



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**HALK GYO A.Ş.**

**İZMİR  
KONAK-İZMİR**

**2011\_300\_11\_09**

**"2802 ADA 15 PARSEL / 1, 3, 5 15,  
16 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER"**

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER .....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	12
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	13
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	13
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ .....	14
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ .....	14
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	14
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....	14
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU .....	15
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	15
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	15
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	15
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....	15
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	16
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	16
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....	16
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	17
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	17
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	18
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....	18
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....	20
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	20
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	20
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	21
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	21
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	21
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	21
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	21
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	22
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	22
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	22
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	22
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	22
8.	SONUÇ .....	23
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	23
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	23

## 1. RAPOR ÖZETİ

### DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: On katlı kargir bina içerisinde yer alan işyerleri.

### DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada 15 parsel üzerinde kayıtlı olan "On Katlı Kargir Bina"nın 1, 3, 5, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler. ( 15 nolu b.b.- Halk Sigorta A.Ş. Ege Bölge Müdürlüğü, Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi, Pamuk Plaza içinde Halk Yatırım A.Ş. İzmir Şubesi, 16 nolu b.b.- Zemin kat trafo, 1, 3 ve 5 nolu b.b.- T. Halkbankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü v.s.) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.

### TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

Değerleme konusu ana taşınmaz;  
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  $H_{max}= 24,80$  m) 8 kat, yapılaşma şartlarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, eski eser bitişiğinde (güneyi ve batısı) olduğundan, her türlü işlem için K.T.V.K.B.Kurulu'ndan izin alınması gerekir.

### KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.

### TESPİT EDİLEN DEĞER

: **KDV Hariç 10.880.000 TL**

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 30.12.2011
- RAPORUN NUMARASI** : 2011\_300\_11\_09
- DEĞERLEME TARİHİ** : 14.12.2011
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 28.11.2011
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2011\_300\_11
- 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** : İş bu değerlendirme raporunun amacı; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parsel üzerinde yer alan 15, 16, 1, 3, 5 bağımsız bölüm numaralarıyla kayıtlı taşınmazların değer tespitidir.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Fulya ŞENGÜL**  
SPK Lisans No:401341  
Harita Mühendisi/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**  
SPK Lisans No: 400425  
Şehir Plancısı  
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde Şirketimizce 20.12.2010/2010\_300\_005\_09 tarih ve numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

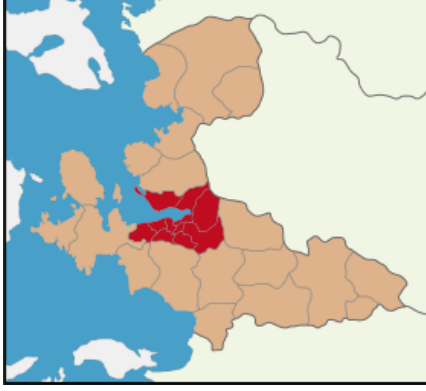
### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4 Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi No: 2 Kat:2-3 34425 Karaköy/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Rapor'da detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

### 4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### İZMİR İLİ



İzmir İli, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyısının ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km<sup>2</sup>'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 Dağ'ın 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 itibarıyla 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 Sargöl'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.

## NÜFUS

Sanayi, ulaşım, tarım, ticaret ve turizm açısından Ege Bölgesinin merkezi konumunda olan İzmir ilinin nüfusu her geçen gün hızla artmakta ve yoğun göç merkezi olma özelliğini korumaktadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre İl nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye	56.222.356	28.308.856	27.913.500	17.500.632	8.734.326	8.766.306	73.722.988	37.043.182	36.679.806
İzmir	3.606.326	1.813.201	1.793.125	342.522	172.167	170.355	3.948.848	1.985.368	1.963.480

## KONAK İLÇESİ

**Konumu:** Konak, Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar ve batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır.

**Nüfusu:** Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Konak'ın Toplam Nüfusu 405.580 kişidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km<sup>2</sup> dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, Cadde adedi 90, Bulvar adedi 19, Meydan adedi 14'dür.

**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, 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. Konak 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 sahiptir.

#### 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 kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı. OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

#### İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	



## Yapı Ruhsatı,

### Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 27,0 düştü.

2010 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 23,6**, bina sayısında **% 8,4**, değerinde **% 30,8**, daire sayısında **%29,1** oranında artış olmuştur.

2009 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 40 610 iken, 2010 yılının ilk altı ayında konut bina sayısı **% 9,8** artarak 44 572 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk altı ayında 37 651 560 m<sup>2</sup> iken **% 26,1** artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

### Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

Y I L L A R	Bina Sayısı		Yüzölçümü m <sup>2</sup> )		Değer (TL)		Daire Sayısı	
		2010	52.647	63.700.800	36.177.590.130	322.030		
	2009	48.556	51.555.147	27.663.432.648	249.373			
	2008	49.188	54.857.680	32.073.772.419	269.749			
Bir Önceki Yılın İlk altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	8,4	23,6	30,8	29,1			
	2009	-1,3	-6,0	-13,8	-7,6			

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. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibariyle ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 2. Kordon (Cumhuriyet Blv.) ve Atatürk Caddesi'ne cepheli, "On Katlı Kargir Bina" içindeki 1, 3 ve 5 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 15 bağımsız bölüm numaralı iş yeri, 16 bağımsız bölüm numaralı trafo vasfında olan taşınmazlardır. Taşınmazlar, İzmir il merkezinde Cumhuriyet Meydanı ile Konak Meydanı arasında yer almaktadır. Konak Meydanı ve vapur İskelesinden Mustafa Kemal Sahil Bulvarı boyunca kuzeye, konumuz mülke doğru sırasıyla;

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

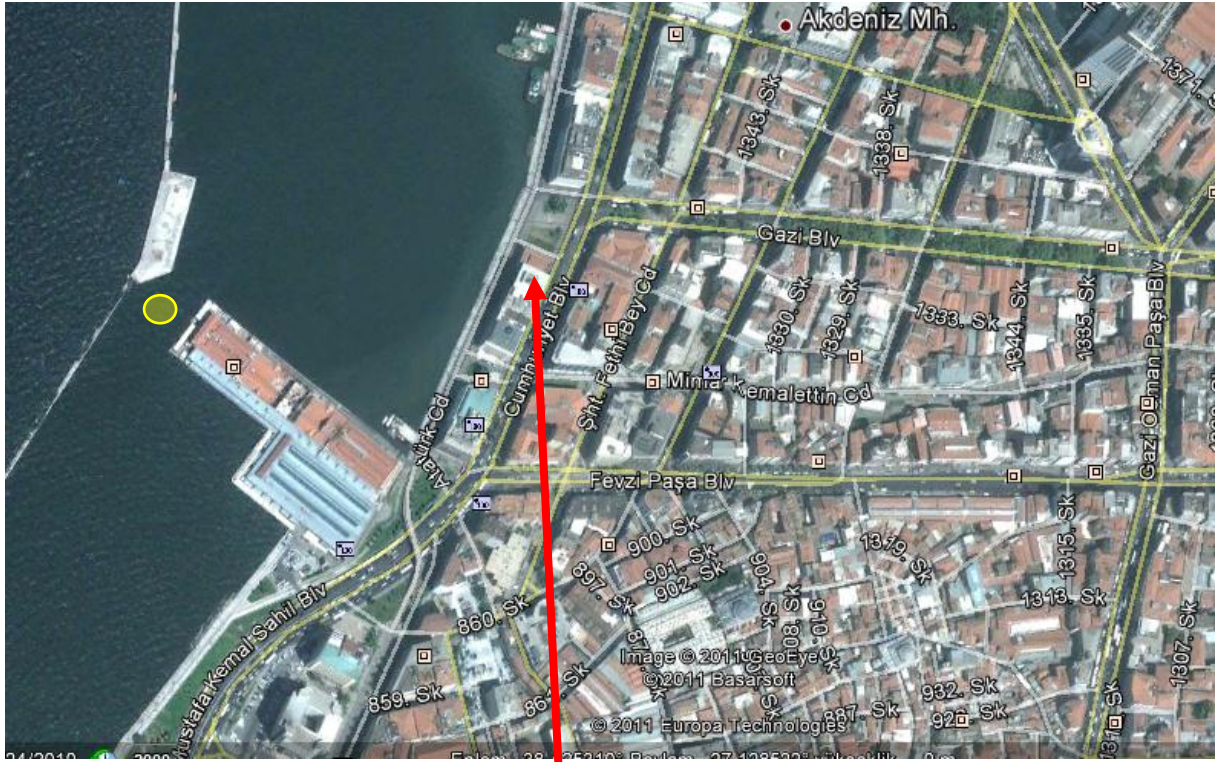
Deniz tarafında ise, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nın Konak Pier Alışveriş Merkezi'ne (eski balık hali) kadar olan kısmında yeşil alan, bisiklet ve yürüme yolu mevcuttur. Konak Pier'in hemen yanında Deniz Kuvvetleri'ne ait Askeri alan vardır.

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

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

Kordonboyu'nun Cumhuriyet Meydanı'ndan Deniz Kuvvetleri'ne kadar olan bölümünde ise, sahil şeridi denize sıfır olarak cafe -bar olarak kullanılabilme özelliğine sahiptir. Burada sahil 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.



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ 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
Atatürk Caddesi	58 m	Cumhuriyet Meydanı	644 m

## 5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi 77 pafta, 2802 ada, 15 parselde yer alan "On Katlı Kargir Bina"da konumlu 5 adet bağımsız bölümdür.
- Taşınmazların açık posta adresleri : 15 nolu b.b.- Halk Sigorta A.Ş. Ege Bölge Müdürlüğü - Cumhuriyet Blv. No:45/A, Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi - Atatürk Caddesi No:44/A ve Halk Yatırım A.Ş. İzmir Şubesi - Atatürk Caddesi No:44 ve ya Cumhuriyet Blv. No:45 Pamuk Plaza K.1, 16 nolu b.b.- Zemin kat trafo, 1, 3 ve 5 nolu b.b.- T. Halkbankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü - Akdeniz Mahallesi, Atatürk Caddesi No:44 ve ya Cumhuriyet Blv. No:45 Pamuk Plaza K.2, K.3 ve K.4 Konak /İZMİR
- Parsel iki cepheli olup, Halk Sigorta A.Ş. Ege Bölge Müdürlüğü girişi, binanın 2. Kordon (Cumhuriyet Bulvarı) cephesinden (yaklaşık 26 m'dir), Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi girişi ise binanın 1. Kordon (Atatürk Caddesi) cephesinden sağlanmaktadır. Katlara çıkış, her iki caddeden de girişi olan Pamuk Plaza girişinden sağlanmaktadır.
- Binanın Cumhuriyet Blv. No:45/A'dan girişi sağlanan **Halk Sigorta A.Ş. Ege Bölge Müdürlüğü, zemin katın ve 1. katın bir kısmında** faaliyet göstermektedir. Zemin katında; ofisler ve arşiv bölümü mevcuttur, bu birim deniz görmemektedir. 1. kat galeri kat şeklinde yapılmış olup, galeri boşluğu mevcuttur. Bu katla bağlantı kurulan merdiven krom korkulukludur ve 1. kordon cephesine kadar uzanan kısımda, Bölge Müdürü, Toplantı odası, mutfak, bay - bayan wc, arşiv, teknik servis, ofis ve galeri boşluğu mevcuttur. 1.Kordona cepheli olan iki bölüm deniz görmektedir. Döşemeler genelde granit, personel çalışma bölümleri ve ofis içlerinde ahşap laminat kaplama, ıslak hacimlerde seramiktir, tavan; taşıyıcı asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- Atatürk Caddesi (1.Kordon) No:44/A girişi, **Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi** 15 numaralı bağımsız (tapu kaydında zemin kat ve 1. katın tamamı olarak numaratajlandırılmış bölüm) bölümün **zemin katının bir kısmından** ayrılarak oluşturulmuş olup, diğer bağımsız bölümlerde yapılan değişikliklerin tapu kaydına işlenmediği gibi bu bölüm de ayrılmamıştır. Bu birim nakit paraların sayıldığı ve ana kasayı barındıran birim olması dolayısıyla fazla incelenememiştir. Bölüm içinde, müdür ofisi, para sayma birimi, wc -lv, mutfak, kasa bölümleri olduğu görülmüştür. Bölüm tamamen denize nazırdır.
- 1. Kordon ve 2. Kordon'dan da girişi olan Pamuk Plaza içinde, 15 numaralı bağımsız bölüm tapusu içinden mevcut durumda ayrılarak (tapu kaydında ayrılma işlemi yapılmamıştır) oluşturulmuş, **1. katın bir kısmı Halk Yatırım A.Ş. İzmir Şubesi** olarak, bay-bayan wc, mutfak ve ofislerden oluşmakta olup, 1. Kordon cepheli bölümler deniz manzaralıdır.
- 2., 3. ve 4. Normal katlarda 1, 3 ve 5 nolu bağımsız bölümler, tapu kaydında her ne kadar mesken nitelikli olsalar da, mesken olarak hiç kullanılmadıkları belirtilmiştir. Bu 3 bağımsız bölümün tamamı da **T. Halk Bankası A.Ş. İzmir 1. Bölge Koordinatörlüğü'nün** birimleri olarak kullanılmaktadır. Kontuar olarak aynı alana sahip olmakla beraber, her bir katta iç bölmeler farklılık göstermektedir. 12.08.1994 onay tarihli, tapu sicil müdürlüğünde görülen kat irtifakı projesinde her ne kadar 2. normal katta kapıcı dairesi gösterilse de, ilgili belediyesinde saklı onaylı projesinde ve halihazırda mevcut durumda böyle bir daireye rastlanmamıştır.
- **2. Normal kat** T. Halk Bankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü içinde; Hukuk (Risk Tasfiye) Bölüm Müdürü ve Operasyon Bölüm Müdürü ( Operasyon Destek) mevcut olup, asansörlere göre sağdaki dairedir. Depo, mutfak ve ofisi mevcuttur.
- **3. Normal kat** T. Halk Bankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü içinde; Bölge Koordinatörlüğü, Pazarlama ve Krediler Bölüm Müdürü mevcut olup, asansörlere göre sağdaki dairedir. Mutfak, wc ve ofisi mevcuttur.
- **4. Normal kat**, T. Halk Bankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü içinde; İsth. Ve mali tah. Bölüm müdürlüğü mevcut olup, asansörlere göre sağdaki dairedir.
- Normal katlardaki tüm bağımsız bölümlerin hem 1. Kordona, hem de 2. Kordon'a cepheleri olup, 2. Kordon'a cepheli tüm mahaller denizi görmektedir.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana bina; 18 yaşında ve bodrum+zemin+8 normal kattan oluşmakta olup, betonarme karkastır. Binada, mimari projesine göre bodrum katta otopark, zemin ve 1. katta 15 no.lu işyeri, diğer normal katlarda her katta 2'şer adet daire olmak üzere toplam 15 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Parsel alanı 616,50 m<sup>2</sup> olup, bina oturumu parsel kadardır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan, 15 no.lu bağımsız bölüm toplam 990 m<sup>2</sup>, 16 bağımsız bölüm no.lu trafo 12 m<sup>2</sup>, 1, 3 ve 5 no.lu bağımsız bölümlerin her biri 384 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın bodrum katına, Cumhuriyet Bulvarı No:45/B kapı girişli rampa ile inilmektedir.
- Taşınmazların yer aldığı ana binanın dış cephesi cam giydirmelidir.
- Bina, asansörlü (3 adet, ikisi plaza içinde ortak, biri ortak asansörlere göre sağdaki bağımsız bölümlerin içine alınmış olan asansördür), kaloriferlidir. (Tesisatı mevcut olup, halihazırda kullanılmamaktadır.) Isınma, klimalar ile sağlanmaktadır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.

### 5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlarda, çalışma bölümleri cam ve ahşap seperatörler ile ayrılmış olup, döşemeler genelde granit, personel çalışma bölümleri ve ofis içlerinde ahşap laminat kaplama, ıslak hacimlerde seramiktir, tavan; taş yünü asma tavan, spot ışıklandırmalıdır. Banyo ve wc kullanım alanlarının zeminleri ve duvarları seramik kaplamadır. Mutfak hazır mutfak olup, yerler seramiktir. 3 adet asansörün bulunduğu binada, yaya sirkülasyonunun sağlandığı merdivenler mermer kaplama korkuluklar demir doğramadır. Bina dış cephesi cam giydirmedir.

### 5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur. Ayrıca plaza girişinde güvenlik görevlisi bulunmaktadır.

### 5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

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

##### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

#### 2802 Ada, 15 Parsel üzerindeki 1, 3, 5, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler

##### **REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

12.12.2011 tarihinde, Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.  
(Yazılı takyidat bilgisi eklerde yer almaktadır.)

##### **SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

12.12.2011 tarihinde, Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur.

##### **BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:**

12.12.2011 tarihinde, Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, Yönetim Planı: 11.08.1994 beyanı mevcuttur.

#### 2802 Ada, 15 Parsel üzerindeki 16 numaralı bağımsız bölüm

##### **HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:**

12.12.2011 tarihinde, Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre,  
**-İntifa hakkı;** 49 yıllığına Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, çıplak mülkiyeti Pamukbank T.A.Ş.'ye aittir.

## 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

#### **İmar Durumu:**

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

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

### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

2802 Ada 15 Parsel ile ilgili yapılan belediye imar arşivi araştırmasında aşağıdaki belgeler tespit edilmiştir.

- 12.08.1993 tarih ve 274 sayılı mimari projesi
- 05.08.1994 tarih ve 1993/274 sayılı tadilat projesi (Tüm binada dahili tadilat, bodrum katta otopark yerlerinde düzenleme, kömürlük tadilatı)
- 20.02.1995 tarih ve 1993/274 sayılı tadilat projesi (2. Katta kapıcı dairesi iptali, 7.katta 2 dairenin tek daire olması, asansör dairesinin küçülmesi)
- Yapı Ruhsatı 12.08.1993 – 274 (Yeni İnşaat- 4445 m<sup>2</sup> mesken, 478 m<sup>2</sup> işyeri için)
- Yapı Ruhsatı 05.08.1994 – 274/ 1993 (Tüm binada çeşitli tadilatlar)
- Yapı Ruhsatı 20.02.1995 – 274/1993 (Tüm binada çeşitli tadilatlar)
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: 22.11.1995 - 2059 (1, 3, 5 ve 15 no'lu bağımsız bölümler için toplam 2.142 m<sup>2</sup>)
- Trafo Yapı Kullanma İzin Belgesi: 22.06.1998 – 541 (12 m<sup>2</sup> trafo için)
- 31.07.2009 tarihli güncel belediye numarataj sistemi ile tapuda kayıtlı (12.08.1994 tarih ve 5/4377 sayılı tapu kat irtifakı projesindeki numarataj) arasında farklılıklar vardır. Tapuda görülen numaratajda 2. Katta 1 no.lu - 2 no.lu, 3. Katta 3 no.lu – 4 no.lu vs numaraları verilmişken, belediyede görülen güncel numaratajda ise 2. Katta 21 no.lu – 22 no.lu, 3. Katta 31 no.lu – 32 no.lu vs olarak değiştiği görülmüştür. Numaratajda sadece daire numaraları değişmiştir. Değer tespitinde mimari proje esas alınmıştır.

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

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

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

12.12.2011 tarihinde, Konak Belediyesi Yapı İzinleri Birimi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parsel ile ilgili herhangi bir yapı tatil zaptı ve mühürleme işlemi mevcut olmayıp, taşınmaza ait imar arşiv dosyası incelemesinde de taşınmazı olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir karara rastlanmamıştır.

### 5.3.2.4. 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.

### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

**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**

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmazlar; 02.11.2010 tarihinde 14583 yevmiye no ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir.
	: Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel; 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM* – Ticaret Seçenekli Konut bölgesi–taralı (zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup, bitişik nizamda (H <sub>max</sub> :24,80 m) 8 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, eski eser karşısında (doğusunda Türk Ticaret Bankası binası) olduğundan, her türlü işlem için K.T.V.K.B.Kurulu'ndan izin alınması gerekir.

### 5.4. 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 projeye istinaden yapılmamıştır.

### 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

#### 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

**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 bilmeseydi 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.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**GELİR 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 giderlerinin 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 amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

## 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

### ➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın eski eser karşısında olması sebebiyle, yapıda yapılacak her türlü işlemin K.T.V.K.B.Kurulu iznine tabi olması

### ➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İzmir'in en önemli sahil şeridi olan 1.Kordon ile 2. Kordona cepheli konumda olması
- İzmir merkezinde ticaret olarak tercih edilen bölümde olması
- Yapının 1.Kordon cepheli tüm mahallerinin deniz manzaralı olması
- Ulaşımının rahat ve alternatifli olması,
- İskanlı, cins tashihli ve kat mülkiyetli bina içinde olmaları
- Teknik altyapısının tam olması

## 6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

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

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumu, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alanı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır.

## 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

### **EMSAL ARAŞTIRMASI**

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresindeki nitelikli taşınmazların satış ve kiralama fiyatları aşağıda sunulmuştur.

**Emsal - 1\*SATILIK BİNA (Eskidji Alsancak- 0232 444 45 45)**; Değerleme konusu taşınmazın tam karşısında, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde konumlu, 464 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 5 katlı, 2400 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, 2. derece sit alanında bulunan, tadilat gerektiren komple bina 7.000.000 TL bedelle satılıktır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın büyük bir tadilat gerektirdiği, 2.derece sit alanında yer alması ve eski eser niteliğinde olması nedeni ile kurul izni olmadan tadilat yapılamaması ve tutarın fazla olması gibi nedenlerle uzun zamandan beri satılık olduğu tarafımıza belirtilmiştir. **(2.916 TL/m<sup>2</sup>)**. Söz konusu taşınmazın 1,5 yıl önce 5.500.000 TL den satın alındığı bilgisi alınmıştır **(2.200 TL/m<sup>2</sup>)**.

\*\*Konu taşınmazlar, emsalin çok eski yapı olması, 2.derece sit alanı üzerinde yer alması, büyük boyutta tadilat gerektirmesi ve konu taşınmazların deniz tarafında olması nedeni ile emsalden daha üst özelliktedir.

**Emsal - 2\*SATILIK-KİRALIK BÜRO (Bornova Gayrimenkul- 0232 347 77 77)**; Pasaport Vapur İskelesi'ne cepheli ve deniz manzaralı, 6 katlı iş hanının 6. katında konumlu, 160 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen büro 460.000 TL bedelle satılık **(2.875 TL/m<sup>2</sup>)** veya 3.000 TL bedelle kiralıktır (Ro:0,078).

\*\*Emsal taşınmaz, deniz manzaralı ve deniz cepheli olması gibi nedenlerle üst katlarda yer alan değerlemeye konu taşınmazlarla benzer özellikte olsa da, konum, lokasyon ve iç mekan özellikleri bakımından konu taşınmazlardan alt özelliktedir.

**Emsal - 3\*SATILIK DÜKKAN (Ada Emlak- 0232 483 22 42)**; Cumhuriyet Bulvarı cepheli, Kardiçalı İşhanı içerisinde (karşı bina) yer alan, zemin+normal kattan oluşan, toplam 120 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan 600.000 TL bedelle satılıktır **(5.000 TL/m<sup>2</sup>)**.

\*\*Emsal taşınmaz, iş hanı içerisinde yer almaktadır. Ancak değerlemeye konu 15 b no.lu dükkan taşınmaz, banka olarak kullanılması, hem denize hem caddeye cepheli olması gibi nedenlerle konu taşınmazdan üst özelliktedir.

**Emsal-4\*SATILIK-KİRALIK DÜKKAN (Melek Emlak- 0533 482 47 74)**; Cumhuriyet Bulvarı'na cepheli, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen, zemin katta konumlu dükkanın 1.000.000 TL bedelle yeni satıldığı belirtilmiştir **(10.000 TL/m<sup>2</sup>)**.

\*\*Emsal taşınmaz, konum, lokasyon ve bina yaşı itibarıyla konu taşınmaz dükkandan üst özelliktedir.

**Emsal - 5\*(Özgörkey Butik Otel - Eski Merkez Bankası) Satış Görmüş Emsal;** Cumhuriyet Meydanı ile Konak Pier arasındaki kordon boyunca, 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 Altında – 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 m<sup>2</sup> taban alanlı, 6 katlı yaklaşık 2.500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapıdır. ( **1.960-TL/m<sup>2</sup>**)

**Emsal - 6\*(Eski Yaşarbank – Şimdiki Kordon Otel) Satış Görmüş Emsal;** Cumhuriyet Meydanı ile Konak Pier arasındaki kordon boyunca, hem 1., hem de 2. Kordon'a cepheli ve 3. cephe olarak da Akdeniz Cd.'de köşe parsel, (konu taşınmaza yaklaşık 300 mt. mesafede) 484 m<sup>2</sup> taban alanlı, 9 katlı taşınmazın, **2005** yılında 8.000.000-TL bedelle, Gönülşen Grubu'na satışı gerçekleşerek otele dönüştürülmüştür. ( **1.836,55-TL/m<sup>2</sup>**)

**Emsal - 7\*(Tekel Binası) Gerçekleşmiş Satış;** 2. Kordon (Cumhuriyet Cad. No:130, değerlendirme konusu taşınmazın 500 m kuzeyinde, Cumhuriyet Meydanına daha yakın )'da, 463 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yaklaşık 2.500 m<sup>2</sup> alanlı, 6 katlı – 37 bağımsız bölümlü, eski, bakımsız binanın satışı yaklaşık **1,5 yıl önce** 6.300.000-TL bedelle gerçekleşmiştir. ( **2.520,00-TL/m<sup>2</sup>**)

**Emsal - 8\*SATILIK İŞYERİ (A emlak- 0232 464 99 85);** Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, 1. Kordon'a cepheli, 160 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen, işhanında yer alan büro 750.000 TL bedelle satılıktır ( **4.687 TL/m<sup>2</sup>**).

\*\*Emsal taşınmaz, lokasyon, konum ve deniz mesafesi bakımından konu taşınmazlardan üst özelliktedir.

**Emsal - 9\*SATILIK İŞYERİ (Boran Emlak- 0232 463 66 66);** Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, konu taşınmazın çaprazında bulunan, 350 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen, zemin ve üst katı bulunan, kurumsal nitelikli kullanıma uygun dükkan 2.200.000 TL bedelle satılıktır. ( **6.285 TL/m<sup>2</sup>**).

\*\*Konu taşınmaz dükkan, banka olarak kullanılması, denize cephesinin olması gibi nedenlerle emsalden üst özelliktedir.

**Emsal -10\*KİRALIK DÜKKAN (Veri Emlak- 0232 464 33 55);** Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, zemin ve bodrum katta konumlu, bodrum katta 200 m<sup>2</sup>, zemin katta 120 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 320 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan 7.000 TL bedelle kiralıktır ( **21,87 TL/ay/m<sup>2</sup>**).

**Emsal -11\*KİRALIK DÜKKAN (0532 492 14 92);** Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, Erden İşhanı içerisinde, zemin ve batır katta konumlu, zemin katta 220 m<sup>2</sup>, batır katta 120 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 340 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen, daha önce banka şubesi olarak kullanılan dükkan 10.000 TL+KDV bedelle kiralıktır ( **34,70 TL/ay/m<sup>2</sup>**).

**Emsal -12\*KİRALIK DÜKKAN (0232 455 33 33);** Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, deniz manzaralı, otoparklı işhanının 4. katında konumlu, 600 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen büro, 13.500 TL+KDV bedelle kiralıktır( **26,55 TL/ay/m<sup>2</sup>**).

**Emsal -13\*KİRALIK DÜKKAN (Atas Emlak- 0232 489 74 63);** Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, 280 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen ofis 5.000 TL bedelle kiralıktır ( **17,85 TL/ay/m<sup>2</sup>**).

**Emsal -14\*KİRALIK DÜKKAN (Melek Emlak- 0533 482 47 74);** Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, batır katlı, toplam 432 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan 10.000 TL bedelle kiralıktır ( **23,14 TL/m<sup>2</sup>/ay**).

**Emsal -15\*KİRALIK DÜKKAN (Melek Emlak- 0533 482 47 74);** Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, Ataman Erman İşhanı içerisinde, 280 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan 14.000 TL bedelle kiralıktır (**50 TL/ay/m<sup>2</sup>**).

**Emsal -16 (İz Emlak- 0532 704 69 69):** Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde bulunan ofis fiyatlarının, konumlarına ve iç mekan özelliklerine göre kira fiyatlarının 7.700 TL-15.000 TL/Ay arasında değiştiği bilgisi alınmıştır.

**Emsal -17 (Aemlak- 0232 464 99 85):** Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlemeye konu üst katlarda yer alan büro taşınmazlarla benzer özellikte büro fiyatlarının buldukları lokasyon, bina ve iç mekan özelliklerine göre 1.000.000 TL-2.000.000 TL arasında değiştiği belirtilmiştir. Ayrıca zemin ve 1.katta yer alan değerlemeye konu taşınmaz için bölgedeki kira fiyatlarının 30.000 TL-40.000 TL arasında değiştiği belirtilmiştir.

**Emsal -18 (Turyap Kordon Temsilciliği- 0532 463 63 63):** Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, konu taşınmazlarla aynı lokasyonda bulunan deniz manzaralı ofis fiyatlarının m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 1.500 USD-2.000 USD arasında, dükkan fiyatlarının 3.500 USD-5.000 USD arasında değiştiği belirtilmiştir. Ancak yapılan görüşmede, taşınmazların bulunduğu lokasyonun ve buldukları işhanı veya plazanın fiziksel özelliklerinin m<sup>2</sup> birim fiyatında çok etkili olduğu belirtilmiştir.

**Emsal -19 (Boran Emlak- 0532 463 63 63):** Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlemeye konu üst katlarda yer alan deniz cepheli ve manzaralı bürolara benzer taşınmazların fiyatlarının 900.000 TL-1.100.000 TL arasında değiştiği, değerlemeye konu banka kullanımına uygun işyeri fiyatlarının 7.000.000 TL-8.000.000 TL arasında değiştiği belirtilmiştir.

## 6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

### 6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlardan zemin ve 1. Katta bulunan banka nitelikli taşınmaz için birim satış değerinin **7.500 TL/m<sup>2</sup>**, üst katlarda yer alan tapudaki kullanımı daire olarak geçen taşınmazların birim satış değerlerinin **3.000 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Bağımsız bölümlerin değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

BULUNDUĞU KAT	B.BÖLÜM NO	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL)	KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	Σ DEĞER (TL)
ZEMİN VE 1.KAT	15	7.500	990,00	7.425.000
2. KAT	1	3.000	384,00	1.152.000
3. KAT	3	3.000	384,00	1.152.000
4. KAT	5	3.000	384,00	1.152.000
Σ DEĞER				<b>10.881.000</b>

**\*16 Numaralı trafo vasıflı bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmamıştır.**

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **~10.880.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda 15 numaralı bağımsız bölümün 44,-TL/m<sup>2</sup>/Ay, normal katlardaki ofislerin ise 16,-TL/Ay/m<sup>2</sup> birim olmak üzere toplam 61.992,-TL/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti, TL	
Kiralamaya Konu Alan, m <sup>2</sup>	2.142
Aylık Kira Bedeli, TL/Ay	61.992
Yıllık Kira Bedeli, TL/Yıl	743.904
Kapitalizasyon Oranı	0,07
Taşınmazın Değeri	10.627.200

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **10.627.200,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İş bu Değerleme Raporu'nun 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu taşınmazların toplam kira bedeli **61.992,-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

### 6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

### 6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değer tespiti projeye istinaden yapılmamıştır.

### 6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; yasal olarak izin verilen, fiziki olarak mümkün, finansal olarak yapılabilir alternatif olan Uygulama İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda kullanılmasıdır.

### 6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Söz konusu bağımsız bölümlerin tespit edilen değerleri ana gayrimenkulün ortak alanlarının değerini de kapsamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri ~**10.880.000,-TL**, gelir yöntemi ile ise ~**10.627.000,-TL** olarak hesaplanmış ve her iki yöntemle hesaplanan değerlerin birbiriyle örtüştüğü tespit edilmiş, taşınmazların niteliği ve bölgede yeterince emsal taşınmaz tespit edilebilmiş olması sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde hesaplanan **10.880.000,-TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilerek yasal süreci tamamlanmış olup, mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tamdır.

### 7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 8. SONUÇ

### 8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

### 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

#### 8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

SATIŞ DEĞERİ				
77 PAFTA 2802 ADA 15 PARSEL	ALAN, m <sup>2</sup>	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
1 nolu bağımsız bölüm	384	1.152.000	1.359.360	619.355
3 nolu bağımsız bölüm	384	1.152.000	1.359.360	619.355
5 nolu bağımsız bölüm	384	1.152.000	1.359.360	619.355
15 nolu bağımsız bölüm	990	7.425.000	8.761.500	3.991.935
<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>2.142</b>	<b>~10.880.000</b>	<b>12.839.580</b>	<b>5.850.000</b>

Değerleme konusu taşınmazların KDV Hariç toplam satış değeri; **10.880.000-TL (OnMilyonSekizYüzSeksenBinTürk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA BEDELİ				
77 PAFTA 2802 ADA 15 PARSEL	ALAN, m <sup>2</sup>	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
1 nolu bağımsız bölüm	384	6.144	73.728	39.639
3 nolu bağımsız bölüm	384	6.144	73.728	39.639
5 nolu bağımsız bölüm	384	6.144	73.728	39.639
15 nolu bağımsız bölüm	990	43.560	522.720	281.032
<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>2.142</b>	<b>61.992</b>	<b>743.904</b>	<b>399.948</b>

Değerleme konusu taşınmazların toplam kira bedeli; **743.904,-TL/Yıl** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

SİGORTA DEĞERİ		
77 PAFTA 2802 ADA 15 PARSEL	ALAN, m <sup>2</sup>	SİGORTA DEĞERİ (TL)
1 nolu bağımsız bölüm	384	269.184
3 nolu bağımsız bölüm	384	269.184
5 nolu bağımsız bölüm	384	269.184
15 nolu bağımsız bölüm	990	693.990
<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>2.142</b>	<b>1.501.542</b>

\*(12.12.11 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,86.-TL'dir).

#### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

Fulya ŞENGÜL  
SPK Lisans NO:401341  
Harita Mühendisi/Kontrolör

#### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

Özgün BEKAR  
SPK LİSANS NO:400425  
Şehir Plancısı/Genel Müdür

## EK 1 - FOTOĞRAFLAR





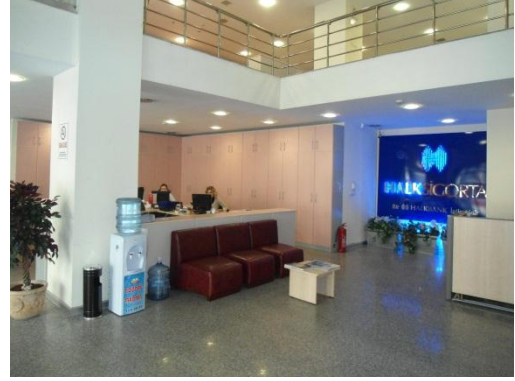
## ATATÜRK CADDESİ CEPHESİ



### - ŞUBE OPERASYONLARI DAİRE BAŞKANLIĞI İZMİR NAKİT OPERASYON MERKEZİ



**-HALK SİGORTA A.Ş. EGE BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**



**-HALK YATIRIM A.Ş. VE HALK BANKASI A.Ş. 1. BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ**





### -PAMUK PLAZA İÇİ VE TRAFİKO







# CUMHURİYET BULVARI CEPHESİ






**TAPU TAKYİDATLARI**

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

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119949687	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		İcaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 02/11/2010 - 14583-	--

Raporlayan: 19775-Miray BOSTAN  
Kaydına Uygundur.  
21.12.2011




Rapor Tarihi / Saati : 21.12.2011 13:28

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

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119949691	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		İcaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 02/11/2010 - 14583-	--

Raporlayan: 19775-Miray BOSTAN  
Kaydına Uygundur.  
21.12.2011



Rapor Tarihi / Saati : 21.12.2011 13:28

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

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119949689	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 02/11/2010 - 14583- ✓	

Raporlayan: 19775-Miray BOSTAN  
Kaydına Uygundur.  
21.12.2011

Rapor Tarihi / Saati : 21.12.2011 13:27

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2802/15
Zemin No	: 18182126	Yüzölçüm	: 616,50 m2
İl / İlçe	: İZMİR/KONAK	Ana Taş. Nitelik	: ON KATLI KARGIR BİNA
Kurum Adı	: Konak TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: AKDENİZ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 60/1000
Mevkii	: 17 / 1596	Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken
Çift / Sayfa No	: 17 / 1596		
Kayıt Durum	: Aktif		

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119949688	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 02/11/2010 - 14583- ✓	

Raporlayan: 19775-Miray BOSTAN  
Kaydına Uygundur.  
21.12.2011

Rapor Tarihi / Saati : 21.12.2011 13:27



TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2802/15
Zemin No	: 18201130	Yüzölçüm	: 616,50 m2
İl / İlçe	: İZMİR/KONAK	Ana Taş. Nitelik	: ON KATLI KARGIR BINA
Kurum Adı	: Konak TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 16)
Mahalle / Köy Adı	: AKDENİZ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 3/1000
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Trafo
Çift / Sayfa No	: 17 / 1609		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.PLANE11/08/1994		

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
119949690	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konulması - 02/11/2010 - 14583-
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkün Sebebi - Tarih - Yev.	
İrtifak	İNTİFA HAKKI 49 VİLLİĞİNA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(TEDAŞ)ÇIPLAK MÜL. TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) PAMUKBANK T.A.Ş YE AİTTİR. (Başlama Tarih:01/01/1900 Süre)				

Raporlayan: 19775-Miray BOSTAN  
Kaydına Yayımlandı  
21.12.2011

2011/100/İm-01/12.2011/1528

**İMAR DURUMU**

T.C.  
**İZMİR KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :M.35.6.KON.0.(13)-310.05- 17657  
Konu:İmar durumu hk.

13 Aralık 2011  
.../.../2011

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

İlgi: 12.12.2011 gün ve 17657 sayılı ile kayıtlı dilekçeniz.

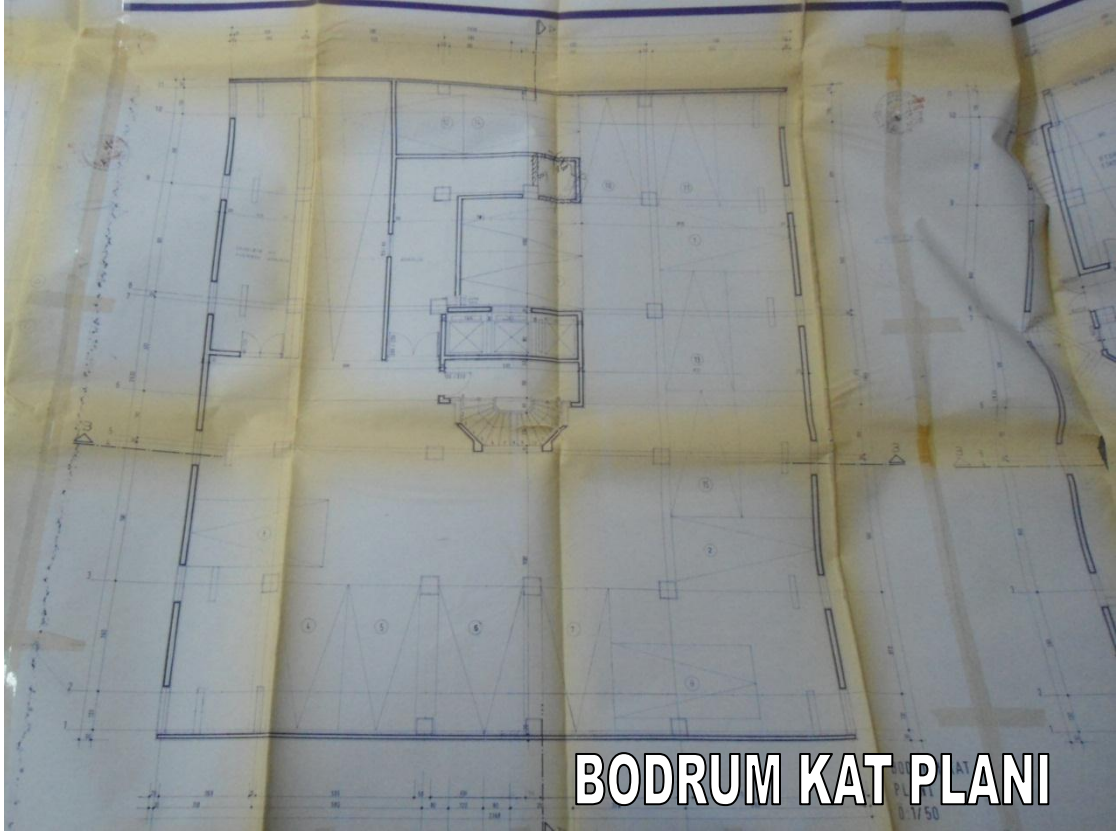
İlgi dilekçenizde bahsi geçen İzmir-Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 196 Pafta, 2802 Ada, 15 parsel imar planında; TM-Ticaret Seçenekli Konut Bölgesinde (Zemin Katta Konut yapılmaz) olup, Bitişik nizamda, H=24.80 m. çatı katsız bina yüksekliğinde, 8 kattır. Eski eser bitişiği olduğundan hertürlü işlem için İ.K.T.V.K.B. Kurulundan izin alınması gerekir. Bilgilerinize rica olunur.

**HULUSİ ERDOĞAN**  
İmar ve Şehircilik Müdürü

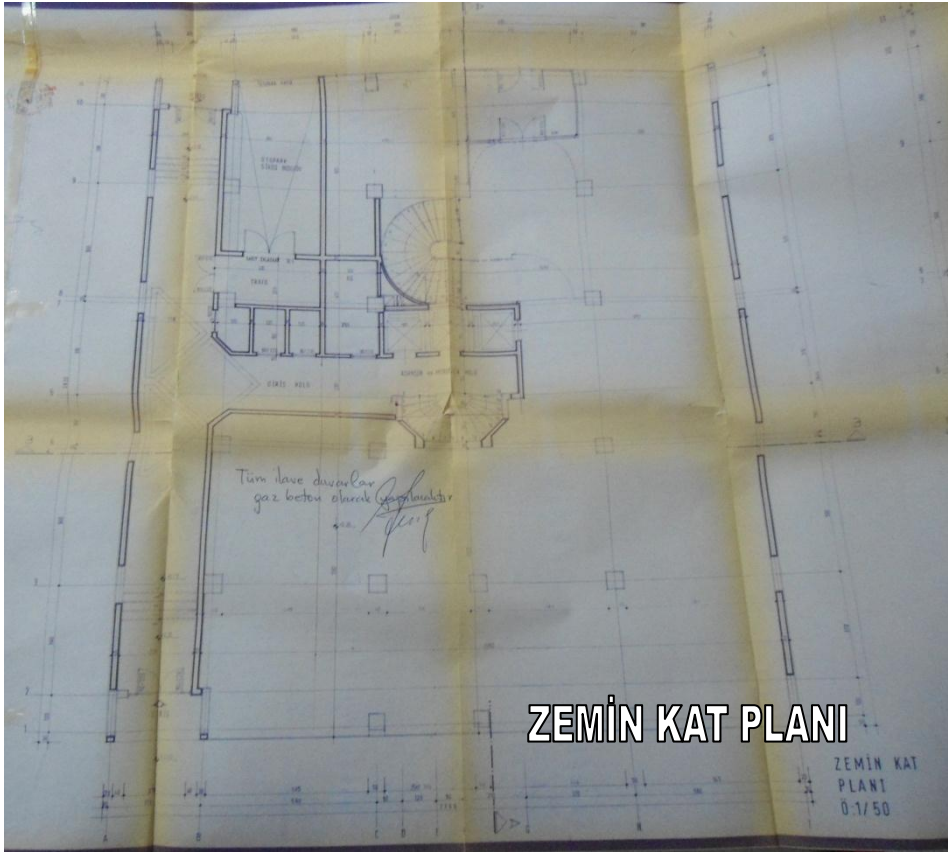
Konak Belediyesi 9 Eylül Meydanı No:11 Basmane /İzmir Ayrıntılı Bilgi İçin: N.Yalçın-Brm.Yetk  
32 489 45 22 Fax:0 232 489 35 45  
imarsehirclik@konak.bel.tr. Elektronik Adres:www.konak.bel.tr.



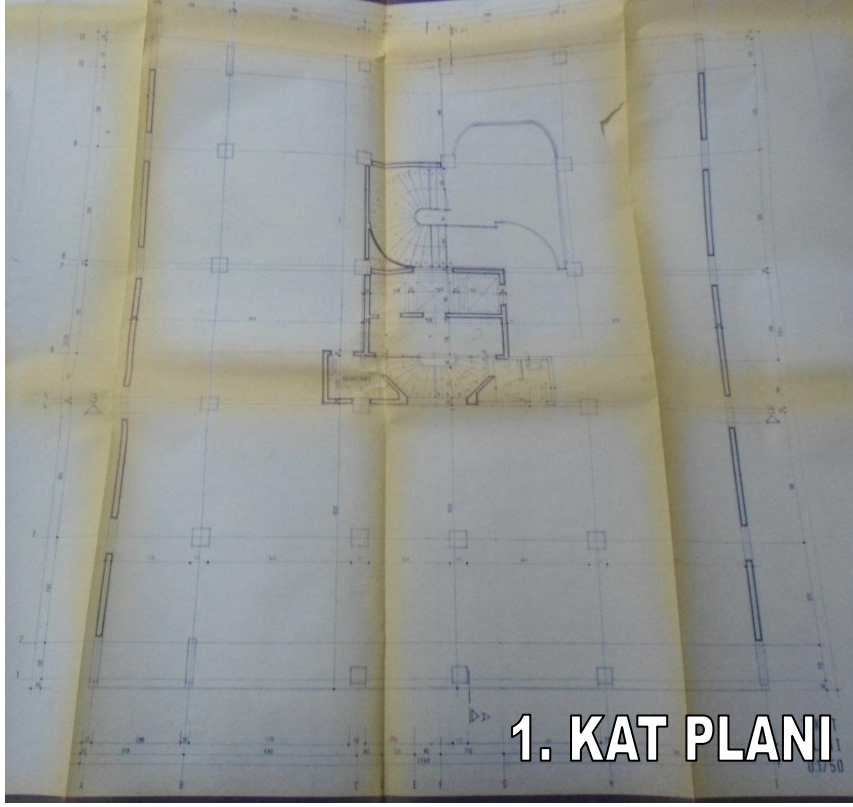




**BODRUM KAT PLANI**



**ZEMİN KAT PLANI**





**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.04.2010

No : 401341

**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

**Fulya ŞENGÜL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN