



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İZMİR
KONAK-İZMİR**

2012_300_44

**"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	17
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	17
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	17
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	18
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	20
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	20
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; değerleme 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) çatı katsız 8 kat, yapılaşma şartlarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, eski eser bitişğinde (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 11.457.000 TL**

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 26.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_044
DEĞERLEME TARİHİ	: 03.12.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 29.11.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2012_300_41-58
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 değerleme 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 ile 2011_11_09 tarih ve 30.12.2011 numaralı değerleme 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	: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye / 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 İli, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyısının ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.

YERYÜZÜ ŞEKİLLERİ:

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

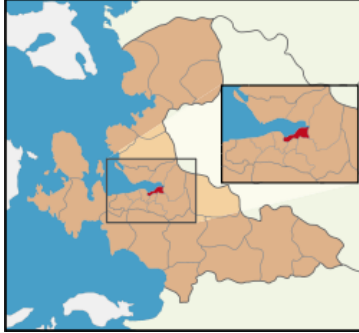
İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada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

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

Dumanlı Dağı'nın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağı 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 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 Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır. Burada yükseklik 2159 m. ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçükmenderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m.ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m.yi geçen tepelere az rastlanır.



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

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

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.

2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre İl nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	İl/İlçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye	57.385.706	28.853.575	28.532.131	17.338.563	8.679.379	8.659.184	74.724.269	37.532.954	37.191.315
İzmir	3.623.540	1.807.181	1.816.359	341.692	171.907	169.785	3.965.232	1.979.088	1.986.144

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 nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km² 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.MEV CUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir. Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı:Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	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	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırım durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı beklenmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 1. Dönem: 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur. 2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m ²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	116 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur. 2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 298	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 582	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yapıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

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.

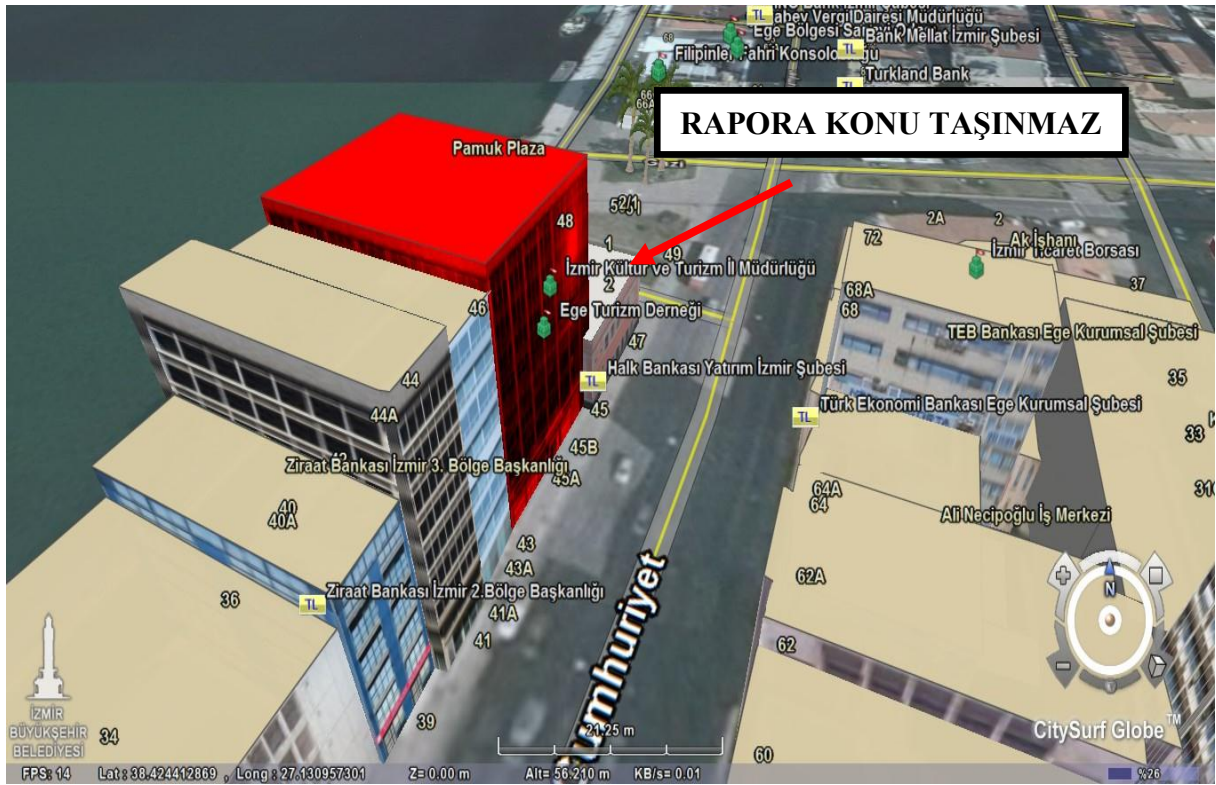
Deniz tarafında ise, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nın Konak Pier Alışveriş Merkezi'ne (eski balık hali) kadar olan kısmında yeşil alan, bisiklet ve yürüme yolu mevcuttur. Konak Pier'in hemen yanında Deniz Kuvvetleri'ne ait Askeri alan vardır.

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 tretuvarı Kordon'a has siyah beyaz dalgalı mozaik yapısını korumaya devam eden tek bölgedir. Bu bölgedeki yapılaşma Cumhuriyet Meydanı'ndan itibaren, Türk Telekom 2. Bölge Müdürlüğü, Kantar Polis Karakolu ve Pasaport İskelesi (2. Kordon tarafında Mövenpick Otel), Kordon Otel, Yapı Kredi Bankası, Özgörkey Butik Otel, İş Bankası, Akbank Bölge Müdürlük Binaları mevcuttur.

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



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 laminant kaplama, ıslak hacimlerde seramiktir, tavan; taşıyıcı asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- Atatürk Caddesi (1.Kordon) No:44/A girişli, **Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi** 15 numaralı bağımsız (tapu kaydında zemin kat ve 1. katın tamamı olarak numaratajlandırılmış bölüm) bölümün **zemin katının bir kısmından** ayrılarak oluşturulmuş olup, diğer bağımsız bölümlerde yapılan değişikliklerin tapu kaydına işlenmediği gibi bu bölüm de ayrılmamıştır. Bu birim nakit paraların sayıldığı ve ana kasayı barındıran birim olması dolayısıyla fazla incelenememiştir. Bölüm içinde, müdür ofisi, para sayma birimi, wc -lv, mutfak, kasa bölümleri olduğu görülmüştür. Bölüm tamamen denize nazırdır.
- 1. Kordon ve 2. Kordon'dan da girişi olan Pamuk Plaza içinde, 15 numaralı bağımsız bölüm tapusu içinden ayrılarak 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 bölümün tamamı **T. Halk Bankası A.Ş. İzmir 1. Bölge Koordinatörlüğü'nün** birimleri olarak kullanılmaktadır. Aynı alana sahip olmakla beraber, her bir katta iç bölmeler farklılık göstermektedir.
- 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 m² olup, bina oturumu parsel kadardır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan, 15 no.lu bağımsız bölüm toplam 990 m², 16 bağımsız bölüm no.lu trafo 12 m², 1, 3 ve 5 no.lu bağımsız bölümlerin her biri 384 m² 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.
- Topografyası 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 separatörler 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 ²
NİTELİĞİ	: ON KATLI KARGİR BİNA (ANA GAYRİMENKUL)

BAĞIMSIZ BÖLÜM					
Arsa Payı	297/1000	3/1000	60/1000	60/1000	60/1000
Kat No	Zemin 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: 04.12.2012 tarihinde, Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur. (Yazılı takyidat bilgisi eklerde yer almaktadır.)
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 tarihinde, Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 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: 04.12.2012 tarihinde, Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, -İntifa hakkı; 49 yıllığına Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, çıplak mülkiyeti <u>Pamukbank T.A.Ş.</u> 'ye aittir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

İmar Durumu:

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerleme 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) çatı katsız bina yüksekliğinde 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 m² mesken, 478 m² 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 m²)
- Trafo Yapı Kullanma İzin Belgesi: 22.06.1998 – 541 (12 m² 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
04.12.2012 tarihinde, Konak Belediyesi Yapı İzinleri Birimi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu parsel ile ilişkin 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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (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 _{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.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 örneklerle 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 işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Olumsuz faktör tespit edilmemiştir.

➤ 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

Taşınmazın bulunduğu bölge öncelikli olmak üzere aynı hinterland içinde yer alan satılık ve kiralık ofis ve dükkanlar emsal olarak değerlendirilmiştir. Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

Emsal - 1*(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 m² taban alanlı, 6 katlı yaklaşık 2.500 m² kapalı alanlı yapıdır. (**1.960-TL/m²**)

Emsal - 2*(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 m² taban alanlı, 9 katlı taşınmazın, **2005** yılında 8.000.000-TL bedelle, Gönülşen Grubu'na satışı gerçekleşerek otele dönüştürülmüştür. (**1.836,55-TL/m²**)

Emsal - 3*(Tekel Binası) Gerçekleşmiş Satış; 2. Kordon (Cumhuriyet Cad. No:130, değerlendirme konusu taşınmazın 500 m kuzeyinde, Cumhuriyet Meydanına daha yakın)'da, 463 m² arsa üzerinde yaklaşık 2.500 m² alanlı, 6 katlı – 37 bağımsız bölümlü, eski, bakımsız binanın satışı yaklaşık **2,5 yıl önce** 6.300.000-TL bedelle gerçekleşmiştir. (**2.520,00-TL/m²**)

Emsal -4 (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 -5 (Aemlak- 0232 464 99 85): Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlemeye konu üst katlarda yer alan büro nitelikli taşınmazlarla benzer özellikte büro fiyatlarının bulundukları 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/Ay arasında değiştiği belirtilmiştir.

Emsal -6 (Turyap Kordon Temsilciliği- 0532 463 63 63): Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, konu taşınmazlarla aynı lokasyonda bulunan deniz manzaralı ofis fiyatlarının m² 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 bulundukları işhanı veya plazanın fiziksel özelliklerinin m² birim fiyatında çok etkili olduğu belirtilmiştir.

Emsal -7 (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 15 numaralı bağımsız banka kullanımına uygun işyeri fiyatlarının **7.000.000 TL-8.000.000 TL** arasında değiştiği belirtilmiştir.

Emsal -8 /Kiralık Ofis- (Pasaport Emlak – 0232 445 81 82); Taşınmazın bulunduğu binada, Pamuk Plazada, 3.Katında konumlu, 250 m² alana sahip, iki cepheli (Deniz ve bulvar) bakımlı büro 7.000 TL bedelle kiralıktır. **(28 TL/m²/ay)**

Emsal -9 Kiralık Ofis- (Sahibinden – 0232 21 54 44); Taşınmazın bulunduğu bulvarda, Kardaçalı hanında, zemin Katında konumlu, 70 m²+ 70 m² batırlı alana sahip, bulvar cepheli bakımlı dükkan 7.000 TL, 50 m²+ 50 m² batırlı alana sahip, banka tarafına bakan dükkan 5.000TL, 60 m²+ 60 m² batırlı alana sahip, bulvar cepheli dükkan 6.000TL bedelle kiralıktır. **(50 TL/m²/ay)**

Emsal -23/Satılık Ofis Katı-(Remax Emlak –0532 316 94 08): Taşınmazın bulunduğu binada, Pamuk Plazada konumlu 7.katta bulunan iki ofis birleştirilerek 540 m² kullanım alanına sahip 3 cepheli bakımlı ofis 2.350.000 TL bedelle satılıktır. **Emsal binadaki ofis bakımlı durumdadır. (4.351 TL/ m²)**

^Emsal taşınmaz değerlendirilen taşınmaz ile benzer ancak 3 cepheli olmasından dolayı şerefiyesi yüksektir.

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/m²**, üst katlarda yer alan taşınmazların birim satış değerlerinin **3.500 TL/m²** olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Bağımsız bölümlerin değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ			
77 PAFTA 2802 ADA 15 PARSEL	ALAN, m ²	Birim Değer TL/m ²	SATIŞ DEĞERİ TL
1 nolu bağımsız bölüm	384	3.500	1.344.071
3 nolu bağımsız bölüm	384	3.500	1.344.071
5 nolu bağımsız bölüm	384	3.500	1.344.071
15 nolu bağımsız bölüm	990	7500	7.425.000
TOPLAM DEĞER, TL	2.142		11.457.213

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

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **11.457.213,-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/m²/Ay, normal katlardaki ofislerin ise 20,-TL/Ay/m² birim olmak üzere toplam 66.600,-TL/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

KİRA BEDELİ			
77 PAFTA 2802 ADA 15 PARSEL	ALAN, m ²	KİRA BEDELİ TL/m ² /Ay	KİRA BEDELİ TL/AY
1 nolu bağımsız bölüm	384	20	7.680
3 nolu bağımsız bölüm	384	20	7.680
5 nolu bağımsız bölüm	384	20	7.680
15 nolu bağımsız bölüm	990	44	43.560
TOPLAM DEĞER	2.142		66.600

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti, TL	
Kiralamaya Konu Alan, m ²	2.142
Aylık Kira Bedeli, TL/Ay	66.600
Yıllık Kira Bedeli, TL/Yıl	799.200
Kapitalizasyon Oranı	0,07
Taşınmazın Değeri	11.417.142

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **11.417.142,-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 **66.600,-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 değerleme konusu taşınmazların toplam değeri **11.457.213,-TL**, gelir yöntemi ile ise **11.417.143,-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 değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN 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; değerleme 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 ²	Birim Değer TL/m ²	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
1 nolu bağımsız bölüm	384	3.500	1.344.000	1.585.920	751.258
3 nolu bağımsız bölüm	384	3.500	1.344.000	1.585.920	751.258
5 nolu bağımsız bölüm	384	3.500	1.344.000	1.585.920	751.258
15 nolu bağımsız bölüm	990	7500	7.425.000	8.761.500	4.150.363
TOPLAM DEĞER, TL	2.142		11.457.000	13.519.260	6.404.136

Değerleme konusu taşınmazların KDV Hariç toplam satış değeri; **~11.457.000-TL (OnBirMilyonDörtYüzElliYediBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA BEDELİ					
77 PAFTA 2802 ADA 15 PARSEL	ALAN, m ²	KİRA BEDELİ TL/m ² /Ay	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
1 nolu bağımsız bölüm	384	20	7.680	92.160	51.515
3 nolu bağımsız bölüm	384	20	7.680	92.160	51.515
5 nolu bağımsız bölüm	384	20	7.680	92.160	51.515
15 nolu bağımsız bölüm	990	44	43.560	522.720	292.186
TOPLAM DEĞER	2.142		66.600	799.200	446.730

Değerleme konusu taşınmazların toplam kira bedeli; **799.200,-TL/Yıl** olarak takdir edilmiştir.

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

SİGORTA DEĞERİ		
77 PAFTA 2802 ADA 15 PARSEL	ALAN, m ²	SİGORTA DEĞERİ (TL)
1 nolu bağımsız bölüm	384	266.880
3 nolu bağımsız bölüm	384	266.880
5 nolu bağımsız bölüm	384	266.880
15 nolu bağımsız bölüm	990	688.050
TOPLAM	2.142	1.488.690

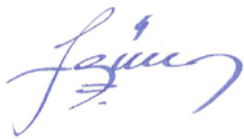
*(11.12.12 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,789.-TL'dir).

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

