



ISO: 9001:2008

# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**HALK GYO A.Ş.**

**İZMİR**

SPK'NIN, 20.09.2012 tarihli ve  
B.02.6.SP.K.0.15-325.03-843 sayılı yazısına  
istinaden revize edilmiştir.

**KARŞIYAKA-DONANMACI**

**2012\_300\_0002**

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

**İÇİNDEKİLER**

1.	<b>RAPOR ÖZETİ</b> .....	3
2.	<b>RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	4
3.	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	5
4.	<b>GENEL ANALİZ VE VERİLER</b> .....	6
4.1.	<b>GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER</b> .....	6
4.2.	<b>MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER</b> .....	8
5.	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER</b> .....	10
5.1.	<b>GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,</b> .....	10
5.2.	<b>GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ</b> .....	11
5.2.1.	<b>GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ</b> .....	12
5.2.2.	<b>FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ</b> .....	12
5.2.3.	<b>GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ</b> .....	12
5.3.	<b>GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ</b> .....	13
5.3.1.	<b>TAPU İNCELEMELERİ</b> .....	13
5.3.1.1.	<b>TAPU KAYITLARI</b> .....	13
5.3.1.2.	<b>TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR</b> .....	14
5.3.2.	<b>BELEDİYE İNCELEMESİ</b> .....	14
5.3.2.1.	<b>İMAR DURUMU</b> .....	14
5.3.2.2.	<b>İMAR DOSYASI İNCELEMESİ</b> .....	14
5.3.2.3.	<b>ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR</b> .....	15
5.3.2.4.	<b>YAPI DENETİM FİRMASI</b> .....	15
5.3.3.	<b>SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM</b> .....	15
5.4.	<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE</b> .....	15
6.	<b>DEĞERLEME ÇALIŞMALARI</b> .....	16
6.1.	<b>DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER</b> .....	16
6.2.	<b>DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b> .....	16
6.3.	<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b> .....	17
6.4.	<b>DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ</b> .....	17
6.5.	<b>DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI</b> .....	17
6.6.	<b>SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ</b> .....	21
6.6.1.	<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ</b> .....	21
6.6.2.	<b>MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ</b> .....	21
6.6.3.	<b>GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ</b> .....	22
6.7.	<b>KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER</b> .....	22
6.8.	<b>GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ</b> .....	22
6.9.	<b>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR</b> .....	22
6.10.	<b>EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ</b> .....	22
6.11.	<b>MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ</b> .....	22
6.12.	<b>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI</b> .....	22
7.	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> .....	23
7.1.	<b>FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI</b> .....	23
7.2.	<b>ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ</b> .....	23
7.3.	<b>YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ</b> .....	23
7.4.	<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ</b> .....	23
8.	<b>SONUÇ</b> .....	24
8.1.	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ</b> .....	24
8.2.	<b>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b> .....	24
8.2.1.	<b>SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ</b> .....	24
8.2.2.	<b>KİRA DEĞERİ TAKDİRİ</b> .....	24
8.2.3.	<b>SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ</b> .....	24

## 1. RAPOR ÖZETİ

### DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Zemin katı banka olan beş katlı sekiz daireli kargir apartman

### DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 69 ada, 18 parselde konumlu, 306 m<sup>2</sup> yüzölçüme arsa üzerinde "zemin katı banka olan beş katlı sekiz daireli kargir apartman" nitelikli bina içerisindeki, 1, 2, 3, 4, 5 ,6 bağımsız bölüm nolu meskenler ile 7 bağımsız bölüm nolu İşyeri nitelikli taşınmazlar değerlendirilmiştir.

### TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

Değerleme konusu parsel; 1/1000 ölçekli Karşıyaka Uygulama İmar Planı'nda, Ticari Seçenekli Mesken (Taralı TM) bölgesinde kalmakta olup, 22 m bina derinliğinde ön cephe yola sıfır, geriye ne kalırsa arka cephe mesafeli, bitişik nizam, Hmax: 18.80 m yapılaşma koşullarına sahip olup, bitişikindeki 17 parsel üzerinde 2A değerinde tescilli eski eser bulunduğundan, her türlü inşai ve fiziki faaliyet öncesinde, Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

### KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

### TESPİT EDİLEN DEĞER

: (KDV hariç 7 adet bağımsız bölümün toplam değeri)  
**9.500.000.-TL**

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>REVİZYON</b>	: İş bu Rapor; SPK'NIN, 20.09.2012 tarihli ve B.02.6.SPK.0.15-325.03-843 sayılı yazısına istinaden revize edilmiştir.
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 10.04.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2012_300_0002
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 05.04.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	: 04.04.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	: 2012_300_0002
<b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b>	: 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.
<b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>	: 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 içerisindeki (Halkbank Karşıyaka Şubesi) 1, 2, 3, 4, 5 ,6 bağımsız bölüm nolu meskenler ile 7 bağımsız bölüm nolu İşyeri nitelikli taşınmazlar değerlendirme raporu güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	: <b>Fulya ŞENGÜL</b> SPK Lisans No: 401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: <b>Özgün BEKAR</b> SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	: Değerleme konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde Şirketimizce 20.12.2010/2010_300_005_07 30.12.2011/2011_300_005_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** : Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi  
No: 2 Kat:2-3 34425 Karaköy/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Rapor'da detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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



#### İZMİR İLİ

İzmir, ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyısının ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 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 Dağı'nın 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) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m.yi geçen tepelere az rastlanır.

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

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

## NÜFUS

Sanayi, ulaşım, tarım, ticaret ve turizm açısından Ege Bölgesinin merkezi konumunda olan İzmir ilinin nüfusu her geçen gün hızla artmakta ve yoğun göç merkezi olma özelliğini korumaktadır. 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre İl nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Türkiye	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Izmir	3.808.328	1.813.201	1.793.125	342.522	172.167	170.355	3.948.848	1.985.368	1.963.480

## KARŞIYAKA İLÇESİ

**Konumu:** Karşıyaka İlçesi, İzmir Körfezi' nin kuzeyinde 50 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 23 mahalle 2 köy bulunmakta olup, ilçe merkez nüfusu 295.743 dür.

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

**Coğrafyası:** İzmir İli Merkez ilçesi olan Karşıyaka, Ege Bölgesinin batısında bulunmakta olup İlçenin doğusunda Bayraklı, batısında Çiğli ilçesi, güneyinde İzmir Körfezi, kuzeyde Yamanlar dağı silsilesi ile İzmir Körfezi arasında dar bir kıyı şeridinde yer almaktadır. İlçenin yüzölçümü 54,3 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 23 mahallesi mevcut olup, ilçe merkezi ile köylerde yerleşim genel olarak toplu haldedir.

#### 4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

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

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

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

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

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

#### Yapı Ruhsatı,

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

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

2009 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 40 610 iken, 2010 yılının ilk altı ayında konut bina sayısı % 9,8 artarak 44 572 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk altı



ayında 37 651 560 m<sup>2</sup> iken **% 26,1** artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

#### Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

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

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibariyle ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

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

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkuller, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, Kemalpaşa Caddesi, 69 Ada, 18 Parsel numarasında, Donanmacı Mahallesi, Kemal Paşa Caddesi No:133 ve 133-A, Karşıyaka/İzmir posta adresinde konumlu, "zemin katı banka olan beş katlı sekiz daireli kargir apartman" ana gayrimenkul nitelikli taşınmazın içerisinde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu taşınmazlardır. Taşınmazın batıda Karşıyaka Polis Amirliği, doğuda Karşıyaka Vakıf İşhanı, kuzeyde Çağdaş Tıp Bakteriyoloji Laboratuvarı, güneyde ise apartmanlar ile çevrelenmiştir.

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

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

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



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

## 5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi 19 pafta, 69 ada, 18 parselde yer alan Zemin Katı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartmandır.
- Parsel alanı 306 m<sup>2</sup>' dir.
- Açık Posta adresi: Binanın 2 ayrı giriş kapısı bulunduğundan, 2 adresi mevcuttur. Donanmacı Mahallesi, Kemalpaşa Caddesi (Karşıyaka Çarşısı) No: 133/A (Halkbankası Karşıyaka Şubesi,), Karşıyaka/İZMİR ve Donanmacı Mahallesi, Kemalpaşa Caddesi (Karşıyaka Çarşısı) No: 133 (Halkbankası lojmanı)
- Parsel ön cephesi yola sıfırdır, ön cephede Halkbank ATM'leri bulunmaktadır.
- Bina, zemin+5 normal katlıdır. (Mimari projesinde 1. normal kat, asma kat olarak nitelendirilmiş, tapuda kat irtifakı kurulurken ise normal kat olarak tescil edilmiştir.)
  - Zemin, 1. ve 2. Normal katta konumlu 7 bağımsız bölümün kullanımı şu şekildedir:
- Zemin katında; müşteri holü ve kasalar mevcuttur. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granittir. Zemin kat zemini seranit olup, tavanı kaset döşeme asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- 1. Katında (asma katında); operasyon servisi, bay-bayan wc, mutfak, krediler servisi bölümleri mevcuttur. Zemini seranit-granit kaplamadır.
- 2. normal katında; operasyon servisi, Ticari Kobiler 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.
- Zemin katta tavan tipli klimalar kullanılırken, diğer bölümlerde split klimalar kullanılmaktadır.
- 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.
  - 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm nolu mesken nitelikli taşınmazlar aşağıda belirtildiği gibidir:
- 3. 4. ve 5. normal katlarda her katta ikişer daire olmak üzere 2'si misafirhane olarak kullanılan, toplamda 6 adet mesken kullanımlı daire mevcuttur. Daire kısımlarına giriş 133-A numaralı kapı ile banka dışından sağlanmaktadır. 1, 3 ve 5 nolu meskenler binanın giriş-ön cephesine, 2, 4, ve 6 nolu meskenler arka cepheye bakmaktadır. Bitişik nizamlı parsel içerisinde bulunan taşınmazlar tek cepheye sahip olacak şekilde projelendirilmiş olmalarına rağmen, kuzey bitişiğinde 2 katlı bina bulunması nedeniyle apartman boşluklarından açılan pencerelerle 1 cephe daha kazanmışlardır. Bitişikindeki yapının tescilli yapı olması nedeniyle bu avantajın gelecekte de sürmesi beklenmektedir.
- Binada bulunan meskenlerin içerisinde her hangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır.
- 1, 3 ve 5 nolu meskenler 92 m<sup>2</sup> daire brütü kullanım alanlı, salon, 2 oda, 1 sandık odası, banyo, wc ve 1 balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Dairelerde salon ve oda zeminleri laminant parke, mutfak, banyo ve balkon zeminleri seramik kaplama olup, duvarlar saten boyalı ve tavan kartonpiyerlidir. Daireye giriş kapısı çelik doğrama, iç kapılar amerikan panel kapı ve pencereler pvc'dir. Mutfak tezgahı mermerit ve mutfak dolapları laminant olan dairelerinin banyo alanında, lavabo, klozet ve duş teknesi bulunmaktadır. Taşınmaz halihazırda boş vaziyettedir.
- 2, 4 ve 6 nolu meskenler 112 m<sup>2</sup> daire brütü kullanım alanlı, salon, 2 oda, 1 sandık odası, banyo, wc ve 1 balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Dairelerde salon ve oda zeminleri laminant parke, mutfak, banyo ve balkon zeminleri seramik kaplama olup, duvarlar saten boyalı ve tavan kartonpiyerlidir. Daireye giriş kapısı çelik doğrama, iç kapılar amerikan panel kapı ve pencereler pvc'dir. Mutfak tezgahı mermerit ve mutfak dolapları laminant olan dairelerin banyo alanında, lavabo, klozet ve duş teknesi bulunmaktadır. Taşınmaz halihazırda boş vaziyettedir.

**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	:	Mevcut Değil

**5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu parsel 306,00 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip olup düzgün dikdörtgen formundadır. Toplam, 1.451 m<sup>2</sup> kapalı inşaat alanına sahip olup, zemin+5 normal kat olmak üzere, 6 kattan oluşmaktadır. Topografik olarak düz bir zemin üzerinde konumlandırılmıştır. Taşınmaz 1. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

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>
NİTELİĞİ	:	ZEMİN KATI BANKA OLAN BEŞ KATLI SEKİZ DAİRELİ KARGİR APARTMAN
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAKYİDAT BİLGİLERİ						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT/ SAHİFE	EDİNİM TARİHİ
1	3	MESKEN	2/40	1983	77/7580	02.02.2012
2	3	MESKEN	2/40	1983	77/7581	02.02.2012
3	4	MESKEN	2/40	1983	77/7582	02.02.2012
4	4	MESKEN	2/40	1983	77/7583	02.02.2012
5	5	MESKEN	2/40	1983	77/7584	02.02.2012
6	5	MESKEN	2/40	1983	77/7585	02.02.2012
7	ZEMİN + 1+ 2 NORMAL KAT	İŞYERİ	28/40	1983	77/7586	02.02.2012
<b>BEYAN(tüm bağımsız bölümlerde) : Yönetim Planı 01.02.2012 tarih ve 1983 yevmiye no.</b>						

### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

<b>69 Ada, 18 Parsel Tüm Bağımsız Bölümler;</b>
<b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b> 05.04.2012 tarihinde, Karşıyaka Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı takyidata göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
<b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b> 05.04.2012 tarihinde, Karşıyaka Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı takyidata göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
<b>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</b> 05.04.2012 tarihinde, Karşıyaka Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı takyidata göre, taşınmaz üzerinde; Yönetim Planı: 01.02.2012 tarih ve 1983 yevmiye no.

### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu parsel; 1/1000 ölçekli Karşıyaka Uygulama İmar Planı'nda, Ticari Seçenekli Mesken (Taralı TM) Bölgesinde kalmakta olup, 22 m bina derinliğinde ön cephe yola sıfır, geriye ne kalırsa arka cephe mesafeli, bitişik nizam, Hmax: 18,80 m, 6 kat yapılaşma koşullarına sahip olup, bitişikindeki 17 parsel üzerinde 2A değerinde tescilli eski eser bulunduğundan, her türlü inşai ve fiziki faaliyet öncesinde, Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

#### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

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

- Mimari Projesi: 26.07.1985 (Zemin + 1. Kat (asma kat) dahili tadilatları içeren mimari proje) (mimari projenin kat irtifakına esas olacak şekilde hazırlanmış olan şekli ilgili tapu dairesinde incelenmiştir.)
- Yapı Ruhsatı :
  - 02.12.1980 No: 41-15-543
  - 26.07.1985 No: 11-48-543/1980
  - 15.06.2000 No: 5-47-543/1980
- Yapı Kullanma İzin Belgesi:
  - 20.11.1981 No:80-12-543/1981
  - 09.11.1981 No:76-37-543/1980

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

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

**5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI**

**YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Konu taşınmaz 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için Yapı Denetim Kanunu kapsamında değildir.

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ**

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmaz; 28.10.2010 tarihinde 21753 yevmiye no ile Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine "Ticaret Şirketine Aynı Sermaye Konulması" işleminden 8.469.636 TL bedelle satışından tescil edilmiştir. Taşınmaz 02.02.2012 tarih ve 1983 yevmiye numarasıyla kat mülkiyeti tahsis işlemi ile bağımsız bölümler oluşturulmuştur. İncelemede tüm bağımsız bölümlerin aynı tarih ve yevmiye numarasıyla Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye tashih edildiği tespit edilmiştir. Bu işlemle AT 2 cilt üzerinde yer alan sayfa kapatılarak KM 77 cilt üzerine aktarımı yapılmıştır.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu parsel; 1/1.000 ölçekli Karşıyaka Uygulama İmar Planı'nda, Ticari Seçenekli Mesken (Taralı TM) Bölgesinde kalmakta olup, 22 m bina derinliğinde ön cephe yola sıfır, geriye ne kalırsa arka cephe mesafeli, bitişik nizam, Hmax: 6 kat yapılaşma koşullarına sahip olup, bitişiklikteki 17 parsel üzerinde 2A değerinde tescilli eski eser bulunduğundan, her türlü inşai ve fiziki faaliyet öncesinde, Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

**5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE**

**EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

**EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER**

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

**MALİYET YÖNTEMİ:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler için 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
- 2, 4 ve 6 nolu bağımsız bölümlerin binanın arka cephesine bakmaları nedeniyle reklam kabiliyetlerinin düşük olması.

#### ➤ 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 bina olması,
- Teknik altyapısının tam olması.

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

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

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

### 6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi'nde 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 iskelesine yakın konumlu olan taşınmazların; Karşıyaka metro istasyonuna yakın olanlardan daha kıymetli olduğu tespit edilmiştir. Yapılan piyasa ve emsal araştırması sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

#### **EMSAL ARAŞTIRMASI**

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

#### **Satılık Emsaller:**

##### **1. Remax (Karşıyaka) – 0232 369 9969**

Taşınmazla aynı caddede konumlu Karşıyaka İskelesinin olduğu tarafta, 100 m<sup>2</sup> zemin 100 m<sup>2</sup> batar katı bulunan dükkanın 8.000.000 TL bedelle 3-4 ay önce satılmış olduğunu ifade etmiştir. **(40.000 TL/m<sup>2</sup>)**

##### **2. Hüseyin Özhun- 0530 606 9990**

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

**3. 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 satılık olduğunu ifade etmiştir. **(16.666 TL/m<sup>2</sup>)**

**4. 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 12.300.000 TL bedelle satılıktır. **(9.762 TL/m<sup>2</sup>)**

**5. Turpan Emlak- 0535 797 55 40**

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

**6. Çağlayan Emlak- 0232 368 74 78**

Taşınmazla aynı caddede konumlu olan, Karşıyaka metroya yakın, 50 m<sup>2</sup> kullanım alanı, içi temiz iş yeri 130.000 TL bedelle satılıktır. **(2.600 TL/m<sup>2</sup>)**

**7. Remax – 0232 369 99 69**

Remax yetkilisi yapılan görüşmede, değerlemesi yapılan taşınmazın toplam piyasa değerinin 8.000.000 TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

**8. Sevil Emlak – 0232 381 30 10**

Remax yetkilisi yapılan görüşmede, değerlemesi yapılan taşınmazın bina olarak toplam piyasa değerinin 8.000.000 TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

**9. Century Emlak – 0535 306 5096**

Taşınmazla aynı caddede konumlu olan, Karşıyaka metroya yakın, 110 m<sup>2</sup> kullanım alanı, içi temiz ofis 120.000 TL bedelle satılıktır. **(1090 TL/m<sup>2</sup>)** (Taşınmazın içerisinde aylık 700 TL bedelle eski kiracı bulunmaktadır. (6,3 TL/m<sup>2</sup>/ay)

**10. Özler Emlak, 536 712 7575** - Yapılan görüşmede, ekspertize konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, 30-35 yaşında olduğu söylenen apartmanın arka cephesinde olan, içi tadilat görmemiş-klasik özellikteki 80 m<sup>2</sup> alana sahip, 3+1 3.kat dairenin 100.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (1250 TL/m<sup>2</sup>). Taşınmaz arka kısımda apartman boşluklarına cepheli olması nedeniyle reklam kabiliyeti düşüktür.

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, 32-35 yaşında olduğu söylenen apartmanın ön cephesinde olan, içi tadilat görmemiş-klasik özellikteki 90 m<sup>2</sup> alana sahip, 3+1 2.kat dairenin 200.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.222 TL/m<sup>2</sup>). Taşınmaz Kasımpaşa Caddesi'ne cepheli olması nedeniyle reklam kabiliyeti 2, 4 ve 6 nolu meskenlerle benzerdir.

**3-Yuvakur Emlak, 539 561 5019-** Çevrede geniş portföy sahibi olan emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlemesi yapılan taşınmazların iç mekan özellikleri ayrıntılı olarak anlatılmış, taşınmazların ederi hakkında görüş alınmıştır. Emlak yetkilisi ön cepheye bakan 92 m<sup>2</sup> dairelerin 175.000 TL-200.000 TL bedelle arka cephede olan 112 m<sup>2</sup> dairelerin ise 135.000 TL-160.000 TL bedel aralığında satışlarının gerçekleşebileceğini belirtmiştir. Emlak yetkilisi dairelerin dershane ya da yönetim birimi olarak kullanılması amaçlı toplu olarak satılması halinde %30 fiyat artışının söz konusu olabileceğini belirtmiştir. Kira bedeli olarak ön cephedeki dairelerin 800-900 TL aylık bedelle, arka cephedeki dairelerin ise 700-800 TL aylık bedelle kiralanabileceğini belirtmiştir.

**4-Dafne Emlak, 533 372 8114-** Çevrede geniş portföy sahibi olan emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlemesi yapılan taşınmazların iç mekan özellikleri ayrıntılı olarak anlatılmış, taşınmazların ederi hakkında görüş alınmıştır. Emlak yetkilisi ön cepheye bakan 92 m<sup>2</sup> dairelerin 150.000 TL-160.000 TL bedelle arka cephede olan 112 m<sup>2</sup> dairelerin ise 110.000 TL-120.000 TL bedel aralığında satışlarının gerçekleşebileceğini belirtmiştir. Emlak yetkilisinin elinde mevcut 85 m<sup>2</sup> alana sahip bulunduğu binada arka cephede konumlu ofis kullanımlı dairenin 100.000 TL'den satışta olduğu öğrenilmiştir. Daire 30 senelik binada konumlu olup, içi tadilat gerektirir vaziyettedir.

**5-Sevil Emlak, 232 381 3010-** Çevrede geniş portföy sahibi olan emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlemesi yapılan taşınmazların iç mekan özellikleri ayrıntılı olarak anlatılmış, taşınmazların ederi hakkında görüş alınmıştır. Emlak yetkilisi ön cepheye bakan 92 m<sup>2</sup> dairelerin 140.000 TL-150.000 TL bedelle arka cephede olan 112 m<sup>2</sup> dairelerin ise 140.000 TL-150.000 TL bedel aralığında satışlarının gerçekleşebileceğini belirtmiştir. Emlak yetkilisinin elinde mevcut 110 m<sup>2</sup> alana sahip her katta tek daire bulunan binada konumlu ofis kullanımlı dairenin 150.000 TL'den satışta olduğu öğrenilmiştir. Daire 30 senelik binada konumlu olup, içi tadilat gerektirir vaziyettedir.

### **Değerlendirme:**

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

Emsal 1 Karşıyaka Vapur İskelesine çok yakın konumda bulunmakta olup, m<sup>2</sup> birim fiyatı değerlendirilen taşınmaza göre yüksek olup, konum itibari ile değerlendirilen taşınmazdan üst özelliktedir.

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

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

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

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

Emsal yöntemi çerçevesinde; değerlendirme konusu ana gayrimenkulün rayiç değeri **~6.550 TL/m<sup>2</sup>** birim değer olmak üzere yaklaşık toplam **9.500.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

**Kiralık Emsaller:****1. Bal Emlak – 0530 200 2727**

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, zeminin üzerinde (zemin kat kiralık değildir, dersane olarak kiralıktır) 5 kat olarak bulunan 960 m<sup>2</sup> işyeri, 15.000 TL ye kiralıktır. **(15,625 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 kiracıdır. **(32,738 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**3. 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 34.500 TL ye kiracıdır. **(57,5 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**4. 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 kiralıktır. **(10 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**5. 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 kiralıktır. **(16 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**6. Sevil Emlak-0232 381 30 10**

Taşınmazın bulunduğu 3 blok ötedeki üzerinde, 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 6 katlı binanın 6. katında bulunan 4 bölmeli ofis 1000 TL bedelle kiralıktır. **(11 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**7. Sevil Emlak-0537 316 2515**

Taşınmazın bulunduğu 3 blok ötedeki üzerinde, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 6 katlı binanın 3. katında bulunan 4 bölmeli ofis 700 TL bedelle kiralıktır. Ofisin içi geniş çaplı tadilat görmüştür. **(7 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**Değerlendirme:**

Yukarıda belirtilen kira emsalleri ve binanın katlar arasındaki farklılıkları, taşınmazın bulunduğu caddedeki konumu dikkate alınarak; banka şubesi bölümünün 50-60 TL/m<sup>2</sup>/Ay, normal katların ise ortalama ön cepheye bakan 1, 3 ve 5 BB Nolu daireler 9 TL/m<sup>2</sup>/Ay, arka cepheye bakan 2, 4 ve 6 nolu daireler 6,5 TL/m<sup>2</sup>/Ay bedelle olmak üzere; ana gayrimenkulün tamamının **44.000 TL/ay** bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

### 6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

Karşıyaka Şube				
BB No	Kat NO	Alan	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Yaklaşık Değer, TL
7	ZEMİN + Asma( 1. Kat)+2. kat	836	10145	8.480.000
1	3. KAT	92	2000	185.000
2	3. KAT	112	1400	155.000
3	4. KAT	92	2000	185.000
4	4. KAT	112	1400	155.000
5	5. KAT	92	2000	185.000
6	5. KAT	112	1400	155.000
<b>TOPLAM</b>				<b>9.500.000</b>

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

### 6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

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	92	9,24	850	170.000
2	3. KAT	112	6,25	700	140.000
3	4. KAT	92	9,24	850	170.000
4	4. KAT	112	6,25	700	140.000
5	5. KAT	92	9,24	850	170.000
6	5. KAT	112	6,25	700	140.000
<b>TOPLAM</b>				<b>44.000</b>	<b>8.800.000 TL</b>

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

### 6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

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

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

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

Hazırlanan rapor her hangi bir projeye istinaden hazırlanmamıştır.

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

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

### 6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti kurulmuş olan işyeri ve mesken nitelikli taşınmazlardan oluşmakta olup bağımsız bölümlerin nihai değerleri tabloda sunulmuştur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## **7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

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

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların 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 taşınmazların 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	8.480.000	10.006.400	4.711.111
1	3. KAT	185.000	186.850	102.778
2	3. KAT	155.000	156.550	86.111
3	4. KAT	185.000	186.850	102.778
4	4. KAT	155.000	156.550	86.111
5	5. KAT	185.000	186.850	102.778
6	5. KAT	155.000	156.550	86.111
<b>TOPLAM</b>		<b>9.500.000</b>	<b>11.036.600</b>	<b>5.277.778</b>

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri;

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

#### 8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Karşıyaka Şube		
BB No	Kat NO	KİRA TAKDİRİ, TL/Ay
7	ZEMİN + Asma( 1. Kat)+2. kat	39.350
1	3. KAT	850
2	3. KAT	700
3	4. KAT	850
4	4. KAT	700
5	5. KAT	850
6	5. KAT	700
<b>TOPLAM</b>		<b>44.000</b>

Değerleme konusu taşınmazın toplam aylık kira değeri; **44.000.-TL (KırkdörtBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın sigortaya esas değeri; **819.815,- TL** olarak hesaplanmıştır. Sigortaya esas değer; bağımsız bölümlerin toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 3B Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

\*(09.04.12 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,80.-TL'dir).

#### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

Fulya ŞENGÜL  
SPK LİSANS NO:401341

#### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

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