



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

İZMİR

KARŞIYAKA-DONANMACI

2011_300_11_07

**"ZEMİN KATI BANKA
OLAN BEŞ KATLI SEKİZ
DAİRELİ KARGİR
APARTMAN "**

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	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	11
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	12
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	12
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	12
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	12
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	13
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	13
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	13
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	13
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	15
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	15
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	16
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	16
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	19
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	19
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	19
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	19
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	19
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	20
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	20
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	20
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
8.	SONUÇ	21
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	21
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	21

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Zemin katı banka olan beş katlı sekiz daireli kargir apartman

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

: İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 69 ada, 18 parselde konumlu, 306 m² yüzölçüme arsa üzerinde zemin katı banka olan beş katlı sekiz daireli kargir apartman.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

TESPİT EDİLEN DEĞER

: **(KDV hariç) 9.500.000.-TL**

2. RAPOR BİLGİLERİ

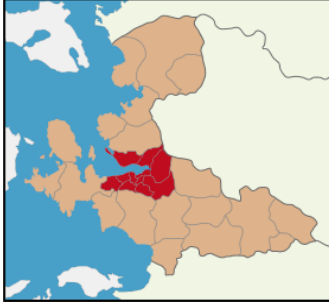
- RAPORUN TARİHİ** : 30.12.2011
- RAPORUN NUMARASI** : 2011_300_11_07
- DEĞERLEME TARİHİ** : 12.12.2011
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 28.11.2011
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMAASI** : 2011_300_11
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM 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** : İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 19 pafta, 69 ada 18 parsel üzerinde kayıtlı olan "Zemin Katı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartman" binasının (Halkbank Karşıyaka Şubesi) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **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_07 tarih ve numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi
No: 2 Kat:2-3 34425 Karaköy/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : 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, ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyısının ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.

YERYÜZÜ ŞEKİLLERİ

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki 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 Sangöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibariyle Manisa İli sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.

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

İzmir Körfezi ve Kemalpaşa Ovası'nın kapladığı çöküntü çukurunun güneyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan yüksek ve dağlık bir alan ortaya çıkar. Bu dağlara genel olarak Bozdağlar adı verilir. Bozdağlar, doğuda Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır. Burada yükseklik

2159 m. ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçük menderes 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 Küçük menderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçük menderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçük menderes 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 Küçük menderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

NÜFUS

Sanayi, ulaşım, tarım, ticaret ve turizm açısından Ege Bölgesinin merkezi konumunda olan İzmir İlının 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.

Türkiye	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İzmir	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
	3.608.328	1.813.201	1.793.125	342.522	172.167	170.355	3.948.848	1.985.368	1.963.480

KARŞIYAKA İLÇESİ

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

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

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

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

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

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

4.2.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 bölesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı. OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporunda, 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 m² iken **% 26,1** artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m² olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü m ²)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Y I L L A R	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,

Değerleme konusu gayrimenkuller, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, Kemalpaşa Caddesi, 69 Ada, 18 Parsel numarasında, Donanmacı Mahallesi, Kemal Paşa Caddesi No:133 ve 133-A, Karşıyaka/İzmir posta adresinde konumlu, zemin katı banka olan beş katlı sekiz daireli kargir apartmandır. Taşınmazın batıda Karşıyaka Polis Amirliği, doğuda Karşıyaka Vakıf İşhanı, kuzeyde Çağdaş Tıp Bakteriyoloji Laboratuvarı, güneyde ise apartmanlar ile çevrelenmiştir.

Halkbankası Karşıyaka Şubesi; Kemal Paşa Caddesi üzerinde, Karşıyaka İskelesi tarafından gelinirken 400 m sonra solda, Karşıyaka Tren İstasyonu yönünden gelinirken ise 130 m ileride sağda kalmaktadır. Taşınmaz Karşıyaka Belediyesi'ne 330 m, Karşıyaka Hükümet Konağı'na ise 230 m kuş uçuşu mesafededir. Kemal Paşa Caddesi; 450 m uzunluğunda, Kuzeybatı-Güneydoğu Yönlü, Karşıyaka Vapur İskelesi'yle, Karşıyaka Tren İstasyonunu kesintisiz olarak birbirine bağlayan, yayaları Karşıyaka Belediyesi'nin, Adliyesinin ve Hükümet binasının bulunduğu caddeye ulaştıran gün içinde araba trafiğine kapalı, sürekli ve yoğun yaya trafiğinin olduğu bir caddedir.

Taşınmazın yakın çevresinde alt katlar ticaret fonksiyonlu, üst katlar konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar bitişik nizamdır. Yakın çevresinde İş Bankası, Yapı Kredi Bankası, Ziraat Bankası, İng Bank, Akbank, Vakıf Bank Bankaları ile Parti Karşıyaka İlçe Başkanlıkları, Vakıf Temsilcilikleri, PTT Merkezi, Polis Karakolu, Dershaneler, Pastaneler, Fastfood Lokantaları, Büyük Mağazalar, Mali Müşavirlik, Muhasebe ve Avukatlık Büroları, Mimarlık ve Tasarım Ofisleri ile daha bir çok çeşitli Sosyal ve Kültürel faaliyet mekanları bulunmaktadır. Gayrimenkullerin konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak orta-orta üst gelir gurubunun ikamet ettiği bir yerdir. Taşınmaz; Donanmacı Mahallesi'nde konumlu olup, yakın bölgesinde güneyde Ege Denizi batıda Aksoy Mahallesi, kuzeyde Bahriye Mahallesi, doğuda ise Tuna Mahallesi bulunmaktadır.

Taşınmaz merkezde, alternatif ulaşım olanakları mevcut olan, yerleşmiş komşuluk çevresine sahip, reklam kabiliyetinin yüksek, yaya sirkülasyonunun sürekli ve yoğun olduğu yerde konumudur. Karayolu'ndan toplu taşıma araçları (ESHOT, taksi, minibüs, metro), deniz yolu, alternatif ulaşım olanakları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Teknik altyapısı tamdır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi konumlanmakta olup, gelişmeye açıktır.



TAŞINMAZIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Karşıyaka İskelesi	400 m	Karşıyaka Belediye Başkanlığı	330 m
Karşıyaka Tren İstasyonu	130 m	Karşıyaka Hükümet Konağı	230 m
Karşıyaka PTT Müdürlüğü	80 m	Temizocak Sanat Galerisi	195 m
Eka Halk Eğitim Merkezi	60 m	Hoca Mithat Halk Kütüphanesi	150 m

5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi 19 pafta, 69 ada, 18 parselde yer alan Zemin Katı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartmandır.
- Parsel alanı 306 m²' dir.
- Parsel ön cephesi yola sıfırdır, ön cephede Halkbank ATM'leri bulunmaktadır.
- Mevcutta bina, Halkbank Karşıyaka Şubesi ve Halkbank Misafirhane ve lojmanları olarak kullanılmaktadır.
- Bina, zemin+asma kat+4 normal katlıdır.
- Zemin katında; müşteri holü ve kasalar mevcuttur. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granittir. Zemin kat zemini seranit olup, tavanı kaset döşeme asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- Asma katında; operasyon servisi, bay-bayan wc, mutfak, krediler servisi bölümleri mevcuttur. Zemini seranit-granit kaplamadır.
- 1. normal katında; operasyon servisi, Ticari Kobilere Servisi, arşiv ve sistem odası bölümlenmeleri vardır. Ayrıca binanın arka cephesine bakan, teras bölümü ile ön cepheye bakan küçük çapta balkon bölümü mevcuttur. Zemini seranit-granit kaplamadır.
- 2. 3. ve 4. normal katlarda her katta ikişer daire olmak üzere 2'si misafirhane olarak kullanılan, toplamda 6 adet mesken kullanımlı daire mevcuttur. Daire kısımlarına giriş 133-A numaralı kapı ile banka dışından sağlanmaktadır.
- Binada ısıtma, klimalar ile sağlanmaktadır.
- Binada, zemin katta tavan tipli klimalar kullanılırken, diğer katlarda duvar tipi klimalar kullanılmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topografyası az eğimli olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Parsel geometrik olarak dikdörtgen şekline yakındır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3B
Yapının Yaşı	:	31
Kat Adedi	:	Zemin, Asma kat, 4 Normal Kat,
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Kapalı Alan (m ²)	:	1.451 m ² (Yapı Kullanma İzin Belgesinden alınmıştır.)
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut Değil
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem mevcut değil, klima

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 25
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İZMİR
İLÇESİ	: KARŞIYAKA
MAHALLESİ	: DONANMACI
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 19
ADA NO	: 69
PARSEL NO	: 18
YÜZÖLÇÜMÜ	: 306,00 m ²
NİTELİĞİ	: ZEMİN KATI BANKA OLAN BEŞ KATLI SEKİZ DAİRELİ KARGİR APARTMAN
YEVMIYE NO	: 21753
CİLT NO	: 2
SAHİFE NO	: 138
EDİNİM TARİHİ	: 28.10.2010
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM

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 DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

69 Ada, 18 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 09.12.2011 tarihinde, Karşıyaka Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı takyidata göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 09.12.2011 tarihinde, Karşıyaka Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı takyidata göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 09.12.2011 tarihinde, Karşıyaka Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı takyidata göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan yoktur.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

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

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

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

- Mimari Projesi: 26.07.1985 (Zemin + 1. Kat (asma kat) dahili tadilatları içeren mimari proje)
- Yapı Ruhsatı :
 - 02.12.1980 No: 41-15-543
 - 26.07.1985 No: 11-48-543/1980
 - 15.06.2000 No: 5-47-543/1980
- Yapı Kullanma İzin Belgesi:
 - 20.11.1981 No:80-12-543/1981
 - 09.11.1981 No:76-37-543/1980

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

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

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 Kanunu kapsamında değildir.

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmaz; 28.10.2010 tarihinde 21753 yevmiye no ile Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine "Ticaret Şirketine Aynı Sermaye Konulması" işleminden 8.469.636 TL bedelle satışından tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu parsel; 1/1000 ölçekli Karşıyaka Uygulama İmar Planı'nda, Ticari Seçenekli Mesken (Taralı TM) Bölgesinde kalmakta olup, 22 m bina derinliğinde ön cephe yola sıfır, geriye ne kalırsa arka cephe mesafeli, bitişik nizam, Hmax: 6 kat yapılaşma koşullarına sahip olup, bitişiklikteki 17 parsel üzerinde 2A değerinde tescilli eski eser bulunduğundan, her türlü inşai ve fiziki faaliyet öncesinde, Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

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.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

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 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

- 1. Derece deprem bölgesinde yer alması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

Değer tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir yöntemi** (direkt kapitalizasyon) kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın; banka şubesi olarak kullanılan alanları için ticari emsaller, normal katlarının değer tespiti için ofis ve konut fonksiyonlu emsaller tespit edilmeye çalışılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın konu olabileceği kira bedeli, bölge piyasa şartlarına göre tespit edilen kapitalizasyon oranı ile indirgenmek suretiyle taşınmazın rayiç bedeli tespit edilmeye çalışılmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Karşıyaka ilçesinde konumlu olup, lokasyon olarak yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu cadde, yayalaştırılmış olup, Karşıyaka İskelesi ile Karşıyaka metro istasyonu ve dolmuş duraklarını birbirine bağlayan ana yaya aksıdır. Bu bakımdan cadde üzerinde bulunan dükkanlar alışveriş bakımından yoğun olarak kullanılmakta ve tercih edilmektedir. Cadde üzerinde konumlu dükkanlar diğer yakın caddelere oranla daha kıymetlidir. Yapılan çevre araştırmasında; Karşıya iskelesine yakın konumlu olan taşınmazların; Karşıyaka metro istasyonuna yakın olanlardan daha kıymetli olduğu tespit edilmiştir. Yapılan piyasa ve emsal araştırması sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

EMSAL ARAŞTIRMASI

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresindeki taşınmaza benzer nitelikteki yapıların satış ve kiralama fiyatları aşağıda sunulmuştur.

Satılık Emsaller:

1. Remax (Karşıyaka) – 0232 369 9969

Taşınmazla aynı caddede konumlu Karşıyaka İskelesinin olduğu tarafta, 100 m² zemin 100 m² batar katı bulunan dükkanın 8.000.000 TL bedelle 3-4 ay önce satılmış olduğunu ifade etmiştir. **(40.000 TL/m²)**

2. Hüseyin Özhun- 0530 606 9990

Taşınmazın bulunduğu caddenin bitiminde, Metro cephe 20 yaşındaki binada, 50 m² işyerinin, 600.000 TL ye satılmış olduğunu ifade etmiştir. **(12.000 TL/m²)**

3. Utku Emlak- 0232 382 4500

Taşınmazla aynı caddede konumlu olan, 50 m² bodrum katı, 50 m² zemin katı, 50 m² batar katı bulunan toplam 150 m² kullanım alanına sahip işyerinin 2.500.000 TL 'ye satılık olduğunu ifade etmiştir. **(16.666 TL/m²)**

4. Bilgehan Gültekin- 0532 341 29 49

Taşınmazla aynı caddede konumlu olan, iskeleye yakın, 210 m² taban alanlı, üzerinde 5 kat ofis bulunan toplamda 6 katlı, 1260 m² kullanım alanlı işyeri 12.300.000 TL bedelle satılıktır. **(9.762 TL/m²)**

5. Turpan Emlak- 0535 797 55 40

Taşınmazla aynı caddede konumlu olan, 2 bölümlü, mutfak ve wc li, 7 katlı binanın 4. Katında bulunan 70 m² kullanım alanlı ofis 150.000 TL bedelle satılıktır. **(2.142 TL/m²)**

6. Çağlayan Emlak- 0232 368 74 78

Taşınmazla aynı caddede konumlu olan, Karşıyaka metroya yakın, 50 m² kullanım alanı, içi temiz iş yeri 130.000 TL bedelle satılıktır. **(2.600 TL/m²)**

7. Remax – 0232 369 99 69

Remax yetkilisi yapılan görüşmede, değerlemesi yapılan taşınmazın toplam piyasa değerinin 7.000.000 TL ile 8.000.000 TL aralığında değişeceği bilgisi alınmıştır.

Değerlendirme:

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde Metro istasyonunun olduğu kısımdan Karşıyaka Vapur İskelesine doğru gidildikçe fiyatlar artmaktadır.

Emsal 1 Karşıyaka Vapur İskelesine çok yakın konumda bulunmakta olup, m² birim fiyatı değerlendirilen taşınmaza göre yüksek olup, konum itibari ile değerlendirilen taşınmazdan üst özelliktedir.

Emsal 2; Karşıyaka metro istasyonuna yakın konumlu olup, değerlendirilen taşınmazdan hem konum hem de kullanım alanı olarak alt düzeydedir.

Emsal 3; konum olarak değerlendirilen taşınmazla benzer, kullanım alanı olarak alt özelliktedir.

Emsal 4; satılık komple bina olup, konum itibari ile değerlendirilen taşınmazdan üst özelliktedir. Kullanım alanı olarak değerlendirildiğinde değerlendirilen taşınmaz üst özelliktedir.

Emsal 5 ve emsal 6 satılık ofis olup, değerlendirilmesi yapılan ana gayrimenkulün normal katları ile benzer özelliktedir.

Emsal yöntemi çerçevesinde; değerlendirme konusu ana gayrimenkulün rayiç değeri ~**6.550 TL/m²** birim değer olmak üzere yaklaşık toplam **9.500.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Kiralık Emsaller:

1. Bal Emlak – 0530 200 2727

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, zeminin üzerinde (zemin kat kiralık değildir, dersane olarak kiralıktır) 5 kat olarak bulunan 960 m² işyeri, 15.000 TL ye kiralıktır. **(15,625 TL/m²/ay)**.

2. Remaks (Karşıyaka) – 0532 411 0597

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, her katı 120 m² olan, 6 normal katlı, toplamda 840 m² işyeri binası 27.500 TL ye kiracıdır. **(32,738 TL/m²/ay)**

3. Yuvakur Emlak-0539 561 5019

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

4. Turpan Emlak-0232 323 41 41

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, 2 bölümlü, 70 m² kullanım alanlı, 7 katlı iş hanının 4. katında bulunan ofis 700 TL bedelle kiralıktır. **(10 TL/m²/ay)**

5. Egestar Emlak-0232 368 47 17

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, 25 m² kullanım alanlı, 6 katlı binanın 2. katında bulunan ofis 400 TL bedelle kiralıktır. **(16 TL/m²/ay)**

Değerlendirme:

Yukarıda belirtilen kira emsalleri ve binanın katlar arasındaki farklılıkları, taşınmazın bulunduğu caddedeki konumu dikkate alınarak; banka şubesi bölümünün 50-60 TL/m²/Ay, normal katların ise ortalama 10 TL/m²/Ay bedelle olma üzere; ana gayrimenkulün tamamının **44.000 TL/ay** bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda değerlendirme konusu ana gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değeri aşağıda sunulmuştur.

Karşıyaka Şube		
Alan, m ²	Değer, TL/m ²	Σ Değer, TL
1.451	6.550	9.504.050

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazın toplam değeri **~9.500.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın toplam kira bedeli 44.000,-TL/ay olarak takdir edilmiş olup, bu kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti, TL	
Kiralamaya Konu Alan	1.451
Aylık Kira Bedeli, TL/Ay	44.000
Yıllık Kira Bedeli, TL/Yıl	528.000
Kapitalizasyon Oranı	0,06
Taşınmazın Değeri, TL	8.800.000

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **8.800.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira bedeli analizine yönelik olarak gerçekleştirilen piyasa ve emsal araştırması sonucunda Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere taşınmazın kira bedeli 44.000,-TL/Ay olarak takdir edilmiştir.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Hazırlanan rapor her hangi bir projeye istinaden hazırlanmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; Mer'î İmar Planı fonksiyonu doğrultusunda kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olup, kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Taşınmaz bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazın değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **9.500.000,-TL** olarak hesaplanmış olup, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak kullanılan Gelir Yöntemi ile ise **8.800.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirine örtüştüğü tespit edilmiş, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen **9.500.000,-TL** değer rayiç 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

Değerlemesi yapılan taşınmazın, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tapuda cins tashihi yapılarak, yasal süreci tamamlanmıştır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyünde bulunmasında, 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

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KARŞIYAKA ŞB. / RAYİÇ DEĞER			
29 PAFTA 69 ADA 18 PARSEL	KDV Hariç Σ Değer, TL	KDV Dahil Σ Değer, TL	KDV Hariç Σ Değer, USD
Zemin Katlı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartman	9.500.000	11.210.000	5.107.527

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri;

9.500.000-TL (Dokuzmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KARŞIYAKA ŞB. / KİRA BEDELİ			
29 PAFTA 69 ADA 18 PARSEL	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
Zemin Katlı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartman	44.000	528.000	283.871

Değerleme konusu taşınmazın toplam yıllık kira değeri; **528.000.-TL (BeşYüzYirmiSekizBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın sigortaya esas değeri; **819.815,- TL** olarak hesaplanmıştır.

*(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

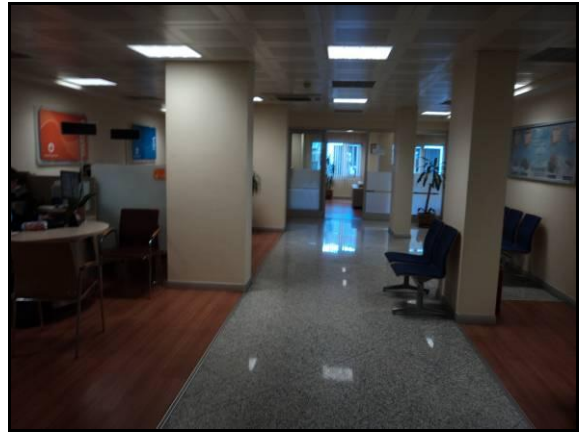
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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

EK 1 - FOTOĞRAFLAR










2.-3.-4. Katlarda arka cephede bulunan dairelerin iç mekan görünüşleri




2.-3.-4. Katlarda ön cephede bulunan dairelerin iç mekan görünüşleri



**EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER
TAPU**

İl		KARŞIYAKA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçe		DONANMACI		 TAPU SENEDİ			
Mahalle							
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
6.449.436,00		87	11	ha	306,00 m ²	dm ²	
ZEMİN KATI BANKA OLAN BEŞ KATLI SEKİZ DABEKLİ KARGİR APARTMAN							
Nispeti							
Mülkiyet							
Sıra							
Zemin Sistem No : 14256181							
Not : HalkGYO HALK BANKASI A.Ş. adına kurulu HalkGYO MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilinde Ayrı Sermaye Kurulması İşlemi.							
Edinme Sebebi							
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Sahibi							
Geldisi							
Nevriye No.							
Cilt No.							
Sahife No.							
Sıra No.							
Tarih							
Cilt No.							
Sahife No.							
Sıra No.							
Tarih							
Düzenleme İşlemi Sırasında Bastırılanlar							
Sıra No. 129							

TAPU TAKYİDATI

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 59/18
Zemin No	: 14256181	Yüzölçüm	: 306,00 m ²
İl / İlçe	: EZMİR/KARŞIYAKA	Ana Taş. Nitelik	: ZEMİN KATI BANKA OLAN BEŞ KATLI SEKİZ DABEKLİ KARGİR APARTMAN
Korum Adı	: Karşıyaka T.M.		
Mahalle / Köy Adı	: DONANMACI Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 2 / 138		
Kayıt Durum	: Aktif		
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda
119877778	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	306,00
Edinme Sebehi - Tarih - Yev.		Terkin Sebehi - Tarih - Yev.	
Ticaret Sicilinde Ayrı Sermaye Kurulması - 28/10/2010 - 21753-			
Raporlayan: 12697-Rüstem ÇELİKARZ Kaydına Uygun 09.12.2011			
			
Rapor Tarihi / Sayı : 09.12.2011 / 11.47			

19

YAPIM BAKANLIĞI
MİMARLIK BAKANLIĞI
YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

Alan No: 80
Gözetim No: 100 000 000
Yapı No: 100 000 000

Adres: ...
Alan: ...
Yapı: ...
Kullanım: ...

1. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

2. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

3. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

4. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

5. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

6. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

7. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

8. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

9. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

10. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

11. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

12. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

13. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

14. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

15. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

16. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

17. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

18. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

19. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

20. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

21. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

22. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

23. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

24. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

25. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

26. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

27. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

28. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

29. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

30. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

31. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

32. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

33. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

34. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

35. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

36. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

37. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

38. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

39. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

40. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

41. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

42. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

43. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

44. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

45. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

46. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

47. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

48. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

49. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

50. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

51. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

52. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

53. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

54. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

55. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

56. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

57. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

58. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

59. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

60. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

61. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

62. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

63. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

64. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

65. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

66. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

67. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

68. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

69. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

70. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

71. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

72. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

73. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

74. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

75. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

76. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

77. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

78. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

79. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

80. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

81. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

82. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

83. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

84. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

85. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

86. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

87. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

88. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

89. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

90. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

91. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

92. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

93. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

94. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

95. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

96. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

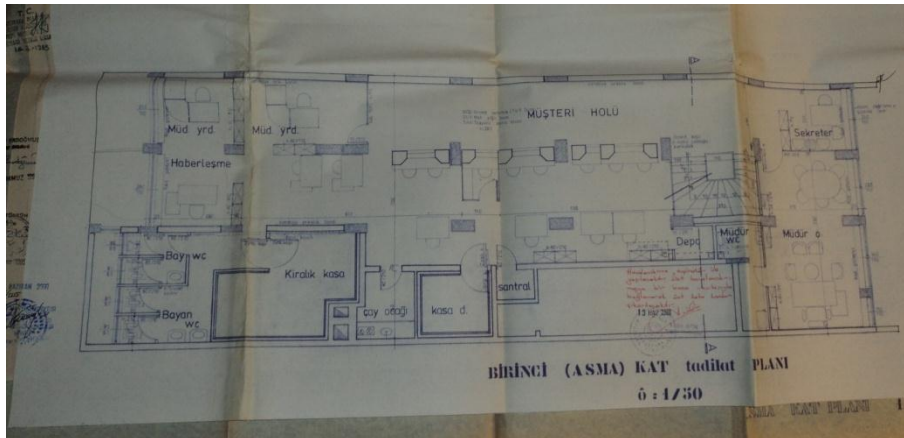
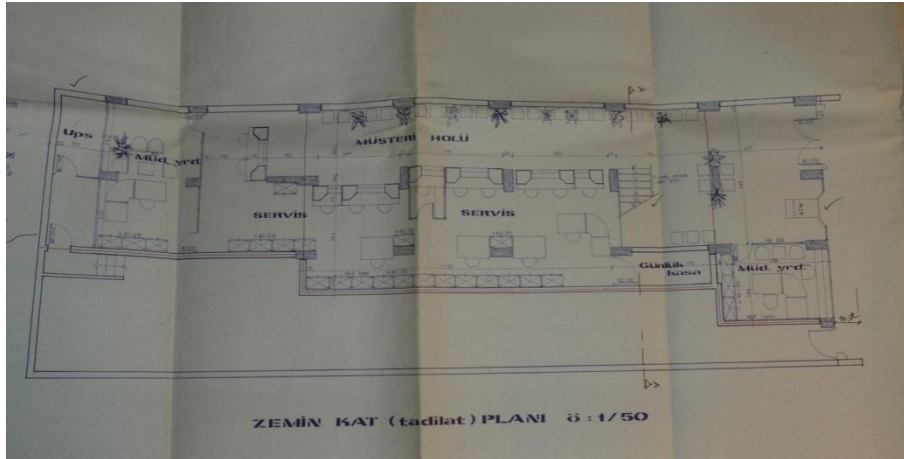
97. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

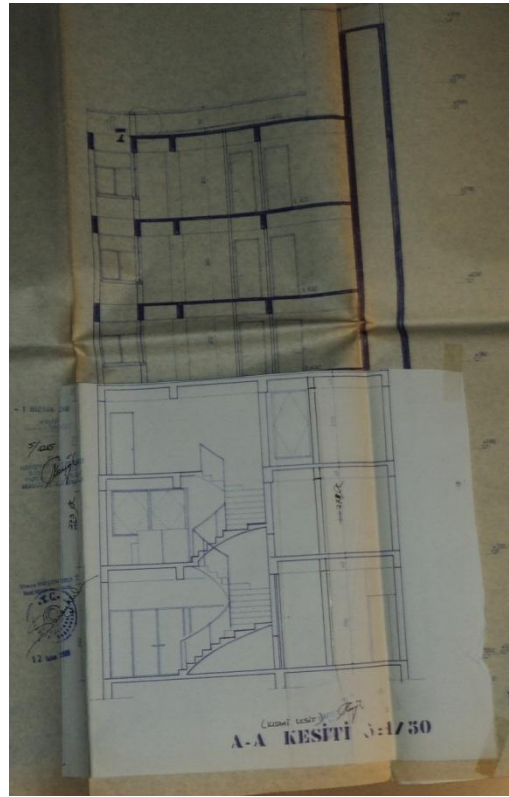
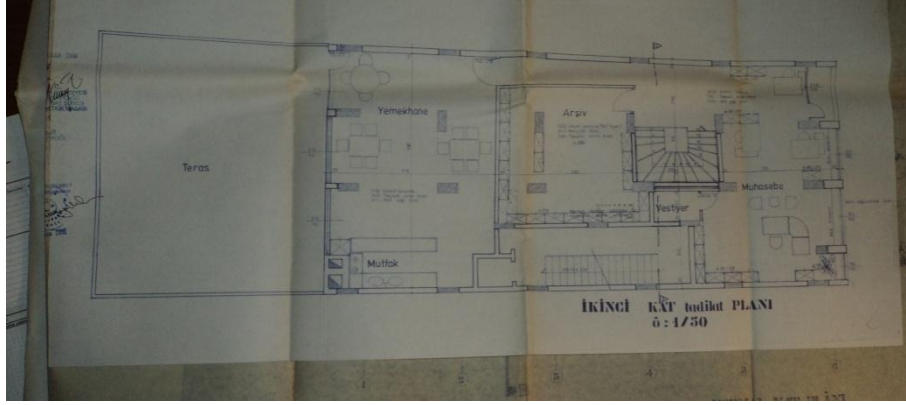
98. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

99. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

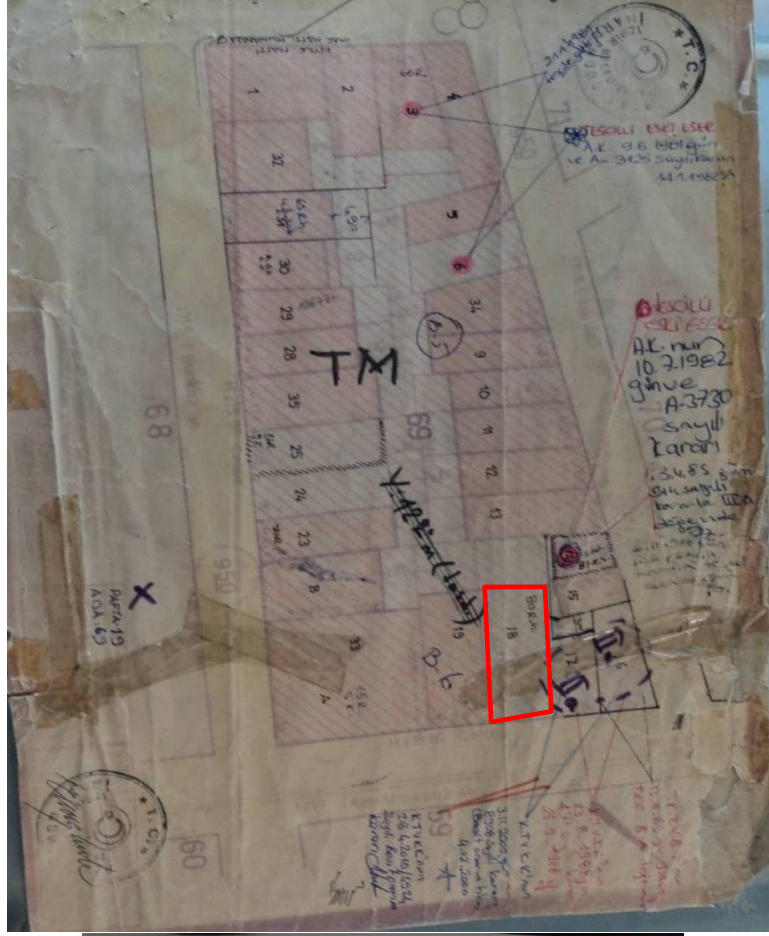
100. YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

MİMARİ PROJE





İMAR PLANI



T.C.
KARŞIYAKA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : M.35.6.KAB.0.13 /13335- /2255
13.12.2011

SN. : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

• YAPI RUHSATI TALEPLERİNDE İ.B.Ş.B. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 67. MADDESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- TARALI TM TİCARET SEĞENKELİ KONUT ADASINA İŞABET ETMEKTEDİR.
- BİTİŞİĞİNDE BULUNAN 17 PARSEL ÜZERİNDE İ-A DEĞERİNDE TESİLLİ ESKİ ESER BULUNDUĞUNDAN HERTÜRLÜ İNŞAI VE FİZİKİ FAALİYET ÖNCESİ K.T.V.KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINMASI GEREKİR.

İhçesi - Bacağı	KARŞIYAKA			İng. Nizamı ve Nispeti	BİTİŞİK NİZAM
Mahallesi	DONANMACI			Kat adedi	6 KAT
Sokağı				Bina yüksekliği	H: 18.80 m.
KADASTRO	PAFTA No	ADA No	PARSEL No	Bina derinliği	22.00 m.
	19	69	18	Ön bahçe mesafesi	-----
	25M-IVd			Komşu mesafeleri	KROKİYE GÖRE
Ölçü tarihi				Arka bahçe mesafesi	-----
Tasdik tarihi				Saçak - Parapet	-----

Yukarıdaki imar durumu cavi mevzuatta tabii olarak tasdik edilmiştir.
Bazı imar planlarında bir değişiklik olması herhangi bir hak iznine tabiidir.

Semra KÖROĞLU
Rakıf-Donanım-İmar Dr.
Birim Amiri

Yusuf Egeci-TANRIOVER
İmar ve Şehircilik Mühürü

EK 3 – LİSANSLAR

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 İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fulya ŞENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nizam ÖZTANGUT
BAŞKAN

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 İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




Ferit Meris AYTSİK
BİRLİK BAŞKANI