.					Cir. No.
Sahife No.	Sicilim İşlemdir. Konak Yoklu Madde Yardımcısı				Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih					Tarih
NOT: **Mülkiyet için her türlü işlem için tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. ** Satış Bedeli Hakkında Bilgi için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.					

İli : IZMİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi : KONAK				Fotoğraf	
Mahallesi : AKDENİZ					
Köyü :				Fotoğraf	
Sokağı :					
Mevkii :		TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
77	2802	15	ON KATLI KARGIR BINA	ha	m ² dm ²
				616,50	m ²
Sınırı : Planlıdır					
Zemin Sistem No : 1820113					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağmsz. Bir. No.
0,00	Trafo	3/1000	-	ZEMİN	16
TANIM: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde YON.PLANI.Y.PLANE:11/08/1994					
Edinme Sebebi					
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Sahibi					
Geldisi	Yevmiye No.	Cir. No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
	14583	17	1609		02/11/2010
Cir. No.					Cir. No.
Sahife No.	Sicilim İşlemdir. Konak Yoklu Madde Yardımcısı				Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih					Tarih
NOT: **Mülkiyet için her türlü işlem için tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. ** Satış Bedeli Hakkında Bilgi için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.					

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2802/15
Zemin No	: 18201130	Yüzölçüm	: 616,50 m ²
İl / İlçe	: IZMİR/KONAK	Ana Taş. Nitelik	: ON KATLI KARGIR BINA
Karar Adı	: Konak TSM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ. Böl. No: 16)
Mahalle / Köy Adı	: AKDENİZ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 3/1000
Mevkii	:	Bağ. Böl. Nitelik	: Trafo
Cir. / Sayfa No	: 17 / 1609		
Kayıt Durum	: AKG		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y. PLANE:11/08/1994		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119940690	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 02.11.2010 - 14583	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye	
İrtifak	İNTİFA HAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(TEDAŞ),ÇIPLAK MÜL. TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) PAMUKBANK T.A.Ş. YE AİTTİR. (Başlama Tarih: 01/01/1900 Süre)					

Raporlayan: **ERHAN GÜRSOY**
Kayıt No: **1073**
09/11/2010

Tapu Kaydı (16 nolu b.b.)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

UNİTAY: Bu form 4 maddesiyle değiştirilmiştir. Adı ve adresi, 1. maddede yazılan kuruma, kuruma yazılı olarak, Adı ve adresi, Bina ve diğer özellikleri, 2. maddede yazılı olarak belirtilmelidir.

1. Adı ve adresi	2. Başlangıç tarihi	3. Başlangıç numarası	4. Başlangıç tarihi
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no / kat no	6. Tapu sicil no	7. Tapu sicil no	8. Tapu sicil no
9. Tapu sicil no	10. Tapu sicil no	11. Tapu sicil no	12. Tapu sicil no
13. Tapu sicil no	14. Bina No	15. Eski yapı ruhsatı no	16. Eski yapı ruhsatı no
17. Yenisine de ruhsatlandırma no	18. Yenisine de ruhsatlandırma no	19. Yenisine de ruhsatlandırma no	20. Yenisine de ruhsatlandırma no

YAPI SAHİBİNİN

21. Adı ve adresi	22. Adı ve adresi	23. Adı ve adresi	24. Adı ve adresi
25. Adı ve adresi	26. Adı ve adresi	27. Adı ve adresi	28. Adı ve adresi

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

29. Adı ve adresi	30. Adı ve adresi	31. Adı ve adresi	32. Adı ve adresi
33. Adı ve adresi	34. Adı ve adresi	35. Adı ve adresi	36. Adı ve adresi

37. İnşaatın toplam maliyet (dışa hariç) 38. Alt olduğu 39. Yapının arsa değeri 40. Toplam maliyet (arsa dahil)

41. İskeletin cinsi 42. İskeletin doğu maddesi 43. Yığına yapının cinsi

44. Yapı ile ilgili özellikler

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama

46. Konutta ilgili özellikler

Konutun	Oda sayısı	Toplam	Daire sayısı	47. Dairesinin özellikleri
	1 2 3 4 5 6 7		daire	Mutfak Banyo Halıyaçık Pasajı
Daire sayısı			daire	
Her dairenin yapılaşımı			Toplam	

48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih

51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih 52. Oraylaştıranın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih

2 KAGİH 1995

YAPIM İZİN BELGESİ

1. Adı no: 301/2013
2. Belgeli tarihi: 20/04/93
3. Belgeli numaraları: 53
4. Belgeli varlığı miktarı: 3194 m²

7. Ada no: 2932
8. Parsel no: 14
9. İmar durumu tarihi: 02/08/93
10. İmar durumu numaraları: 2932

11. Tapu sicil belgesi no: 14
12. Tapu sicil belgesi tarihi: 15/11/94
13. Tapu sicil belgesi no: 2932
14. İmar durumu tarihi ve numaraları: 02/08/93
15. Yaptı ruhu tarihi: 04/11/93
16. Emsal yapı ruhu tarihi ve numaraları: 27
17. Yıkım ve imar durumları tarihi ve numaraları: / /

YAPIL SAHİBİNİN **YAPIL SAHİBAHİNİNİN**

18. Adı soyadı / ünvanı: F. BİREK
19. Bağlı olduğu vergi dairesi: ESKİŞEHİR
20. Vergi damgalı sicil numarası: 5026
21. Adresi: BÜYÜK HİRE CAD 40-52 İZMİR
22. Adı soyadı / ünvanı: /
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: /
24. Vergi damgalı sicil numarası: /
25. Adresi: /

26. Yapı ölçüleri:

27. Yapının her bir ünitesinin kullandığı alanı (m ²)	28. Ünite sayısı	29. Kod	30. Yüzölçümü (m ²)	31. Kod	32. Yüzölçümü (m ²)	33. Kod	34. Yüzölçümü (m ²)	35. Kod	36. Yüzölçümü (m ²)
1849	1	12	1849	1	1849	1	1849	1	1849
Toplam									

37. İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç): 48,115,000
38. Ait olduğu yıl: 1993
39. Yapının arsa değeri: /
40. Toplam maliyet (arsa dahil): /

41. İskeletin cinsi: E.İSKELE
42. İskeletin olduğu maddesi: TÜRLÜ
43. Yığılma yapının cinsi: /

44. Yapıldığı özellikler:

Erişilebilir Hava gazı Doğal gaz Kaldırım Sırtlı suyu Sıcak su Kanalizasyon Foseptik Asfalt

45. Yapı kullarıma için belirlenen bölümler ile ilgili açıklama:
ZEMİN KATTA -1S, NOLU TRAFİK YERİ İÇİNDİR.

47. Dairenin özellikleri:

Konutun	Oda sayıları	Toplam	Daire sayısı	Dairenin özellikleri							
1	2	3	4	5	6	7+	Olan	Mutfak	Banyo	Halıya	Parke
Olmayan											
Toplam											

48. Adı soyadı / ünvanı, imzası, tarih: Mehmet BOZKURT
49. Adı soyadı / ünvanı, imzası, tarih: Nermin KIYIMCI İng. Teknisyeni
50. Adı soyadı / ünvanı, imzası, tarih: İng. Teknisyeni

51. Teknik eden yapıldığı adı soyadı / ünvanı, imzası, tarih: /
52. Onaylayan adı soyadı / ünvanı, imzası, tarih: Kutay ÖZGÖYEN

YAPIM İZİN BELGESİ

11 AĞUSTOS 1993
İNŞAAT ATILMAZ

5/4377
10/1/193

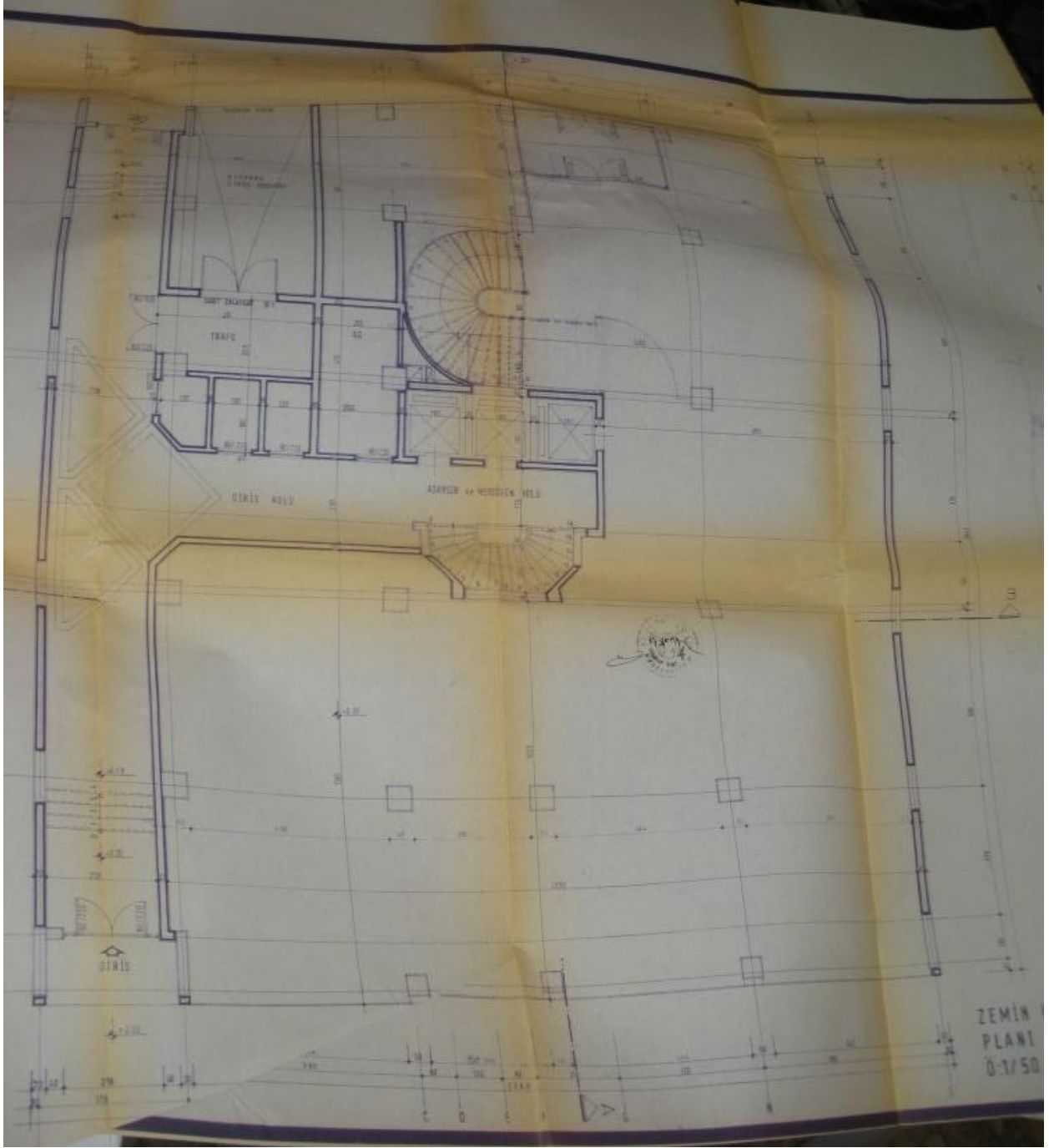
ARŞİVE ALTIIR

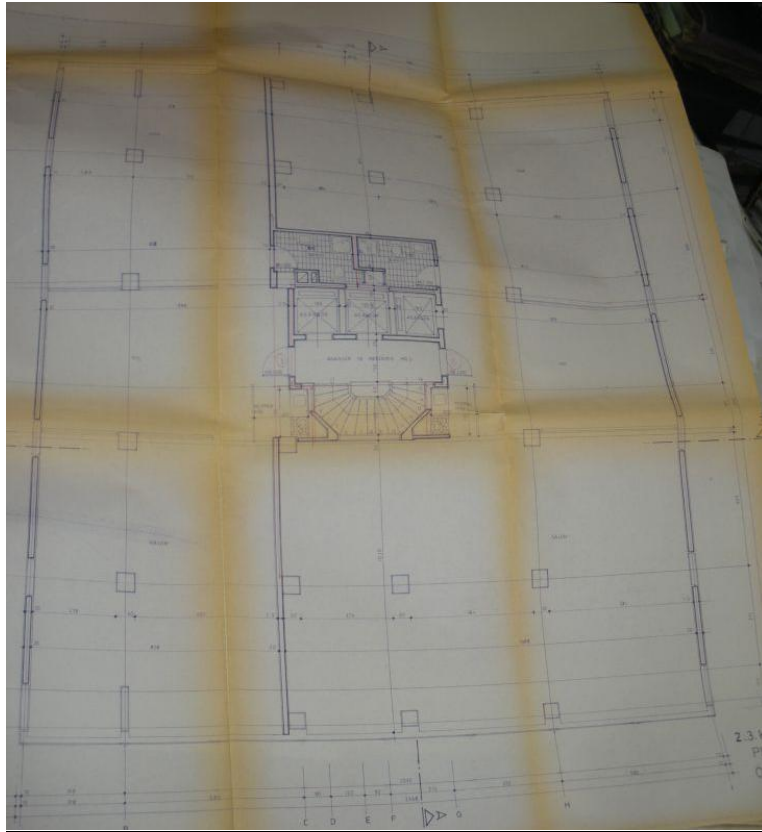
22/8/93

TEMEL ÜSTÜ RUHSATI
YAPIL RUHSAT ŞUBE SEFİ
uygundur
12 AĞUSTOS 1993

İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ
ESHOT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
tastik olunur
12 AĞUSTOS 1993

DAĞ OZALIT





3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.5.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

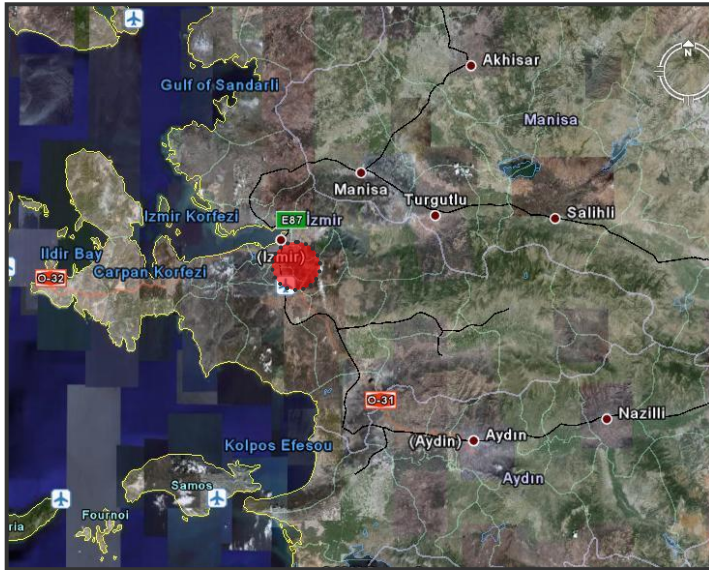
3.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

GYO portföyünde yer alan gayrimenkullerin yer aldığı ana gayrimenkul, yapı kullanma izin belgesi alınmış kat mülkiyeti tesis edilmiş olması nedeni ile gayrimenkullerin GYO portföyünde yer almasında sakınca yoktur.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İZMİR İLİ



Konumu

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyısının ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer

almaktadır. İlman bir iklime sahip olup, yazında denizden gelen taze bir serinlik güneşin sıcaklığını alıp götürmektedir. Sahil boyunca palmye ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı İstanbul'dan sonra ikinci büyük limandır. Canlı ve kozmopolit bir şehir konumundadır.

Doğal Yapı

İzmir, Türkiye'nin üçüncü büyük kentidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle birleşmektedir.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz Nehri'nin aşağı çığı ile Küçük Menderes Nehri bulunur. Girintili ve çıkıntılı kıyı bandı doğal olarak sayısız güzellikte koy ve plajların oluşumu ile sonuçlanır. Gümüldür, Özdere, Foça, Karaburun, Çeşme sahil ve plajları İzmir için büyük bir turistik önem taşımaktadır. Öte yandan aynı doğal yapı, birçok balıkçı barınağının veya yat yavaşma yerlerinin oluşmasına neden olmuştur. Bu özellikleriyle İzmir doğal bir turizm ve liman kentidir. Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. İl bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 °C arasında değişmektedir. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18,5°C'dir.

Ekonomik Durumu

Sanayi bakımından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir. İzmir'de Aliğa Petrol Rafinerisi de bulunmaktadır. İzmir'de otomotiv, madeni eşya, kimya, seramik, dokuma, çimento, sigara ve zeytinyağı, Edremit ve Ayvalık'ta zeytinyağı sektörleri vardır.

Kentte, tarıma dayalı sanayi kolları oldukça gelişkindir. Tekstil, konfeksiyon, gıda, içki, bira, tütün, yem sanayi en önemli işkolları arasındadır. Bunların dışında, demir-çelik, petro kimya, otomotiv, çimento, ayakkabı, gübre, tarım makineleri ve seramik sanayi iç ve dış pazara yönelik olarak üretim yapmaktadır.

Liman kenti olmasının yanında, hammadde kaynakları, nitelikli işgücü ve ulaşım olanaklarının genişliği, sanayinin gelişmesine olanak vererek İzmir'i bölgenin ticaret merkezi konumuna getirmiş durumdadır. Sanayi sektöründe üretilen mallar, dünya standartları ölçüsünde kaliteye sahiptir.

Yörede, kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, antimuan, perlit, grafit, asbest, titenyum, dolomit ve mermer madenleri çıkarılıp işlenmektedir. İnşaat malzemeleri imalatı ve inşaat yapımı alanlarında Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden birisidir.

Kültür-Eğitim Durumu

İzmir ilinde okuma ve yazma bilen nüfusun oranı, tüm ülke genelinde olduğu gibi sürekli artmaktadır. 1935 yılında okuma-yazma bilenlerin oranı % 35 civarındayken, bu oran 1950'de % 50'yi aşmış, 2000 yılında ise % 91,8'e ulaşmıştır. Bununla birlikte, okuma-yazma bilen nüfus içinde tıpkı ülke genelinde olduğu gibi, kadın ve erkek nüfus arasındaki fark bugün de varlığını korumaktadır. Nitekim erkek nüfusun % 96'sı okur-yazarken, kadın nüfusta bu oran % 87'dir.

Nüfus Durumu

Nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'nin 3. Büyük kenti olan İzmir ilinin nüfusu 1927-2000 döneminde sürekli artış göstermiştir. Son 73 yılda Türkiye'nin nüfusu 5 kat artarken, İzmir'in

nüfusu 6,3 kat artış göstermiş ve 2000 yılında 3.370.866'ya yükselmiştir. Bu nüfusun 2.732.669'u (% 81) kentte, 638.197'si (% 19) ise kırsal kesimde yaşamaktadır.

2000 yılı genel nüfus sayımı sonuçlarına göre;

Toplam Nüfus : 3.370.866

Şehir Nüfusu : 2.732.669

Köy Nüfusu : 638.197

Metropol Nüfus : 2.273.388

Yıllık Nüfus Artış Hızı (%0) : 22,38

İlin Nüfus Yoğunluğu (Km 2 /Kişi) : 281

YATIRIM OLANAKLARI:

İzmir'deki organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoloji geliştirme bölgesi yatırımcılara bir çok olanak tanımaktadır. Türkiye'nin en yüksek ticaret hacmine sahip ikinci serbest bölgesi, Ege Serbest Bölgesi İzmir'dedir. İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi bilişim ve yüksek teknoloji (hi-tech) yatırımları için avantajlar sunmaktadır. Jeotermal kaynakları ve rüzgar enerjisi potansiyeli ile İzmir alternatif enerji kullanımına yönelik yatırımlar olanaklıdır. Öte yandan tarih, kültür, doğa ve deniz İzmir'i sağlık, kültür, din, kongre ve fuar turizminin önemli merkezlerinden biri yapmaktadır.

KONAK İLÇESİ

Konak İlçesi, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan en büyük ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Karşıyaka; doğusunda Bornova; güneyinde Buca ve Gaziemir; batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin yönetimi hakkında kanun hükmünde kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkında kanun yürürlüğe girmesiyle Belediye 1984 yılında Merkez İlçe belediyesi olarak kurulmuştur. 04/07/1987 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 3392 sayılı 103 İlçe kurulması hakkında kanun ile Merkez İlçe Belediyesi Konak Belediyesi olarak değiştirilmiştir.

Konak Belediyesinin Alanı : 60247569,4385

Tırazlı Köyü : 44253603,5627

Kavacık Köyü : 25230615,8778

168 mahalle, 6611 cadde-meydan-bulvar-sokak ve 2 köyü bulunmaktadır. Bağlı beldesi yoktur. 2000 yılı Genel Nüfus Sayımı'na göre toplam nüfusu 782,309'dur. Türkiye'nin 2. büyük belediyesidir. İlçede 129 İlköğretim Okulu, 78 Orta Öğretim Kurumu bulunmakta; 155,462 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 7,144 öğretmen görev yapmaktadır. İlçede 13 Hastane, 39 Sağlık Ocağı, 2 Sağlık Evi, 3 Verem Savaş Dispanseri, 7 Ana ve Çocuk Sağlığı Merkezi bulunmaktadır. Konak İlçesi, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.

9 Eylül 1922'de gönderine çekilen bayrak ile yalnız İzmir'in değil Türkiye'nin kurtuluşunun simgelerinden biri olmuş Hükümet Konağı Konak Meydanı'ndadır. Hükümet Konağı 1868-1872 tarihleri arasında inşa edilmiştir.

Yapılışından günümüze bir İzmirlilerin buluşma noktalarından biri olan Saat Kulesi Konak Meydanı'ndadır. II. Abdülhamit'in tahta çıkışının 25. yılı için 1901'de Sadrazam Mehmet Said Paşa

tarafından Alman Konsolosluk binasını yapan mimara yaptırılan kule 25 metre yüksekliğindedir. Kulenin saati Alman İmparatoru II. Wilhelm'in hediyesidir.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak İlçesi, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası Yatırımcılar Derneğinin (YASED) değerlendirmesine göre, uluslararası doğrudan yatırımlara (UDY) ilişkin beklentilerde 2010 yılında tam toparlanma beklentisi bulunmazken, kriz öncesi dönemdeki giriş miktarlarına dönülmesinin ancak 2011 yılında mümkün olabileceği görülmüştür.

Dünya konjonktürüne bağımlı olarak krizden çıkış noktasında, Türkiye'nin diğer ülkelerden daha hızlı olacağı beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
200701	77.9	200801	77.9	200901	61.6	201001	68.6
200702	77.3	200802	78.0	200902	60.9	201002	67.8
200703	80.3	200803	76.9	200903	58.7	201003	67.3
200704	80.5	200804	78.6	200904	59.7	201004	72.7
200705	80.8	200805	79.2	200905	64.0	201005	73.3
200706	81.7	200806	80.3	200906	67.5	201006	73.3
200707	82.0	200807	79.8	200907	67.9	201007	74.4
200708	79.6	200808	80.0	200908	68.9	201008	73.0
200709	80.8	200809	77.3	200909	68.0	201009	73.5
200710	81.6	200810	75.8	200910	68.2	201010	
200711	80.8	200811	71.8	200911	69.8	201011	
200712	79.2	200812	64.9	200912	67.7	201012	

Söz konusu veri, imalat sanayi üretimindeki gelişmeler için öncü göstergeler olma özelliği nedeniyle karar alıcılar açısından önemli bir göstergedir.

GYODER'in hazırladığı, "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:

1. ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
2. Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
3. ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
4. ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
5. Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
6. ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112'ye yükseldi.
7. Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
8. Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
9. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
10. İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
11. Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
12. Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
13. Konut fiyatları ve konut kiralarda durağanlık sürüyor.

14. Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m²'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
15. Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
16. İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
17. Ofis, lojistik binası ve AVM kiralarında durağanlık sürüyor.
18. Yabancılara gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
19. İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
20. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır.

2010 yılında, Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği düşünülmektedir. Konut sektöründe, yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımları artmış, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşanmıştır.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TUSİAD, GYODER

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.4.1. OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Küresel mali krizin etkilerinin gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerin devam etmesi
- Taşınmazların mevcut durumlarının tapudaki onaylı numarataj krokisine uymaması
- Taşınmazın eski eser karşısında olması sebebiyle, yapıda yapılacak her türlü işlemin K.T.V.K.B.Kurulu iznine tabi olması
- 16 numaralı bağımsız bölümün trafo nitelikli olup, üzerinde intifa haklı olması

4.4.2. OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İzmir'e has doğal dokusu halen korunan 1.Kordon ile 2. Kordona cepheli konumda olması
- İzmir merkezinde ticari anlamda tercih edilen bölümde olması
- Yapının 1.Kordon cepheli tüm mahallerinin deniz manzaralı olması
- Ulaşımının rahat ve alternatifli olması,
- İskanlı, cins tashihli ve kat irtifaklı bina içinde olmaları
- Teknik altyapısının tam olması

4.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	IV/B
Yapının Yaşı	:	15
Kat Adedi	:	Bodrum, Zemin, 8 Normal Kat
Dış Cephe	:	Cam doğrama
Kapalı Alan (m ²)	:	2.142,00 m ² +12 m ² trafo
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut değil
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Klima

4.6. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 10 (tadilat görmüş)
Altyapı	:	Tam

4.7. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazda, elektrik, telefon, internet, su ve kanalizasyon sistemleri bulunmaktadır. Ticari potansiyeli yüksek mevkide köşe konumudur.

4.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **maliyet** yöntemi kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Konu mülkün bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.9. DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR

4.9.1. MALİYET YÖNTEMİ

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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilir.

Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

4.9.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

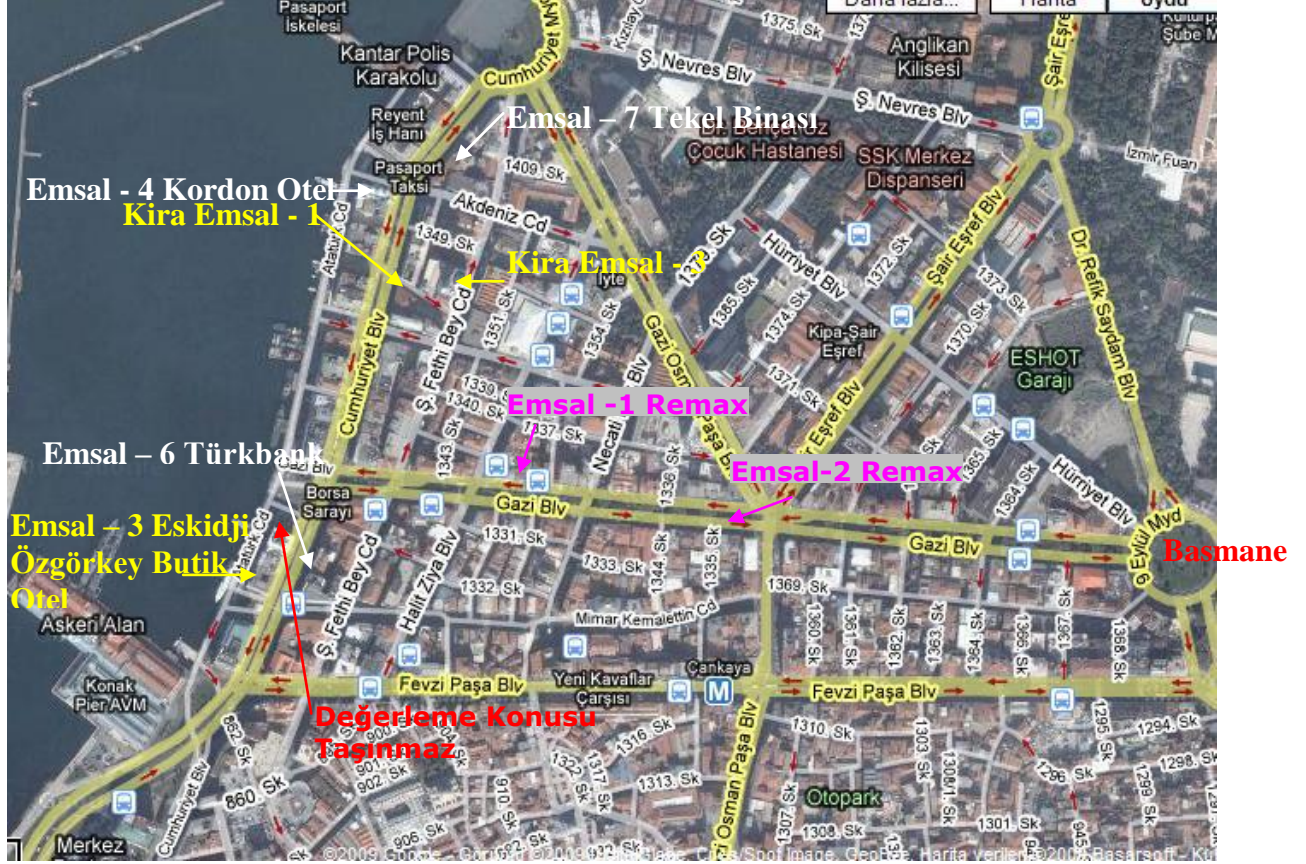
- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış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

Değer tespiti Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Aşağıda sunulmuş olan emsaller dikkate alınarak yapılan çalışmalar sonucunda bağımsız bölümler bazında takdir edilen rayiç değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

15 Numaralı Bağımsız Bölüm Alanı	990
15 Numaralı Bağımsız Bölüm Rayiç Değeri (TL/m ²)	7250
15 Numaralı Bağımsız Bölüm Değeri, TL	7.177.500
1,3 ve 5 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Her Birinin Alanı , TL	384
1,3 ve 5 Numaralı Bağımsız Bölümler Rayiç Değeri (TL/m ²)	2750
1,3 ve 5 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri, TL	3.168.000
Değerleme Konusu Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri, TL	10.345.500
*16 Numaralı trafo vasıflı bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmamıştır.	

Emsaller:



Emsal- Eski Remax Fil – Gayrimenkul

Tolga İşeri ile direkt yapılan görüşmede, genel itibariyle, 1. Kordon ve 2. Kordon'a da cepheli deniz manzaralı gayrimenkullerin (bina bazında değil de ayrı bağımsız bölümler halinde) piyasa rayiç bedelinin **4.000 - 10.000 TL/m²** aralığında düşünülebileceği, ancak ayrı bağımsız bölümler bazında zemin katların dükkan, ara katların ise ofis kullanımlı olarak kiralanması halinde durumun tamamen değişeceği bilgi ve görüşleri alınmıştır. Tolga İşeri: 0532 316 81 10

Remax'ten alınan emsal bilgiler aşağıdadır:

Emsal - 1*SATILIK DÜKKÂN; 100 m² zemin kat, arka bölümde 100 m² deposu olan Gazi Blv. Üzerinde konu mülke yaklaşık 100 mt mesafede, 7,5 m cephesi olan dükkân (Eski Şenlet Modaevi – Gelinlik) 1.200.000-TL (yaklaşık; **8.000-TL/m²**) ile satılıktır.

Emsal - 2*SATILIK DÜKKAN Gazi Blv. üzerinde (Bulvar'ın Basmene tarafına doğru, Gaziosmanpaşa Blv. Kesişimine yakın- Avea) 180 m² zemin kat, 100 m² batır katlı dükkân için 1.400.000 TL bedel istendiği bilgisi alınmıştır. (**5.000-TL/m²**)

- **ESKIDJI Merkez 0232 444 45 45**

Genel olarak değerlendirme konusu bölgede deniz gören (1.Kordon'a cepheli) zemin kat dükkanların **8.000 - 10.000 TL/m²**'den, deniz görmeyen (2.Kordon'a cepheli) zemin kat dükkanların ise **4.000 - 6.000 TL/m²**'den satışa sunulduğu ya da satılabilirliği olduğu bilgisi alınmıştır.

- **Emsal -3 -(Özgörkey Butik Otel - Eski Merkez Bankası) Satış Görmüş Emsal**



Cumhuriyet Meydanı ile Konak Pier arasındaki kordon boyunda, hem 1. hem de 2. Kordon'a cepheli ve 3. cephe olarak da Mimar Kemalettin'e köşe parsel, (konu taşınmazın hemen karşı köşesinde) Merkez Bankası iken Özgörkey grubunun satın alıp, restore ederek (Koruma ALTINDA - tescilli eser) butik otele dönüştürmek için tadilat çalışmasına devam ettiği yapının, **2004** yılında 3.700.000-TL ile açılan açık arttırmada, 4.900.000 TL ile satışının gerçekleştirildiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz 650 m² taban alanlı, 6 katlı yaklaşık 2.500 m² kapalı alanlı yapıdır. (**1.960-TL/m²**)

Emsal -4 -(Eski Yaşarbank - Şimdiki Kordon Otel) Satış Görmüş Emsal



Cumhuriyet Meydanı ile Konak Pier arasındaki kordon boyunda, hem 1., hem de 2. Kordon'a cepheli ve 3. cephe olarak da Akdeniz Cd.'de köşe parsel, (konu taşınmaza yaklaşık 300 mt. mesafede) 484 m² taban alanlı, 9 katlı taşınmazın, **2005** yılında 8.000.000-TL bedelle, Gönülşen Grubu'na satışı gerçekleşerek otele dönüştürülmüştür. (**1.836,55-TL/m²**)

Emsal -5 (Eski Tytbank) Gerçekleşmemiş Satış

İzmir Ticaret Odası yanı, No:87, Erdem İşhanı'nda, değerlendirme konusu taşınmaza 390 mt. mesafesinde) 2. Kordon'a cepheli, 200 m² zemin kat, 100 m² batır katlı, 800.000-TL ile banka müzayede çıkış fiyatıdır. (Deniz manzarası yoktur, satılmamıştır.) (2.666,67-TL/m²)

- **TURYAP EMLAK (0232 463 63 63 - Şeref Bey : 0532 763 63 63)**

Emsal -6 (Türkbank Bölge Müdürlük Binası) Gerçekleşmiş Satış



2. Kordon (Cumhuriyet Cad. No:62, değerlendirme konusu taşınmazın 1 parsel kuzeyinde)'da, 430 m² arsa üzerinde yaklaşık 2.500 m² alanlı, 5 katlı - 11 bağımsız bölümlü, eski, bakımsız, (Koruma ALTINDA -tescilli eser) yaklaşık üç sene önce, muhammen bedeli, 5.600.000 TL olarak açıklanan (açık arttırma) ve en yüksek teklif olarak 4.600.000 TL verilen (tescilli olduğu bilinmeden verilen fiyat olduğu söylenmektedir) binanın satışı ancak **3 - 4 ay önce** 5.500.000-TL bedelle gerçekleştiği söylenmiştir. (**2.200,00-TL/m²**)

Emsal -7 (Tekel Binası) Gerçekleşmiş Satış



2. Kordon (Cumhuriyet Cad. No:130, değerlendirme konusu taşınmazın 500 m kuzeyinde, Cumhuriyet Meydanına daha yakın)'da, 463 m² arsa üzerinde yaklaşık 2.500 m² alanlı, 6 katlı - 37 bağımsız bölümlü, eski, bakımsız binanın satışı yaklaşık **2 - 3 ay önce** 6.300.000-TL bedelle gerçekleşmiştir. (**2.520,00-TL/m²**)

Değerleme konusu taşınmazın, yaklaşık 160 m kuzeyinde, 1.Kordon, 2.Kordon ve Gazi Bulvarı köşesinde konumlu, Yapı Kredi Bankası Bölge Müdürlük binalarının (2 ayrı parsel üzerinde, toplam 1138,22 m² arsa üzerinde, 8.400 m² kapalı alanlı) geçtiğimiz yıl, 22.000.000-TL bedelle satışının gerçekleştiği bilgi ve görüşleri alınmıştır.

(**2.500,00-TL/m²**)

4.9.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık aşınma payı miktarının toplamından oluşmaktadır.

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

Taşınmazın kira değeri, raporun 4.10 başlığı altında belirtilen kira emsalleri dikkate alınarak, 4 bağımsız bölüm için aylık yaklaşık toplam 61.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bölgede Ro:0,06-0,08 aralığında olabileceği düşünülmüş olup, 0,07 esas alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

Gelir kapitalizasyonu yöntemi ile değerlendirme konusu gayrimenkullerin toplam rayiç değeri; 61.000 TL/Ay*12 Ay ve Ro: 0,07 ile yaklaşık **10.460.000,-TL** olarak hesaplanmaktadır.

4.9.4. PROJE GELİŞTİRME

Değer tespit edilirken proje geliştirme yapılmamıştır.

4.10. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değeri analizi yapılırken aşağıdaki kiralık değerlerden yararlanılmıştır. Nihai değer takdiri bölümünde belirtilmektedir.

Remax'ten alınan emsal bilgiler aşağıdadır;

Emsal - 1*KİRALIK OFİS; 250 m² Kordon ile Vali Kazımdirik köşesinde Starbucks üzeri (Topçu Karşısı) 2. kattaki ofis için (deniz manzaralı) **6.000 TL/ay** kira bedeli istenmektedir. (Yaklaşık 2,5 senedir kiralanamadı). **(24 TL/m²/ay)**

Emsal - 2*KİRALIK (ESKİ TEB SUBESİ); Toplam 400 m² alanlı (batar /bodrum kat dahil), Gazi Blv. Üzerinde, konu mülke yaklaşık 150 mt. mesafede, **20.000 TL/ay** kira bedeli istenmektedir. **(50 TL/m²/ay)**

Emsal - 3*KİRALIK OFİSLER; Heris Tower'da (26 katlı gökdelende - Şehit Fethi Bey Cd. üzerinde, konu taşınmaza yaklaşık 370 mt mesafede), zemin katta 600'er m² dükkanlar stopaj bedeli dahil 200.000 \$/yıl fiyatla, üst katlarda 250 m² civarında ofisler, stopaj bedeli dahil 90.000 \$/yıl fiyatla kiralıktır. (**Stopaj dahil; 27,78 ve 30-\$/m²/ay, Net Kira; 22,22 - 24,00-\$/m²/ay**) 1\$:1,4159 = **(31,46 - 33,98-TL/m²/ay)**

Emsal - 4* Mustafa Bey - 0535 437 85 06 - A emlak 446 14 50: 2. Kordon'da, 240 m² alanlı, 6.kat, (6 ayrı bölümü bulunan) çok bakımsız ofis için (konu taşınmaza yaklaşık 150 m mesafede) **2.200 TL/ay** kira bedeli istenmektedir.

- **ESKIDJI Merkez 0232 444 45 45**

Kiralık Ofis

Gazi Blv. üzerinde 450 m² alanlı, ofis katı (eski Halkbank'ın olduğu binada) **5.000 TL/AY** ile kiralıktır. (**11,11-TL/m²/ay**)

Kiralık Ofis

Gazi Blv. Üzerinde 206 m² alanlı, (Finansbank üstü - Birsell İşhanı) **2.350 TL/AY** ile kiralıktır. (**11,41-TL/m²/ay**)

Kiralık Ofis (Ödenmekte olan Kira bedeli)

1.Kordon da Garanti Bankası kullanımındaki, 300 m², 3.kat ofis, **2.500 euro/ay** kira bedeli ile kullanımdadır. (**8,33-€/m²/ay**) € :1,9415 = **(16,17-TL/m²/ay)**

Kiralık Ofis

2.Kordon da 170 m², ara kat ofis için **3.500-TL/ay** kira bedeli kira istenmektedir. (**20,59-TL/m²/ay**)

4.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR)

Değerlemede proje geliştirme yapılmamıştır.

4.12. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; "ticaret fonksiyonlu" olarak kullanılmalıdır.

4.13. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Raporda bölünmüş veya müşterek bir kısım yoktur. Taşınmaz bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

4.14. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

4.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Raporda, 4.9 bölümünde kullanılan Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **10.345.500-TL**, Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise yaklaşık **10.460.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile belirlenen değerler birbirine yakın değerlerdir.

"Nihai Değer Takdiri"nde, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile bulunan değer kullanılmıştır.

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan ana gayrimenkul, yasal evraklarını ve yapı kullanma izin belgesini alıp, kat mülkiyeti tesis edilerek, yasal sürecini tamamlamıştır.

5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkullerin GYO portföyünde yer almasında sakınca yoktur.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

6.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ				
77 PAFTA	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
2802 ADA	(M ²)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)	(KDV HARİÇ)
15 PARSEL		TL	TL	USD
1 nolu bağımsız bölüm	384	1.056.000	1.246.080	880.062
3 nolu bağımsız bölüm	384	1.056.000	1.246.080	880.062
5 nolu bağımsız bölüm	384	1.056.000	1.246.080	880.062
15 nolu bağımsız bölüm	990	7.177.500	8.469.450	5.981.672
TOPLAM DEĞER	2.142	10.345.500	12.207.690	8.621.859

Değerleme konusu taşınmazların KDV Hariç toplam değeri;

10.345.500-TL (Onmilyonüçyüzkırkbeşbinbeşyüz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KİRA DEĞERİ				
77 PAFTA	ALAN	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ
2802 ADA	(M ²)	(AYLIK)	(YILLIK)	(YILLIK)
15 PARSEL		TL/AY	TL/YIL	USD/YIL
1 nolu bağımsız bölüm	384	5.760	69.120	48.817
3 nolu bağımsız bölüm	384	5.760	69.120	48.817
5 nolu bağımsız bölüm	384	5.760	69.120	48.817
15 nolu bağımsız bölüm	990	43.560	522.720	369.179
TOPLAM DEĞER	2.142	60.840	730.080	515.630

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam yıllık kira değeri;

730.080.-TL (Yediyüzotuzbinseksen Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. SİGORTA DEĞERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın sigorta değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

SİGORTA DEĞERİ				
77 PAFTA	ALAN (M ²)	SİGORTA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	SİGORTA DEĞERİ(TL) (KDV DAHİL)	SİGORTA DEĞERİ(TL) (KDV HARİÇ)
1 nolu bağımsız bölüm	384	245.760	289.997	173.572
3 nolu bağımsız bölüm	384	245.760	289.997	173.572
5 nolu bağımsız bölüm	384	245.760	289.997	173.572
15 nolu bağımsız bölüm	990	633.600	747.648	447.489
TOPLAM DEĞER	2.142	1.377.012	1.624.874	972.535

Değerleme konusu taşınmazların KDV Hariç toplam sigorta değeri;

1.377.012-TL (Birmilyonüçyüzyetmişyedibinoniki Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(10.11.10 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,4159.-TL – EURO satış kuru 1,9515.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

K. Cem ONURSAL
SPK Lisans NO:401164
İnşaat Y.Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ÖZGÜN BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür

FOTOĞRAFLAR



Atatürk Caddesi Cephesi (1.Kordon)





Atatürk Caddesi Cephesi (1.Kordon)



Cumhuriyet Bulvarı (2.Kordon) Cephesi





Bodrum Kata giriş, trafo ve bodrum kat



Zemin Kat Birlik Sigorta



Zemin Kat Nakit Operasyon



1. Kat Birlik Sigorta



1. Kat Halk Yatırım



2., 3. ve 4.Normal Katlar

PAMUK PLAZA	
8. KAT	8. KAT
BEYERPODOL İNŞAAT BEHRY LTD. ŞTİ. Barbar LSE ŞİŞ	İRECAM İNŞA. İSAK ŞOKRPA LTD. ŞTİ. SARAYIRI TUNA MAHALLESİ ŞİŞ 34100 İZMİR
7. KAT	7. KAT
CMA CGM DENİZ İZMİR	CGM ACENTELİĞİ A.Ş. SUBESİ
6. KAT	6. KAT
EGE BÖLGE KOOPERATÖRÜ	ERGO SİGORTA VE KAMU İZMİR BÖLGE KOOPERATÖRÜ
5. KAT	5. KAT
ardagac atay yemcek tohumcu a.ş. ayden inşaat terlay gedakay	atay inşaat a.ş. atay atay inşaat tohumcu
4. KAT	4. KAT
Av. DÜLLERMAN OKUY Av. BALICE OKUY	TERKİYE HALK BANKASI A.Ş. İZMİR İZMİR 1. BÖLGE KOOPERATÖRÜ İZMİR VE AKADİTAY BÖL. ME.
3. KAT	3. KAT
FACTORING A.Ş.	TERKİYE HALK BANKASI A.Ş. İZMİR İZMİR 1. BÖLGE KOOPERATÖRÜ BÖLGE KOOP. MÜHÜRLEM VE İZMİR BÖL. ME.
2. KAT	2. KAT
Av. OKAN OKUY Av. OKAN OKUY Av. OKAN OKUY	TERKİYE HALK BANKASI A.Ş. İZMİR İZMİR 1. BÖLGE KOOPERATÖRÜ İZMİR 1. BÖLGE KOOPERATÖRÜ (İZMİR) İZMİR 1. BÖLGE KOOPERATÖRÜ VE İZMİR BÖL. ME.
1. KAT	1. KAT
HALKYATIRIM İZMİR SUBESİ	

LİSANS BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.09.2009 No : 401164

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

Kemal Cem ONURSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat ÖZTANGUT
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN