



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

ANTALYA

Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi,

341 Ada, 77 parselde kayıtlı

İŞBANKASI

ANTALYA MERKEZ HİZMET BİNASI

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Değerleme Konusu	İş Bankası Antalya Merkez Şube Hizmet Binası
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Cumhuriyet Caddesi no:2 7148 Muratpaşa/ANTALYA
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 14.12.2010, Rapor Tarihi: 20.12.2010, Rapor No: Öİ362
Değerlemeyi Yapan Uzman	Zafer Timur YALÇIN (Değerleme Elemanı) Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Rapor

Referans No: 20.12.2010 – Öİ362

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ő.

Büyükdere Caddesi İŞ Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

Antalya İli, Muratpaşa (Seneden Merkez/2) İlęesi, Balbey Mahallesi, 341 Ada, 77 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmiŐ, gerekli tüm araŐtırmalar ve analizler Değerleme Elemanı Zafer Timur YALÇIN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Selda AKAY tarafından yapılmış olup Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ tarafından kontrol edilmiştir. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluŐturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 20.12.2010 tarihi itibariyle, raporumuzun iğeriğinde yer alan varsayımların kabulü Şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Antalya İli, Muratpaşa İlęesi(Seneden Merkez/2), Balbey Mahallesi, 341 Ada, 77 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası vasıflı gayrimenkulün takdir edilen Pazar değerleri;

KDV Hariç : **13.000.000 TL** (Onüçmilyontürklirası)
KDV Değer i : **2.340.000 TL** (İkimilyonüçyüzkırkbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : **15.340.000 TL** (Onbeşmilyonüçyüzkırkbintürklirası)

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edebileceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesikonularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Zafer Timur YALÇIN S.Selda AKAY Gökhan ÇEBİ

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi,

- Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
- 4-7-1 Olumlu Faktörler
- 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 20.12.2010 Tarihinde Öİ362 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzman Yardımcılarımızdan Zafer Timur YALÇIN ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız Selda AKAY (SPK Lisans No 400326) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No 400132) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 14.12.2010 olup, değer geçerli olduğu tarih 20.12.2010 'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı ; UDES'in 1 nolu Standartında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değer ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların

herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,
Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,
Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,
Zaman : Değerleme tarihi
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 6 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2010 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 22.11.2010 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi ; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Sermayesi 450.000.000 TL'dir. Halka açıklık oranı %57,77'dir. Faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya

gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir. Portföyünde yer alan gayrimenkullerin bir kısmı değerlendirme konusu kompleks yanında, Kanyon Alış Veriş Merkezi, Ankara İş Kulesi, Real Market, Maslak Binası, Seven Seas Oteli, Mallmarine Alışveriş Merkezi, Ankara İş Bankası Merkez Binası, Ankara İş Bankası Kızılay Binası, Antalya İş Bankası Merkez Binası, Levent 4 adet parsel, Üsküdar Arsası, İzmir Arsası, Kartal Arsasıdır. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat:9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Şirketin kayıtlı sermayesi 2.000.000.- TL, Çıkarılmış Sermayesi 450.000.000 TL'dir. Halka açıklık oranı %57,77'dir.

31.03.2010 tarihi itibarıyla sermaye yapısı;

Ortağın Adı/Ticaret Ünvanı	İştirak Tutarı (TL)	İştirak Oranı(%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	190.057.270	42,23
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	31.987.767	7,11
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	21.477.366	4,77
İş Net Elek. Bilgi Üret. Dağıt. Tic. ve İletişim Hizm. A.Ş.	5.965.424	1,33
Diğer	11.684.844	2,6
Halka Açık Kısım	188.827.329	41,96
Toplam	450.000.000	100

31/03/2010 Tarihi İtibarıyla

(31.03.2010)

Ortaklık Toplam Değeri (TL)	1.281.939.734
Birim Pay Başına Net Aktif Değeri (TL)	2,76
İ.M.K.B.'de İşlem Gördüğü Ağırlıklı Ortalama Fiyat	1,66
Portföy Dağılımı (%)	
Gayrimenkuller (Gayrimenkul Projeleri Hariç)	91%
Gayrimenkul Projeleri	0,00%
İştirakler	0,00%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	9%
Yatırım Fonu Katılma Belgesi	1%
Mevduat(Yabancı Para)	66%
Mevduat(TL)	19%
Repo-Ters Repo	0%
Hazine Bonosu-Devlet Tahvili	14%
Hisse Senedi	0%
TOPLAM	100,00%

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, Antalya İli, Muratpaşa (Seneden Merkez/2) İlçesi, Balbey Mahallesi, 341 Ada, 77 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

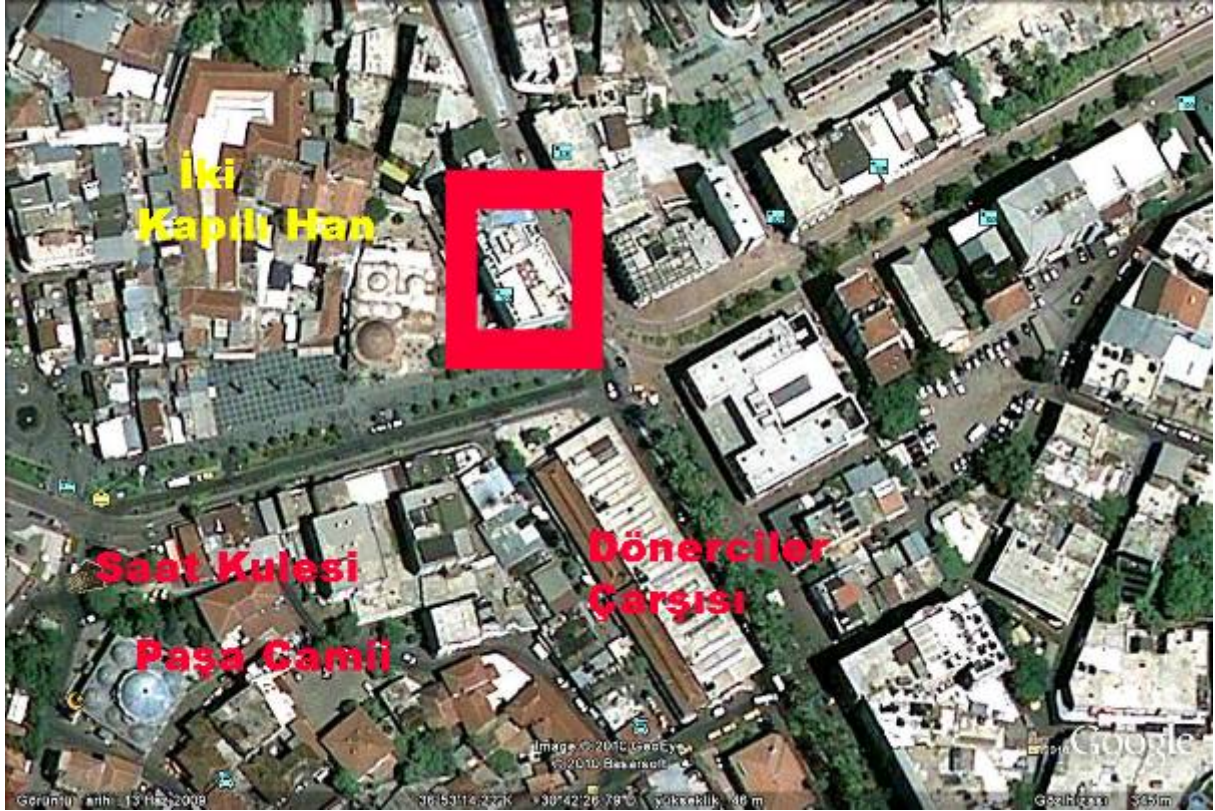
BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; Antalya İli, Muratpaşa (Seneden Merkez/2) İlçesi Balbey Mahallesi ve şehir merkezinde yer almaktadır. Şehrin ilk Yerleşim yerlerinden olan ve halihazırda şehrin merkezi kabul edilen Kalekapısı-Doğugarajı semti ile Kalekapısı-Üçkapılar semtlerinin kesişim noktasında , Cumhuriyet Caddesi ile İsmet paşa caddelerinin kesişiminde yer alan taşınmazın bulunduğu bölgede ticari hareketlilik çok yoğun olup, bölge geneli, işyerleri, ofis ve dükkan şeklinde ticaret mntıkası tarzında yapılanmış ve bölge gelişimini tamamlamıştır. Yakın çevresinde Saat Kulesi, Sobacılar Çarşısı, İki Kapılı han, Balbey Cami, Cumhuriyet Hamamı bulunmakta olup, bölgede bulunan tarihi yapılaşmalar koruma alanında kalmaktadır.





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : Antalya
İlçesi : Muratpaşa (Seneden Merkez)
Mahallesi : Balbey
Pafta No :
Ada No : 341
Parsel No : 77
Alanı : 479 m2
Vasfı : Kargir Banka Hizmet Binası (Cins Tashihi Yapılmıştır.)
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye no : 13876
Cilt No : 9
Sahife No : 813
Tapu Tarihi : 30.12.2004

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar

İmar Durumu:

Taşınmaz imar çapına göre ticaret alanında kalmakta olup 5 kat ve h=17,50 m. irtifalıdır.

Yasal İnceleme:

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan şifai incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait 13.07.1988 tarih 16/20 sayılı Yapı Ruhsatının 3797 m² inşaat alanlı, 04.05.1992 tarih 26/24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ise 3353 m² inşaat alanlıdır.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde dosyasında inceleme yapılmıştır.Parsel üzerinde yer alan bina Onaylı mimari proje bilgilerine göre;

- Taşınmaz parseli üzerindeki bina betonarme yapı tarzında, bitişik yapı nizamda ve 2 bodrum, zemin ve 4 normal kat şeklinde inşa edilmiştir.
- Binanın 2. Bodrum katında klima santrali, genel arşiv, sığınak, ana kasa odası+sayım, kaloriferli odası ve yangın merdiveni ile wc hacimleri, 1. Bodrum katında yemekhane, yemek dağıtım+bulaşık, kiralık kasalar, elektrik odası, wc, el yakama ve çay ocağı hacimleri, giriş zemin katında müşteri holü, servis, elektrik trafosu, müracat ve wc hacimleri, 1. normal katında sekreter, servis, müdür odası, özel oda, çay ocağı ile wc hacimleri, 2. Normal katında servis, şifre odası, çay ofisi ile 2 adet wc hacimleri, 3. Normal katında servis, telefon santrali odası, wc ile çay ofisi hacimleri, 4. Normal katında özel salon, çay ofisi, 1 adet oda ile wc hacimleri, çatı katı ise gezilebilir teras hacimleri ile asansör makine dairesi hacimleri şeklindedir.
- Taşınmaz projesinde ise 2. Bodrum ve 1. Bodrum katlarda 415'er m² alanlı, zemin katta 360 m² alanlı, normal katlarda ise 420'şer m² inşaat alanlı olmak üzere brüt toplam 2870 m² inşaat alanlıdır. Çatıda ise brüt yaklaşık 450 m² gezilebilir teras alanı bulunmaktadır. Değerlemede taşınmazın mahalli ile onaylı mimari projesinde bulunan alanları baz alınmıştır.
- Taşınmaz projesinde ise 2. Bodrum ve 1. Bodrum katlarda 415'er m² alanlı, zemin katta 360 m² alanlı, normal katlarda ise 420'şer m² inşaat alanlı olmak üzere brüt toplam 2870 m² inşaat alanlıdır. Çatıda ise brüt yaklaşık 450 m² gezilebilir teras alanı bulunmaktadır. Taşınmaz mahallinde ve projesinde 2870 m² +420 m² çatı terası alanlı iken yapı kullanma izin belgesi ve ruhsatındaki alanları farklıdır. Değerlemede taşınmazın mahalli ile onaylı mimari projesinde bulunan alanları baz alınmıştır.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Antalya ili, Muratpaşa (Seneden Merkez/2) ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan şincelemede ve ekte sunulan takyidat yazısından değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde;

Şerhler bölümünde Eski Eser Şerhi (21.03.2000 tarih 2069 yevmiye no ile) bulunduğu yetkili memur tarafından TAKBİS sisteminden bakılarak ifade edilmiştir.

Son üç yıl içerisinde alım-satım işlemi olmamıştır.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Değerlemesi yapılan projenin tüm izinleri alınmıştır.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkul projesinin GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan proje ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz, Antalya ili'nin ilk yerleşim yerinde, tarihi kaleiçinin kenarında ve ticaret alanı şeklinde gelişiminin tamamlamış bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın irtibatının oldukça kolay ve rahat olduğu ve yaklaşık 25-30 yıl önce inşa edilen binaların oluşturduğu bölgede taşınmazın hemen doğusunda bulunan İsmetpaşa caddesi ile doğusunda bulunan Ali Çetinkaya Caddelerinde yapımı tamamlanan ve 2010 yılında hizmete açılan hafif raylı sistem ile taşınmazın güneyinden geçen Cumhuriyet Caddesi ve bunu dik kesen Atatürk caddelerinde ise nostaljik tramvay hattı 1999 yılından beri hizmet vermektedir. 2000 yılının başlarında şehir sürekli göç alması ve şehir merkezinde bulunan yoğunluk nedeni ile şehrin nefes almasına yönelik yapılan çalışmalar sonucunda taşınmazın doğusunda bulunan Hızır Reis Orta Okulu ve hemen bitişiğinde bulunan Sağlık Meslek Lisesi ile Vakıf Hastanesi yıkılmış henüz projeleri uygulamaya geçirilmemiş ve boş vaziyette olup, 10 m. doğusunda bulunan demirciler çarşısı ile düzenlenerek modern şekilde hizmete açılmıştır. Taşınmazın batısında bulunan Vakıf İşhanı ile yaklaşık 400 m. batısında bulunan Cumhuriyet Meydanına bakan Valilik binaları yıkılmış, Valilik binasının yerine

ise bodrumda otopark ve zeminde Cumhuriyet Meydanına bakan oturma alanları ile şehir meydanı biraz olsun nefes alma imkanına sahip olmuştur.

Nüfus Yoğunluğunun artmasına bağlı olarak şehirde bir trafik kaosu yaşanırken yapılan alt ve üst geçitler ve hizmete açılan hafif raylı sistemle merkezdeki yoğunluk azaltılmaya çalışılmış ancak taşınmaz bölgesinden geçirilen hafif raylı sistemin bulunduğu ana caddede bulunan dükkanların bir kısmı boş ve kiralık vaziyette uzun süre beklemiştir. Buna mukabil bölgede yaya trafiği oldukça yoğun olup taşınmaza ulaşım kolay ve oldukça rahattır.

Değerleme konusu gayrimenkul Havaalanına 15 km, Yat limanına 2 km mesafededir.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

Dünya mali krizinin de etkisinden kaynaklı olarak 2008 yılının ikinci yarısından 2009 yılının Eylül Ayına kadar genelde Türkiye Gayrimenkul Piyasası durgun seyretmiştir. Bu dönemde ofis boşluk oranları artarken, Kira değerlerinde de ciddi düşüşler yaşanmıştır. Özellikle A sınıf Ofislerden B ve C sınıf ofislere doğru kaymalar yaşanmış en büyük boşluk A sınıf plazalardaki ofislerde olmuştur.

Eylül 2009 dan itibaren boşluk oranları azalmaya kira bedelleri artmaya başlamıştır. Değerleme bölgemizdeki ofislerin doluluk oranları değerleme tarihimiz olan Aralık 2010 itibariyle tam olarak kriz öncesini yakalamasa da yaklaşmış bulunmaktadır. Kiralarda artışlar olmuş ancak göreceli olarak kriz öncesinden biraz düşük seviyede denge bulmuştur.

Türkiye'de izlenmekte olan ekonomik politikalara bağlı olarak, yabancı yatırımcılar ofis kiralamada ve ofis satın almada istekli olduklarını sergilemektedirler.

Piyasanın canlı olması, Ülke notunda pozitif artışlar Türkiye'yi yatırım yapılabilir bir piyasa olarak ön plana çıkarmaktadır.

Finans ve turizm sektöründeki canlılık gayrimenkul piyasasında da kendini göstermektedir. Bunun dışında Rusya Hükümeti ile Türkiye Hükümetinin imzaladığı 17 adet protokol ve Rusya'nın Türklere vizeyi kaldırması 2010 ve özellikle 2011 den itibaren etkisi göstererek Rus Turist adedinde ciddi artış beklenmektedir.

Bu yorumlara bağlı olarak Değerleme bölgesindeki ofislere olan talebin süreklilik arz edeceği ileriye yönelik olarak da kira değerlerinin artacağı tahmin edilmektedir. Değerleme günü itibariyle enflasyon % 9 lar seviyesinde, Mortgage faiz oranları %0,85 ler seviyesindedir.

Bölge Gayrimenkul Piyasası Değerlendirmesi:

Ticaret alanı şeklinde teşekkül etmiş ve şehrin ticaret ve turistik merkezi konumunda yer alan taşınmaz bölgesinde, 2010 yılında faaliyete geçen Hafif Raylı Sistem inşaatı sırasında araç trafiği yoğunluğu azalmış, buna bağlı olarak da bölgede bulunan dükkanlardaki doluluk oranı azalmıştır. Ancak Hafif raylı sistemin açılması ve vatandaşların yeni düzenlemeye alışması neticesinde bölgede boşalan dükkanlar tekrar kiralanmaya başlamış bununla birlikte kira değerleri aşağı doğru meyil göstermiştir.

Bu yılın ikinci çeyreği ofis piyasasında iyileşmelerin yaşandığı, hem ofis kiracıları hem de geliştiriciler ve yatırımcılar açısından olumlu bir dönem oldu. Ekonomik krizin yaraları sarılırken, kiralama talebinde bir artış gözlemlendi.

Bölgenin gelişimini tamamlaması, bölgede çok sayıda dükkân olması ancak taşınmaz emsali yapı bulunmaması nedeni ile taşınmaz bölgenin en prestijli yapılarından biri konumunda olup, yaya trafiğinin çok yoğun olduğu cumhuriyet caddesi ile bunu dik kesen Kazım Özalp caddelerine cepheli konumdaki dükkanlara eş değer bir konuma sahiptir.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Taşınmaz mahallinde betonarme tarzda, 2 bodrum+zemin+4+çatı katlı şekilde inşa edilmiştir. Katlar itibarıyla özellikleri aşağıda sunulmuştur.

2. bodrum katta; Arşiv, kazan dairesi, elektrik pano odası, 3 adet malzeme odası ile wc hacimleri şeklinde

1. bodrum katta; Arşiv, kasa odası, kiralık kasa odası ve wc hacimleri şeklinde,

Zemin katta; Banka Şubesi, müşteri bekleme odası ve wc hacimleri şeklinde,

1. katta; Banka departmanına ait açık ofisler, bilgi işlem odası ile wc hacimleri şeklinde,

2. katta; Banka departmanına ait açık ofisler, doktor odası ile wc hacimleri şeklinde,

3. katta; Banka departmanına ait açık ofis, Şube Müdür odası ile wc hacimleri şeklinde,

4. katta; İş Bankası Emeklileri Derneği Antalya Şubesi Dernek Lokali ve restoranı,

Çatı katta; İş Bankası Emeklileri Derneği Antalya Şubesi tarafından kullanılan açık seyir terası hacimleri şeklindedir.

- Binanın dış cephesi Alüminyum giydirme cam olup katlar arası irtibatı sağlayan merdiven basamakları mermer döşelidir.

- Taşınmazın iç kapıları ahşap mobilya kapı, zemin ve normal kat zeminleri 1. Sınıf greseramik, bodrum kat zeminleri ise seramik, 4. Katta bulunan dernek lokali zeminleri laminant parke döşelidir.
- Binanın zemin ve normal kat tavanları metal asma tavan, duvarları saten boyalı, doğramaları alüminyum+çift cam, bodrum kat duvarları ise plastik boyalıdır.
- Taşınmazın ısıtması split klima ve salon tipi klimalarla sağlanmaktadır.
- Binanın doğu cephesinde personel giriş bulunmaktadır.
- Tüm katlarda wc bulunmaktadır.
- Taşınmazın giriş zemin kat ile 1 ve 2. Katları dönel bir iç merdivenle irtibatlıdır.
- Taşınmaz gezilebilir teras çatılıdır.
- Taşınmaz 2009 yılında tadilat görmüş olup oldukça bakımlıdır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Yapılaşmaların teknik özellikleri aşağıda belirtilmiştir.

Elektrik	:Şebeke
Su	:Şebeke
Kanalizasyon	:Şebeke
Jeneratör	:1 adet mevcut
Isıtma-Soğutma Sistemi	:Split ve salon tipi klima
Yangın Tesisatı	:Duman dedektörlü yangın ihbar sistemi
Asansörler	:1 adet Kone marka 13 kişilik asansör
Güvenlik Sistemi	: Güvenlik Kameraları ve hırsız alarm tesisatı
Otopark	:Yok

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.

- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
- 12-) Taşınmaz mahallinde ve projesinde 2870 m2 +420 m2 çatı terası alanlı iken yapı kullanma izin belgesi ve ruhsatındaki alanları farklıdır. Değerlemede taşınmazın mahalli ile onaylı mimari projesinde bulunan alanları baz alınmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez. SPK mevzuatı gereği Bilgilendirme amaçlı internet sitesinden yayın hariçtir.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5) Bu rapor " İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- *Merkezi konumu, ticari aks üzerinde bulunması
- *Reklamasyonunun iyi olması
- *Ulaşım imkanlarının iyi oluşu
- *Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *İyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması
- *Üst katlardan deniz manzaralı olması
- *Altyapısı tamamlanmış bir bölgede bulunması
- *Çevresinde benzer nitelikte az sayıda yapı bulunması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- *Bu tarz gayrimenkullere gelebilecek talebin sınırlılığı
- *Otopark imkânının bulunmaması
- * Taşınmaz bölgesinde faaliyet geçirilen hafif raylı sistem nedeni ile bölgede çok sayıda dükkânın el değiştirmesi, kiralanabilirliğinin uzun sürmesi ve bölgenin taşıt trafiği yönünden olumsuz yönde etkilenmesi

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Gelir Yöntemi, kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Emsal 1:Değerleme konusu taşınmazın 250 m. kuzeyinde İsmetpaşa caddesine 11 m. cephesi bulunan zemin katta 245 m², asma katta 225 m², bodrum katta 110 m² olmak üzere toplam 580 m² alanlı yeni binada bulunan uzun süredir satılık dükkan için 2.500.000,-TL istendiği bilgisi öğrenilmiştir. 0 505 740 51 61

Emsal 2: Taşınmazın 200 m. kuzeyinde İsmetpaşa Caddesine cepheli zeminde 35 m² asma katta 35 m² olduğu söylenen dükkan için 400.000, TL istenmektedir. Pazarlık vardır. Taşınmaza göre daha kötü malzeme ve işçilik kalitesine sahip olup, mevki olarak daha kötü konumdadır. Sahibinden Tel= 0 532 503 33 29

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazın 80 m. batısında 18 m² alanlı 2 kapılı han giriş koridorunda bulunan dükkân için 600.000,-TL istenmektedir. Pazarlık vardır. Ali Kavas tel= 0 533 745 73 27

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazın 50 m. batısında giriş 25 m², asma kat 25 m² olmak üzere toplam 50 m² alanlı, önü açık dükkân olarak kullanılan bina için pazarlıklı 725.000,-TL istenmektedir. Mehmet Tolunay tel: 0 542 326 96 20

Emsal 5: Taşınmazın yaklaşık 150 m. batısında bulunan kapalı yol olarak bilinen, yaya trafiği yönünden şehrin en işlek caddelerinden olan Kazım Özalp Caddesine cepheli girişi 20 m² olan 3 katlı toplam 60 m² alanlı dükkan olarak kullanılan bina için 900.000,-TL istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Gizel emlak Sibel Hanım tel= 0 242 247 47 22

Emsal 6: Taşınmazın yaklaşık 150 m. batısında bulunan kapalı yol olarak bilinen, yaya trafiği yönünden şehrin en işlek caddelerinden olan Kazım Özalp Caddesine cepheli girişi 60 m² olan 5 katlı toplam 300 m² alanlı dükkân olarak kullanılan bina için 3.000.000,-TL istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Gizel emlak Sibel Hanım tel= 0 242 247 47 22

Emsal 7: Taşınmazın yaklaşık 150 m. batısında bulunan kapalı yol olarak bilinen, yaya trafiği yönünden şehrin en işlek caddelerinden olan Kazım Özalp Caddesine cepheli girişi 30 m² olan 2 katlı toplam 60 m² alanlı dükkân olarak kullanılan bina için 700.000,-TL istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Tayfun bey tel= 0 532 214 21 27

Emsal 8: Taşınmazın hemen batısında 2800 m² alanlı(eski tekel binası) 600 m² arsası bulunan dükkân için aylık 45.000,€ istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Talip Yörükoğlu Emlak Olcay bey= 0 532 494 27 68 (Taşınmaz göre daha kötü malzeme ve inşai kalitededir.)

Emsal 9: Taşınmazın 250 m. kuzeyinde yeni binada 1. Kat 65 m² alanlı ofis için 80.000,-TL istendiği, kira değeri için ise 400,-TL istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Seferoğlu Emlak tel= 0 534 544 77 80

Emsal 10: Taşınmazın 350 m. batısında Deniz ticaret Odası binasında 2. Kat deniz manzaralı bakımlı 3 odalı 110 m² olduğu söylenen ofis için pazarlıklı 270.000,-TL istenmektedir. Avantaj emlak Gürtan bey tel= 0 242 316 95 69

Emsal 11: Taşınmazın 150 m. güneyinde Atatürk Caddesine cepheli 150 m² giriş, 200 m² asma katlı toplamda bodrum dahil 500 m² olduğu söylenen arkad şeklinde sıralanan köşe dükkân için pazarlıklı 180.000,-TL/yıl fiyat istenmektedir. İnanç emlak Zeki bey Tel= 0 242 244 79 69

Görüş 1: Taşınmaz değerinin minimum 10.000.000,-TL civarında olabileceği bilgisi öğrenilmiştir. Talip Yörükoğlu Emlak Olcay bey= 0 532 494 27 68

Görüş 2: Taşınmaz değerinin minimum 10.000.000,-15.000.000,-TL civarında olabileceği bilgisi öğrenilmiştir. Best Emlak İsmail bey= 0 532 494

Emsallerin konumu; yapı özelliği, bulunduğu kat, manzarası, yapıda mevcut, otopark ve diğer donatılar, güvenlik, ulaşım kolaylığı, reklamasyon, bina yaşı, alanı, kullanışlılığı, iç ve dış dekorasyon özellikleri ve bunlara benzer kriterler dikkate alınarak yapılan düzeltmeler sonucunda değer belirlenmiştir.

Aşağıdaki tabloda emsal 5, emsal 6, emsal 7 kullanılmıştır.

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1 (Emsal 5)	Örnek 2 (Emsal 6)	Örnek 3 (Emsal 7)
Satış Fiyatı	?	900.000 TL	3.000.000 TL	700.000 TL
Stiş Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0	0	0
Brüt Alanı (m ²)	2870	60	300	60
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		+25.290.000	+23.130.000	+25.290.000
Konum,arsa alanı ve özellikleri	İyi	Çok İyi	Çok İyi	Çok İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Konumu için TL)		-12.915.000TL	-8.610.000	-10.045.000TL.
Teknik özellikler ve işçilik malzeme durumu	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-4 (Teknik özellikler ve işçilik malzeme durumu için TL)		0	0	0
Diğer Özellikler	İyi	Çok az İyi	Çok İyi	Çok az İyi
Fiyat Düzeltmesi-5		-430.500 TL	-1.722.000 TL	-334.833TL
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		12.844.500TL	15.798.000TL	15.610.167 TL.
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri (TL)		4.475 TL	5.504TL	5.439 TL

Direk Kiraların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina piyasa rayicinin 9.000 TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Konum düzeltmesi için emsallerin değerlendirme konusu taşınmaza göre %30 daha değerli olduğu kabul edilmiştir
- 5-) Diğer özellikler için değerlendirme konusu taşınmazın emsal 1 ve 3 'e göre %1, emsal 2 'nin ise %6 taşınmazlara göre daha kötü olduğu kabul edilmiştir
- 6-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu taşınmazın piyasa fiyatının 12.844.500 TL ile 15.798.000 TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın KDV hariç peşin satış değerinin 13.000.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Düzeltilmiş Toplam Değer = 13.000.000 TL

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Konumuz Gayrimenkullerin değerlemesinde bu yöntem çevrede emsal alınabilecek arsa alım satım verileri elde edilemediği için ve piyasanın bu yöntemi desteklenmemesinden dolayı kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemli değerlemenin bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür.

Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir.

Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkul ofis türünde kullanıldığı için rapor içeriğinde ayrıca ofis piyasası gelir bakımından analiz edilmiştir.

* Taşınmazın 250 m. kuzeyinde yeni binada 1. Kat 65 m² alanlı ofis için 80.000,-TL istendiği, kira değeri için ise 400,-TL istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Seferoğlu Emlak
Tel= 0 534 544 77 80

* Taşınmazın 150 m. güneyinde daha kötü konum ve özellikte Atatürk Caddesine cepheli 150 m² giriş, 200 m² asma katlı toplamda bodrum dahil 500 m² olduğu söylenen arkad şeklinde sıralanan köşe dükkan için pazarlıklı 180.000,-TL/yıl fiyat istenmektedir. İnanç emlak Zeki bey
Tel= 0 242 244 79 69

* Taşınmazın hemen batısında 2800 m² alanlı(eski tekel binası) 600 m² arsası bulunan dükkan için aylık 45.000,€ istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Talip Yörükoğlu Emlak Olcay bey= 0 532 494 27 68 (Taşınmaz göre daha kötü malzeme ve inşai kalitededir.)

*Bölgede yapılan araştırmalarda söz konusu bölgede dükkanların aylık kira m2 birim değerlerinin zemin katlar için aylık m2 birim değerlerinin 30-60 TL aralığında, üst katların ise binanın konum ve niteliğine göre değişmekle birlikte 6-15 TL aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Komple binalar için aylık m2 birim değerlerinin 30-40 TL aralığında olduğu, katlar kullanım türleri dikkate alınarak yapılacak ayırmda ticari kullanımlarda dükkan kısımlarının bodrum kat dahil ortalama m2 kira değerinin 50 TL/ m2 civarında, Ofis kullanımlarında ise 28 TL/m2 civarında gelir getireceği belirlenmiştir. Kira değerleri ve gayrimenkul değeri aşağıdaki tabloda belirlenmiştir.

GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

VERİLER	
Kullanım Türü	Banka hizmet binası
Yapı Türü	B Sınıf Plaza
Kiralanabilir Alanlar	
Ticari Üniteler m2	1 190
Ofis katları m2	1 680
Ticari Üniteler Ort. m2 Kira Bedeli TL	50
Ofis Katları Ort m2 Kira Bedeli TL	28
Kapitalizasyon Oranı	0,091
HESAPLAMALAR	
Potansiyel Kiralama Alanı	
Ticari Üniteler m2	1 190
1 Ofis Katları m2	1 680
Aylık Brüt Kira bedeli Ticari Üniteler TL	59.500
Aylık Brüt Kira bedeli Ofis katları TL	47.040
Aylık Brüt Toplam Kira bedeli TL	106.540
Kira Kayıpları % 5	5.327
Kiralayamama % 3	3.196
Topluyamama %2	2.131
Mülk Giderleri % 2	2.131
Aylık Net Toplam Kira Bedeli TL	99.082
Yıllık Net Kira Bedeli TL	1.188.986
Gayrimenkul Değeri TL	13.065.785
Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL	13.065.000

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmaz bölgesinin gelişimini tamamlaması ve boş arsa bulunmaması nedeni ile değerlemede kullanılmamıştır.

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak Mümkün ,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği ,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan

makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu mülk En etkin ve verimli kullanımdadır.

4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Bölgede boş arazi bulunmadığından incelenmemiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemede kullanılmamıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme, çalışmasında değer;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması sonucu ;13.000.000.- TL,

Gelir Yönteminin Uygulanması sonucu.....; 13.065.000.- TL

belirlenmiş olup,

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **13.000.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor ; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 15.12.2010 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Antalya İli, Muratpaşa (Seneden Merkez/2) İlçesi, Balbey Mahallesi, 341 Ada, 77 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulün takdir edilen Cari Pazar Değeri;

KDV Hariç : 13.000.000 TL (Onüçmilyontürklirası)
KDV Değeri : 2.340.000 TL (İkimilyonüçyüzkırkbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 15.340.000 TL (Onbeşmilyonüçyüzkırkbintürklirası)

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,


Değerlemeyi Yapan
Zafer Timur YALÇIN **S.Selda AKAY**
Değerleme Uzmanı **Sorumlu Değerleme Uzmanı**
SPK Lisans No: 400326

Değerlemeyi Kontrol Eden
Gökhan ÇEBİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400132

Şirket Kaşe ve İmzası

EKLER

- Tapu BelgeŐi
- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Değerlemeyi Yapanın 0zgeçmiŐi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının 0zgeçmiŐi
- Lisans Belgeleri,

ANA GAYRİMENKULÜN		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İli	ANTALYA	 TAPU SENEDİ			
İlçesi	MERKEZ/2				
Mahallesi	BALBEY				
Köyü					
Şokağı					
Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti	Yüzölçümü	
	341	77	KARŞIR BANKA HİZMET BİNASI	ha	m ² dm ²
Sınıf	Paftasında				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Nitelik		Arsa Payı	Blok No.
SATIŞ 8.000.000,00 TL					
Etilme Sebabi		Tavassut ettiği Türkiye İş Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken, dışından tescil edildi. Yanıtla Planı : 21/03/2000			
Sahibi		İş Gayrimenkul Yatırım ORTAKLIĞI A.Ş.			
Geldi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih
	1386	9	813		30/12/2004
Cilt No	Siline uygundur.				Cilt No.
Sahife No	ATILLA ŞENBAY 4 Tapu Sicil No: 10432				Sahife No.
Sıra No	NOT: Mülkiyet payı ile ilgili her türlü işlem için tapu sicil müdürlüğüne başvurulmalıdır. Tapu Sicil Müdürlüğü				Sıra No.
Tarih	16/11/1997				Tarih

Türk Tapu Kanunu Baskıno: Anka - 2001 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Blok No 199





Dernek Lokali



3. kat



2. kat



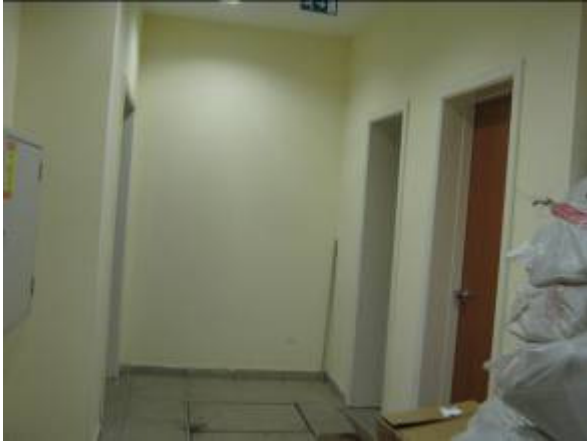
1. kat



Giriş zemin kat



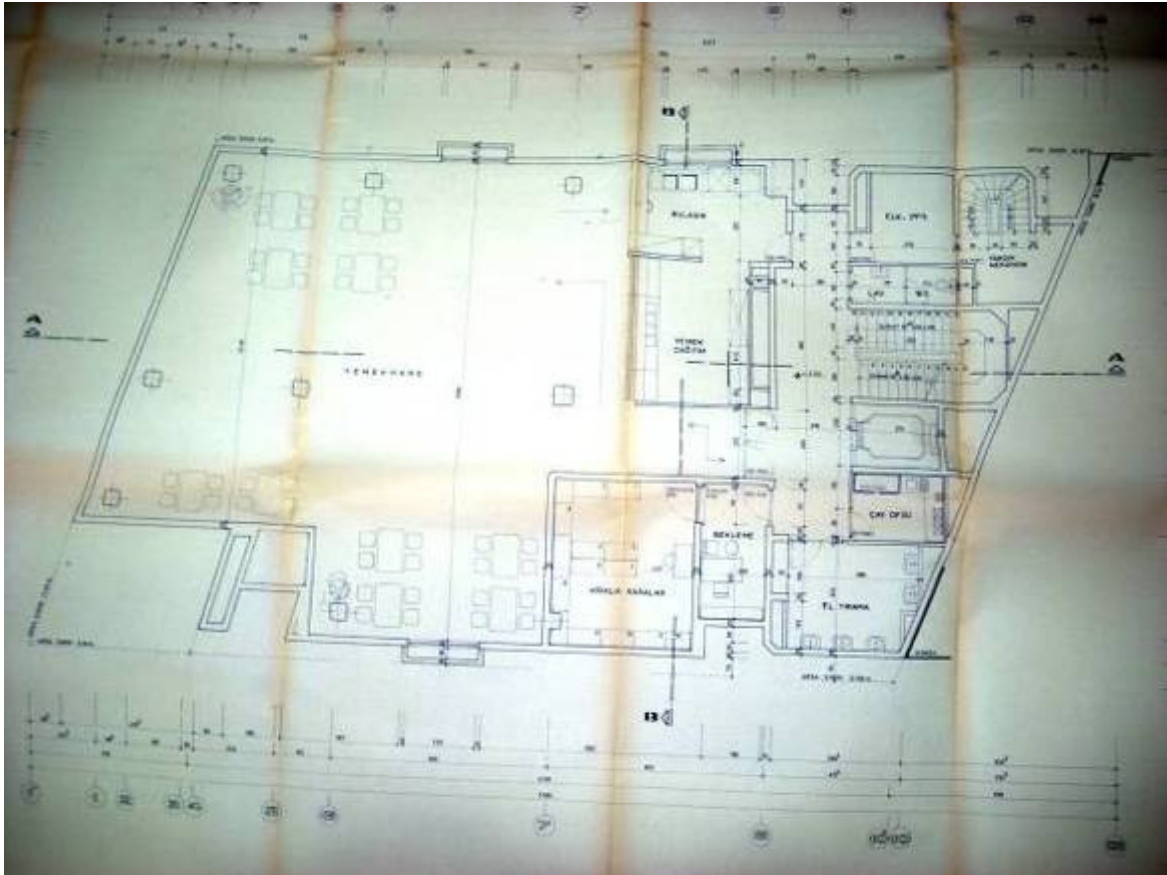
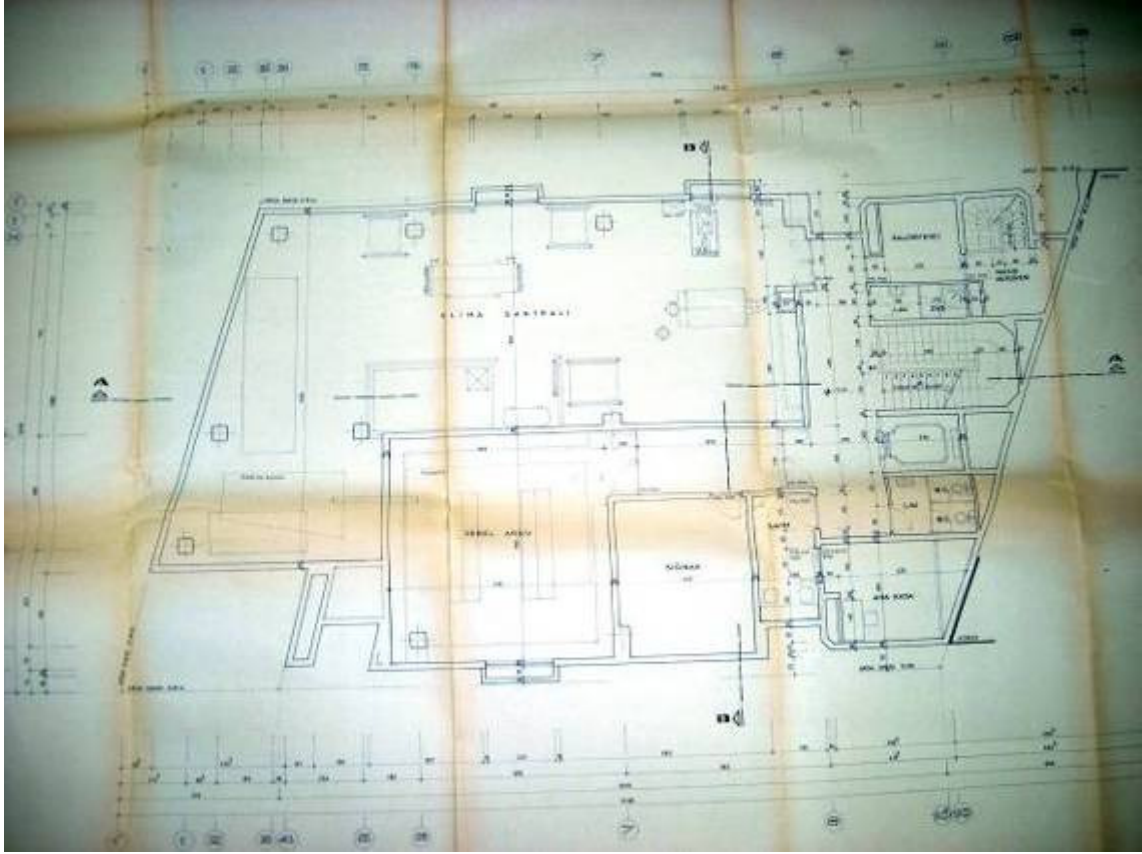
1. bd. kat

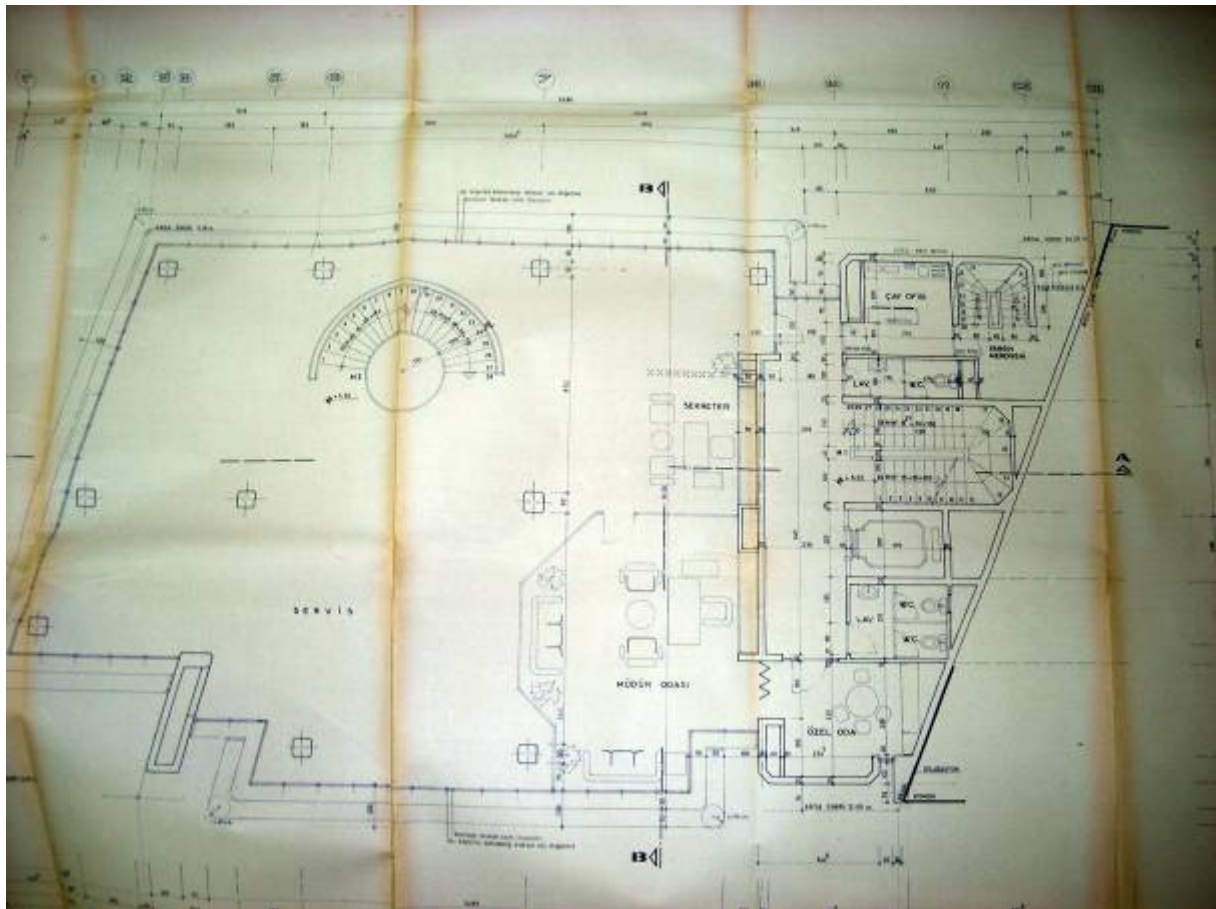
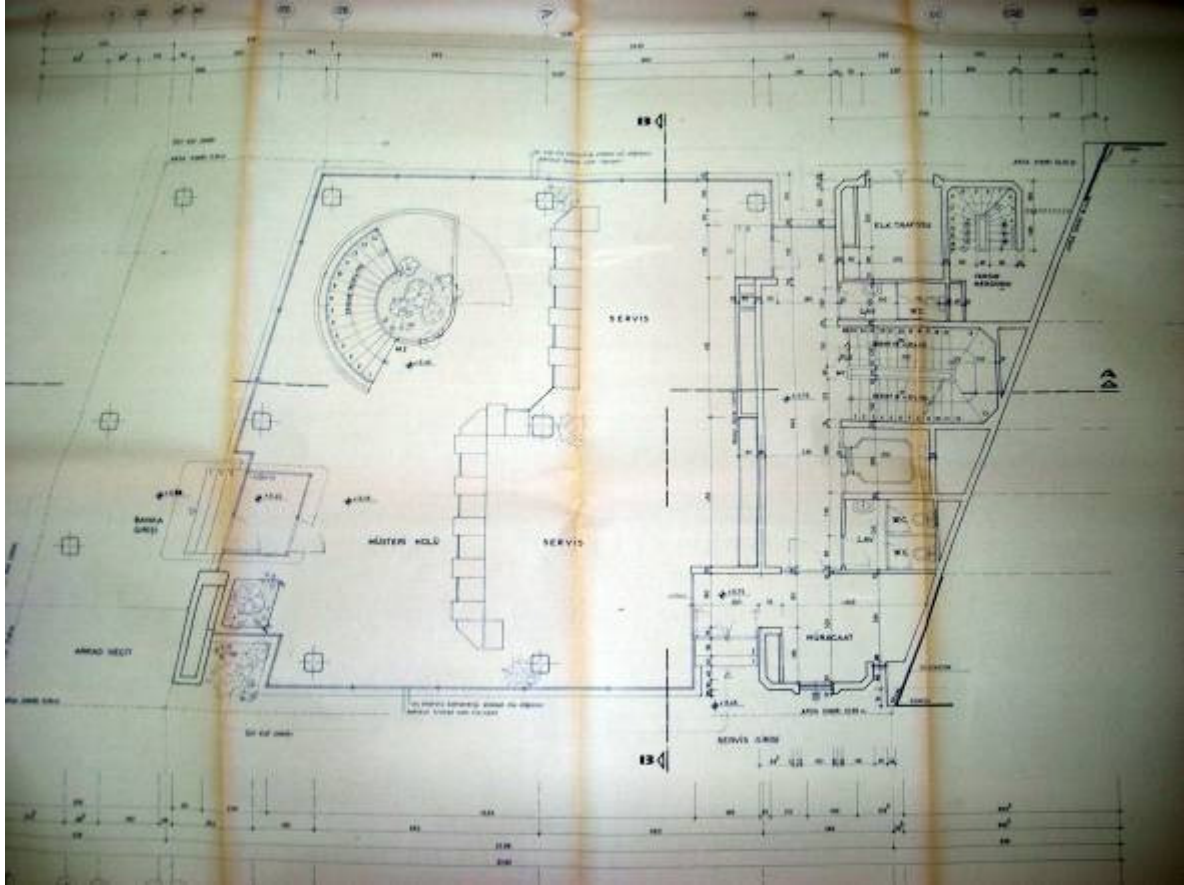


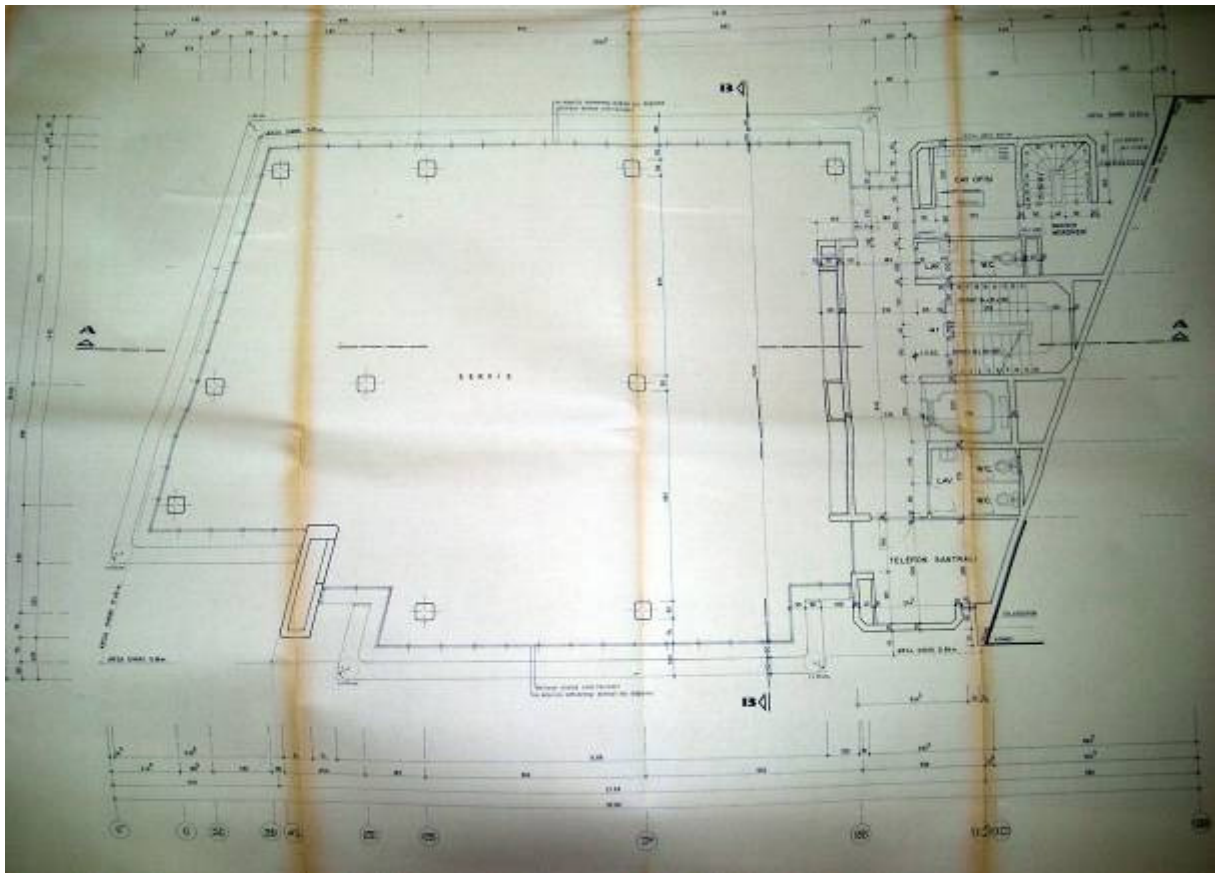
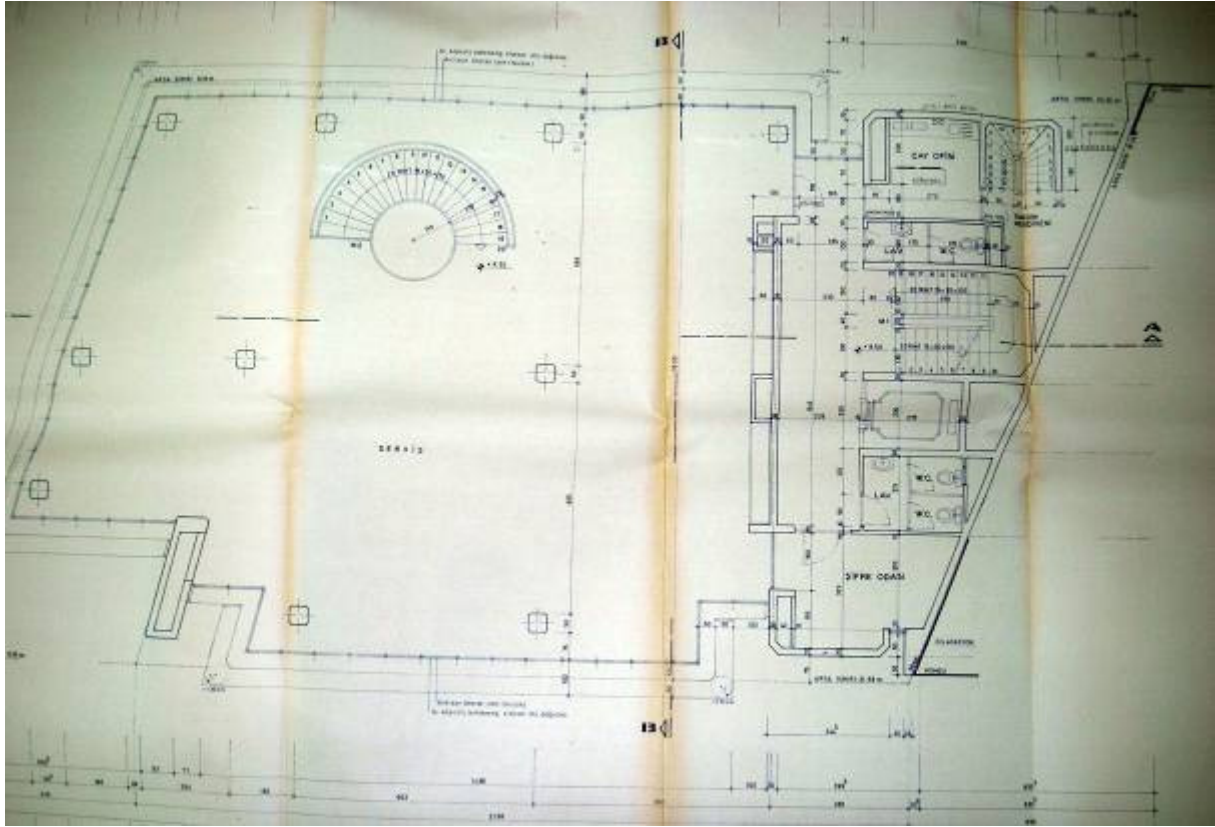
2. bd. Kat

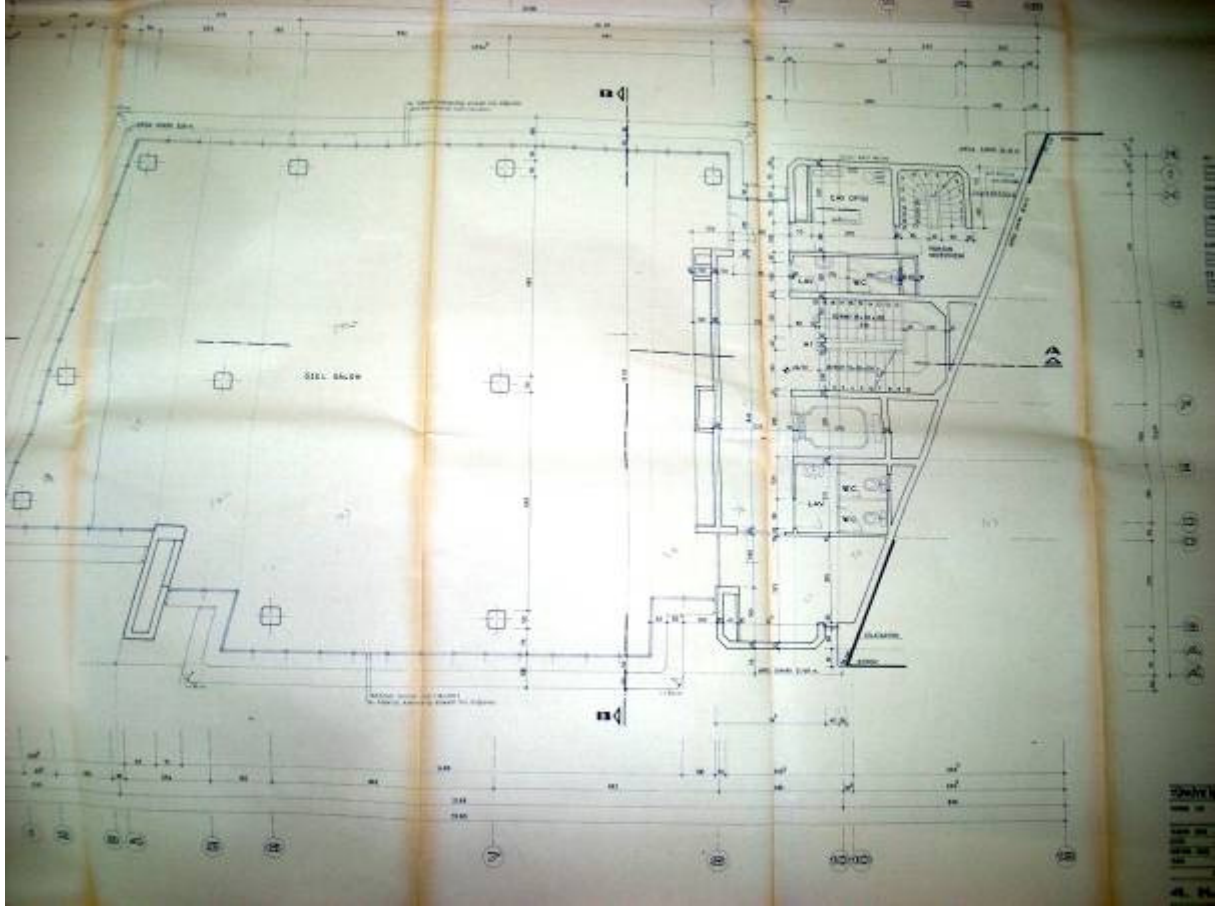


Plan örneği









T. C.
Antalya İli
Merkez İlçesi
Antalya Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇELAMAYI okuyunuz)

Cilt No. 16
Sahife No. 20

Bölüm I- Yapının yeri (adresi)

İsmi :
Bahçesi : BALBEY
Köyü :
İmar Bina no. sı :
Yıkta no. :
Ada no. : 341
Köy no. : 73
İmar durumu no. :

Bölüm III- İnşaat Ruhsatnamesi kapsamı

Yapı kullanma izin kağıdı	Kod
1- Yeni yapı için verilmiştir.	X
2- Kat veya yapı ilave için verilmiştir	0
Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz	
3- Tadilat için verilmiştir.	0
4- Tamirat için verilmiştir.	0
5- Bahçe duvarı için verilmiştir.	0
6- Ruhsat Yenilemesi	0

Not : 1) İlgili 0 içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz

Bölüm IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü m2	Kullanma amacı	Yüzölçümü m2	Kod
1- Ev		8-Sinema -Tiyatro		
Daire sayısı		9-Otel - Motel		
2- Apartman		10-Lokanta-gazino		
Daire sayısı		11-Fabrika		
3- Dükkan mağaza		12- Atölye		
(Sayısı)		13-İmalathane		
4- Pasaj		14-Hastane		
İçindeki dükkan sayısı		15-Okul		
5- İhyanı içindeki işyeri sayısı		16-Cami		
6- Depo Ardiye		17-Resmi daire (İsmi)		
7- Garaj Hanger		18-BANKA	3797m ²	
(15 ve 17 ci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek sına yapılar Fabrika Atölye İmalathane gibi ait depo ardiye garaj ve hanger ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.		19-		
		20-		
		TOPLAM	3797m ²	

Bölüm II- Yapı Sahibi ve fenni sorumlusu

A. Yapı Sahibi
Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adresi :
Resmi daire veya kuruluş ise ismi : TÜRKİYE İŞBANKASI
Yapı kooperatifi ise ünvanı : A.Ş.
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı soyadı adresi :

B Yapı sorumluluğunu alanın
Adı ve soyadı : ÖZCAN KIRIMIZOĞLU
Ünvanı : Y. MİMAR
Adresi : Atatürk cad. ATILGÖZ KONUTLARI

Bölüm V Yapıcı taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

Taşıyıcı Sistem		Kod	
a- İskelet	<input checked="" type="checkbox"/>		
b- Yiğma	<input type="checkbox"/>		
İskeletin cinsi	Yiğmanın cinsi		
1- Çelik	<input type="checkbox"/>	1- Biriket	<input type="checkbox"/>
2- Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>	2- Tuğla	<input type="checkbox"/>
3- Ahşap	<input type="checkbox"/>	3- Taş	<input type="checkbox"/>
4- Diğer	<input type="checkbox"/>	4- Kerpiç	<input type="checkbox"/>
		5- Diğer	<input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu mad. cinsi			
1- Sac,Çelik levha	<input type="checkbox"/>		
2- Beton blok	<input type="checkbox"/>		
3- Biriket	<input type="checkbox"/>		
4- Tuğla	<input checked="" type="checkbox"/>		
5- Ahşap	<input type="checkbox"/>		
6- Taş	<input type="checkbox"/>		
7- Kerpiç	<input type="checkbox"/>		
8- Diğer	<input type="checkbox"/>		

Not : İskelet ve yiğma yapılarında inşaat malzemesi kerpiç kullanılacak ise miktar itibarıyla fazla kullanılacak karşısındaki 0 içine (x) koyunuz.

İlgili 0 içine (x) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm IV- yapının kat sayısı ve yüksekliği ve mahiyeti

a- yapının kat sayısı	Toplam Kat sayısı	Kodu
	8	
	Yol seviyesi üstündeki kat sa	7
	yol seviyesinin altındaki kat sa	1
b- yapının yüksekliği (Metre)	23.50	

C. yapının Mahiyeti (*)

1- Yapının özelliğine ve mahalli rayicir adıyla bir (M2) alının takribi maliyet fiyatı : 70.000.
265.700.000 TL
2- Yapının Belediyece tahmin olunan 10m maliyet kıymeti (Arza kıymeti hariçtir)

(*) Kat sayısı ve yüksekliği : içine yazınız
(**) Kurumları dikkate almıyoruz

İmar Mülkiyet Kanununa 7. maddesi gereğince yapının temel inşaatı Zemin kat seviyesinde yapı yerinin kontrolü için yazılı müzakerata tabi tutulmuş ve maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı 2464 sayılı Belediye gelirleri kanununun Ek 1-6 maddelerine göre tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası :
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası :
Mühür ve belgesi alınmıştır.

Belediye İmar Müdürünün imzası :
13/07/1988
14/07/1988

(Bu nüsha Belediyede kalmıştır. Antalya Belediye'sinin

Yukarıda yeri (adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı ve bu inşaat Ruhsatnamesi 3194 sayılı İmar kanununun 21 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı 2464 sayılı Belediye gelirleri kanununun Ek 1-6 maddelerine göre tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yeni İnşaat için TÜRKİYE İŞBANKASI A.Ş.
14/7/1988 tarih ve 3726 sayılı Maktuzla

T. C.
ANTALYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
- İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

Cilt No. : 26
Sayfa No. : 24

YAPI KULLANMA RUHSATNAMESİ

Yapının Yeri (Adresi)

Semti: BALBAZ
Mh./Mahallesi:
Sokağı:
Varsa daire No.su:
Pafta No. : 341
Ada No. : 22
Parçesi No. :
İmar Durumu No. :

Yapı Sahibi

Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adresi :
TURKİYE İZ BANKASI A.Ş.
Resmî daire veya kuruluş ile ilgili :
Yapı kooperatifi ise Örneğin :
Diğer şirket veya kurum ise Örneğin :
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise Adı Soyadı adresi :

Bölüm I— Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

Yapı kullanma İzin Kağıdı		Kod
1- Yeni Yapının tamamı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>	
2- İlave yapı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	
3- Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	

Bölüm II— Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve No.

Esas Ruhsatnamenin
a— Tarihi : 13.07.1988
b— Cilt No. :
c— Sayfa No. : 16-20
d— Dosya No. :
Varsa ek ruhsatnamenin
a— Tarihi :
b— Cilt No. :
c— Sayfa No. :
d— Dosya No. :

Bölüm III— Yapı kullanma amacı ve yürütülmesi

Kullanma Amacı	Yürütülme M2	Kullanma Amacı	Yürütülme M2	Kod
1- Ev		8- Sinema Tiyatro		
2- İşyeri		9- Otel Motel		
3- Dükkan mağaza (Sevimsiz)		10- Lokanta-Gazino		
4- Pasaj içindeki dükkan sayısı		11- Fabrika		
5- İşyeri büro içindeki işyeri sayısı		12- Atölye		
6- Depo ardiye		13- İmalathane		
7- Garaj hangar		14- Hastane		
8- ve 7'den fazla bölgede yalnız birer yapılarca ait olanlar aynı yapılarca Fabrika Ardiye imarlarına göre ayrı olarak bir binaların içindeki diğer bölgede		15- Camii		
		16- Okul		
		17- Resmî daire (İmar)		
		18- <u>BANKA</u>		
		19- <u>3353</u>		
		TOPLAM	<u>3353m</u>	

Bölüm IV— Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi

Taşıyıcı Sistem		Kod	
a- İskelet	<input checked="" type="checkbox"/>		
b- Yığma	<input type="checkbox"/>		
İskeletin Cinsi		Yığmanın Cinsi	
1- Çelik	<input type="checkbox"/>	1- Briket	<input type="checkbox"/>
2- Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>	2- Tuğla	<input type="checkbox"/>
3- Ahşap	<input type="checkbox"/>	3- Taş	<input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu malzemesi		4- Kireç	<input type="checkbox"/>
1- Sac, Çelik Levha	<input type="checkbox"/>	5- Diğer	<input type="checkbox"/>
2- Beton Blok	<input type="checkbox"/>		
3- Briket	<input type="checkbox"/>		
4- Tuğla	<input checked="" type="checkbox"/>		
5- Ahşap	<input type="checkbox"/>		
6- Taş	<input type="checkbox"/>		
7- Kireç	<input type="checkbox"/>		
8- Diğer	<input type="checkbox"/>		

Not : İskelet ve yığma yapılarca inşaat malzemesi miktarı kullanma izin kağıdındaki ölçü (X) konusudur.

Bölüm V— Yapının kat terzisi ve yüksekliği

Yapının kat terzisi	Kat Sayısı	Kod
Yapının kat sayısı	<u>8</u>	
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı	<u>7</u>	
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	<u>1</u>	

b- Yapının yüksekliği (Metre) : 23.50

Bölüm VI— Yapının inşaat süresi

Yapının inşaatına başlandığı tarih	Kod
<u>13.7.1988</u>	
Yapının inşaatının bittiği tarih	
<u>13.3.1992</u>	

Bölüm VII— Yapının Maliyeti ve yapı-tesisi şekli

Yapının tüm maliyet değeri (tesis hariç)	Kod
<u>265.700.000</u>	

1- Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.
2- Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır.
3- Yapı malik yolu ile müteahhide yaptırılmıştır.

Bölüm VIII— Konutların özellikleri

a- Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikleri	Var	Yok	Kod
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kaloriferi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Havagazı	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Sıcak Su	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
İçeride	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Foseptik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Avluda	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Asansör	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dışında	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					

b- Daire ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikleri	Var	Yok	Kod
1- Odak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Mutfak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2- »	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Banyo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3- »	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Havuz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4- »	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Marley	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5- »	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
6- »	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
7- X Odak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Toplam	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					

NOT : 1- Antalya Vergi Dairesi Müdürlüğünün 30/04/1992 gün ve 10332 No.lu Resmî Mesi alınarak dosyasına konulmuştur.
2- İşbu raporu TARIMCI BANKA İÇİ tarafından yapılmıştır.

ANTALYA BELEDİYESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Pl. No. 20K-III c
Parselasyon Pl. No. (Folyosundan çıktı)

Tarih 29.12.1989

105 000
105 100
1/1000

B
77
B-5

PARSELASYON		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M2	İmar Parselin yüz. ölç. M2	Ek Bilgileri
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.			
		34	346	77	479.00 m ²	1. Projelendirme işleminden önce subasman katunun aplikasyonda tespiti gerekir. 2. Parsel ana kent merkezi içerisinde kalmaktadır. 3. Parselin güney cephesinin zemin katte 5m ortakt kırılması zorlanmıştır. 4. Parusale Antalya Belediye Meclisinin 10.7.1985 gün ve 153 sayılı kararına göre, Bitişik (B) mülkiyet durumu verilmiştir.

İNŞAAT DURUMU

İnşaat Tarzı Bitişik Nizam.

Kat Adedi Beş (5)

Saçak Seviyesi 17.50 m

ve Komşu Mesafesi 0.20/0.20/0.20

Cephesi 17.43 m.

Taban alanı
Doğ=26.84m.
Baki=29.48m.

İnşaat derinliği:

İnşaat Kotu Aplikasyonda tespit edilecektir.

ÇİZEN	Adı Soyadı	Tarih
Şen Şafı.		04. 01. 1990
Bil. Bek.	Rıdvan SÖNMEZ	" " "

İmar Müdürü
S. TUNÇER

Makbuz No. 2010/22

1- Bu imar çapı 1 sene için muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilemez.
2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere aykırı taktirde tapu ölçüleri esas alınır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 341/77
Zemin No	: 16929239	Yüzölçüm	: 479,00 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/MURATPAŞA	Ana Taş. Nitelik	: KARGİR BANKA HİZMET BİNASI
Kurum Adı	: Muratpaşa TSM		
Mahalle / Köy Adı	: BALBEY Mah.		
Mevki	:		
Cilt / Sayfa No	: 9 / 813		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	ESKİ ESER ŞERHİ 21/3/2000 T. 2069 YEV.		21/03/2000 - 2.069

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
39567175	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	479,00	Satış - 30/12/2004 - 13.876	- -

Raporlayan: 15405-Sema Zekiye BAŞOL

Kaydına uygundur
17.12.2010

