

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.....	8
3.3.1.	İMAR DURUMU.....	8
3.3.2.	DOSYA İNCELEMESİ (RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, MİMARİ PROJE, YAPI DENETİM FİRMASI, ENCÜMEN KARARLARI VE DİĞER HUSUSLAR).....	10
3.3.2.1.	BELGELER.....	10
3.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	10
3.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	13
3.3.3.	YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ.....	13
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.....	13
3.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR.....	13
3.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	17
3.5.1.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ.....	17
3.6.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	17
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	18
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	18
4.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.4.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.4.1.	OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.4.2.	OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.5.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	22
4.6.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	22
4.7.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	23
4.8.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	23
4.9.	DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR.....	23
4.9.1.	MALİYET YÖNTEMİ.....	23
4.9.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	23
4.9.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ.....	24
4.9.4.	PROJE GELİŞTİRME.....	26
4.10.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	26
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).....	28
4.12.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	28
4.13.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	28
4.14.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIKLI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	28
4.15.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	28
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
5.1.	FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	29
5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	29
5.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	29
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.....	29
6.	SONUÇ.....	30
6.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	30
6.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	30
6.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	30
6.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	30

1. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 20.12.2010
- RAPORUN NUMARASI** : 2010_300_005_08
- 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, 971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" (Halkbankası İzmir Şubesi, Halkbankası Kurumsal Şubesi, Halkbankası Ticari Şubesi, Halkbankası 2. 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** : Taşınmaz, Halkbank 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, 971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan olan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası" (Halkbankası İzmir Şubesi, Halkbankası Kurumsal Şubesi, Halkbankası Ticari Şubesi, Halkbankası 2. Bölge Koordinatörlüğü v.s. - Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Blv. No:58, 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 taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde, 2. Kordon (Cumhuriyet Blv.), Mimar Kemalettin Caddesi ve Şehit Fethibey Caddeleri köşesinde konumlu ""Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası"" vasfındaki taşınmazdır.

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 Dershaneler, 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'nın 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 ocak başı, restoran, 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 tretuarı 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.



Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Kısıklı Mah. Alemdağ Cad.
Masaldan İş Merkezi A-Blok No:46
34696 Çamlıca İSTANBUL

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Atatürk Caddesi	58 m	Cumhuriyet Meydanı	644 m
Konak Meydanı (Saat Kulesi)	565 m	Alsancak Limanı	2,83 km
Kültürpark Fuar Alanı	1,09 km	Adnan Menderes Havaalanı	15,30 km

GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi 77 pafta, 971 ada, 17 parselde yer alan "Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası"dır.
- Parsel alanı 739,00 m², bina oturumu yaklaşık 694 m²'dir. Yangın merdiveni ve yangın çıkışlarının da olduğu, parselin bitişik nizamlı olan kuzey cephesinde yaklaşık 45 m² aydınlık mevcuttur.
- Açık Posta adresi: Halkbankası İzmir Şubesi, Halkbankası Kurumsal Şubesi, Halkbankası Ticari Şubesi, Halkbankası 2. Bölge Koordinatörlüğü v.s. - Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Blv. No:58, Konak /İZMİR
- Parsel üç cepheli olup, Şehir Fethibey Caddesi'ne cephesi (yaklaşık 9,00 mt.) dardır. Halkbankası İzmir Şubesi girişi, binanın Mimar Kemalettin Cephesi (bu caddeye yaklaşık 43 mt. cephesi mevcuttur) ile Cumhuriyet Bulvarı cephesinin (Bulvara cephe ise yaklaşık 23 mt'dir) köşesinden sağlanmaktadır. Halkbankası Kurumsal Şubesi, Halkbankası Ticari Şubesi, Halkbankası 2. Bölge Koordinatörlüğü ve diğer birimlere, Cumhuriyet Bulvarı'nda ayrı bir giriş mevcuttur.
- 1958 yılında 7 kat ve çatı katlı, banka binası (T. Emlak Kredi Bankası İzmir Şube ve İşhanı) ve işhanı olarak projelendirilen yapı, betonarme karkastır. Taşınmaz halihazırda, zemin kat, asma kat (batar kat), 1., 2., 3., 4., 5. normal kat ve teras kattan oluşmaktadır.
- Binanın Mimar Kemalettin Cephesi ile Cumhuriyet Bulvarı cephesinin köşesinden girişi sağlanan **Halkbankası İzmir Şubesi**, zemin kat ve asma katta faaliyet göstermektedir. Zemin katında; bireysel bankacılık işlemlerinin ve gişe işlemlerinin gerçekleştiği bölümler, operasyon, arşiv, kasalar, bay - bayan wc - lavabo bölümleri ve mutfak mevcuttur. Asma katla bağlantı kurulan merdiven çelik karkaslı krom korkulukludur. Birimler arası personele açık merdiven ise mermer kaplı, demir korkuluklu betonarmedir. Asma katta, Şube Müdürü, Operasyon, arşiv, sistem odası, bay - bayan wc - lavabo bölümleri ve galeri boşluğu mevcuttur. Döşemeler genelde seranit, personel çalışma bölümleri ve ofis içlerinde ahşap laminat kaplama, ıslak hacimlerde seramiktir, tavan; taşıyıcı asma tavan, spot ışıklandırmalıdır. Cumhuriyet Bulvarı'ndan girişli, Halkbank İzmir 2. Bölge Koordinatörlüğü tabelalı kısımda ise zemin katta, güvenlik birimi, küçük bir depo, normal kullanıma açık iki asansör dışında, yük taşımaya açık, yük asansörüne ulaşılan hol ve merdiven altında oluşturulmuş olan depo kısımlarından ibarettir. Zemin katta merdiven döşemesi granit kaplı iken asma kat hizasında mermer kaplama olarak devam etmektedir. Ve bu katta da yine 1 adet depo mevcuttur. Binanın aynı zamanda Şehit Fethibey Caddesi'nden jeneratör odasına girişi mevcut olup, ayrıca bu cephede ATM'si mevcuttur.
- Yine girişi Kemalettin Cephesi ile Cumhuriyet Bulvarı cephesinin köşesinden sağlanan ve İzmir Şubesi'nin asma katından merdivenlerle çıkılan 1. Normal katta; Toplantı odası, içinde wc'si ile şube müdürü ofisi, dış işlemler, bay-bayan wc, operasyon servisi, arşiv, mutfak, kasa bölümlerinden oluşan **İzmir Ticari Şubesi** mevcuttur. Yapısal özellikleri zemin kat ile aynıdır.
- 2. Normal katında (İşhanı girişli bu birimler 2. normal kattan başladıkları için, kat isimlendirmeleri, asansör de dahil, 1.kattan itibaren yapılmıştır); Toplantı odası, içinde wc'si ile şube müdürü ofisi, dış işlemler, bay-bayan wc, operasyon servisi, arşiv, mutfak, kasa bölümlerinden oluşan **İzmir Kurumsal Şubesi** mevcuttur. Yapısal özellikleri zemin kat ile aynıdır.

- 3. Normal katında; Sağlık Ünitesi, Kredi ve Proje Değerlendirme, Bölüm Müdürlüğü, Güvenlik, mutfak, arşiv, İç Kontrol, Kredi Garanti Fonu A.Ş. ve İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanlığı bölümlerinde oluşmakta olup, yapısal özellikleri diğer bölümlerle aynıdır.
- 4. Normal katta, **2. bölge Koordinatörlüğü**, toplantı odası ve ofislerden oluşmaktadır.
- 5. Normal katta, Marmaris, Kuşadası, Çeşme, Bergama ve Fethiye sınıfları ile idari ofis, bay – bayan wc,'den oluşan **Halk Akademi İzmir** mevcuttur.
- 6. (Teras) katta, bay – bayan wc'ler kat giriş holünde yer almakta olup, diğer katlara göre alanı daha az olan en üst katta, **kafeterya**, konferans ve teras mevcuttur.
- Bina, asansörlü (3 adet, biri yük) – kaloriferlidir (Tesisatı mevcut olup, hali hazırda kullanılmamaktadır.). Isınma, klimalar ile sağlanmaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Parsel yamuk 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	: KONAK
MAHALLESİ	: AKDENİZ
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: MİMAR KEMALETİN ve HULUSİ BEY
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 77
ADA NO	: 971
PARSEL NO	: 17
YÜZÖLÇÜMÜ	: 739,00 m ²
NİTELİĞİ	: BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI
MALİKLER	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU CİNSİ	: CİNS TASHİHLİ
CİLT	: 67
SAHİFE	: 984
YEVMIYE	: 14583
EDİNİM TARİHİ	: 02/11/2010

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

971 Ada, 17 Parsel
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.)

*Tapu Dairesinde yapılan incelemeye göre; 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 tamamı 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

Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel yoktur.

3.3. BELEDİYE İNCELEMESİ

3.3.1. İMAR DURUMU

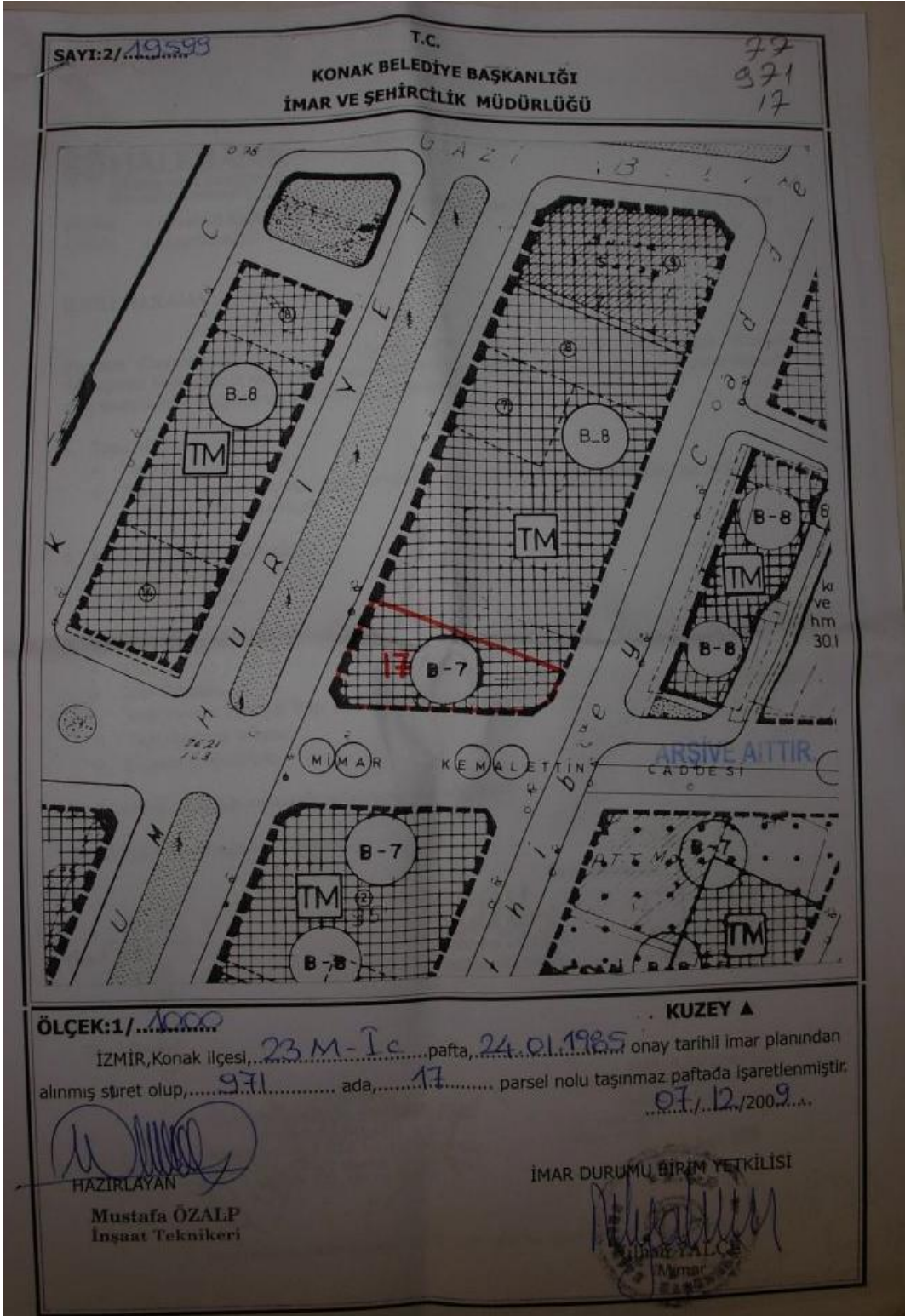
YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR DURUMU VE BUNA GÖRE YAPILABİLECEK FONKSİYON VE YAPILAŞMA BİLGİSİ, PLAN ADI VE ONAY TARİHİ DE VERİLMELİDİR.

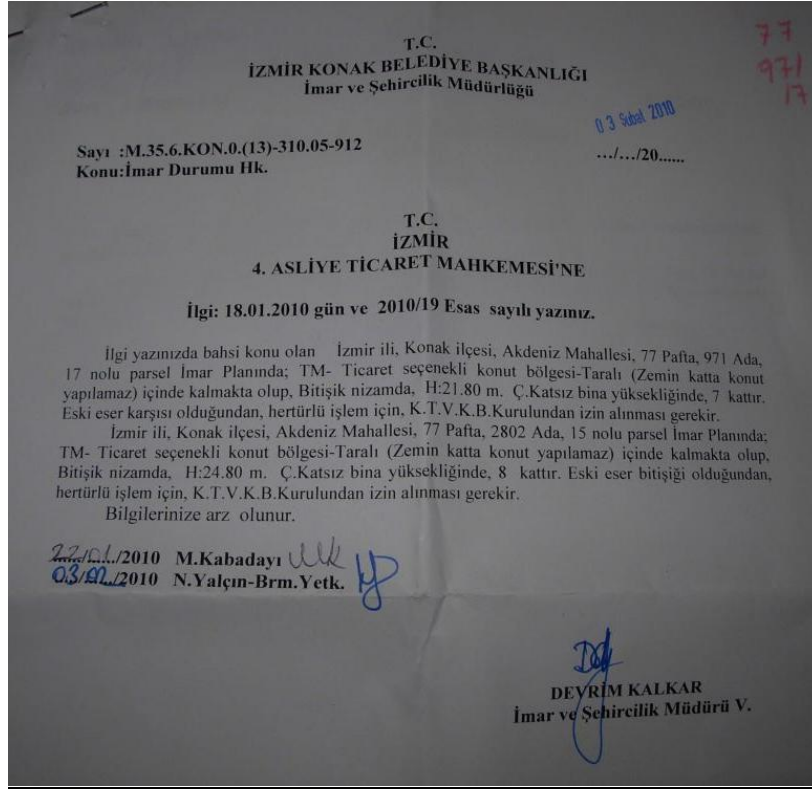
İmar Durumu:

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**) (zemin katta konut yapılamaz) alanında kalmakta olup, bitişik nizamda (maksimum Hmax= 21,80 ve 24,80 mt.) Cumhuriyet Bulvarı cephesinde 8 kat, Mimar Kemalettin Caddesi cephesinde ise 7 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, eski eser karşısında (güneyi ve batısı) 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	BİTİŞİK
TAKS	-	YÜKSEKLİK	21,80 ve 24,80 mt
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

971 Ada 17 Parsel ile ilgili yapılan belediye imar arşivi araştırmasında aşağıdaki bilgilere rastlanmıştır.

- Mimari Projesi 25.12.1958 tarih ve 958/923 ruhsata esas onaylı proje
- 08.09.1995 onay tarihli onarım ve dekorasyon projesi
- 18.03.2004 tarih ve 5/999 cephe tadilatları, (11.03.2004 tarihinde koruma kurulu, yönetmelik ve şartnamelere uygun tadilat yapılmasını öngörmüştür)
- Yapı Ruhsatı 20.06.1960 – 21 cilt, 11 varaka (5.046 m² banka binası)
- Tadilat Yapı Ruhsatı: 19.09.1995 – 923/1960
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: 07.11.1962 - 958/923 (7 kat ve çatı katlı banka binası ve işhanı için)
- Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi: 15.05.1996 – 657 (Batar kata ilave 45 m² işyeri için)

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 ilgili herhangi bir geçerli yapı tatil zaptı ve mühürleme işlemi mevcut olmayıp, taşınmazla ilgili imar arşiv dosyası içinde de taşınmaz olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir geçerli karara rastlanmamıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

T.C.
İZMİR BELEDİYESİ
Dosya Sayısı: 887 923

OTURMA RAPORU

Minar Kemal Caddesi Kat: 3 No lu, 971 ada, 2-13 parselde bulunan arsaya
Türkiye Emlak Kredi Bankası Belediyesiden aldığı
20/6/1960 günlü 21 dit 11 varak sayılı inşaat tezkeresiyle tasdikli
projesine göre yeni yaptığı Banka ve Kışla nin yerinde yapılan
muayenesinde projesine, fenne ve sağlık yasasına uygun olarak inşa olunduğu anla-
şılmakta İstisnasız Kullanılmada hiç bir engel olmadığını gösterir rapordur.

Beladiye Hekimi [Signature] 7/11/1962
Tetkik eden
Yapı Kontrol Şube Şefi [Signature]

[Stamp: İZMİR BELEDİYESİ YAPILAR VE İNŞAAT KONTROL ŞUBESİ]

Kat adedi	: <u>Yedi kat ve çatı katı</u>
Daire adedi	: <u>—</u>
Dairenin oda adedi	: <u>—</u>
İnşaatın nev'i	: <u>Banka ve Kışla</u>
İnşaatın sistemi	: <u>Betonarme karkas</u>
İnşaatın maliyeti	: <u>2.018.400,00 TL</u>
Bir katın M2 si	: <u>739,00 M2</u>
Bir dairenin M2 si	: <u>739,00 M2</u>
Elektrik	: <u>Var</u>
Su	: <u>Var</u>
Havagan	: <u>Var</u>
Kalorifer	: <u>Var</u>
Asansör	: <u>Var</u>

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. Aşağı yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Halbank İzmir Şubesi'ne, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi) KONAK BELEDİYESİ İZMİR MÜHÜRLEME İZMİR		Kod	2. Belgenin tarihi 15/05/95		3. Belgenin numarası 457	4. Belgenin verilmiş maksadı DİE'NE VERİLİR		Kod											
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no CUMHURİYET CADDESİ NO: 50-3 İZMİR		6. Pafta 871		7. Ada no 17	8. Parsel no 17		9. İmar durumu tarihi 29/08/95		10. İmar durumu numarası 3509										
11. Tapu tescil belgesi veren kurum 1. NO.L TAPU SİC. NO: 3431		12. Tapu tescil belgesi tarihi 09/06/95		13. Tapu tescil belgesi no 3431		14. İsrarın türü Kod		15. Yakıt türü Kod		16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 15/05/95 923/1960		17. Varsa ek ruhsatname'nin tarihi ve numarası							
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN													
18. Adı soyadı / unvanı F. ÇELİK KARAKAŞI A.Ş.				Kod		22. Adı soyadı / unvanı				Kod		23. Kurum sicil numarası							
19. Bağlı olduğu vergi dairesi				20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi				25. Vergi dairesi sicil numarası									
21. Adresi İZMİR S. B. VE EĞE BÖL. BAŞMD						26. Adresi													
27. Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı İS YERİ		Kod	28. Ünite sayısı 1	Kod	29. Yüzölçümü (m ²) 45	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yasağı	34. 1 m ² sinin maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu				
Toplam			1		45														
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)						38. Alt olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)									
41. İskeletin cinsi D. ARME				42. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA				Kod	43. Yığma yapının cinsi				Kod						
44. Yapı ile ilgili özellikler																			
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Hava gazı		<input type="checkbox"/> Doğal gaz		<input type="checkbox"/> Kalorifer		<input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Sıcak Su		<input type="checkbox"/> Kanalizasyon		<input type="checkbox"/> Foseptik		<input checked="" type="checkbox"/> Asansör		Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)	
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama MEVCUT BİTİRİLMİŞ KATTA YAPILAN EKLEME KISIM İÇİNDİR.																			
46. Konutla ilgili özellikler																			
Konutun		Oda sayıları					Toplam		Daire sayısı		47. Dairelerinin özellikleri								
		1	2	3	4	5	6	7+	olan		Mutfak		Banyo		Hela(wc)		Parke		
Daire sayısı									olmayan										
Bir dairenin yüzölçümü							Toplam												
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında ten bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.																			
BİNA MAHALLINİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER																			
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Mehmet BOZKURT				49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih M. KARAHANAN				50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih											
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ																			
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, unvanı, imzası Ercan KINIGÖL Şube Başkanı								52. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih M. KARAHANAN MÜHÜR											
15 MAYIS 1996																			

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 yapılmıştır. Ruhsat ve ruhsat eklerine uygun inşa edilmiştir. Ancak taşınmaz içindeki bağımsız bölümler için kat irtifakı kurulmamıştır.

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 taşınmazların GYO portföyünde yer almasında, sermaye piyasası mevzuatı açısından bir engel yoktur.

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

İli	İZMİR	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf							
İlçesi	KONAK										
Mahallesi	AKDENİZ										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii	MİMAR KEMALİTİN VE	TAPU SENEDİ									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	77	Ada No.	971	Parsel No.	17	Yüzölçümü			
								ha	m ²	dm ²	
									739,00 m ²		
Niteliği	BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI										
Planı	Planındadır										
Sınırı	Zemine Sistem No : 18173574										
Edinme Sebebi	Tatlıca TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKİ HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Konulması İşleminde										
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ										
Geldisi	Yerleşme No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	14583	67	984		02/11/2010	Cilt No.					
Sahife No.	Sicil No: 14583 Kısık Mah. Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi A-Blok No:46 34696 Çamlıca İSTANBUL					Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih:						Tarih:					

TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 971/17			
Zemin No	: 18173574	Yüzölçüm	: 739,00 m2			
İl / İlçe	: İZMİR/KONAK	Ana Tas. Nitelik	: BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI			
Kurum Adı	: Konak TSM					
Mahalle / Köy Adı	: AKDENİZ Mah.					
Mevkii	: MİMAR KEMALETTİN VE HULUSİ BEY CA.					
Cilt / Sayfa No	: 67 / 984					
Kayıt Durum	: Aktif					

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119949686	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	739,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 02.11.2010 - 14583	

Raportör: 073 - Erhan GÜRSOY
MERSİS: 34700000000000000000

Yazılı Takyidat Bilgisi

TASTİK OLUNUR
Fen İşleri Müdürlüğü

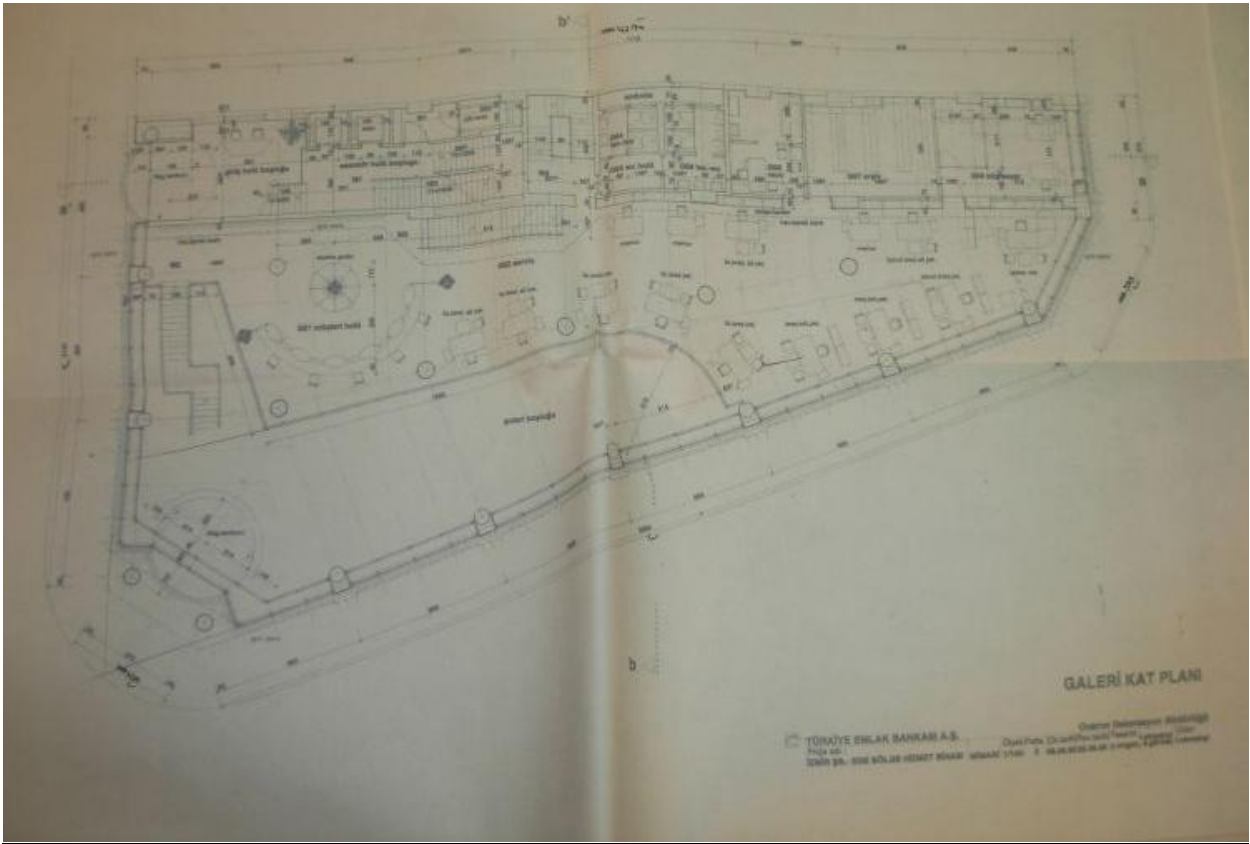
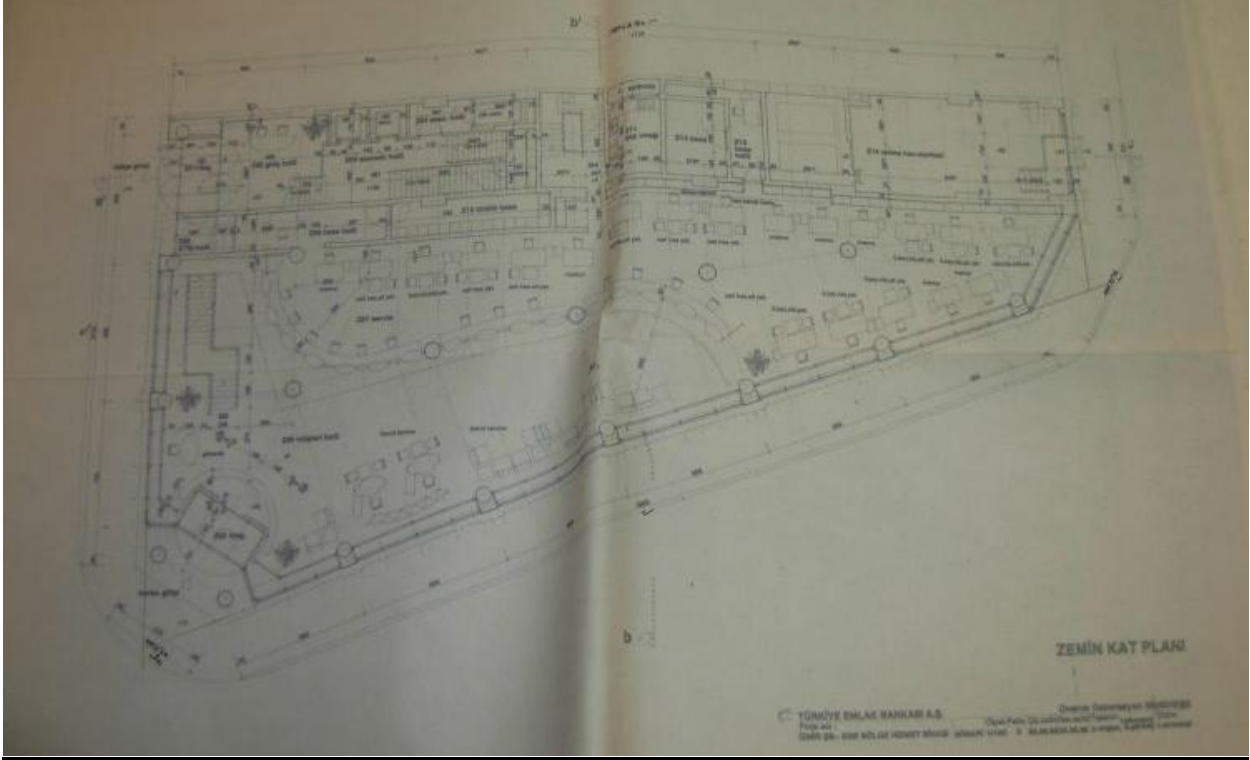
3

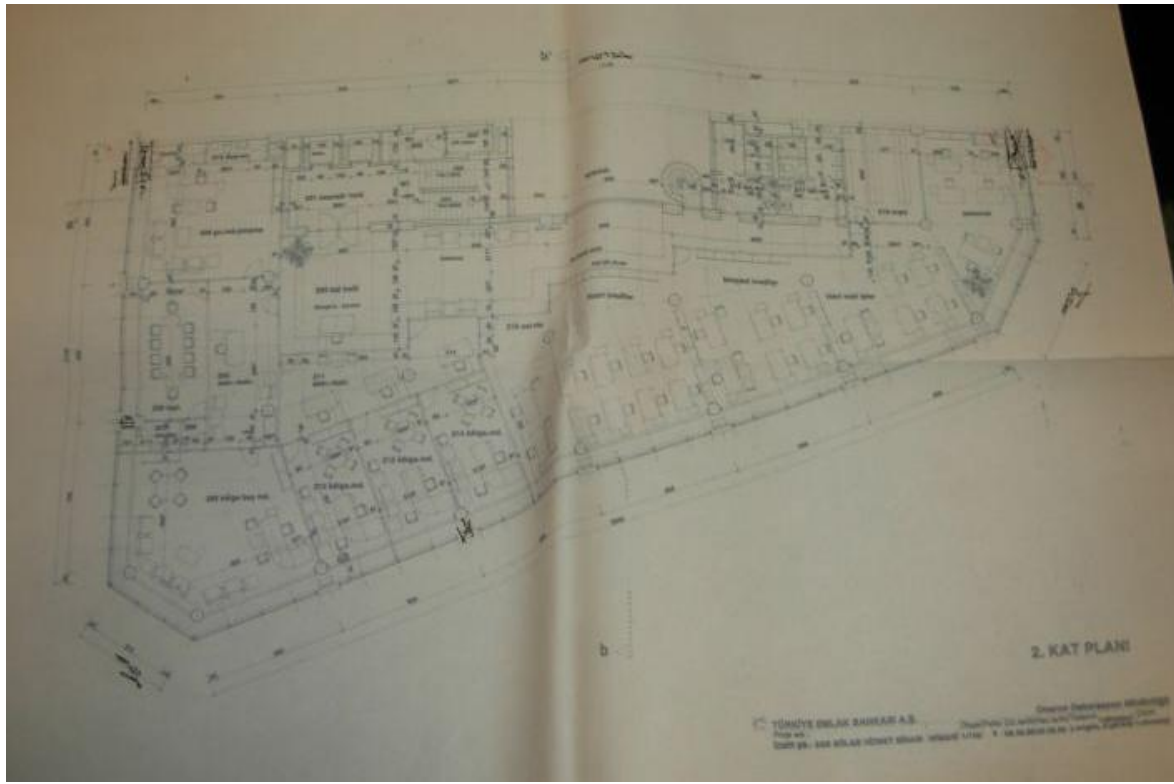
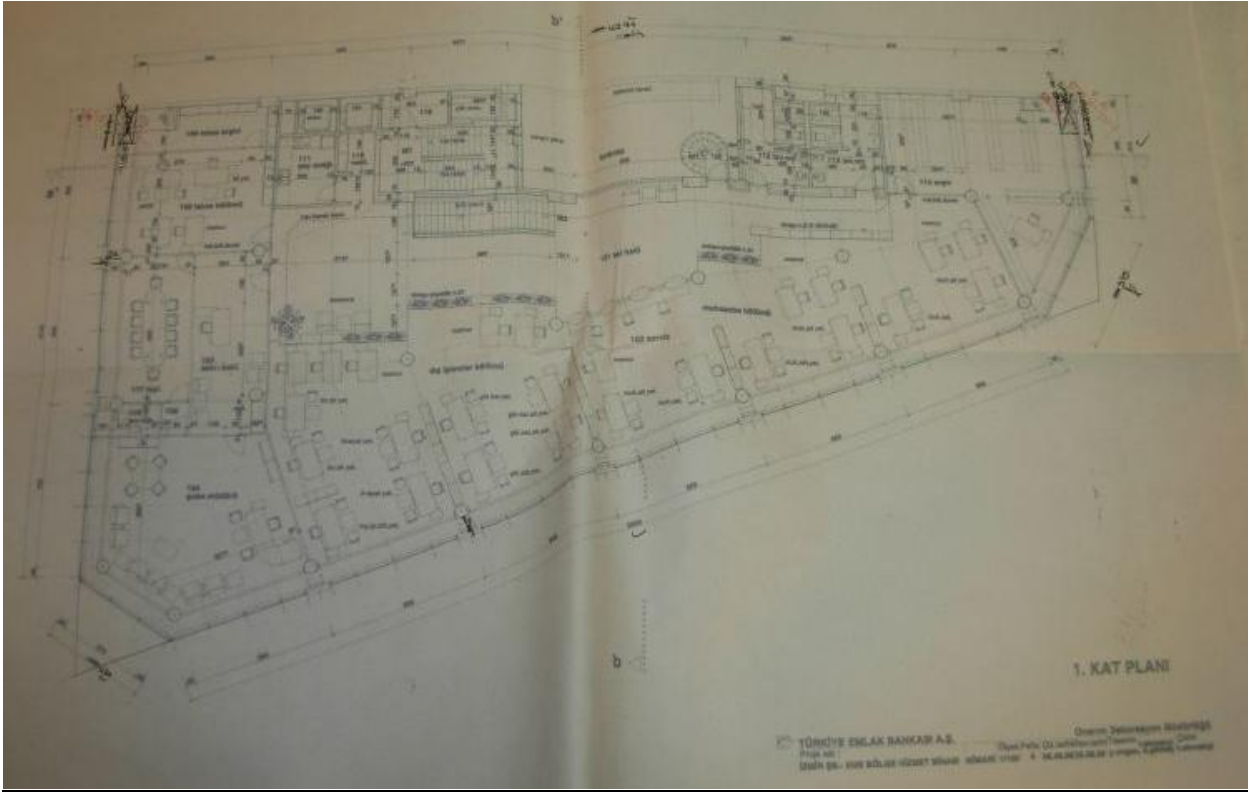
ic Safi müb. i: Ozkan

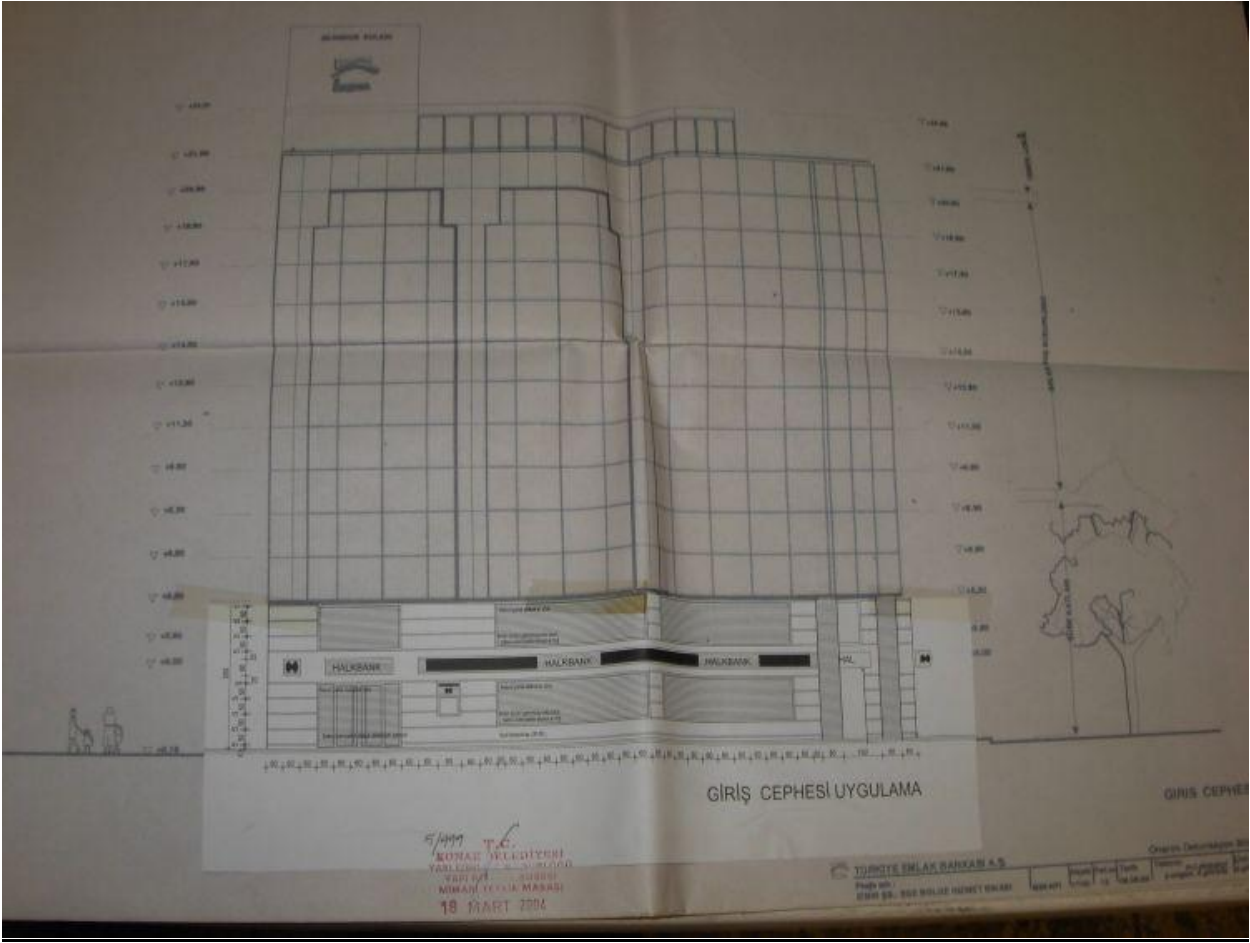
DANCA PELL 25

RUHSATNAME	
Dosya	Tarih
98/923 8 15	24.12.2018
MEMURUN İmzası	

T. EMLAK KREDİ BANKASI
İZMİR SUBE VE İŞHANI
MİMARİ TATBİKAT PROJESİ
1/50 TARİH:
TA No: LOKANTA KATI PLANI
KONTROL EDEN:







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

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel yoktur.

(Kurulun 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 hükümdede 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 karşılaşmaması amacıyla getirilmiştir.

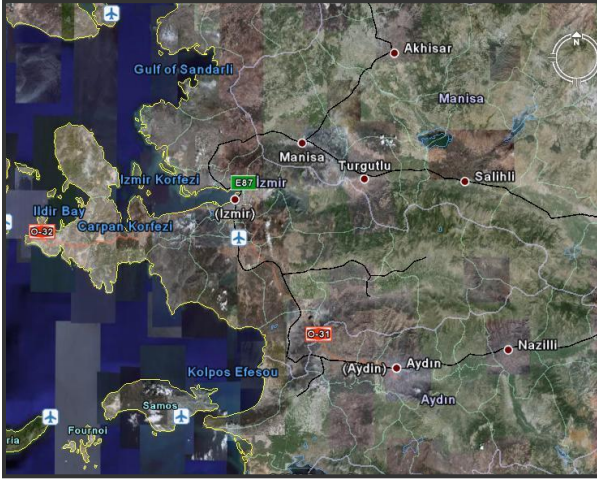
Bu değişiklik ile, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte GYO'ya ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasının kat mülkiyeti tesisıyla 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

Konumu



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.

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

boyunca 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

yanaşma 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 Aliağa 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, titanyum, 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 Gazimur; 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 İzmirliilerin 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 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 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 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 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
- Taşınmazın, ayrı bölümler olarak satışa konu olması durumunda, kat irtifakı tesisi işleminin gerekliliği (Parsel, üzerindeki ana yapı ile bir bütün olarak tek bir tapuya sahiptir, bağımsız bölümler ayrılmamıştır.)
- Taşınmazın eski eser karşısında olması sebebiyle, yapıda yapılacak her türlü işlemin K.T.V.K.B.Kurulu iznine tabi olması

4.4.2. OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Araç trafiğine kapalı ve Moda Merkezi olan Mimar Kemalettin Caddesi’ne ve İzmir’in ana arterlerinden biri olan Cumhuriyet Bulvarı’na cephesinin olması
- Tercih edilen bir ticari bölge içerisinde yer alması,
- İzmir merkezinde ticari anlamda çok tercih edilen kilit noktalardan birinde olması
- Yapının Cumhuriyet Bulvarı cephesi mahallerinin deniz manzaralı 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	:	IV/B
Yapının Yaşı	:	48
Kat Adedi	:	Zemin, Galeri, 5 Normal Kat, Teras Kat
Dış Cephe	:	Cam doğrama
Kapalı Alan (m ²)	:	5.091,00 m ²
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	:	% 20 (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 olamayacağı kabul edilir.

Bu çalışmada 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.

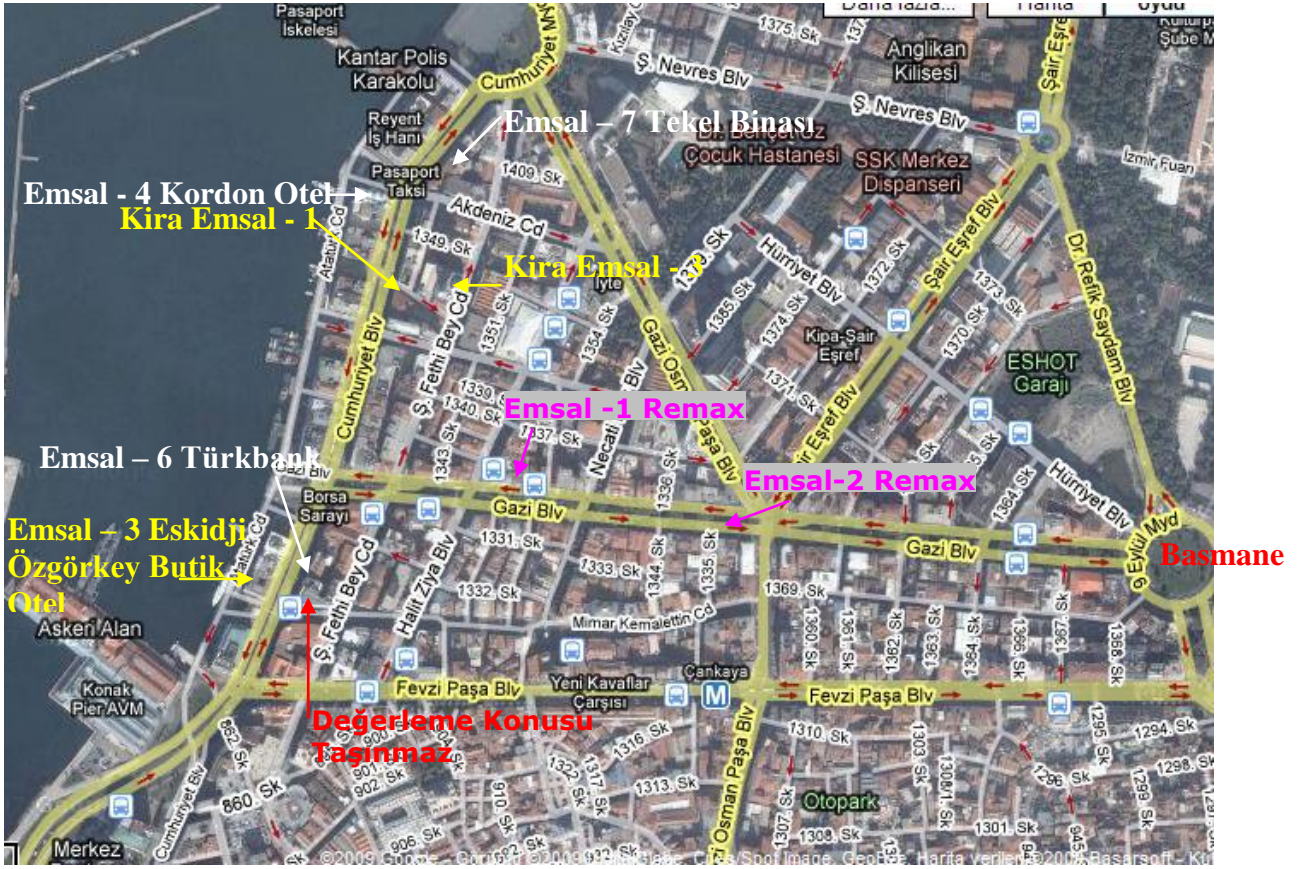
- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.*
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.*
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış 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 tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi esas alınmıştır.

Yapı bazında emsal karşılaştırma yöntemi sonucu gerekli düzeltmeler yapılarak 2.650-TL/m² birim bedel bulunmuştur.

Bu birim rayiç değer esas alınarak gayrimenkulün rayiç değeri; 5.091,00 m² x 2.650 TL/m² = 13.491.150-TL olarak hesaplanmıştır.

Emsaller:



Emsal- Eski Remax Fil – Gayrimenkul

Tolga İşeri ile direkt yapılan görüşmede, genel itibariyle, 1. Kordon ve 2. Kordon'a 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. Değerleme konusu gayrimenkulün 1. Kordonda olmaması ve otoparkının bulunmaması gibi nedenlerle satış değerinin daha düşük olacağı 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 m 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 Basmane 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 taşınmaz 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 mt 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,-TL/m²)**

Değerleme konusu taşınmazın, yaklaşık 160 mt. kuzeyinde, 1.Kordon, 2.Kordon ve Gazi Bulvarı köşesinde konumlu, Yapı Kredi Bankası Bölge Müdürlük binalarının (2 ayrı parsel üzerinde, toplam 1.138,22 m² arsa üzerinde, 8.400 m² kapalı alanlı) geçtiğimiz yıl, 22.000.000-TL bedelle satışının gerçekleştiği, değerlendirme konusu taşınmazın ise bahsi geçen emsal taşınmazdan daha az değerli olduğu 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, 4.10 başlığı altında verilen kira emsalleri dikkate alınarak, ana gayrimenkulün tümü için toplam yaklaşık 76.000-TL/Ay olarak tespit edilmiştir.

Ro:0,07 civarında olacağı düşünülmektedir.

Kira bedeli esas alınarak gayrimenkulün toplam rayiç değeri; 76.000 TL/Ay X 12 Ay ve Ro: 0,07 ile **13.028.571 TL(yuvarlatılmış)** 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 Sturbucks 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 ŞUBESİ); 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 mt 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 - Birsal 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**)

Değerlendirme:

Yukarıda belirtilen kira emsalleri ve binanın katlar arasındaki farklılıkları dikkate alınarak tespit edilen ortalama toplam kira değeri **76.000-TL/aydır**. Değerleme konusu gayrimenkulün katlar bazında tespit edilen yaklaşık kira bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT NO	KİRA TAKDİRİ, TL/Ay
ZEMİN+Asma	38.889
1. KAT	6.246
2. KAT	6.246
3. KAT	5.899
4. KAT	6.246
5. KAT	7.634
Teras Kat	4.840
TOPLAM KİRA BEDELİ	76.000 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 **yaklaşık 13.500.000-TL**, gelir kapitalizasyonu yöntemi ile ise yaklaşık **13.000.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile belirlenen değerler birbirine yakın değerlerdir.

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

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN 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 taşınmaz, yasal evraklarını ve yapı kullanma izin belgesini alıp, tapuda cins tashihini yaparak, 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

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				
77 PAFTA 971 ADA 17 PARSEL	ALAN (M ²)	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
		(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)	(KDV HARİÇ)
		TL	TL	USD
BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI	5.091,00	13.491.150	15.919.557	9.528.321

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri;

~13.500.000-TL (Onüçmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KİRA DEĞERİ				
77 PAFTA 971 ADA 17 PARSEL	ALAN	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ
		(AYLIK)	(YILLIK)	(YILLIK)
		TL/AY	TL/YIL	USD/YIL
BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI	5.091,00	76.000	912.000	644.113

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam yıllık kira değeri;

912.000-TL (Dokuzyüzonikibin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. SİGORTA DEĞERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın sigorta değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

SİGORTA DEĞERİ				
77 PAFTA 971 ADA 17 PARSEL	ALAN (M ²)	SİGORTA DEĞERİ	SİGORTA DEĞERİ	SİGORTA DEĞERİ
		(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)	(KDV HARİÇ)
		TL	TL	USD
BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI	5.091,00	3.258.240	3.844.723	2.301.179

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam sigorta değeri;

3.258.240-TL (Üçmilyonikiyüzellisekizbinikiyüzkırk) 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

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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

ÖZGÜN BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür

FOTOĞRAFLAR



Cumhuriyet Bulvarı Cephesi (2.Kordon)



Cumhuriyet Bulvarı Cephesi (2.Kordon)





Şehit Fethi Bey ile Mimar Kemalettin Caddeleri Köşesi



Mimar Kemalettin Caddesi Cephesi



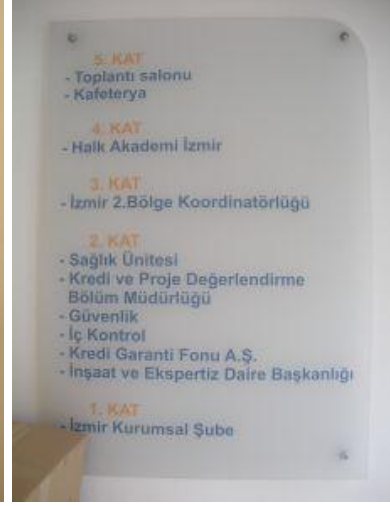
Atatürk Caddesinden (1.Kordon) taşınmaza bakış



Zemin Kat ve Asma Kat (İzmir Şb.)



1.Normal Kat (Ticari Şube)



İşhanı Girişi



2.Normal Kat (İzmir Kurumsal Şb.)



3.Normal Kat



4.Normal Kat (2. Bölge Koordinatörlüğü)



5.Normal Kat (Halk Akademi İzmir)



6.Normal Kat (Kafeterya)



**Teras katından caddelere bakış
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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN