



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**HALK GYO A.Ş.**

**İZMİR**

**KARŞIYAKA-DONANMACI**

**2012\_300\_42**

**"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 .....	8
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ .....	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ .....	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU .....	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	16
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....	16
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	16
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	17
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	17
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....	17
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....	17
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	20
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	20
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	21
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	21
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	21
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	21
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	21
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	22
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	22
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	22
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	22
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	22
8.	SONUÇ .....	23
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	23
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	23

## 1. RAPOR ÖZETİ

### DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Zemin katı banka olan beş katlı sekiz dairesi kargir apartman içerisinde yer alan meskenler

### DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

: İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 69 ada, 18 parselde konumlu, 306 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde bulunan, zemin katı banka olan beş katlı sekiz dairesi kargir apartman içerisinde yer alan 7 adet bağımsız bölüm.

### TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

: Değerleme konusu parselin konumlandığı bölgede yeni plan çalışmaları devam ettiğinden imar durumu bilgisi verilmemektedir.

### KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

### TESPİT EDİLEN DEĞER

: **(KDV hariç) 9.510.220.-TL**

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

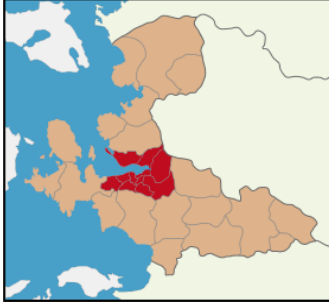
- RAPORUN TARİHİ** : 31.12.2012
- RAPORUN NUMARASI** : 2012\_300\_42
- DEĞERLEME TARİHİ** : 03.12.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 29.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMAASI** : 2012\_300\_41-58
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL 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** : 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" binası (Halkbank Karşıyaka Şubesi) içerisinde yer alan 7 adet bağımsız bölümün 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 ve 30.12.2011/2011\_300\_11\_07 tarih ve numaralı değerlendirme raporları 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, 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 km<sup>2</sup>'dir.

#### YERYÜZÜ ŞEKİLLERİ

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

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

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

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

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

İzmir Körfezi ve Kemalpaşa Ovası'nın kapladığı çöküntü çukurunun güneyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan yüksek ve dağlık bir alan ortaya çıkar. Bu dağlara genel olarak Bozdağlar adı verilir. Bozdağlar, doğuda 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) yükseltisinde 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 ilinin 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.

Türkiye	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İzmir	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
	3.623.540	1.807.181	1.816.359	341.692	171.907	169.785	3.965.232	1.979.088	1.986.144

## KARŞIYAKA İLÇESİ

**Konumu:** Karşıyaka İlçesi, İzmir Körfezi' nin kuzeyinde 50 km<sup>2</sup> 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 24 mahalle 2 köy bulunmakta olup, ilçe merkez nüfusu 311.931'tür.

**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 km<sup>2</sup>'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 24 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 – 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 artırımını 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	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,yalıtımdan 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.

**2 B Yasası:** Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasanın 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,

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 apartman içerisinde yer alan 7 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazların yer aldığı ana binanın batısında Karşıyaka Polis Amirliği, doğusunda Karşıyaka Vakıf İşhanı, kuzeyinde Çağdaş Tıp Bakteriyoloji Laboratuvarı, güneyinde ise apartmanlar bulunmaktadır.

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 mekânları 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 konumludur. 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 taşınmazlar, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi 19 pafta, 69 ada, 18 parselde yer alan Zemin Katı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartman içerisinde yer alan zemin+1. kat ve 2. katta yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı iş yeri, 3. katta yer alan 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı mesken, 4. katta yer alan 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı mesken ile 5. katta yer alan 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı mesken nitelikli taşınmazlardır.
- Taşınmazların yer aldığı parsel alanı 306 m<sup>2</sup>' dir.
- Parsel ön cephesi yola sıfırdır, ön cephede Halkbank ATM'leri bulunmaktadır.
- Mevcutta bina, Halkbank Karşıyaka Şubesi ve Halkbank Misafirhane ve lojmanları olarak kullanılmaktadır. Ana taşınmazın zemin+1 ve 2. katta bulunan banka şubesine ve misafirhaneye 2 adet ayrı girişi mevcuttur.
- Bina, zemin+5 normal katlı olup, zemin+1. kat ve 2. katta Halkbank Karşıyaka Şubesi olarak kullanılan işyeri, 3-4 ve 5. katlarda her katta 2'şer adet lojman-misafirhane olarak kullanılan meskenler olmak üzere toplam 7 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- Taşınmazın zemin-1 ve 2. katında; Halkbankası Karşıyaka Şubesi olarak kullanılan banka şubesi mevcuttur. 7 numaralı bağımsız bölüm mimari projesine göre net 651 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 60 m<sup>2</sup> teras alanından oluşmaktadır. Ancak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre banka şubesi kullanımında olan kısmın brüt alanı yaklaşık 836 m<sup>2</sup>'dir.
- Zemin katta müşteri holü ve kasalar mevcuttur. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granittir. Zemin kat zemini seranit olup, tavanı kaset döşeme asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır. 1. katta; operasyon servisi, bay-bayan wc, mutfak, krediler servisi bölümleri mevcuttur. Zemini seranit-granit kaplamadır. 2. katta; 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.
- 3-4 ve 5. normal katlarda, her biri 98 m<sup>2</sup> daire brütü kullanım alanına sahip olan, aynı kat planına sahip ve birbrininin simetrisi, her katta ikişer daire olmak üzere 6 adet mesken

kullanımlı daire mevcuttur. 1, 3 ve 5 bağımsız bölüm numaraları meskenler bina giriş yönüne göre ön kolda, 2, 4 ve 6 bağımsız bölüm numaralı meskenler bina giriş yönüne göre arka koldadır. Dairelerde oda ve salon zeminleri laminant parke kaplı olup, diğer zeminler seramik kaplıdır. Tüm pencere doğramaları alüminyum, dış kapı çelik doğramadır. Mutfak alanlarında hazır ahşap mutfak dolapları kullanılan taşınmazların banyo alanlarında hilton banyo, klozet, duş kabini ve duş teknesi 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.
- Ana taşınmazın lojman-misafirhane olarak kullanılan kısmı asansörlüdür.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3B
Yapının Yaşı	:	31
Kat Adedi	:	Zemin, 5 Normal Kat
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	:	1.451 m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ZEMİN KATI BANKA OLAN BEŞ KATLI SEKİZ DAİRELİ KARGİR APARTMAN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	MESKEN-MESKEN-MESKEN-MESKEN-MESKEN-MESKEN-İŞ YERİ
KAT	ZEMİN+1.KAT VE 2. KAT-3-4-5
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	1-2-3-4-5-6-7
ARSA PAYI	28/40-2/40-2/40-2/40-2/40-2/40-2/40
YEVMIYE NO	1983
CİLT NO	77
SAHİFE NO	7580-7581-7582-7583-7584-7585-7586
EDİNİM TARİHİ	02.02.2012
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 DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMAR

<b>69 Ada, 18 Parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 numaralı bağımsız bölümlerin her birinin üzerinde:</b>
<b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b> 03.12.2012 tarihinde, Karşıyaka Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı takyidata göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
<b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b> 03.12.2012 tarihinde, Karşıyaka Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı takyidata göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
<b>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</b> 03.12.2012 tarihinde, Karşıyaka Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı takyidata göre, taşınmazlar üzerinde; -Yönetim Planı: 01.02.2012 (Başlama Tarih: 02.02.2012, Bitiş Tarih: 02.02.2012 – Süre:)

### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu parselin konumlandığı bölgede yeni plan çalışmaları devam ettiğinden imar durumu bilgisi verilmemektedir. Taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkul iskanlı yapı olduğundan; imar durumunun değişmesi durumunda olumsuz etkilenmeyecektir. Bu nedenle imar durumu belirsizliği herhangi bir kısıt oluşturmamaktadır.

#### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

69 Ada 18 Parsel ile ilgili yapılan belediye imar arşivi araştırmasında aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

- Mimari Projesi: 26.07.1985 ve 15.06.2000 ruhsat onaylı, zemin + 1. kat dahili tadilatlar ve bütün katlarda ebat tadilatı ile zemin katta büyüme, 1. katta tadilat, 2. kat 1 ve 2 no.lu dairelerin işyerine dönüşümü ve zemin+1. kata bağlanmasını içeren mimari proje
- Yapı Ruhsatı:
  - 02.12.1980 No: 41-15-543 (Yeni inşaat: Zemin+asma+4 normal kat)
  - 25.02.1981 No:3-31-543 (Tadilat: Tüm katlarda ebat tadilatı, zemin katta tadilat)
  - 26.07.1985 No: 11-48-543/1980 (Tadilat: Zemin ve 1. katta dahili tadilat)
  - 15.06.2000 No: 5-47-543/1980 (Tadilat: Zemin katta büyüme, 1. katta tadilat, 2. kat 1 ve 2 no.lu dairelerin işyerine dönüşümü ve zemin+1. kata bağlanması, zemin+2. katta büyüme)
- 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

<b>ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR</b>
---

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**

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Taşınmazlar; 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.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu parselin konumlandığı bölgede yeni plan çalışmaları devam ettiğinden imar durumu bilgisi verilmemektedir. Taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkul iskanlı yapı olduğundan; imar durumunun değişmesi durumunda olumsuz etkilenmeyecektir. Bu nedenle imar durumu belirsizliği herhangi bir kısıt oluşturmamaktadır.

### 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 örnekler için 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, kat mülkiyetli 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; Karşıyaka İskelesi'ne 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. Nil Emlak– 0232 323 49 42**

Taşınmazla aynı cadde üzerinde PTT karşısında bulunan, bina yaşı benzer, asansörlü binanın en üst katında konumlu, 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofisin pazarlıklı 120.000 TL bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. **(3.000 TL/m<sup>2</sup>)**

\* Emlak yetkilisi mal sahibi tarafından istenen tutarın pazarlıklı olduğunu belirterek, caddeye cepheli ofis katlarının **1.500-2.000 TL/m<sup>2</sup>** bedellerle satışlarının gerçekleştirilebileceği yönünde beyan vermiştir.

##### **2. Nil Emlak– 0232 323 49 42**

Taşınmazla yakın bölgede, çarşı içerisinde Eshot sokağında konumlu, 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, zemin katta yer alan dükkanın 800.000 TL bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. **(5.715 TL/m<sup>2</sup>)**

\*Değerlemeye konu 7 no.lu taşınmaz, konumu, kullanım alanı ve çarşının merkezinde yer alması bakımından konu taşınmazdan üst özelliktedir.

### 3. Alan Emlak- 0532 307 86 86

Taşınmazla yakın bölgede bulunan, Akbank Sokağında konumlu, brüt 210 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 4+1, içi klasik durumdaki, asansörsüz binanın 3. katında bulunan 2. el dairenin 225.000 TL bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. **(1.071 TL/m<sup>2</sup>)**

\*Emsal taşınmaz, konumu, iç mekan özellikleri ve asansörsüz binada yer alması bakımından, değerlendirilmesi istenen mesken vasıflı taşınmazlardan alt özelliktedir.

### 4. Turpa Atakent- 0232 362 88 66

Taşınmazla aynı caddede konumlu, Küçük Avcı kahvecisinin karşısında en üst katta konumlu, 2+1, brüt 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu belirtilen, içi iyi durumda ofisin 220.000 TL bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. **(2.200 TL/m<sup>2</sup>)**

\*Emsal taşınmaz, konum itibariyle değerlendirilmesi istenen ön cephede konumlu 1, 3 ve 5 no.lu taşınmazlarla benzer özelliktedir.

### 5. Realty World- 0232 337 01 11

Taşınmazla yakın bölgede konumlu, çarşı ve metro bitişiğinde bulunan, 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu belirtilen zemin katta konumlu dükkanın 850.000 TL bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. **(9.444 TL/m<sup>2</sup>)**

### 6. Realty World- 0232 337 01 11

Taşınmazla yakın bölgede, çarşı içinde tiyatro sokağında konumlu, 2 katlı, toplam 500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu belirtilen, zemin ve üst katta konumlu dükkanın 3.500.000 TL bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. **(7.000 TL/m<sup>2</sup>)**

\* Emsal taşınmaz, konum ve kullanım alanı olarak değerlendirilmesi istenen 7 no.lu işyeri vasıflı taşınmazdan alt özelliktedir.

### 7. MAG Gayrimenkul – 0533 693 72 25

Taşınmazla yakın bölgede, Mis Döner'in yanındaki sokak içerisinde 2. binada 3. katta konumlu, 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu belirtilen ofis katı 115.000 TL bedelle satılıktır. **(1.642 TL/m<sup>2</sup>)**

\*Emsal taşınmaz, konum ve kullanım alanı açısından değerlendirilmesi istenen mesken vasıflı taşınmazlardan alt özelliktedir.

### 8. Realty World- 0542 244 50 85

Taşınmazla yakın bölgede, Telekom sokağında yer alan, batar katlı toplam 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu belirtilen zemin katta yer alan dükkanın pazarlıklı 750.000 TL bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. **(10.000 TL/m<sup>2</sup>)**

\*Emsal taşınmaz, konum ve kullanım alanı açısından değerlendirilmesi istenen 7 bağımsız bölüm no.lu işyeri vasıflı taşınmazdan alt özelliktedir.

### 9. Turpa Girne Temsilciliği- 0542 244 50 85

Taşınmazla yakın bölgede, tiyatro sokağında, 3. Katta konumlu, 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu belirtilen ofis 130.000 TL bedelle satılıktır. **(1.642 TL/m<sup>2</sup>)**

\*Emsal taşınmaz, konumu açısından değerlemesi istenen mesken vasıflı taşınmazlardan alt özelliكتedir.

### 10. Hüseyin Özhun- 0530 606 9990

Taşınmazın bulunduğu caddenin bitiminde, Metro cepheli 20 yaşındaki binada, 50 m<sup>2</sup> işyerinin, yaklaşık 1 yıl önce 600.000 TL'ye satılmış olduğunu ifade etmiştir. **(12.000 TL/m<sup>2</sup>)**

### 11. Utku Emlak- 0232 382 4500

Taşınmazla aynı caddede konumlu olan, 50 m<sup>2</sup> bodrum katı, 50 m<sup>2</sup> zemin katı, 50 m<sup>2</sup> batar katı bulunan toplam 150 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip işyerinin 2.500.000 TL'ye uzun zamandır satılık olduğu, 2.200.000 TL'ye kadar alıcısının çıktığı ancak satışına sonradan vazgeçildiği belirtilmiştir. **(14.666 TL/m<sup>2</sup>)**

### 12. Bilgehan Gültekin- 0532 341 29 49

Taşınmazla aynı caddede konumlu olan, iskeleye yakın, 210 m<sup>2</sup> taban alanlı, üzerinde 5 kat ofis bulunan toplamda 6 katlı, 1260 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyeri 7.000.000 EURO bedelle satılıktır. **(12.944 TL/m<sup>2</sup>, 1 EURO:2,33 TL)**

### Değerlendirme:

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

### Kiralık Emsaller:

#### 1. Yuvakur Emlak-0539 561 5019

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, 210 m<sup>2</sup> taban alanı, 130 m<sup>2</sup> normal katlar, toplamda 600 m<sup>2</sup> 4 katlı işyeri binası 36.000 TL ye kiracılıdır. **(60 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

#### 2. Remaks (Karşıyaka) – 0532 411 0597

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, her katı 120 m<sup>2</sup> olan, 6 normal katlı, toplamda 840 m<sup>2</sup> işyeri binası 27.500 TL ye kiracılıdır. **(32,738 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

\*Emlak yetkilisi değerlemesi istenen 7 bağımsız bölüm numaralı işyeri vasıflı banka şubesinin aylık 30.000 TL-35.000 TL arasında, üst katlarda yer alan misafirhanelerin her birinin aylık 850 TL-1.000 TL arası bedellerle kiralanabileceği yönünde beyan vermiştir.

#### 3. Remaks (Karşıyaka) – 0532 411 0597

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, sahile çok yakın konumda İş Bankası'nın bitişiğinde konumlu, her katı 120 m<sup>2</sup> olduğu belirtilen, toplam 6 katlı HSBC binasının aylık 40.000 TL bedelle kiralandığı belirtilmiştir. **(55,555 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

\*Emlak yetkilisi, emsal taşınmazın sahile çok yakın ve daha iyi konumda olması nedeni ile kira değerinin fazla olduğunu belirtmiştir.

#### 4. Bal Emlak – 0530 200 2727

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, zemin üzerinde (zemin kat kiralık değildir, dersane olarak kiralıktır) 5 kat olarak bulunan 960 m<sup>2</sup> işyeri, 15.000 TL ye kiralanmıştır. **(15,625 TL/m<sup>2</sup>/ay).**

#### 5. MAG Gayrimenkul – 0533 693 72 25

Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde, 4 katlı binanın en üst katında, 75 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu belirtilen ofis 650 TL bedelle kiralıktır.

#### 6. Turpan Emlak-0232 323 41 41

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

#### 7. Egestar Emlak-0232 368 47 17

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, 25 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 6 katlı binanın 2. katında bulunan ofis 400 TL bedelle kiralanmıştır. **(16 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

### 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				
BB No	Kat NO	Alan	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Değer, TL
7	ZEMİN + Asma (1. Kat)+2. kat	836	10145	8.481.220
1	3. KAT	98	2000	196.000
2	3. KAT	98	1600	156.800
3	4. KAT	98	1900	186.200
4	4. KAT	98	1600	156.800
5	5. KAT	98	1900	186.200
6	5. KAT	98	1500	147.000
<b>TOPLAM</b>		<b>1424</b>		<b>9.510.220</b>

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazın toplam değeri **~9.510.000,-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 bağımsız bölümler bazında kira bedeli ve gelir yöntemi ile yapılan hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Karşıyaka Şube					
BB No	Kat NO	Alan	Birim Kira Bedeli, TL/m <sup>2</sup>	KİRA TAKDİRİ, TL/Ay	Değer, TL (Kapitalizasyon oranı:0,06)
7	ZEMİN + Asma( 1. Kat)+2. kat	836	47,07	39.350	7.870.000
1	3. KAT	98	10,20	1000	200.000
2	3. KAT	98	8,16	800	160.000
3	4. KAT	98	9,69	950	190.000
4	4. KAT	98	8,16	800	160.000
5	5. KAT	98	9,69	950	190.000
6	5. KAT	98	7,65	750	150.000
<b>TOPLAM</b>		<b>1424</b>		<b>44.600</b>	<b>8.920.000 TL</b>

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **8.920.000,-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 535.200,- TL/Yıl 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 kullanılmalıdır.

### 6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli olup, değerlendirme her bir bağımsız bölüm için yapılmış, bağımsız bölüm bazında tespit edilen değerlendirme müşterek ve bölünmüş kısımların değeri yansıtılmıştır.

### 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 ~**9.510.000,-TL** olarak hesaplanmış olup, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak kullanılan Gelir Yöntemi ile ise **8.920.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirine örtüşüyor, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen ~**9.510.000,-TL** değer nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tapuda kat mülkiyetine geçilerek Mevzuat uyarınca gerekli 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.

Karşıyaka Şube				
BB No	Kat NO	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil Değer, TL	KDV Hariç Değer, USD
7	ZEMİN + Asma( 1. Kat)+2. kat	8.481.220	10.007.840	4.764.730
1	3. KAT	196.000	197.960	110.112
2	3. KAT	156.800	158.368	88.090
3	4. KAT	186.200	188.062	104.607
4	4. KAT	156.800	158.368	88.090
5	5. KAT	186.200	188.062	104.607
6	5. KAT	147.000	148.470	82.584
TOPLAM		9.510.220	11.047.130	5.342.820

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; **9.510.220-TL (Dokuzmilyonbeşyüzonbinikiyüzyirmi Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın kira bedeli aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Karşıyaka Şube		
BB No	Kat NO	KİRA TAKDİRİ, TL/Ay
7	ZEMİN + Asma( 1. Kat)+2. kat	39.350
1	3. KAT	1000
2	3. KAT	800
3	4. KAT	950
4	4. KAT	800
5	5. KAT	950
6	5. KAT	750
TOPLAM		44.600

Değerleme konusu taşınmazın toplam yıllık kira bedeli; 44.600.-TL/Ay (KırkDörtBinAltyüz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazların oluşturduğu ana gayrimenkulün sigortaya esas değeri; **812.560,- TL** olarak hesaplanmıştır. Sigortaya esas değer; toplam kapalı alan ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 3B Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

\*(04.12.11 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,78.-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