

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.....	7
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).....	9
3.3.2.1.	BELGELER.....	9
3.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	9
3.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	10
3.3.3.	YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ.....	10
3.3.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	10
3.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR.....	11
3.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	19
3.5.1.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ.....	19
3.6.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	20
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.....	25
4.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	26
4.4.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	27
4.4.1.	OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	27
4.4.2.	OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	27
4.5.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	27
4.6.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	27
4.7.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	27
4.8.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	28
4.9.	DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR.....	28
4.9.1.	MALİYET YÖNTEMİ.....	28
4.9.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNETİMİ.....	28
4.9.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ.....	29
4.9.4.	PROJE GELİŞTİRME.....	29
4.10.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	29
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).....	30
4.12.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	30
4.13.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	30
4.14.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	30
4.15.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	30
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
5.1.	FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	31
5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	31
5.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	31
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.....	31
6.	SONUÇ.....	32
6.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	32
6.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	32
6.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	32
6.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	32

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 20.12.2010
RAPORUN NUMARASI	: 2010_300_005_07
DEĞERLEME TARİHİ	: 10.11.2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 08.11.2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2010_300_005
RAPORUN TÜRÜ	: Özel 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, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 19 pafta, 69 ada 18 parsel üzerinde kayıtlı olan "Zemin Katı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartman" binasının (Halkbank Karşıyaka Şubesi) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Nazen TÖMEN SPK Lisans No:400425 Yük.Mimar
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Taşınmaz 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 / İZMİR
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Adresi : Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, No:2 Kat:2-3 Karaköy/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 19 pafta, 69 ada 18 parsel üzerinde kayıtlı olan tapu kaydında nitelik olarak "Zemin Katı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartman" olarak geçen, (Halkbank Karşıyaka Şubesi- Donanmacı Mahallesi, Kemal Paşa Caddesi No:133 ve 133-A, Karşıyaka/İzmir) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

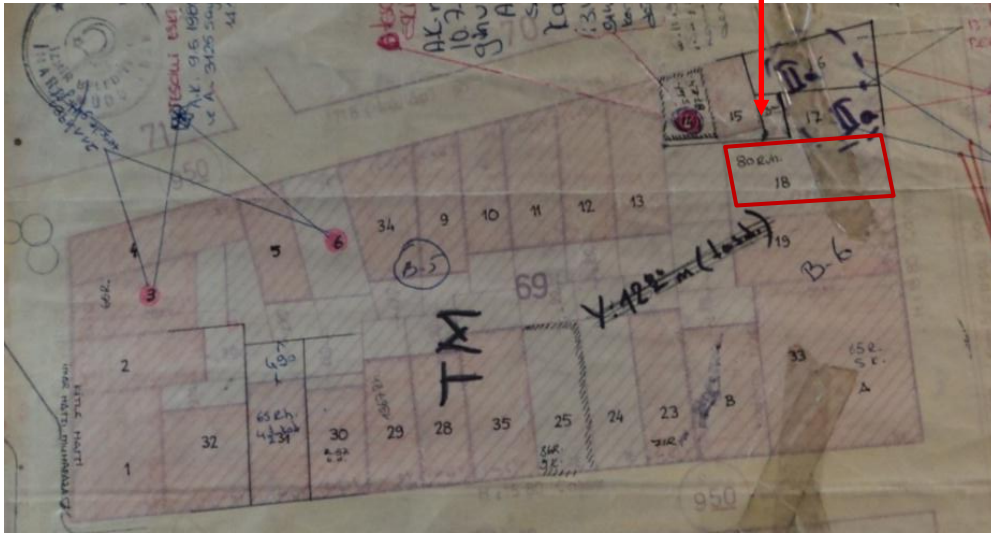
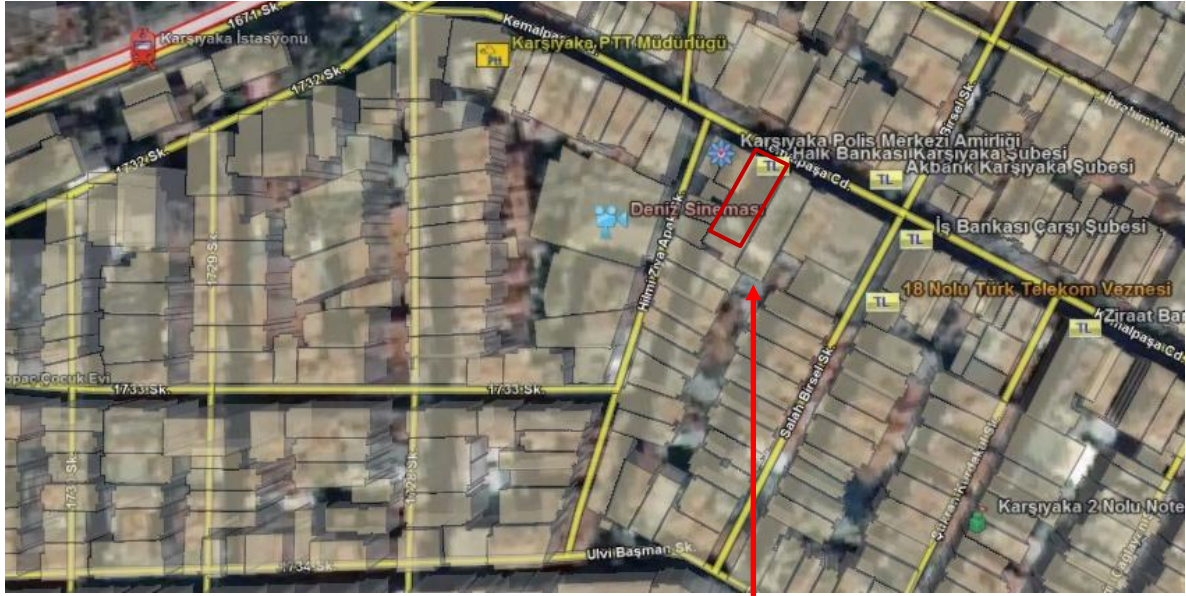
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi'nde, Karşıyaka Çarşısı olarak da bilinen, Kemalpaşa Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Halkbankası Karşıyaka Şubesi; Kemal Paşa Caddesi üzerinde, Karşıyaka İskelesi tarafından gelinirken 350 m sonra solda, Karşıyaka Garı yönünden gelinirken ise 150 m ileride sağda kalmaktadır. Taşınmaz Karşıyaka Belediyesi'ne 350 m, Karşıyaka Hükümet Konağı'na ise 270 m kuş uçuşu mesafededir. Yapım aşaması henüz tamamlanmamış olan İzmir Metrosu Karşıyaka İstasyonu'na 200 m mesafededir. Kemal Paşa Caddesi; 500 m uzunluğunda, Kuzeydoğu-Güneybatı Yönlü, Karşıyaka Vapur İskelesi'yle, Karşıyaka Eski Tren Garı'nı kesintisiz olarak birbirine bağlayan, yayaları Karşıyaka Belediyesi'nin, Adliyesinin ve Hükümet binasının bulunduğu caddeye ulaştıran gün içinde araba trafiğine kapalı, sürekli ve yoğun yaya trafiğinin olduğu bir caddedir. Yoğun yaya trafiğinden dolayı "cadde" adı verilmiştir. Gayrimenkulün bulunduğu bu cadde üzerinde; İş Bankası, Yapı Kredi Bankası, Ziraat Bankası, İng Bank, Akbank, Vakıf Bank Bankaları ile Parti Karşıyaka İlçe Başkanlıkları, Vakıf Temsilcilikleri, PTT Merkezi, Polis Karakolu, Dershaneler, Pastaneler, Fastfood Lokantaları, Büyük Mağazalar, Mali Müşavirlik, Muhasebe ve Avukatlık Büroları, Mimarlık ve Tasarım Ofisleri ile daha bir çok çeşitli Sosyal ve Kültürel faaliyet mekanları bulunmaktadır. Taşınmaz merkezde, alternatif ulaşım olanakları mevcut olan, yerleşmiş komşuluk çevresine sahip, reklam kabiliyetinin yoğun, yaya sirkülasyonunun sürekli ve yoğun olduğu yerde konumlandır. Karayolu'ndan toplu taşıma araçları (ESHOT, taksi dolmuş, minibüs, metro), deniz yolu, alternatif ulaşım olanakları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Teknik altyapısı tamdır.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Karşıyaka İskelesi	350 m	Karşıyaka Belediye Başkanlığı	350 m
Karşıyaka Eski Tren Garı	145 m	Karşıyaka Hükümet Konağı	270 m
Karşıyaka PTT Merkezi	70 m	Karşıyaka Belediye Konservatuvarı	300 m
Latife Hanım Anı Evi	300 m	Hoca Mithat Halk Kütüphanesi	150 m



3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi 19 pafta, 69 ada, 18 parselde yer alan Zemin Katı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartmandır.
- Parsel alanı 306 m² dir.
- Halkbank Karşıyaka Şubesi- Donanmacı Mahallesi, Kemal Paşa Caddesi No:133 ve 133-A, Karşıyaka/İzmir
- Parsel ön cephesi yola sıfırdır, ön cephede Halkbank ATM'leri bulunmaktadır.
- Mevcutta bina, Halkbank Karşıyaka Şubesi ve Halkbank Misafirhane ve lojmanları olarak kullanılmaktadır.
- Bina, zemin+asma kat+4 normal katlıdır.
- Zemin katında; müşteri holü ve kasalar mevcuttur. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granittir. Zemin kat zemini seranit olup, tavanı kaset döşeme asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.
- Asma katında; operasyon servisi, bay-bayan wc, mutfak, krediler servisi bölümleri mevcuttur. Zemini seranit-granit kaplamadır.
- 1. normal katında; operasyon servisi, Ticari Kobilere Servisi, arşiv ve sistem odası bölümlenmeleri vardır. Ayrıca binanın arka cephesine bakan, teras bölümü ile ön cepheye bakan küçük çapta balkon bölümü mevcuttur. Zemini seranit-granit kaplamadır.
- 2. 3. ve 4. Normal katlarda her katta ikişer daire olmak üzere 2'si misafirhane olarak kullanılan, toplamda 6 adet mesken kullanımlı daire mevcuttur. Daire kısımlarına giriş 133-A numaralı kapı ile banka dışından, sağlanmaktadır.
- Binada ısıtma, klimalar ile sağlanmaktadır.
- Binada, zemin katta tavan tipli klimalar kullanılırken, diğer katlarda duvar tipi klimalar kullanılmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası az eğimli olup, jeolojik yapı itibarıyla 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Parsel dikdörtgen şekline yakındır (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	: KARŞIYAKA
MAHALLESİ	: Donanmacı
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: Planında
PAFTA NO	: 19
ADA NO	: 69
PARSEL NO	: 18
YÜZÖLÇÜMÜ	: 306,00 m ²
NİTELİĞİ	: Zemin Katı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartman
MALİKLER	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU CİNSİ	: CİNS TASHİHLİ
CİLT	: 2
SAHİFE	: 138
YEVMIYE	: 21753
EDİNİM TARİHİ	: 28/10/2010

3.2.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

91 Ada, 53 Parsel

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

09.11.2010 tarihinde, Karşıyaka 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, Karşıyaka Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altında yer almaktadır).

*Tapu Dairesinde yapılan inceleme sonrasında; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın; 28.10.2010 tarihinde, Halkbankası A.Ş. mülkiyetinden, Halk Bankası Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye "Ticaret Şirketine Ayni Sermaye Konulması" edinme sebebiyle 21753 yevmiye ile el değiştirmiştir.

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 taşınmaz halen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almakta olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel yoktur.

(Kurulumuzun Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde (Tebliğ) değişiklik yapan, Seri: VI, No: 27 sayılı "["Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"](#) 30/03/2010 tarih ve 27537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Son dönemde Tebliğ'in 25. maddesinin (I) bendinin uygulanmasında ortaya çıktığı anlaşılan birtakım tereddütlerin giderilmesini teminen anılan hükmünde değişiklik yapılması ihtiyacı doğmuştur. Tebliğ'in "Yatırım Faaliyetleri" başlıklı 25. maddesinin (I) bendinde "Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Söz konusu madde hükmünde geçen kat mülkiyeti zorunluluğu, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföyünde yer alan bağımsız bölümlere sahip gayrimenkullerin mülkiyetinin açıkça tespit edilebilmesi ve devrinde herhangi bir sorunla karşılaşılması amacıyla getirilmiştir.

Bu değişiklik ile, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte GYO'ya ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasının kat mülkiyeti tesisiyle ulaşılmak istenen sonuca paralellik arz ettiği düşüncesinden hareketle, anılan hükmün uygulamasına açıklık kazandırılması amaçlanmıştır.)

Değerlemesi yapılan taşınmaz, yapı kullanma izin belgesi almış, cins tashihli bina olup, tapu kayıtlarındaki niteliğine uygun kullanımından dolayı, kat mülkiyeti tesisi ile ulaşılmak istenen sonuca paralellik arz etmektedir.

3.3.BELEDİYE İNCELEMESİ

3.3.1. İMAR DURUMU

YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR DURUMU VE BUNA GÖRE YAPILABİLECEK FONKSİYON VE YAPILAŞMA BİLGİSİ, PLAN ADI VE ONAY TARİHİ DE VERİLMELİDİR.

İmar Durumu:

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parsel; 1/1000 ölçekli Karşıyaka Uygulama İmar Planı'nda, Ticari Seçenekli Mesken (Taralı TM) Bölgesinde kalmakta olup, 22 m bina derinliğinde ön cephe yola sıfır, geriye ne kalırsa arka cephe mesafeli, bitişik nizam, Hmax: 6 kat yapılaşma koşullarına sahip olup, bitişikindeki 17 parsel üzerinde 2A değerinde tescilli eski eser bulunduğundan, her türlü inşai ve fiziki faaliyet öncesinde, Koruma Kurlundan izin alınması gerekmektedir.

İMAR PLANI ADI VE ÖLÇEĞİ	Karşıyaka Uygulama İmar Planı, 1/1000 ölçekli		
İMAR PLANI ONAY TARİHİ	17.03.1984		
FONKSİYON	TM	NİZAM	BITİŞİK
TAKS		YÜKSEKLİK	18,80 m
KAKS		ÖN CEPHE ÇEKME MESAFESİ	SIFIR

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

69 Ada 18 Parsel ile ilgili yapılan belediye imar arşivi araştırmasında aşağıdaki bilgilere rastlanmıştır.

- Mimari Projesi:
 - 23.07.1985 (Zemin + 1. Kat (asma kat) dahili tadilatları içeren mimari proje)
 - 05/02/1981 Mimari proje
- Yapı Ruhsatı :
 - 01.12.1980 No: 543 (yeni inşaat ruhsatı)
 - 26.07.1985 (Tadilat Ruhsatı)
 - 15.06.2000 No: 5-47-543 (Zemin ve 1. Katta büyüme tadilatı için verilmiş ruhsat)
- Yapı Kullanma İzin Belgesi:
 - 20.11.1981 (Asansör ve kalorifer için verilmiş)
 - 09.11.1981 (Banka ve 8 adet daire için verilmiş)

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
Parsel üzerinde, taşınmazın olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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 edilmiştir. Konu taşınmaz kamu binası olduğundan yapı denetimden muaftır.

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 PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların GYO portföyünde bulunmasında, sermaye piyasası mevzuatı açısından bir engel yoktur.

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

İl	KARŞIYAKA	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
İlçesi	DONANMACI		
Mahallesi			
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Satış Bedeli 6.469.636,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
					306,70 m2	

ZEMİN KATI BANKA ÇİFTLİĞİ SAKATLIĞI DİREKTİF KARŞIYAKA APARTMANI

Niteligi	Planındadır
Sınırı	Zaman Sistem No : 14256181
Edinme Sebebi	Yatırıma TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.' adına kayıtlı İKİ HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Kurulmuş İşlemlerden.
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Geldisi	Yerleşim No:	Çift No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarihli	Gittisi
Çift No:	21753	2	138		28/10/2010	Çift No:
Sahife No:						Sahife No:
Sıra No:						Sıra No:
Tarih:						Tarih:

NOT : 1) Mülklerin gayri ayni hakları ile ilgili işlemler, tapu siciline göre yapılır.
2) Tapu, Karşılık Hukukları gibi işlemler, tapu siciline göre yapılır.

TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Tasınmaz	Ada/Parsel	: 69/18			
Zemin No	: 14256181	Yüzölçüm	: 306,00 m2			
İl / İlçe	: İZMİR/KARŞIYAKA	Ana Tas. Nitelik	: ZEMİN KATI BANKA OLAN BEŞ KATLI SEKİZ DAİRELİ KARGEİR APARTMAN			
Kurum Adı	: Karşıyaka TSM					
Mahalle / Köy Adı	: DONANMACI Mah.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 2 / 138					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay-Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
119877778	İTİFAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	306,00	İfcaat Şirketlerine Aynı Sermayeye Yatıldığımsı -26.10.2010 - 21.7.21	- - -

Raporlayan: 13470-Kadriye Berna
YALÇIN
Kaydına: Öğr. Gör.
14.09.2010
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya alan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum Karşıyaka Belediyesi	2. Ruhsat Tarihi 5/12/15	3. Ruhsat Numarası 1980
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı TADILAT	5. Mahallesi Donanmacı	6. Pafta No 19
7. Ada No 69	8. Parsel No 18	
9. İmar Durumu Tarihi 26.5.2000	10. İmar Durumu Numarası 4909	11. Isınma Türü -
12. Yakıt Türü -	13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum K.yaka Tapu Sicil Md.lığı	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 28.3.1986
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 1617	YAPI SAHİBİNİN	
16. Adı Soyadı / Unvanı Türkiye Halk Bankası A.Ş.	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
17. Bağlı olduğu Vergi Dairesi -	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası -	21. Kurum Sicil Numarası -
19. Adresi 1717 Sok. No:133 K.yaka	22. Bağlı olduğu Vergi Dairesi -	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası -
24. Adresi -		
25. Yapının Her bir ünitesinin Kullanma Maksudı Zemin+2.katta büyüme	26. Ünite Sayısı -	27. Yüz Ölçümü 102
28. Yol seviyesi altında kat sayısı -	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı -	30. Toplam Kat Sayısı -
31. Yapının yüksekliği -	32. 1m2 sınırlı Maliyet -	33. Yapının Sınıfı -
34. Yapının Grubu -	Toplam - 102	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) -	36. Alt Olduğu Yıl -	37. Yapının Arsa Değeri -
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) -		
39. İskeletin Cinsi -	40. İskeletin Dolgu Maddesi -	41. Yığma Yapının Cinsi -
RUHSAT EKİ PROJELER		
42. Mimari Proje -	49. Adı, Soyadı Ayşin Sesli	
43. Statik Proje -	50. Adresi -	
44. Tesisat Projeleri -	51. Taahhüdü -	
45. Dolgu Toplamı -	46. Kazı Toplamı -	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı -
48. Harcı çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer -	52. Kurum Sicil No -	
53. Oda Sicil No 27287		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelirin Mahiyeti Yol - Kanal Harcı	56. Makbuz Tarihi -	57. Makbuz No -
58. Tutar (TL) 8.388.000	59. Açıklama Tasitliki proje ve eklerine uygun olarak zemin katta büyüme, 1.katta tadilat, 2.kat 1 ve 2 no.lu dairelerin işyerine dönüştürme ve zemin ve 1.kata bağlanması.	60. Otopark Harcı -
61. Köprü Harcı -	62. Köprü Harcı -	63. Köprü Harcı -
64. Köprü Harcı -	65. Köprü Harcı -	66. Köprü Harcı -
67. Köprü Harcı -	68. Köprü Harcı -	69. Köprü Harcı -
70. Köprü Harcı -	71. Köprü Harcı -	72. Köprü Harcı -
73. Köprü Harcı -	74. Köprü Harcı -	75. Köprü Harcı -
76. Köprü Harcı -	77. Köprü Harcı -	78. Köprü Harcı -
79. Köprü Harcı -	80. Köprü Harcı -	81. Köprü Harcı -
82. Köprü Harcı -	83. Köprü Harcı -	84. Köprü Harcı -
85. Köprü Harcı -	86. Köprü Harcı -	87. Köprü Harcı -
88. Köprü Harcı -	89. Köprü Harcı -	90. Köprü Harcı -
91. Köprü Harcı -	92. Köprü Harcı -	93. Köprü Harcı -
94. Köprü Harcı -	95. Köprü Harcı -	96. Köprü Harcı -
97. Köprü Harcı -	98. Köprü Harcı -	99. Köprü Harcı -
100. Köprü Harcı -	101. Köprü Harcı -	102. Köprü Harcı -
103. Köprü Harcı -	104. Köprü Harcı -	105. Köprü Harcı -
106. Köprü Harcı -	107. Köprü Harcı -	108. Köprü Harcı -
109. Köprü Harcı -	110. Köprü Harcı -	111. Köprü Harcı -
112. Köprü Harcı -	113. Köprü Harcı -	114. Köprü Harcı -
115. Köprü Harcı -	116. Köprü Harcı -	117. Köprü Harcı -
118. Köprü Harcı -	119. Köprü Harcı -	120. Köprü Harcı -
121. Köprü Harcı -	122. Köprü Harcı -	123. Köprü Harcı -
124. Köprü Harcı -	125. Köprü Harcı -	126. Köprü Harcı -
127. Köprü Harcı -	128. Köprü Harcı -	129. Köprü Harcı -
130. Köprü Harcı -	131. Köprü Harcı -	132. Köprü Harcı -
133. Köprü Harcı -	134. Köprü Harcı -	135. Köprü Harcı -
136. Köprü Harcı -	137. Köprü Harcı -	138. Köprü Harcı -
139. Köprü Harcı -	140. Köprü Harcı -	141. Köprü Harcı -
142. Köprü Harcı -	143. Köprü Harcı -	144. Köprü Harcı -
145. Köprü Harcı -	146. Köprü Harcı -	147. Köprü Harcı -
148. Köprü Harcı -	149. Köprü Harcı -	150. Köprü Harcı -
151. Köprü Harcı -	152. Köprü Harcı -	153. Köprü Harcı -
154. Köprü Harcı -	155. Köprü Harcı -	156. Köprü Harcı -
157. Köprü Harcı -	158. Köprü Harcı -	159. Köprü Harcı -
160. Köprü Harcı -	161. Köprü Harcı -	162. Köprü Harcı -
163. Köprü Harcı -	164. Köprü Harcı -	165. Köprü Harcı -
166. Köprü Harcı -	167. Köprü Harcı -	168. Köprü Harcı -
169. Köprü Harcı -	170. Köprü Harcı -	171. Köprü Harcı -
172. Köprü Harcı -	173. Köprü Harcı -	174. Köprü Harcı -
175. Köprü Harcı -	176. Köprü Harcı -	177. Köprü Harcı -
178. Köprü Harcı -	179. Köprü Harcı -	180. Köprü Harcı -
181. Köprü Harcı -	182. Köprü Harcı -	183. Köprü Harcı -
184. Köprü Harcı -	185. Köprü Harcı -	186. Köprü Harcı -
187. Köprü Harcı -	188. Köprü Harcı -	189. Köprü Harcı -
190. Köprü Harcı -	191. Köprü Harcı -	192. Köprü Harcı -
193. Köprü Harcı -	194. Köprü Harcı -	195. Köprü Harcı -
196. Köprü Harcı -	197. Köprü Harcı -	198. Köprü Harcı -
199. Köprü Harcı -	200. Köprü Harcı -	201. Köprü Harcı -
202. Köprü Harcı -	203. Köprü Harcı -	204. Köprü Harcı -
205. Köprü Harcı -	206. Köprü Harcı -	207. Köprü Harcı -
208. Köprü Harcı -	209. Köprü Harcı -	210. Köprü Harcı -
211. Köprü Harcı -	212. Köprü Harcı -	213. Köprü Harcı -
214. Köprü Harcı -	215. Köprü Harcı -	216. Köprü Harcı -
217. Köprü Harcı -	218. Köprü Harcı -	219. Köprü Harcı -
220. Köprü Harcı -	221. Köprü Harcı -	222. Köprü Harcı -
223. Köprü Harcı -	224. Köprü Harcı -	225. Köprü Harcı -
226. Köprü Harcı -	227. Köprü Harcı -	228. Köprü Harcı -
229. Köprü Harcı -	230. Köprü Harcı -	231. Köprü Harcı -
232. Köprü Harcı -	233. Köprü Harcı -	234. Köprü Harcı -
235. Köprü Harcı -	236. Köprü Harcı -	237. Köprü Harcı -
238. Köprü Harcı -	239. Köprü Harcı -	240. Köprü Harcı -
241. Köprü Harcı -	242. Köprü Harcı -	243. Köprü Harcı -
244. Köprü Harcı -	245. Köprü Harcı -	246. Köprü Harcı -
247. Köprü Harcı -	248. Köprü Harcı -	249. Köprü Harcı -
250. Köprü Harcı -	251. Köprü Harcı -	252. Köprü Harcı -
253. Köprü Harcı -	254. Köprü Harcı -	255. Köprü Harcı -
256. Köprü Harcı -	257. Köprü Harcı -	258. Köprü Harcı -
259. Köprü Harcı -	260. Köprü Harcı -	261. Köprü Harcı -
262. Köprü Harcı -	263. Köprü Harcı -	264. Köprü Harcı -
265. Köprü Harcı -	266. Köprü Harcı -	267. Köprü Harcı -
268. Köprü Harcı -	269. Köprü Harcı -	270. Köprü Harcı -
271. Köprü Harcı -	272. Köprü Harcı -	273. Köprü Harcı -
274. Köprü Harcı -	275. Köprü Harcı -	276. Köprü Harcı -
277. Köprü Harcı -	278. Köprü Harcı -	279. Köprü Harcı -
280. Köprü Harcı -	281. Köprü Harcı -	282. Köprü Harcı -
283. Köprü Harcı -	284. Köprü Harcı -	285. Köprü Harcı -
286. Köprü Harcı -	287. Köprü Harcı -	288. Köprü Harcı -
289. Köprü Harcı -	290. Köprü Harcı -	291. Köprü Harcı -
292. Köprü Harcı -	293. Köprü Harcı -	294. Köprü Harcı -
295. Köprü Harcı -	296. Köprü Harcı -	297. Köprü Harcı -
298. Köprü Harcı -	299. Köprü Harcı -	300. Köprü Harcı -
301. Köprü Harcı -	302. Köprü Harcı -	303. Köprü Harcı -
304. Köprü Harcı -	305. Köprü Harcı -	306. Köprü Harcı -
307. Köprü Harcı -	308. Köprü Harcı -	309. Köprü Harcı -
310. Köprü Harcı -	311. Köprü Harcı -	312. Köprü Harcı -
313. Köprü Harcı -	314. Köprü Harcı -	315. Köprü Harcı -
316. Köprü Harcı -	317. Köprü Harcı -	318. Köprü Harcı -
319. Köprü Harcı -	320. Köprü Harcı -	321. Köprü Harcı -
322. Köprü Harcı -	323. Köprü Harcı -	324. Köprü Harcı -
325. Köprü Harcı -	326. Köprü Harcı -	327. Köprü Harcı -
328. Köprü Harcı -	329. Köprü Harcı -	330. Köprü Harcı -
331. Köprü Harcı -	332. Köprü Harcı -	333. Köprü Harcı -
334. Köprü Harcı -	335. Köprü Harcı -	336. Köprü Harcı -
337. Köprü Harcı -	338. Köprü Harcı -	339. Köprü Harcı -
340. Köprü Harcı -	341. Köprü Harcı -	342. Köprü Harcı -
343. Köprü Harcı -	344. Köprü Harcı -	345. Köprü Harcı -
346. Köprü Harcı -	347. Köprü Harcı -	348. Köprü Harcı -
349. Köprü Harcı -	350. Köprü Harcı -	351. Köprü Harcı -
352. Köprü Harcı -	353. Köprü Harcı -	354. Köprü Harcı -
355. Köprü Harcı -	356. Köprü Harcı -	357. Köprü Harcı -
358. Köprü Harcı -	359. Köprü Harcı -	360. Köprü Harcı -
361. Köprü Harcı -	362. Köprü Harcı -	363. Köprü Harcı -
364. Köprü Harcı -	365. Köprü Harcı -	366. Köprü Harcı -
367. Köprü Harcı -	368. Köprü Harcı -	369. Köprü Harcı -
370. Köprü Harcı -	371. Köprü Harcı -	372. Köprü Harcı -
373. Köprü Harcı -	374. Köprü Harcı -	375. Köprü Harcı -
376. Köprü Harcı -	377. Köprü Harcı -	378. Köprü Harcı -
379. Köprü Harcı -	380. Köprü Harcı -	381. Köprü Harcı -
382. Köprü Harcı -	383. Köprü Harcı -	384. Köprü Harcı -
385. Köprü Harcı -	386. Köprü Harcı -	387. Köprü Harcı -
388. Köprü Harcı -	389. Köprü Harcı -	390. Köprü Harcı -
391. Köprü Harcı -	392. Köprü Harcı -	393. Köprü Harcı -
394. Köprü Harcı -	395. Köprü Harcı -	396. Köprü Harcı -
397. Köprü Harcı -	398. Köprü Harcı -	399. Köprü Harcı -
400. Köprü Harcı -	401. Köprü Harcı -	402. Köprü Harcı -
403. Köprü Harcı -	404. Köprü Harcı -	405. Köprü Harcı -
406. Köprü Harcı -	407. Köprü Harcı -	408. Köprü Harcı -
409. Köprü Harcı -	410. Köprü Harcı -	411. Köprü Harcı -
412. Köprü Harcı -	413. Köprü Harcı -	414. Köprü Harcı -
415. Köprü Harcı -	416. Köprü Harcı -	417. Köprü Harcı -
418. Köprü Harcı -	419. Köprü Harcı -	420. Köprü Harcı -
421. Köprü Harcı -	422. Köprü Harcı -	423. Köprü Harcı -
424. Köprü Harcı -	425. Köprü Harcı -	426. Köprü Harcı -
427. Köprü Harcı -	428. Köprü Harcı -	429. Köprü Harcı -
430. Köprü Harcı -	431. Köprü Harcı -	432. Köprü Harcı -
433. Köprü Harcı -	434. Köprü Harcı -	435. Köprü Harcı -
436. Köprü Harcı -	437. Köprü Harcı -	438. Köprü Harcı -
439. Köprü Harcı -	440. Köprü Harcı -	441. Köprü Harcı -
442. Köprü Harcı -	443. Köprü Harcı -	444. Köprü Harcı -
445. Köprü Harcı -	446. Köprü Harcı -	447. Köprü Harcı -
448. Köprü Harcı -	449. Köprü Harcı -	450. Köprü Harcı -
451. Köprü Harcı -	452. Köprü Harcı -	453. Köprü Harcı -
454. Köprü Harcı -	455. Köprü Harcı -	456. Köprü Harcı -
457. Köprü Harcı -	458. Köprü Harcı -	459. Köprü Harcı -
460. Köprü Harcı -	461. Köprü Harcı -	462. Köprü Harcı -
463. Köprü Harcı -	464. Köprü Harcı -	465. Köprü Harcı -
466. Köprü Harcı -	467. Köprü Harcı -	468. Köprü Harcı -
469. Köprü Harcı -	470. Köprü Harcı -	471. Köprü Harcı -
472. Köprü Harcı -	473. Köprü Harcı -	474. Köprü Harcı -
475. Köprü Harcı -	476. Köprü Harcı -	477. Köprü Harcı -
478. Köprü Harcı -	479. Köprü Harcı -	480. Köprü Harcı -
481. Köprü Harcı -	482. Köprü Harcı -	483. Köprü Harcı -
484. Köprü Harcı -	485. Köprü Harcı -	486. Köprü Harcı -
487. Köprü Harcı -	488. Köprü Harcı -	489. Köprü Harcı -
490. Köprü Harcı -	491. Köprü Harcı -	492. Köprü Harcı -
493. Köprü Harcı -	494. Köprü Harcı -	495. Köprü Harcı -
496. Köprü Harcı -	497. Köprü Harcı -	498. Köprü Harcı -
499. Köprü Harcı -	500. Köprü Harcı -	501. Köprü Harcı -
502. Köprü Harcı -	503. Köprü Harcı -	504. Köprü Harcı -
505. Köprü Harcı -	506. Köprü Harcı -	507. Köprü Harcı -
508. Köprü Harcı -	509. Köprü Harcı -	510. Köprü Harcı -
511. Köprü Harcı -	512. Köprü Harcı -	513. Köprü Harcı -
514. Köprü Harcı -	515. Köprü Harcı -	516. Köprü Harcı -
517. Köprü Harcı -	518. Köprü Harcı -	519. Köprü Harcı -
520. Köprü Harcı -	521. Köprü Harcı -	522. Köprü Harcı -
523. Köprü Harcı -	524. Köprü Harcı -	525. Köprü Harcı -
526. Köprü Harcı -	527. Köprü Harcı -	

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

T.C. Karşıyaka İlçesi (Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz) Sayfa No: 15
Belediyesi Dosya No: 543

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi):

Semti: Karşıyaka
Mahallesi: Dondurmacı
Sokağı: 1417
Varsa hına numarası: 19
Pafta numarası: 64
Ada numarası: 18
Parsel numarası: 17-9-1779

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fen sorumlusu:

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi: T. Halkbank
Resmî daire veya kuruluş ise, Adı: A. S. Halkbank
Yapı kooperatifi ise, unvanı: T. Halkbank
Diğer şirket veya kurum ise unvanı: A. S. Halkbank
Yapı müdürlüğü tarafından yapılacak işe: A. S. Halkbank
Adı, Soyadı ve Adresi: A. S. Halkbank

B. Yapı sorumlusu
Adı ve Soyadı: Ayhan Şenol
Adresi: 17-9-1779
Unvanı: Yapı Sorumlusu

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

1. Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2. Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.)
3. Tadilat için verilmiştir. ☐
4. Tamirat için verilmiştir. ☐
5. Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

NOT : 1) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5. için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz

BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüz ölçümü:

Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	KOD
1. Ev daire sayısı: <u>7</u>		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı: <u>7</u>		9. Oteli Motel		
3. Dükkan emeğare sayısı: <u>7</u>		10. Lokanta gazebo		
4. Pasaj: <u>7</u>		11. Fabrika		
5. İçindeki dükkan sayısı: <u>7</u>		12. Atelye		
6. İçindeki yerli sayısı: <u>7</u>		13. İmalathane		
7. Depo ardiye: <u>7</u>		14. Hastane		
8. Garaj hangar: <u>7</u>		15. Okul		
9. 1 ve 7 m2 m2 dairesinde yalnız ticari amaçla kullanılacak, sanayi yapıları (fabrika, atelye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise bnci baskıda belirtilen maddelerde belirtilmektedir.		16. Cami		
		17. Resmî daire (İlmi)		
		20. <u>7</u>		
		TOPLAM	<u>1450m2</u>	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı, ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerinizi tam sayı olarak alınız, küsürleri göstermeyiniz.

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

a) İskelet ☒ b) Yığma ☐

İskeletin cinsi ☐ Yığmanın cinsi ☐

1. Çelik ☐ 1. Biriket ☐

2. Betonarme ☒ 2. Taş ☐

3. Ahşap ☐ 3. Taş ☐

4. Diğer ☐ 4. Kerpiç ☐

İskeletin dolgu malzemesi cinsi ☐ 5. Diğer ☐

1. Saç, çelik levha ☐ NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise seçtiklerinizle fazla kullanılacak olanın karışımındaki ☐

2. Beton blok ☐ içine (X) koyunuz.

3. Biriket ☐

4. Tuğla ☒

5. Ahşap ☐

6. Taş ☐

7. Kerpiç ☐

8. Diğer ☐

(*) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

a. Yapının kat sayısı: 5
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: 5
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 0

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*): 18,20

1) Yapının özelliğine ve mahalli rayise göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiyatı 7.000 T. L.
2) Yapının belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymet (Ara kıymet) hariç 8150.000 T. L.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
() Kuruluşları dikkate almayınız**

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr
Harç <u>1450x15</u>	<u>217</u>	<u>50</u>
Ceza		
Toplam	<u>217</u>	<u>50</u>

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı 2. maddesine göre verilmiştir. Yapı ruhsat ve depolama harcı ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 sayılı inşaat kanununun 33. maddesine göre 2/12/1980 tarih ve 4686/71 sayılı mekbulu tah. 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33. maddesine göre 2/12/1980 tarih ve 4686/71 sayılı mekbulu tah. sil edilmiş ve yapı sorumluluğuna alanın imzası alınmıştır.

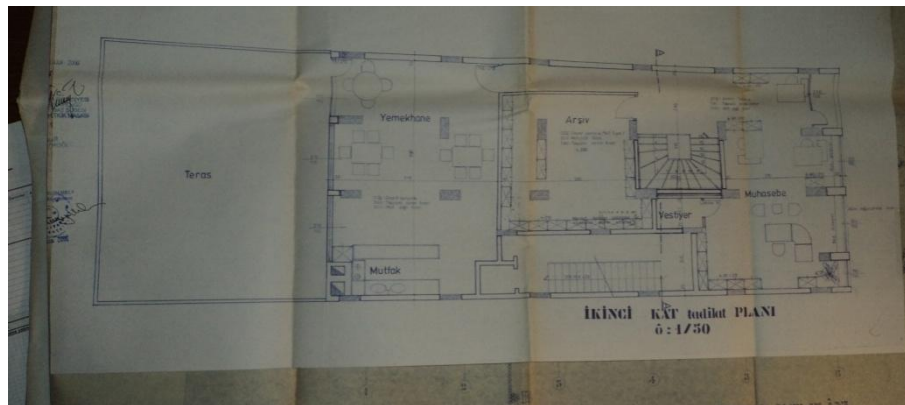
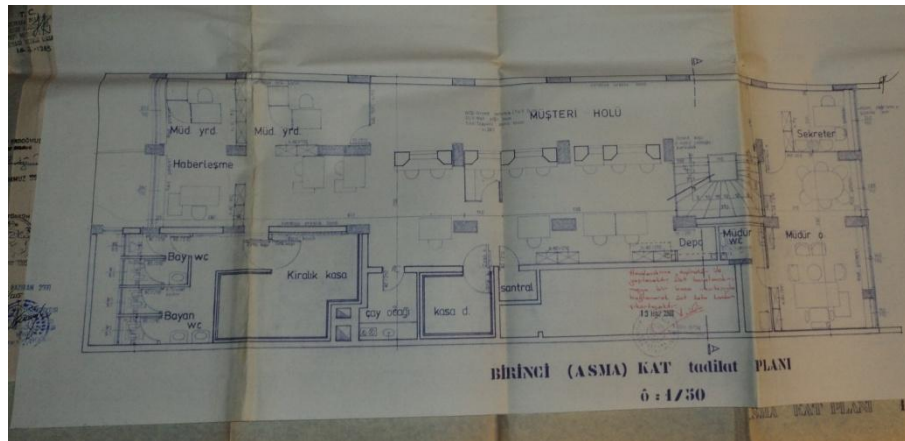
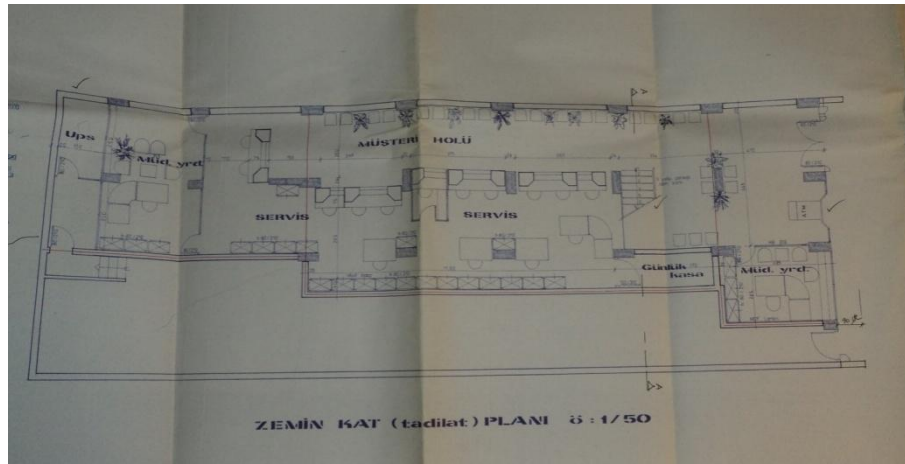
Yapı sorumluluğuna alanın imzası: Ayhan Şenol Ruhsatnemeyi dolduran memurun imzası: 11/19 Muhasebecinin imzası: 2 Aralık 1980

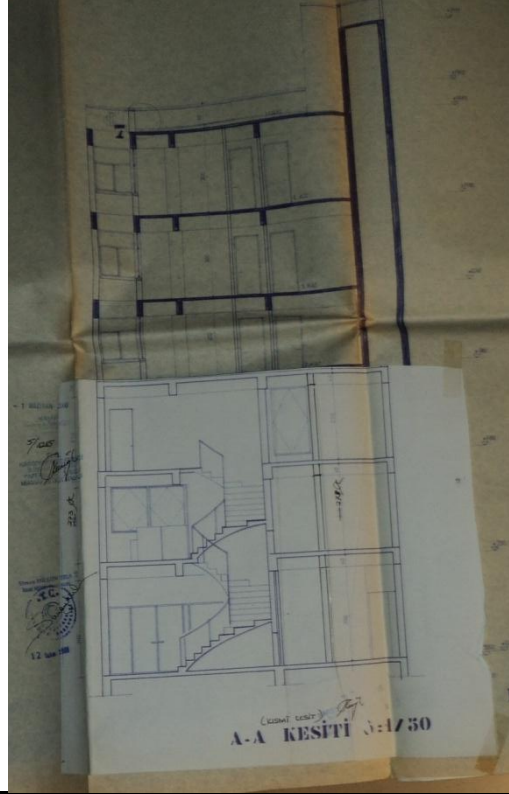
Belediye İmar Müdürlüğü Yapı ruhsat Şube Şefi

Yapı Kullanma İzin Belgesi

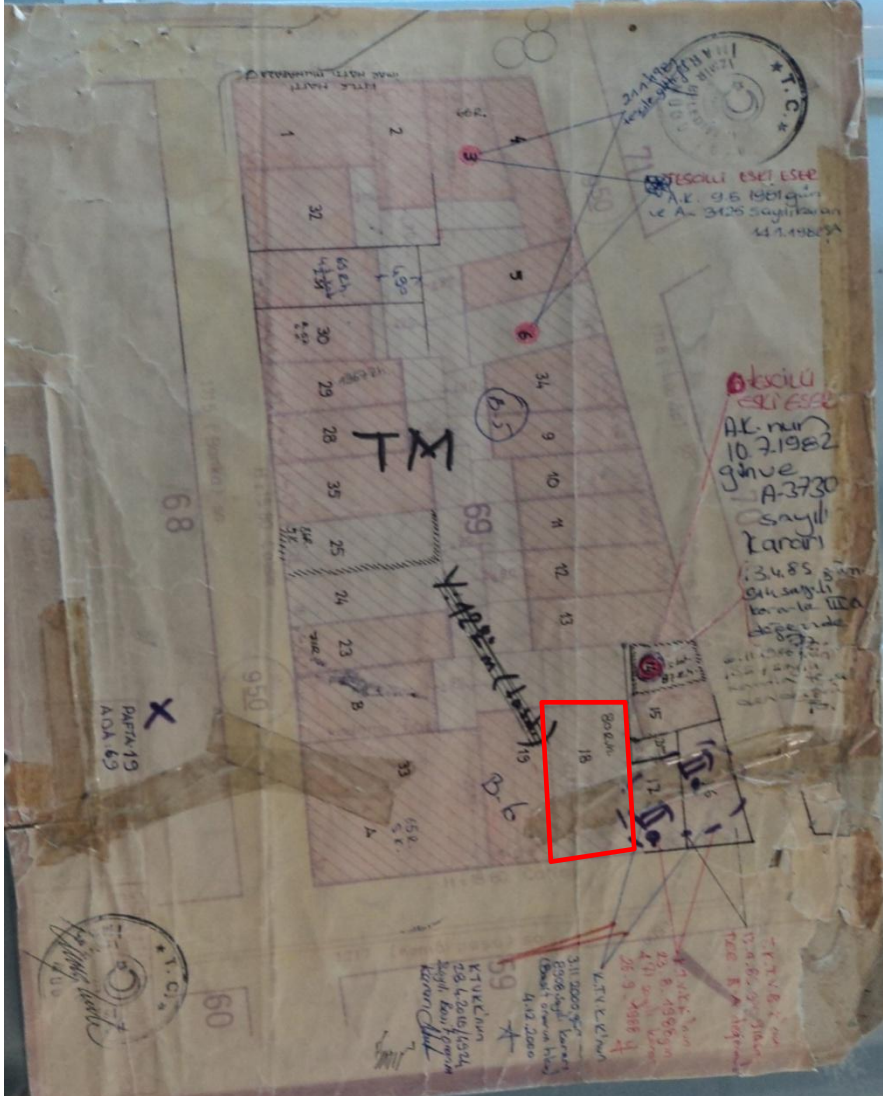
[illegible]

MİMARİ PROJE





İmar Durumu



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 bulunan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış, tapuda cins tashihi yapılmış olması nedeniyle portföyde bulunmasında sakınca yoktur.

(Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde (Tebliğ) değişiklik yapan, Seri: VI, No: 27 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" 30/03/2010 tarih ve 27537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.)

(Bu değişiklik ile, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte GYO'ya ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasının kat mülkiyeti tesisiyle ulaşılmak istenen sonuca paralellik arz ettiği düşüncesinden hareketle, anılan hükmün uygulamasına açıklık kazandırılması amaçlanmıştır.)

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İZMİR İLİ

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyısının ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 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.



YERYÜZÜ ŞEKİLLERİ:

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağzlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karışır. Madra Dağları'nın güneybatı ucu, Bergama batısında Geyiklidağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m.ye ulaşır. Madra Dağları üzerinde bazı yerler 500-700 m. yüksekliğinde hafif dalgalı düzlükler halindedir. Buralara yayla adı verilir. Fıstık çamı ormanları ile kaplı Kozak Yaylası bunların en bilinenidir. Madra Dağları'nın güneyinde Bakırçay Ovası yer alır. Ova, genel olarak, Soma yakınlarından Çandarlı Körfezi'ne kadar kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanır. Uzunluğu 60 km. kadardır. Bakırçay ve kollarının getirdiği alüvyonlarla örtülü olan ovanın en fazla genişlediği yer Kınık'ın kuzeyinde bulunur.

Bakırçay Ovası'nın güneyinde Yunt Dağları yer alır. Bunlar, doğudaki Sultan Dağları ile birleşirler. Akarsu vadileri ile çok parçalanmışlardır. Yunt Dağı, Dumanlı Dağı, bunlarla birleşmiş durumda olan Sultan Dağı ve Çamlıdağ, Bakırçay Ovası'nın güneyinde kesintisiz dağlık bir alan meydana getirir. Dumanlı Dağı'nın en yüksek noktası 1098 m. dir.

Dumanlı Dağ'ın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağ ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibariyle Manisa İli sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.

Yamanlar Dağı genç bir volkan konisidir. Fazla aşınmamıştır. Yamanlar Dağı üzerinde, tektonik kökenli bir kayma sonucunda oluşan çukurluğa Karagöl yerleşmiştir. Yamanlar ve Manisa Dağları'nın meydana getirdiği yüksekliğin güneyinde bir çöküntü alanı vardır. Bu çöküntü çukurunun batı kısmı deniz tarafından kaplanmış ve İzmir Körfezi meydana gelmiştir. Körfezin doğusunda, etraftaki yamaçlardan inen akarsuların getirdiği alüvyonların denizi doldurması ile oluşmuş Bornova Ovası, onun doğusunda Kemalpaşa Ovası bulunur. Bornova Ovası ile Kemalpaşa Ovası arasında yüksekliği 250 m. ye kadar çıkan Belkahve Geçidi yer alır.

İzmir Körfezi ve Kemalpaşa Ovası'nın kapladığı çöküntü çukurunun güneyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan yüksek ve dağlık bir alan ortaya çıkar. Bu dağlara genel olarak Bozdağlar adı verilir. Bozdağlar, doğuda Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır. Burada yükseklik 2159 m. ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçükmenderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m.ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m.yi geçen tepelere az rastlanır.

Karaburun Yarımadası'nda bu sıradağlara dikey durumda olan ve kuzeyden güneye doğru uzanan dağlar bulunur. Bu dağların en yüksek olanı, Karaburun ilçe merkezinin güneyinde 1218 m.ye kadar çıkan Akdağ'dır.

Bozdağlar'ın güneyinde Küçükmenderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçükmenderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçükmenderes Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin ismi verilmiştir. (Ödemiş, Tire, Bayındır, Selçuk ovaları gibi). İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

NÜFUSU

Toplam Nüfus : 3 370 866

Şehir Nüfusu : 2 788 847

Köy Nüfusu: 582 019

Metropol Nüfus: 2 866 045

İzmir İlçelerine Ait Nüfus Göstergeleri (5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanuna göre)

İLÇELER	Şehir nüfusu	Köy nüfusu	Toplam Nüfus
BALÇOVA	66 877		66 877
BORNOVA	391 418	5 352	396 770
BUCA	308 661	6 752	315 413
ÇİĞLİ	109 979	3 564	113 543
G.EMİR	70 035	17 657	87 692
G.BAHÇE	14 924	3 132	18 056
KARŞIYAKA	438 430	334	438 764
KONAK	781 363	946	782 309
N.DERE	54 107		54 107
ALİAĞA	38 225	18 967	57 192
BAYINDIR	18 705	28 509	47 214
BERGAMA	52 173	54 363	106 536
BEYDAĞ	5 521	8 626	14 147
ÇEŞME	25 257	12 115	37 372
DİKİLİ	12 552	17 563	30 115
FOÇA	14 604	21 503	36 107
K.BURUN	2 932	10 514	13 446
K.PAŞA	32 065	41 049	73 114
KINIK	13 136	18 973	32 109
KİRAZ	10 001	34 909	44 910
M.DERES	21 885	49 336	71 221
MENEMEN	60 124	54 333	114 457
ÖDEMİŞ	61 896	66 363	128 259
S.HİSAR	19 543	15 352	34 895
SELÇUK	25 414	8 180	33 594
TİRE	42 988	34 545	76 900
TORBALI	54 848	40 997	95 845
URLA	41 184	8 085	49 269
TOPLAM	2 788 847	582 019	3 370 866

Bu son değişikliğe göre İzmir nüfusunun % 83'i kentlerde, % 17'si kırsal kesimde yaşamaktadır. 1985-2000 döneminde İzmir ilinde kentte yaşayan nüfusun oranı yavaş bir artış göstermiş olup, kent nüfus oranı, 1985 yılında % 77,7'den, 2000 yılında % 81,1'e yükselmiştir. Son çıkarılan kanun ile bu oran % 2 artış göstererek % 83'e ulaşmıştır. Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde önceden 9 ilçe yer alırken, son düzenlemeyle bu sayı 19'a çıkmıştır. Büyükşehir'i oluşturan ilçe merkezlerinden en fazla nüfusa sahip ilçe merkezi 781.363 ile Konak, en az nüfusa sahip olan ilçe merkezi 14.924 ile Güzelbahçe'dir. Büyükşehir dışında kalan 9 ilçeden, kent nüfusu en fazla olan Ödemiş, en az olanı Karaburun ilçesidir. İzmir ilçeleri arasında nüfus yoğunluğu en fazla olan ilçe Konak (11.388 kişi), en az olan ilçe Karaburun'dur (28 kişi).

İzmir ilinde çalışan nüfusun ekonomik faaliyet alanlarına göre dağılımı incelendiğinde, tarım kesiminde çalışanların zaman içinde oransal olarak gerilediği, buna karşılık, sanayi ve özellikle de hizmet sektöründe çalışan nüfusun arttığı gözlenir. Nitekim 1980 yılında tarım kesiminin, çalışan nüfus içindeki payı % 37,4 ile ilk sırayı alırken, bu oran 2000 yılında % 28,5'e gerilemiştir. 1980'de % 35,5'lik paya sahip olan hizmet sektörü ise % 45,5 ile ilk sırayı almaktadır. Çalışan nüfus içinde, sanayi kesiminin aldığı pay ise oransal olarak çok daha az artış sergilemiştir. 1980'de ilde istihdam edilen nüfusun % 20.1 i sanayi sektöründe çalışırken, 2000 yılında bu oran, % 20.6 olarak gerçekleşmiştir. 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.

KARŞIYAKA İLÇESİ

Konumu: Karşıyaka İlçesi, İzmir Körfezi' nin kuzeyinde 50 km² bir alanda kurulmuştur. Yamanlar Dağ Grubu' nun güney yamaçlarını da içine alan Karşıyaka' nın doğusunda Bayraklı, batısında Çiğli ve kuzeyinde Menemen bulunmaktadır. Denizden yüksekliği 1 - 700 m. Arasında değişmektedir. Bostanlı, Alaybey, Nergis gibi semtler ovada, Cumhuriyet ve Zübeyde Hanım gibi semtler ise yamaç arazilerde kurulmuştur. İlçe alanı içerisinde 23 mahalle 2 köy bulunmakta olup, ilçe merkez nüfusu 295.743 dür.

Tarihi: Karşıyaka İlçesi 1865 yılında demiryolunun yapılması ile hızlı bir yerleşim alanı olmaya başlamıştır. Daha önceleri İzmir ilinin mesire yeri durumunda olan Karşıyaka, 1927 yılında Bucak, 04/03/1954 gün ve 6325 sayılı kanun ile 01/06/1954 tarihinde ilçe olmuştur. 15 Mayıs 1919 yılında Yunanlılar tarafından işgal edilen İzmir, üç yıldan fazla işgal altında kaldıktan sonra Ulusal Kurtuluş Savaşıyla 9 Eylül 1922'de Yunan işgalinden kurtulmuştur.

Coğrafyası: İzmir İli Merkez ilçesi olan Karşıyaka, Ege Bölgesinin batısında bulunmakta olup İlçenin doğusunda Bayraklı, batısında Çiğli ilçesi, güneyinde İzmir Körfezi, kuzeyde Yamanlar dağı silsilesi ile İzmir Körfezi arasında dar bir kıyı şeridinde yer almaktadır. İlçenin yüzölçümü 54,3 km²'dir. İlçenin denizden yüksekliği 1-700 metre arasında değişmektedir.

Bitki Örtüsü: Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Narenciye, zeytin, üzüm gibi ürünlerin her türü yetişmektedir.

İklimi: İzmir İli coğrafi konumu nedeniyle il sınırları içinde hemen hemen her tarafta aynı iklim özellikleri görülür. Genel olarak Akdeniz ikliminin Kıyı Ege alt tipi görülür. Yani yazları Akdeniz kıyı şeridiyle aynı sıcaklıkta ve kurak, kışları ılık ve Batı Akdeniz'den daha az yağışlıdır. Karşıyaka İlçesinde rüzgârın en çok estiği yönler Mayıs ve Ekim Ayları arasında batıdan, Kasım ve Nisan aylarında güneydoğudan esmektedir. Uzun yıllar ortalama aylık rüzgar hızı 3,3 metredir. En yüksek rüzgar hızının 1940 yılının Mart ayında güneydoğudan saniyede 41,2 metre olduğu tespit edilmiştir.

İdari Durumu: İlçemizin 1 belediye, 2 köy ve 23 mahallesi mevcut olup, ilçe merkezi ile köylerde yerleşim genel olarak toplu haldedir.

4.2.MEV CUT 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 görülüyor.

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 gösterge 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. İzmir ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
17. Ofis, lojistik binası ve AVM kiralarda durağanlık sürüyor.
18. Yabancılar 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, TÜSİAD, GYODER

4.3.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini 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

4.4.2. OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Araç trafiğine kapalı, yaya trafiğinin yoğun olduğu cadde üzerinde yer alması,
- Bölgedeki ticari potansiyelinin oldukça yüksek olması,
- Ulaşımının rahat ve alternatifli olması,
- İskanlı, cins tashihli bina olması
- Teknik altyapısının tam olması

4.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3B
Yapının Yaşı	:	29
Kat Adedi	:	Zemin, Asma kat, 4 Normal Kat,
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Kapalı Alan (m ²)	:	1.506 m ² (626 m ² Zemin + Asma, 220 m ² 1. Kat, Toplam 660 m ² 6 adet daire)
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut Değil
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem mevcut değil, klima

4.6.FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 25
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 bir cadde üzerinde yer almaktadır.

4.8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir kapitalizasyonu** yöntemi (direkt kapitalizasyon) kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

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 olamayacağı kabul edilir.

Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

4.9.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNETMİ

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.*

Değer tespiti Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Emsaller:

1. Hüseyin Özhun- 0530 606 9990

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, 20 yaşındaki binada, 50 m² bodrum, 50'şer m² zemin ve batır katlı, toplam 150 m² işyeri, 2.750.000 TL ye satılıktır (12.500 TL/ay ücretle kiracısı vardır) **(18.333 TL/m²)**.

2. Hüseyin Özhun- 0530 606 9990

Taşınmazın bulunduğu caddenin bitiminde, Metro cepheli 20 yaşındaki binada, 50 m² işyeri, 700.000 TL ye satılıktır **(14.000 TL/m²)**.

3. Yuvakur Emlak-0539 561 5019

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, , 210 m² taban alanı, 130 m² normal katlar, toplamda 600 m² 4 katlı işyeri binası 5.000.000 euro'ya satılıktır. (1 euro= 1.94 TL) (Kira getirisi 34.500 TL/ay) **(16.166 TL/m²)**

4. Yuvakur Emlak-0539 561 5019

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, toplam 300 m² zemin ve batar katlı, 14 yaşında işyeri 3.250.000 TL'ye satılıktır. (Kira getirisi 15.500 TL/ay) **(10.833 TL/m²)**

5. Dafne Emlak-0533 372 8114

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, 20 yaşında binanın 1. Katında (batar üstü) toplam 75 m², büro 150.000 TL'ye satılıktır. (Aynı zamanda kiralıktır 750 TL/ay) **(2.000 TL/m²)**

Değerlendirme:

Değer tespit edilirken binanın katlar arasındaki farklılıkları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün tamamı için **9.316.000 TL** değer tespit edilmiştir.

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, aşağıda belirtilen kira emsalleri dikkate alınarak aylık yaklaşık 44.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,06 olarak alınmıştır.

44.000 TL/Ay X 12 Ay ve Ro: 0,06 ile **8.800.000 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.

Emsaller:

1. Hüseyin Özhun- 0530 606 9990

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, 20 yaşındaki binada, 50 m² bodrum, 50'şer m² zemin ve batar katlı, toplam 150 m² işyeri, 12.500 TL ye kiracıdır. **(83,33 TL/m²/ay).**

2. Yuvakur Emlak-0539 561 5019

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, 210 m² taban alanı, 130 m² normal katlar, toplamda 600 m² 4 katlı işyeri binası 34.500 TL ye kiracıdır. **(57,5 TL/m²/ay)**

3. Yuvakur Emlak-0539 561 5019

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, toplam 300 m² zemin ve batar katlı, 14 yaşında işyeri 15.500 TL ye kiracılıdır. **(51,66 TL/m²)**

4. Dafne Emlak-0533 372 8114

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, 20 yaşında binanın 1. Katında (batar üstü) toplam 75 m², büro 750 TL'ye kiralıktır. **(10 TL/m²/ay)**

5. Sevil Emlak-0532 767 8262

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, 20 yaşında binanın 3. ve 4. Katlarında 20'şer m², büro 350 TL'ye kiralıktır. **(17,5 TL/m²/ay)**

Değerlendirme:

Yukarıda belirtilen kira emsalleri ve binanın katlar arasındaki farklılıkları dikkate alınarak tespit edilen kira değeri 43.920 TL/aydır. Değerleme konusu gayrimenkulün katlar bazında tespit edilen yaklaşık kira bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Karşıyaka Şube	
KAT NO	KİRA TAKDİRİ, TL/Ay
ZEMİN+Asma	37.920
1. KAT	3.300
2. KAT	900
3. KAT	900
4. KAT	900
TOPLAM KİRA BEDELİ	43.920 TL

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 kullanılmasıdır.

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 **9.316.000 TL**, Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise **8.800.000 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 taşınmazın, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tapuda cins tashihi yapılarak, yasal süreci tamamlanmıştır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyünde bulunmasında, Sermaye Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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				
29 PAFTA 69 ADA 18 PARSEL	ALAN (M ²)	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
		(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)	(KDV HARİÇ)
		TL	TL	USD
BAHÇELİ KARGİR İŞYERİ BİNASI	1.506	9.316.000	10.992.880	7.796.369

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri;

9.316.000-TL (Dokuzmilyonüçyüzonaltıbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KİRA DEĞERİ				
29 PAFTA 69 ADA 18 PARSEL	ALAN	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ
		(AYLIK)	(YILLIK)	(YILLIK)
		TL/AY	TL/YIL	USD/YIL
Zemin Katlı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartman	1.506	43.920	527.040	373.787

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam yıllık kira değeri;

527.040.-TL (Beşyüzymiyedibinkırk Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

SİGORTA DEĞERİ			
69 ADA 18 PARSEL	ALAN	YAPI SINIFI	YAPI MALİYETİ
		III-A	
		BİRİM MALİYET	
KARGİR APARTMAN	1.506	511	769.566

Değerleme konusu taşınmazın sigorta değeri; **769.566 TL** olarak takdir edilmiştir.

*(10.11.10 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,41.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans No:400645
Yük.Mimar

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ÖZGÜN BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Genel Müdür
Şehir Plancısı

FOTOĞRAFLAR



DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZ

DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZ



DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZ



DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZ

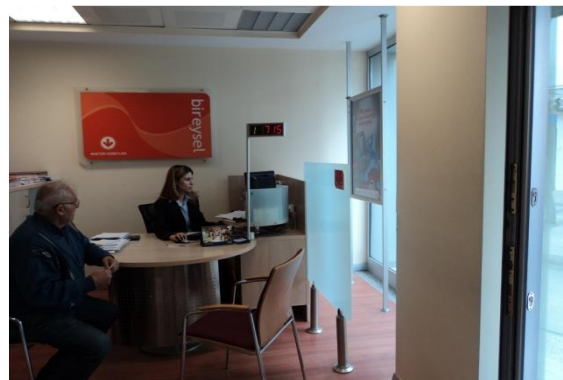
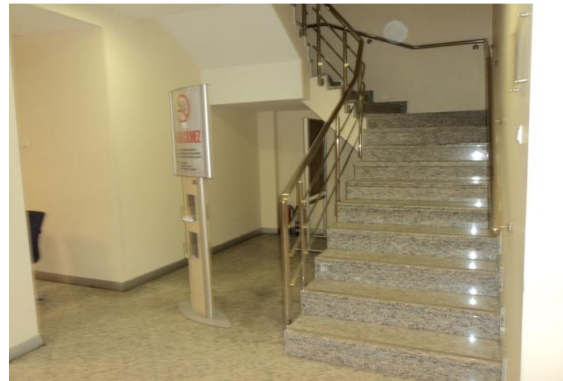




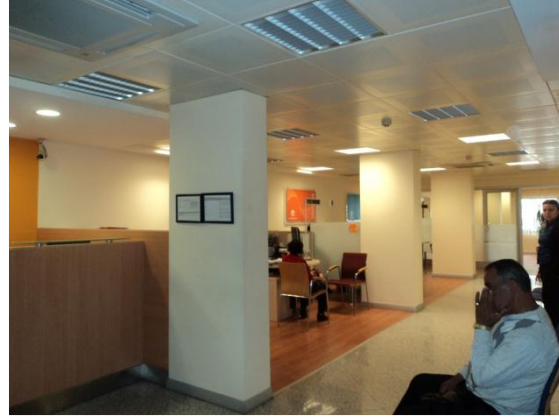
DEĞERLEMESİ YAPILAN
TAŞINMAZIN YAN CEPHESİ



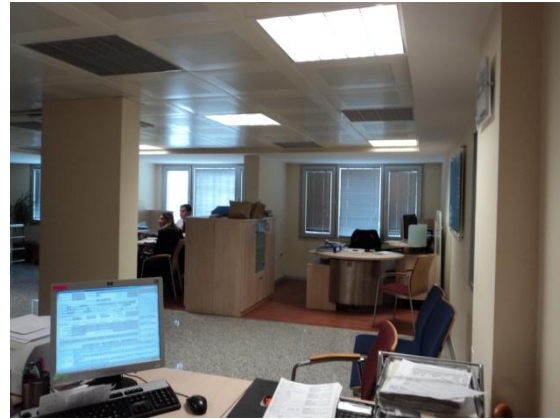
Taşınmazın bulunduğu sokak görünümü



Zemin Kat

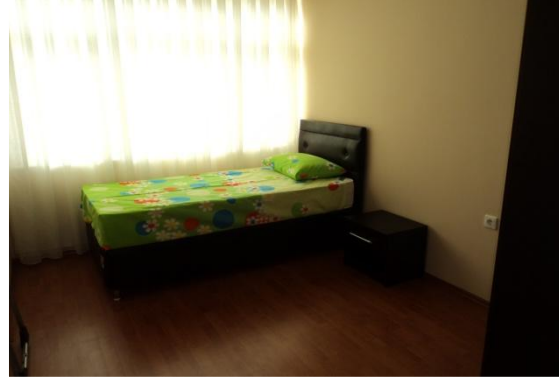


Asma Kat





1. Normal Kat



3.Normal Katta 4 numaralı, arka cepheye bakan, misafirhane olarak kullanılan daire



4.Normal Katta 4 numaralı, ön cepheye bakan, misafirhane olarak kullanılan daire



APARTMAN GİRİŞİ



Apartman girişi ve merdiven boşluğu

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

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 : 08.02.2008 No : 400645

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

Nazen TÖMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat ÖZTANGUT
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN