



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İZMİR - KONAK
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.
BTSİB İZMİR MERKEZİ
(BİLGİ TEKNOLOJİLERİ SİSTEM İŞLETİMİ BÖLÜMÜ)**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Değerleme Konusu	BTSİB (Bilgi Teknolojileri Sistem İşletimi Bölümü) İzmir Merkezi Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	BTSİB İzmir Merkezi, Ozan Abay Caddesi Konak/İZMİR
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 06.12.2010, Rapor Tarihi: 08.12.2010 Rapor No: Öİ353
Değerlemeyi Yapan Uzman	Sinem TAŞAR (Değerleme Uzmanı) Tevhide ÖZGÜN (Değerleme Elemanı) Ali Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

08.12.2010 – Öİ353

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 'Kargir Otomasyon Merkezi Yemekhane Depo Antredepo Merkezi Mutfak ve Trafo Binaları ve Bahçesi' vasıflı gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Ali Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Değerleme Uzmanımız Sinem TAŞAR ve Değerleme Uzman Yardımcımız Tevhide ÖZGÜN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 08.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; değerlendirme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 'Kargir Otomasyon Merkezi Yemekhane Depo Antredepo Merkezi Mutfak ve Trafo Binaları ve Bahçesi' vasıflı gayrimenkulün takdir edilen pazar değerleri;

KDV Hariç : **29.000.000 TL** (Yirmidokuzmilyontürklirası)
KDV Değeri : **5.220.000 TL** (Beşmilyonikiyüzyirmibintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : **34.220.000 TL** (Otuzdörtmilyonikiyüzyirmibintürklirası)

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Sinem TAŞAR

Ozan FIRUZBAY

Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

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 Gereklerin 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 08.12.2010 Tarihinde Öİ353 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 belirlene 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, Ali Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400209), şirketimiz Değerleme Uzmanı Sinem TAŞAR ve Değerleme Elemanı Tevhide ÖZGÜN tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No:400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 06.12.2010 olup, değer geçerli olduğu tarih 08.12.2010'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 Değeri; 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 2 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 08.12.2010'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.

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 Değer (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, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 'Kargir Otomasyon Merkezi, Yemekhane, Depo, Antredopo, Merkezi Mutfak, Trafo Binaları ve Bahçesi' vasıflı 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 taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz bölgenin ve kentin önemli ulaşım akslarından İzmir-Ankara Caddesi ile bağlantılı, Anadolu Caddesi ve Altinyol'a paralel uzanan Ozan Abay Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Bölge daha çok depo ve sanayi nitelikli binaların bulunduğu bir bölge olmakla beraber, zamanla bu özelliğini yitirmiştir. Bölgeye İzmir Bayraklı Adliyesi'nin taşınmasıyla söz konusu bölge kentsel-bölgesel işmerkezi konumuna gelmiştir. Metro ve tren güzergâhlarına yakın konumda yer alan taşınmaza ulaşım son derece rahat ve kolaylıkla sağlanmaktadır.





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İzmir
İlçesi : Konak
Mahallesi : Mersinli
Pafta No : 296
Ada No : 3324
Parsel No : 106
Alanı : 18.392.m²
Vasfı : Kargir Otomasyon Merkezi Yemekhane Depo Antredepo Merkezi
Mutfak ve Trafo Binaları ve Bahçesi
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ
Tapu İşlem Tarihi : 27.12.2010 / 18374
Cilt / Sahife : 34/3337

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

Talepte bulunan firma tarafından sunulan yazılı takyidat belgesi ile tapu belgesi raporumuz ekinde sunulmuştur. Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Gayrimenkul Türkiye İş Bankası A.Ş. mülkiyetinde iken 27.12.2010 tarihinde İş GYO AŞ e geçmiştir.

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

Gayrimenkulün üzerinde takyidat bulunmamakta olup, GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

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)

Gerekli izinler alınmış ve belgeleri de mevcuttur. ilgili bölümlerde detay bilgiler verilecektir.

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 İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlandığı bölge daha çok depo ve sanayi nitelikli binaların bulunduğu bir bölge olmakla beraber, zamanla bu özelliğini yitirmiştir. Bölgeye İzmir Bayraklı Adliyesi'nin taşınmasıyla söz konusu bölge kentsel-bölgesel işmerkezi konumuna gelmiştir. Metro ve tren güzergâhlarına yakın konumda yer alan taşınmaza ulaşım son derece rahat ve kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge İzmir Büyükşehir Belediyesi Liman Bölgesi Planlama Grubu tarafından "Yeni Kent Merkezi" olarak planlanmış ve söz konusu plan 07.07.2003 gün ve 05/82 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. Söz konusu Yeni Kent Merkezi'ne istinaden 28.11.2007 onay tarihli alt ölçekli Alsancak Liman Arkası Ve Salhane Bölgesi Revizyon İmar Planları hazırlanmıştır. Ancak söz konusu planlar İzmir 3. İdari Mahkemesi tarafından 02.06.2009 tarihli karar ile durdurulmuş, 09.12.2009 tarih ve 2009/1900 sayılı karar ile de iptal edilmiştir. Değerleme tarihinde söz konusu kararın geçerliliğini sürdürdüğü tespit edilmiştir.

Değerleme konumuz olan gayrimenkulün yer aldığı bölge gayrimenkul piyasası bakımından analiz edilmiştir.

550 hektarlık planlama alanı, kuzeyde Karşıyaka girişindeki Turan Mahallesi, doğuda Salhane bölgesi, güneyde Alsancak Liman gerisi olmak üzere kıyı boyunca uzanan üç ana bölümden oluşmaktadır. Planlanan alanda turizm ve ticaret sektörlerinin ön plana çıkarıldığı bir anlayış geliştirilmiştir. Turan Mahallesi'nden başlayarak Alsancak Liman gerisine kadar devam eden kıyı alanında, ticaret ve turizm kullanımları yer almaktadır. Turan Mahallesi ağırlıklı olarak turizm kullanımına ayrılırken mahallenin batısında yer alan konut bölgesinde turizm işletmeciliği ve konut kullanımı yer alacaktır.

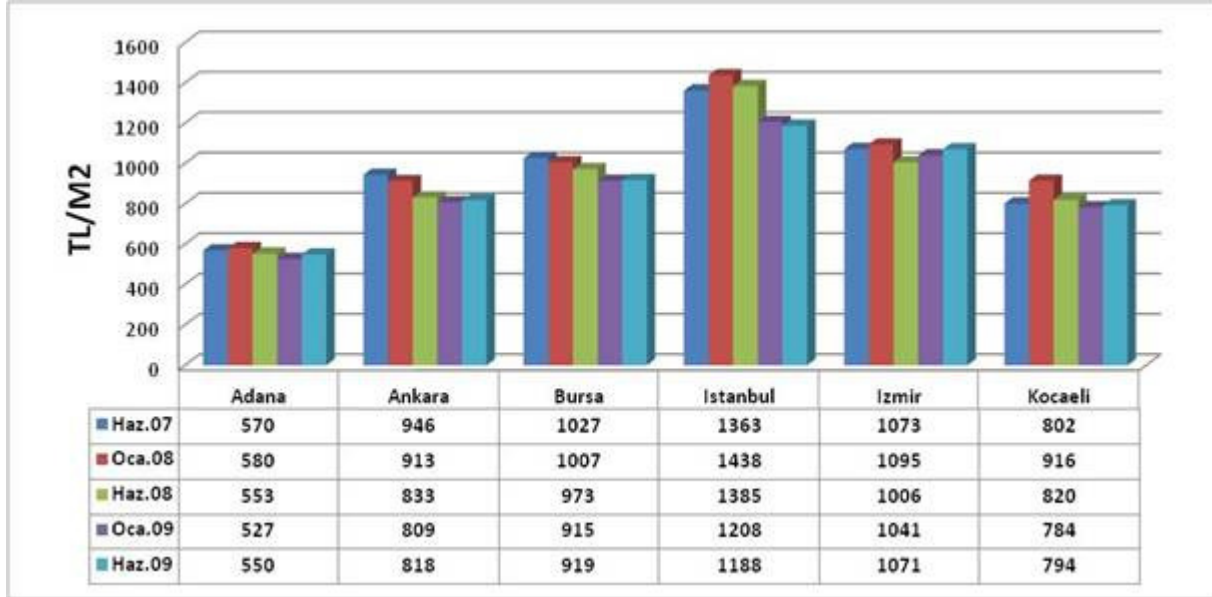
Salhane Bölgesi olarak adlandırılan ve Anadolu Caddesi'nden başlayarak kara yönüne doğru devam eden ve aynı zamanda değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı alanda ise, yoğun olarak merkezi iş alanları (MİA) yer almaktadır. Bu alanda bir kent merkezinde olabilecek, ofis, iş merkezi, büyük sermaye şirketlerinin yönetim merkezleri, otel, kongre, toplantı ve gösteri salonlarıyla eğlence ve alışveriş merkezleri yer alabilecektir. Bu alanların çevresinde yönetsel merkez alanları konumlandırılmıştır. Alanın kuzeyinde yer alan ve İzmir'in kurulduğu ilk yer olan Bayraklı Höyüğü, bu alanın planlanmasında önemli bir çıkış noktası olarak düşünülmüştür. Höyüğün güneyinde, denize kadar inen alanda ise turizm ve kültürel amaçlı yatırımların yapılması öngörülmüştür.

Alsancak Liman gerisinden başlayarak, güneydeki Ege Mahallesi'ne kadar uzanan alan ise, turizm, ticaret ve kültür tesisleri için ayrılmıştır. Alandaki tescilli yapılar, özel proje alanı kapsamına alınarak kullanılabilir hale getirilecek ve ağırlıklı olarak kültürel amaçlı kullanılacaktır. Bölgedeki mevcut konut alanları, Turan Mahallesi'nde olduğu gibi, turizm konut kullanımına ayrılmıştır.

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

Ülkemizin hazırlanan bir endekse göre Haziran 2007'den günümüze kadar geçen süreç içerisinde konut satışlarına, kira değerlerine, konut fiyatlarına, kredilerine ve faizlerine yönelik verileri aşağıda sunulmuştur.

İL BAZINDA KONUT SATIŞ FİYATLARINDAKİ DÖNEMSEL DEĞİŞİM



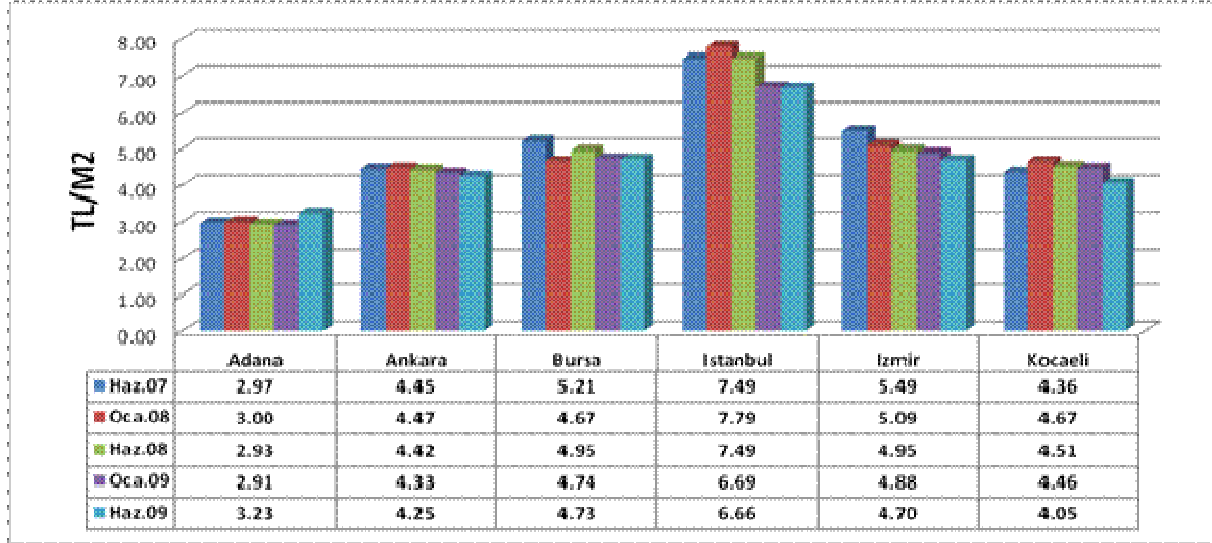
Kaynak: (Çevrimiçi) <http://www.garantimortgage.com/EmlakEndeksi.aspx> ve <http://www.reidin.com>

Yukarıda yer alan grafik ve tablodan da görülebileceği üzere, Haziran 2007-Haziran 2009 dönemine ilişkin yapılan hesaplamalarda en çok değer kaybının İstanbul ilinde olduğu görülmektedir. İstanbul ilinde satılık konut fiyatları Haziran 2007'de 1.363 TL/M2 iken, fiyatlar Ocak 2008'de 1.438 TL/M2 düzeyine ulaşmış; ABD Kredi Krizinin ortaya çıkması ile birlikte satılık konut fiyatlarında kademeli azalış gözlemlenmiştir. İstanbul ilinde satılık fiyatları Haziran 2009 'da 1.188 TL/M2'ya kadar azalmış ve Ocak 2008'den Haziran 2009'a kadar olan kayıp yüzde 17,4 olarak gerçekleşmiştir.

İzmir ilinde ise satılık konut fiyatları Haziran 2007'de 1.073 TL/M2 iken, fiyatlar Ocak 2008'de 1.095 TL/M2 düzeyine ulaşmış; ABD Kredi Krizinin ortaya çıkması ile birlikte satılık konut fiyatlarında kademeli azalış gözlemlenmiştir. İzmir ilinde satılık fiyatları Haziran 2009 'da 1.071 TL/M2'ye azalmış ve 2007 fiyatı ile eşdeğer düzeye gelmiştir.

İstanbul ilindeki satılık konut fiyatlarında gözlemlenen fiyat dalgalanmalarının benzerini kira değerleri üzerinde de gözlemlenmek mümkün. İstanbul'daki kira değerleri Ocak 2008'de 7,79 TL/M2 iken Haziran 2009'da 6,66 TL/M2 ye kadar gerilemiş ve 18 aylık değer kaybı yüzde 14,5'i bulmuştur. Aşağıda yer alan grafik ve tablo gerek İstanbul'daki gerekse de diğer 5 ildeki kira değerlerinin altışar aylık dönemler itibariyle değişimini göstermektedir.

İL BAZINDA KONUT KİRA DEĞERLERİNDEKİ DÖNEMSEL DEĞİŞİM



Kaynak: (Çevrimiçi) <http://www.garantimortgage.com/EmlakEndeksi.aspx> ve <http://www.reidin.com>

Ülkemiz konut sektöründeki satılık fiyatlarının, kaçınılmaz olarak faiz oranlarındaki gelişmelerle ters yönde hareket ettiğini söylemek mümkündür. Bir başka ifade ile, Haziran 2007-Haziran 2009 dönemi içerisinde İstanbul'daki konutların satılık metrekare fiyatları ve konut kredisi faiz oranları incelendiğinde, faiz oranları ile konut fiyatlarının ters yönde hareket ettikleri görülmektedir. En çok konut kredisi kullandıran 5 mevduat bankasının 60 ay vadeli konut kredilerinin faiz oranları ortalaması Ocak 2008'de en düşük seviye olan yüzde 1,24'e gerilemiş, bunun yansıması olarak Mart 2008'de İstanbul'daki konutların satılık metrekare fiyatları en yüksek seviye olan 1.475 TL/M2'ye ulaşmıştır. Aynı dönem içerisinde konut kredisi faiz oranlarının aylık yüzde 1,89 ile en yüksek değere ulaştığı Kasım 2008'i takiben Şubat 2009'da fiyatlar 1.155 TL/M2'ye kadar gerilemiştir.

Uygulanana Ekonomik politikalara bağlı olarak Türkiye Konut Kredilerinde 40 Milyar YTL ulaşmış olup, gayrimenkul piyasası Konut açığını kapatamaz iken mevcut konut stokunun satışına güçlükler çekilmektedir.

Konut satışının hızlanabilmesi Dünya Ekonomilerinin normalleşmesine, Türkiye'deki bankaların faiz oranı indirimine gitmesine ve mortgage şirketlerinin faaliyet göstermeye başlayarak ikincil pazarların oluşmasına bağlıdır.

Değerleme tarihimizde konut piyasası az hareketli konumda olup, satışlarda güçlükler çekilmektedir. Konut faiz oranları ise % 085 lerin altına inmiş olup cazipliğini korumaktadır.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

İmar planına yapılan itirazlara bağlı devam eden süreç ve imar planında belirsizlik çalışmayı olumsuz yönde etkilemektedir.

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

- Değerleme konusu T. İş Bankası A.Ş. BTSİB İzmir Merkezi 18.392.00.m² yüzölçümlü parsel üzerinde, toplamda brüt ~14.100.m² kullanım alanlı yapılardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde Arşiv Binası, Otomasyon Merkezi, Merkezi Mutfak, Yemekhane, Trafo Binası ve Depo yapıları bulunmaktadır.
- Konak Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen dosyasındaki 18.11.1976 tarih onaylı mimari proje ve mahallinde yapılan ölçümler sonucu söz konusu parsel üzerindeki yapıların brüt kullanım alanları şöyledir;

YAPI ADI	KAT SAYISI	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
Arşiv Binası	Zemin Kat	~1.234.m ²
	1.Normal Kat	~1.296.m ²
	2.Normal Kat	~1.296.m ²
	3.Normal Kat	~1.296.m ²
	4.Normal Kat	~1.296.m ²
TOPLAM: 6418.m ²		
Otomasyon Merkezi	Zemin Kat	~1.956.m ²
Merkezi Mutfak	Zemin Kat	~1.346.m ²
Yemekhane	Zemin Kat	~240.m ²
Trafo Binası	Zemin Kat	~80.m ²
Depo 1	Zemin Kat	~760.m ²
Depo 2	Zemin Kat	~950.m ²
Depo 3	Zemin Kat	~1.100.m ²
Depo 4	Zemin Kat	~1.250.m ²
TOPLAM		~14.100.m ²

Arşiv Binası: Söz konusu bina zemin+4 normal kattan oluşmak olup toplam brüt ~6.418.m² kullanım alanlıdır. Söz konusu bina bünyesinde 1 adet asansör bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın zemin katının arşiv birimi ve 4. normal katının idari birim olarak kullanıldığı, diğer katların boş olduğu ve kullanılmadığı görülmüştür. Ofis hacimlerinde zeminler halifleks kaplamalı, duvarlar plastik boyalı+dekoratif tuğla örgülüdür. Hol hacimlerinde zemin mermer kaplamalı duvarlar plastik boyalı+dekoratif tuğla örgülüdür. Lavabo hacimlerinde

zemin seramik döşemeli, duvarlar fayans kaplamalıdır. Taşınmazın katlar arası irtibat merdivenleri mermer döşemeli, tüm pencereleri alüminyum doğramalı, iç hacim kapıları ahşap doğramalı ve bina ana giriş kapısı camlı ferforjedir. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyalı+ dekoratif tuğladır.

Otomasyon Merkezi: Söz konusu bina tek kattan oluşmakta olup toplam brüt ~1.956.m² kullanım alanıdır. Söz konusu yapı bünyesinde ofis, hol ve lavabo hacimleri bulunmaktadır. Ofis hacimlerinde zeminler halıflex kaplamalı, duvarlar plastik boyalıdır. Hol hacimlerinde zemin mermer kaplamalı duvarlar plastik boyalıdır. Lavabo hacimlerinde zemin seramik döşemeli, duvarlar fayans kaplamalıdır. Taşınmazın tüm pencereleri alüminyum doğramalı, iç hacim kapıları ahşap doğramalı ve bina ana giriş kapısı camlı ferforjedir. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe kaplamasıdır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın içinin boş olduğu ve yapının kullanılmadığı görülmüştür.

Merkezi Mutfak: Söz konusu bina tek kattan oluşmakta olup brüt ~1.346.m² kullanım alanıdır. Söz konusu yapı bünyesinde personel odaları, idari birim odası, mutfak, depolar, hol ve lavabo hacimleri bulunmaktadır. Taşınmazın tüm zeminleri mermer+halı döşemeli olup duvarları plastik boyalıdır. Taşınmazın tüm pencereleri alüminyum doğramalı, iç hacim kapıları ahşap doğramalı ve bina ana giriş kapısı camlı ferforjedir. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe kaplamasıdır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın içinin boş olduğu ve yapının kullanılmadığı görülmüştür.

Yemekhane: Söz konusu bina zemin kattan oluşmakta olup brüt ~240.m² kullanım alanıdır. Söz konusu yapı bünyesinde sadece yemekhane hacmi bulunmakta olup zemini mermer+halı döşemeli, duvarları plastik boyalıdır. Taşınmazın tüm pencereleri alüminyum doğramalı, bina ana giriş kapısı camlı ferforjedir. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe kaplamasıdır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın içinin boş olduğu ve yapının kullanılmadığı görülmüştür.

Trafo Binası: Söz konusu bina zemin kattan oluşmakta olup brüt ~80.m² kullanım alanıdır. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe kaplaması giriş kapısı demir doğramalıdır. Mahallindeki incelemede taşınmazın iç hacmi görülemez.

Depo: Söz konusu bina zemin kattan oluşmakta olup bünyesinde 4 adet farklı depo bulunmaktadır. Söz konusu depolar brüt ~760.m², ~950.m², ~1.100.m², ~1.250.m² olmak üzere toplam brüt ~4.060.m² kullanım alanıdır. Taşınmazların iç hacimlerinde zeminleri şap betonu, duvarları sıva boyalı, çatıları alüminyum doğramalı, giriş kapıları demir doğramalıdır.

- Değerleme konusu taşınmazın Konak Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen dosyasında taşınmazın yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatı bilgileri yer almaktadır.

Yapı Ruhsatı: 08.12.1977 tarihli yapı ruhsatı Bekçi Kulübesi (8.m²), Otomasyon Merkezi (2.386.m²), Depo ve Antredepo (2.346.m²), Arşiv Binası (6.245.m²), Merkezi Mutfak (1.439.m²) için düzenlenmiş olup toplamda 12.424.m² kullanım alanını kapsamaktadır.

Yapı Ruhsatı: 14.12.1979 tarih ve C:17-S:4-D:22/1977 nolu yapı ruhsatı Trafo Binası (81.m²), Şantiye Binası (210.m²) ve Kalorifer Kazanı (300.m²) için düzenlenmiş olup toplamda 591.m² kullanım alanını kapsamaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 23.05.1980 tarih ve C:37-S:28-D:22/1977 nolu yapı kullanma izin belgesi Otomasyon Merkezi+Yemekhane (2.386.m²), Depo+Antredepo (2.346.m²), Merkezi Mutfak (1.439.m²), Trafo Binası (76.m²) için düzenlenmiş olup toplamda 6.247.m² kullanım alanını kapsamaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 06.10.1980 tarih ve C:67-S:42-D:841/1977 nolu yapı kullanma izin belgesi Arşiv Binası için düzenlenmiş olup toplamda 6.250.m² kullanım alanını kapsamaktadır.

- Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin İmar Durumu İzmir Büyükşehir Belediyesi Liman Bölgesi Planlama Grubu tarafından "Yeni Kent Merkezi" olarak planlanmış ve söz konusu plan 07.07.2003 gün ve 05/82 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. Söz konusu Yeni Kent Merkezi'ne istinaden 28.11.2007 onay tarihli alt ölçekli Alsancak Liman Arkası Ve Salthane Bölgesi Revizyon İmar Planları hazırlanmıştır. Ancak söz konusu planlar İzmir 3. İdari Mahkemesi tarafından 02.06.2009 tarihli karar ile durdurulmuş, 09.12.2009 tarih ve 2009/1900 sayılı karar ile de iptal edilmiştir. Değerleme tarihinde söz konusu kararın geçerliliğini sürdürdüğü ve taşınmazın imar durumunun belirli olmadığı tespit edilmiştir.
- Konak Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı 3324 Ada 106 Parsel'e ait kadastral paftalar incelenmiş olup taşınmazın parsel bazında yer tespiti kadastral paftalar üzerinden yapılmıştır.
- Değerlemede mimari projeye esas brüt alanlar baz alınmıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

Elektrik :Şebeke

Su :Şebeke

Kanalizasyon :Şebeke

Isıtma-Soğutma Sistemi : Tüm ana yapılarda ısıtma soğutma tesisatı bulunmakla beraber sadece kullanılmakta olan arşiv binasında faal durumdadır.

Asansörler : Sadece halihazırda kullanılmakta olan arşiv binası bünyesinde 1 adet asansör mevcuttur. Diğer yapılar tek kattan olduğundan asansör gereği bulunmamaktadır.

Güvenlik Sistemi :Binalar parsel bünyesinde yer alan özel güvenlik birimince kontrol edilmektedir. Ayrıca sadece halihazırda kullanılan arşiv binasında kamera kontrol sistemi mevcuttur.

Otoparklar :Açık otopark alanları mevcuttur.

Yapılar (arşiv binası hariç) atıl vaziyettedir ve bu duruma bağlı bakım-onarım eksikliğinden ötürü yıpranma düzeyinin inşaatın yıllar itibari ile yıpranmasının üzerinde olduğu görülmüştür. Yapılarda yer alan tesisatların tamamının yenilenmesi gerekmektedir. Yapıların tadilat maliyetinin yüksek olacağı düşünülmektedir. Buna karşın yapıların yapıldığı dönemin inşaat tekniği ve mimarisi açısından önemli olduğu görülmüştür.

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 pazarlanabilir.
- 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 kılacak, 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.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

- 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 konumlu oluşu nedeni ile ulaşımının kolaylıkla sağlanması
- * Yeni kent merkezi olarak tanımlanan bölgede yer alması
- * Reklamasyona açık bir alanda konumlanması
- * Mimari ve inşaat özellikleri olarak dönemin kaliteli yapılarından olması ve günümüzde de yapılacak tadilatlarla kullanılmaya müsait olması
- * Kentsel altyapı ve donatı hizmetlerinden yararlanabilmesi

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
- * Bu tarz gayrimenkullere gelebilecek talebin sınırlılığı
- * İmar planlarındaki durdurma kararı
- * Yapıların (mimari ve teknik altyapı açısından) ciddi tadilat ihtiyacının bulunması

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

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Maliyet 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

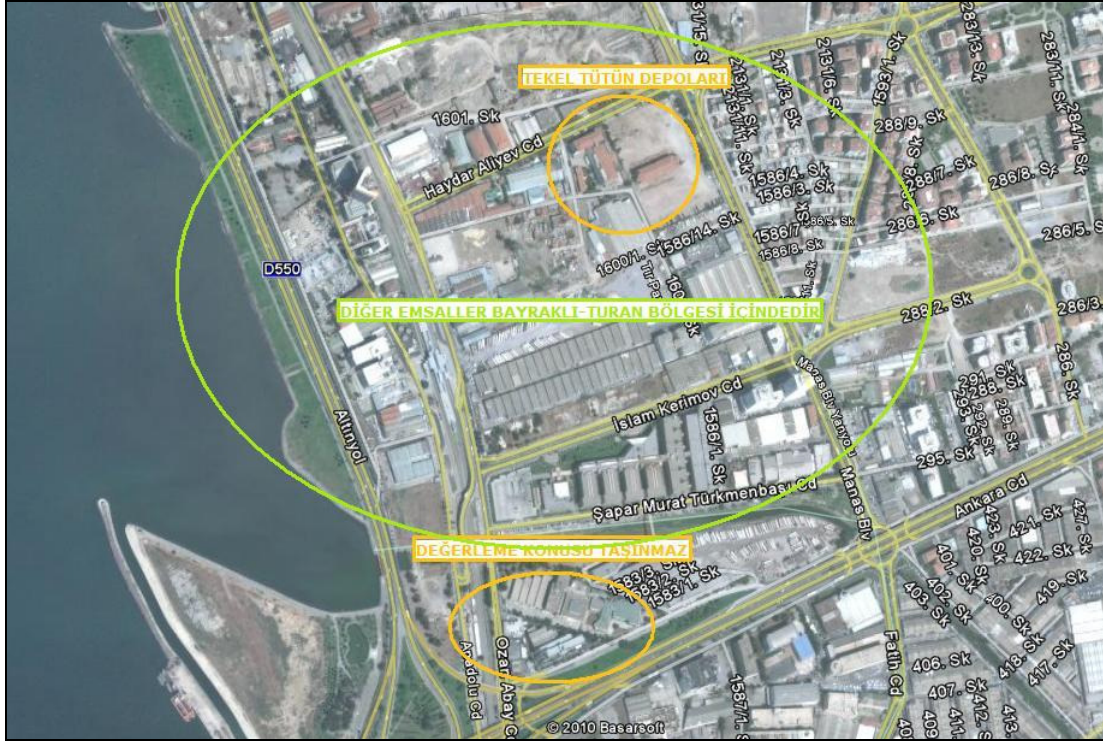
1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış

- 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: Anadolu Caddesi No:40/2 Bayraklı/İzmir adresinde, Makine Mühendisleri Odasının bulunduğu binaya 27 mt., Altinyola 118 mt, Ege Körfezine 185 mt, Ozan Abay Caddesine 16 mt, Bayraklı Adliye binasına yürüme mesafesinde olan taşınmaz muhammen bedel arsa değeri 2.161.500.-TL, bina değeri 652.800.-TL ve toplam değeri 2.814.300.-TL olarak İzmir 24.İcra Hukuk Mahkemesi'nin 23.03.2010 tarih, 2010/193 E., 2010/348 K. sayılı ilamı ile kesinleşmiştir. 1310.m² alanlı parsel üzerinde depo olarak kullanılan atıl yapılar yer almaktadır. İmar Durumu değerlendirme konusu taşınmaz ile aynıdır (imar planı durdurulmuştur) (http://www.icraara.com/ilan-izmir-icradan-satilik-arsa_10729.aspx?CatID=24699)

Emsal 2: Aynı bölgede yer alan toplam 7000m² alanlı depolar 8.500.000.-TL ile satışıdır. İmar durumu sadece gökdelen imarlı olarak belirtilmektedir, yasal imar durumu hakkında bilgi alınamamakla beraber, aynı bölgede yer alması nedeni ile imar durumunun değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı olduğu düşünülmektedir. Arsa alanının yaklaşık 15.000m² civarında olduğu tahmin edilmektedir.
(ATT Emlak)

Emsal 3: Bayraklı'da Tekel'e ait tütün depoları 27.000m² arsa üzerinde yer almaktadır. Toplam kapalı alan yaklaşık 20.000m² civarındadır (google ölçümleri olup kesin alanlar değildir) İzmir Ortak Girişim Grubu tarafından Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda gerçekleşen açık artırma usulüyle yapılan ihaleyi, 36.800.000.-TL teklif veren İzmir Ortak Girişim Grubu kazanmıştır. Bu alana 110.000m² brüt inşaat alanı bulunan 40 katlı ve yaklaşık 160 metre yüksekliğinde bir binayı, İzmir'in ilk ikiz kulelerini inşa etmeyi planladıkları bilinmektedir (<http://www.emlakhaberleri.com/ihaleler-haberleri/bayrakli-daki-tutun-deposu-ihalesini-izmir-ortak-girisim-grubu-kazandi.html>).



Emsallerin konumu; üzerinde yapı olup olmaması, eğer yapı varsa bu yapıların özelliği, yapıda mevcut diğer donatılar, güvenlik, ulaşım kolaylığı, reklamasyon ve bunlara benzer kriterler dikkate alınarak yapılan düzeltmeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

Bu durum aynı zamanda tablo ile desteklendiğinde;

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Tarihi	Aralık 2010	Satışta	Satışta	Şubat 2010
Satış Değeri		2.814.300.-TL	8.500.000.-TL	36.800.000.-TL
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		--	--	2.428.800.-TL
Arsa+ Bina (m ²)	14.100m ²	~2500m ²	7000m ²	20.000m ²
Fiyat Düzeltmesi-2 (Üzerinde yer alan bina alanı farkı için TL)		16.240.000.-TL	9.940.000.-TL	-8.260.000.-TL
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	İyi	Orta	İyi Altı	Çok İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		6.349.060.-TL	5.136.426.-TL	-6.486.000.-TL
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		22.589.060.-TL	15.076.426.-TL	-12.317.200.-TL
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		25.403.360.-TL	23.576.426.-TL	24.482.800 TL
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri (TL)		~1.801.-TL	~1.672.-TL	~1.736.-TL

Direk 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 sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Enflasyon oranı aylık %0,66 kabul edilmiştir.
- 4-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina piyasa rayicinin 1.400 TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Örnek 1 değerlendirme konusu taşınmazdan %40 Örnek 2 %30 daha az değerli, Örnek 3 ise % 25 değerli kabul edilmiştir.
- 6-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu gayrimenkulün m² piyasa fiyatının 1.672.-TL ile 1.801.-TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın kdv hariç peşin arsa+bina m² satış değerinin 1800 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

$$14.100\text{m}^2 \times 1.800.-\text{TL}/\text{m}^2 = 25.380.000.-\text{TL} \sim \mathbf{25.500.000.-\text{TL}}$$

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.

Buna göre parsel üzerinde yer alan binaların amortisman düşülmüş hali ile bina değerleri aşağıda verilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapılardan arşiv binası, otomasyon merkezi binası, merkezi mutfak binası, yemekhane Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın belirlediği hali ile IIIB (3B) yapı sınıfına dahil edilmiş ve m² birim değeri 511.TL/m² olarak hesaplanmıştır. Depolar ve diğer müştemilatlar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın belirlediği hali ile IIB (2B) yapı sınıfına dahil edilmiş ve m² birim değeri 276.TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Bina Maliyeti:

Arşiv Binası

Yeniden Yapım Maliyeti: $6418m^2 \times 511.-TL/m^2 = 3.279.598.-TL$

Amortisman Değeri: $3.279.598.-TL \times \%25 = 819.899.-TL$

Toplam Bina Maliyeti: 2.459.699.-TL

Otomasyon Merkezi Binası

Yeniden Yapım Maliyeti: $1956m^2 \times 511.-TL/m^2 = 999.516.-TL$

Amortisman Değeri: $999.516.-TL \times \%25 = 249.879.-TL$

Toplam Bina Maliyeti: 749.637.-TL

Merkezi Mutfak Binası

Yeniden Yapım Maliyeti: $1346m^2 \times 511.-TL/m^2 = 687.806.-TL$

Amortisman Değeri: $687.806.-TL \times \%25 = 171.951.-TL$

Toplam Bina Maliyeti: 515.855.-TL

Yemekhane Binası

Yeniden Yapım Maliyeti: $240m^2 \times 511.-TL/m^2 = 122.640.-TL$

Amortisman Değeri: $122.640.-TL \times \%20 = 24.528.-TL$

Toplam Bina Maliyeti: 91.980.-TL

Depo Yapıları

Yeniden Yapım Maliyeti: $4060m^2 \times 276.-TL/m^2 = 1.120.560.-TL$

Amortisman Değeri: $122.640.-TL \times \%20 = 24.528.-TL$

Toplam Bina Maliyeti: 840.420.-TL

Trafo ve Bekçi Kulubesi

Yeniden Yapım Maliyeti: $80m^2 + 80m^2 = 160m^2 \times 276.-TL/m^2 = 44.160.-TL$

Amortisman Değeri: $44.160.-TL \times \%20 = 8.832.-TL$

Toplam Bina Maliyeti: 35.328.-TL

TOPLAM BİNA MALİYETİ: 4.692.919.-TL ~4.700.000.-TL

Arsa Maliyeti:

Emsal 1: Bayraklı Salhane bölgesinde $1487m^2$ alanlı parsel (2 adet parsel satışa konu olmakla beraber verilen bilgiye göre 6 parselden oluşan bir inşaat kompleksinin 2 parselini oluşturmaktadır) için 1.000.000Euro talep edilmektedir (Duygu Dinçer Gayrimenkul Danışmanlığı (0232 4213202) (1.350.-TL/m²))

Emsal 2: Bayraklı Salhane bölgesinde $7000m^2$ alanlı için arsa için 12.000.000 TL talep edilmektedir (Remax Murat Kaya 02323633333) Parselin 25 kat gökdelen imarlı olduğu

ilanda belirtilmektedir. Yasal imar durumu hakkında ayrıca bir çalışma yapılmadığından bu imar koşullarında geçerli olduğu kabul edilen değer değerlendirilmiş ve raporumuzda veri olarak kullanılmıştır (1.700.-TL/m²).

Emsal 3: Manas Bulvarına cepheli, köşe konumunda, Smyrna Meydanının tam karşısında yer alan ticaret imarlı reklamasyon değeri çok daha yüksek, bölgedeki algılanabilirliği en yüksek boş parsel 16300m² kaks:3,50 koşullu arsa 28.000.000.-USD ile çok uzun süredir satılıktır (02165743990). Talep edilen değer bölge rayiçlerinin üzerindedir. (2.500.-TL/m²)

Emsallerde talep edilen değerler, bölgedeki imar planlarının onaylanması ve ardından bölgenin yeni kent merkezi olarak şekillenmesi durumuna göre belirlenmektedir. Ancak mevcut durum itibari ile değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu belirsizliğini korumaktadır. Bu nedenle, değerlendirme geleceğe dair beklentiler ve varsayımlara göre değil mevcut duruma göre yapılmıştır. Mevcut yapılar, konum, alan ve bölge özelliklerine göre değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değerinin 1.500.-TL olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

Arsa Maliyeti: 18.392m² x 1500.-TL= 27.588.000.-TL ~27.500.000.-TL

Arsa+Bina Toplam Değer: 32.288.000.-TL

Arsa+Bina Toplam Düz. Değer: **32.290.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Konumuz gayrimenkullerin değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Değerlemede bu yöntem 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 parsel üzerinde yapılar eski olup, imar durumunun netleşmesi halinde yasal olan geliştirme projelerinin düşünülmesi önerilir.

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

Yukarıda çalışmalarımızda boş arazi ve üzerine geliştirilen ve inşaa edilen cari pazar değerleri hesaplanarak sunulmuştur.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme bir bütün olarak parsel üzerinde yer alan binalar ve arsa için yapılmıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

Bu değerlendirme, çalışmada;
Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması ile değer ; 25.500.000.- TL,
Maliyet Yönteminin Uygulanması ile değer ; 32.290.000.000 TL,
Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **29.000.000 TL**, olarak tespit 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 izin 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 10.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 'Kargir Otomasyon Merkezi Yemekhane Depo Antredeno Merkezi Mutfak ve Trafo Binaları ve Bahçesi' vasıflı gayrimenkulün Cari Pazar Değeri;

KDV Hariç : 29.000.000 TL (Yirmidokuzmilyontürklirası)
KDV Değeri : 5.220.000 TL (Beşmilyonikiyüzyirmibintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 34.220.000 TL (Otuzdörtmilyonikiyüzyirmibintürklirası)

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Sinem TAŞAR **Ozan FİRUBAY**
Değerleme Uzmanı **S.Değerleme Uzmanı**
SPK Lisans No:400209

Değerlemeyi Kontrol Eden
Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400131

Şirket Kaşe ve İmzası

EKLER

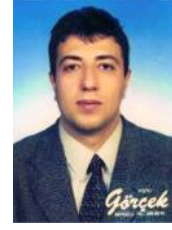
- Kroki, Fotoęraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmiři
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmiři
- Lisans Belgeleri,

Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 30514843930



Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)

Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi	1986-1989
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği	1989-1993

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. T.Vakıflar Bankası T.A.O	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Gayrimenkul Eksperti Teknik Müdür	1995 / 1996 1996 / 2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 09/08/1971
Doğum Yeri	: İstanbul
Ehliyet	: B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

Ali OZAN FİRUBAY

Cep Tel: 0 532 452 86 78 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 15938353074



Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi/ Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400209)

Eğitim

Şişli Terakki Lisesi	1988-1991
Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi-İnşaat Mühendisliği Bölümü	1991-1995

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Garanti Bankası A.Ş.	İnşaat Mühendisi	1997 / 2005
Polipan İnşaat Ve San.Ltd.Şti.	Şantiye Sorumlusu	1995 / 1996

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- İnşaat Mühendisliği Kongresi,ODTÜ-1999
- Gayrimenkul Eğitim Semineri,İstanbul -200
- Deprem Ve Çelik Yapılar,İstanbul-2000
- Amerikan İşadamları Derneği Deprem Semineri,İMKB-2000
- Gayrimenkul Semineri,GYODER-2002

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 02/04/1974
Doğum Yeri	: İstanbul
Ehliyet	: B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

T. İř Bankası A.ř. BTSİB İzmir Merkezi Genel Görünüřler;





Arşiv Binası Görünüşleri;









Merkezi Muffak Görünüşleri;







Otomasyon Merkezi Görünüşleri;







Depo Görünüşleri;



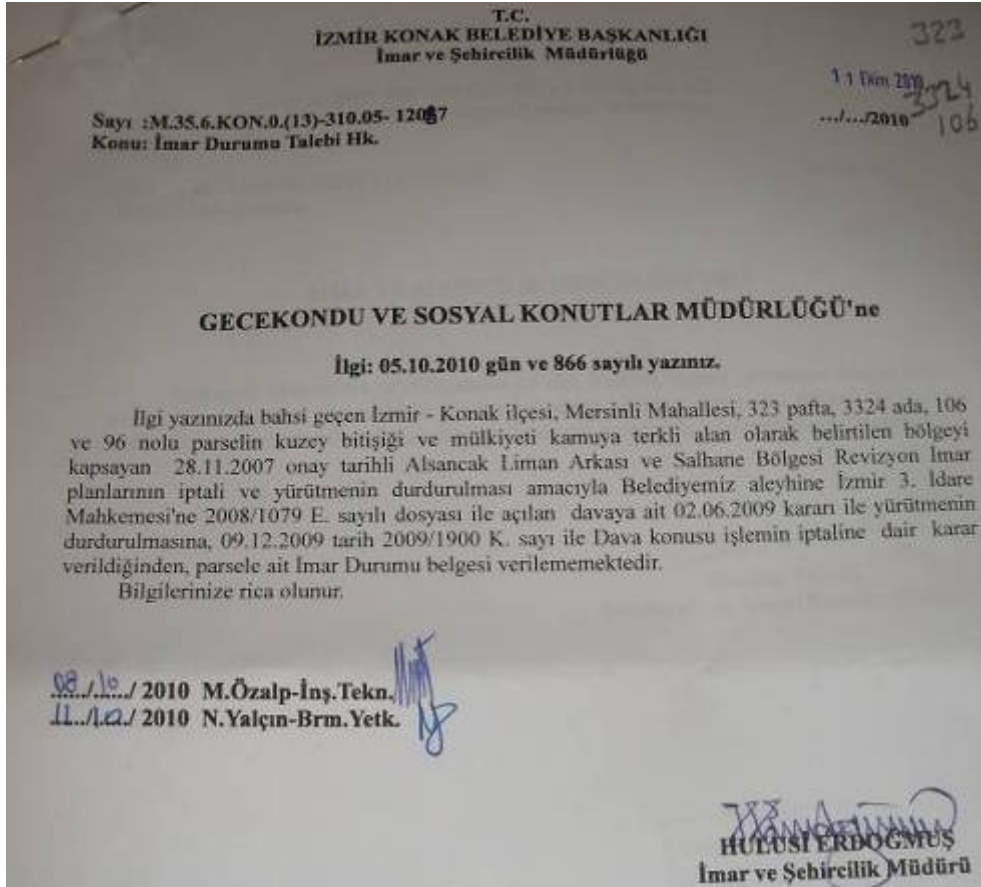


Genel Görünüřler,



Trafo Binası Görünüřü;





KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Sayı: 12556


TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.
Genel Müdürlük

18-S-B-NY 28.01.2008 gün ve 116472324 sayılı İlçe Belediye Meclisinin 28.11.2007 gün ve 01.2382 Sayılı karar ile onaylan 1/1000 ölçekli ALSANCAK LIMAN ARKASI VE BALHANE BÖLGESİ - REVİZYON İMAR PLANINA göre düzenlenmiştir.

* 1/1000 Revizyon İmar planı ile ilçe 1/5000 Nazım İmar planı Lajaneler ve Park bölümleri uyulacaktır.

*Söz konusu parsel İmar planında MIA "MERKEZİ İŞ" olarak tanımlanmıştır.

*3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18 VE 23. MADDELERİNE TABİDİR.
Bu alanlar ticaret, çarşı, bazar, işyeri, bina, depo, banka, mesire, çik, kahve mağaza ve ofisler için yerleşim, kamu, çik, kahve, çik, çik ve özel hastane yer alabilir.



GÜN: 25.06.2008 İMAR DURUMUNU BELİRTEN: ÇİZEN:

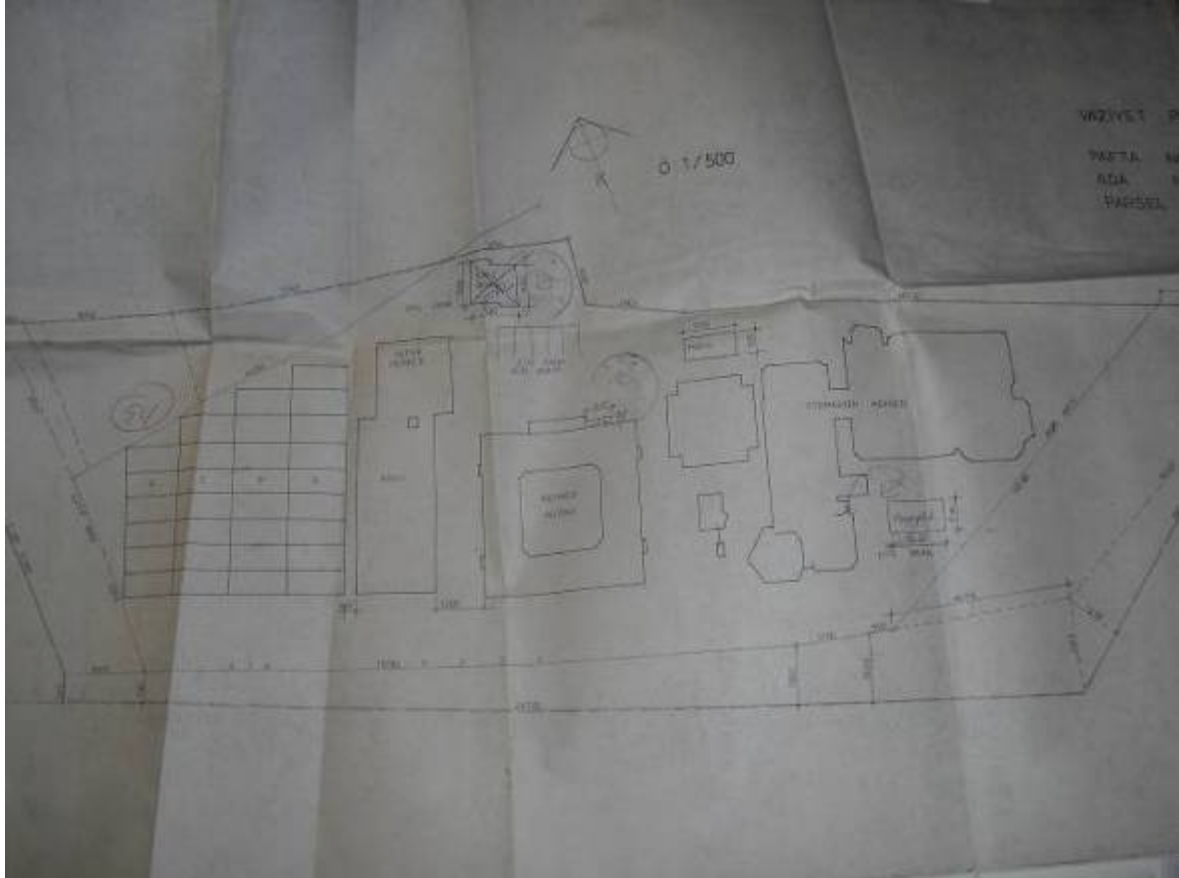
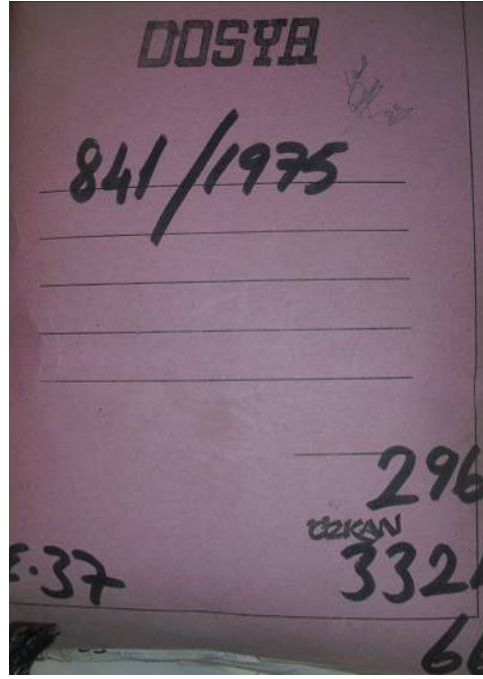
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

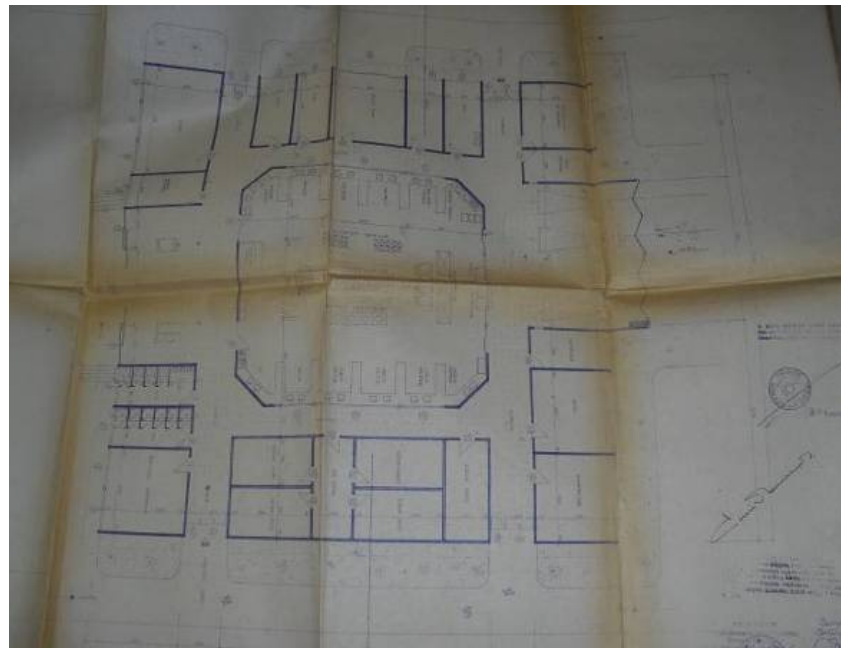
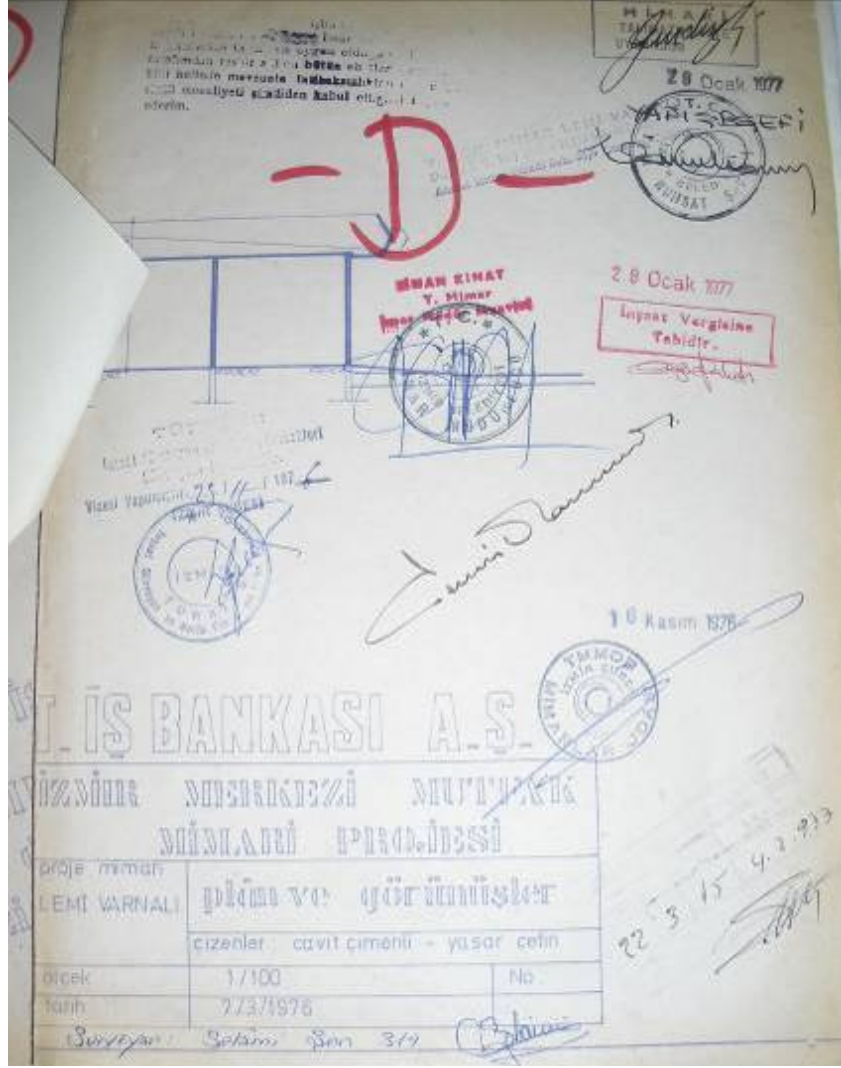
İLÇE: KONAK		MHALELE:		İns. Nizamı ve Nispeti
ASTROLOJİN PAFTA	KADASTRAL PAFTA	PLAN NO		Kar. Adeti
24 N - Dc	296	-		Bina Yüksekliği
24 N - Dd				Bina Derinliği
K O D A		P A R S E L		Ön Bina Bölgesi
3324		106		Konut Bölgesi
				Arka Bina Bölgesi
İMAR PLANI ONAY TARİHİ: 28.11.2007				Ölçek: 1/2000
PARSELASYON PLANI ONAY TARİHİ: -				KİŞİLER: ▲

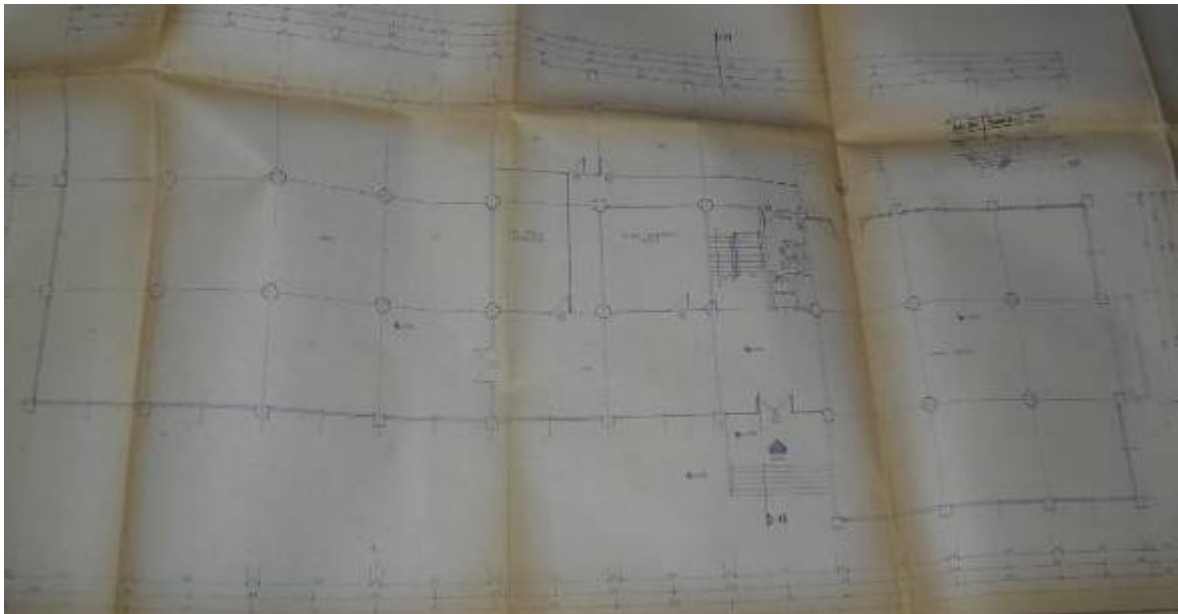
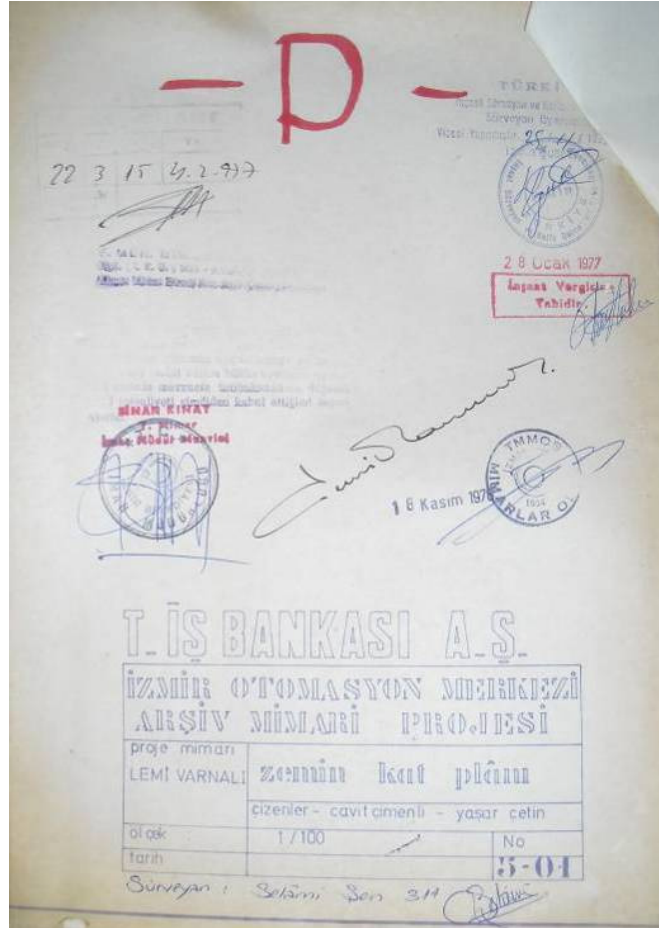
1. Bu belge imar planının tasvirini göstermektedir ve sadece tasviridir.
2. İmar planında bu belgeye ilişkin olarak herhangi bir hüküm yoktur.

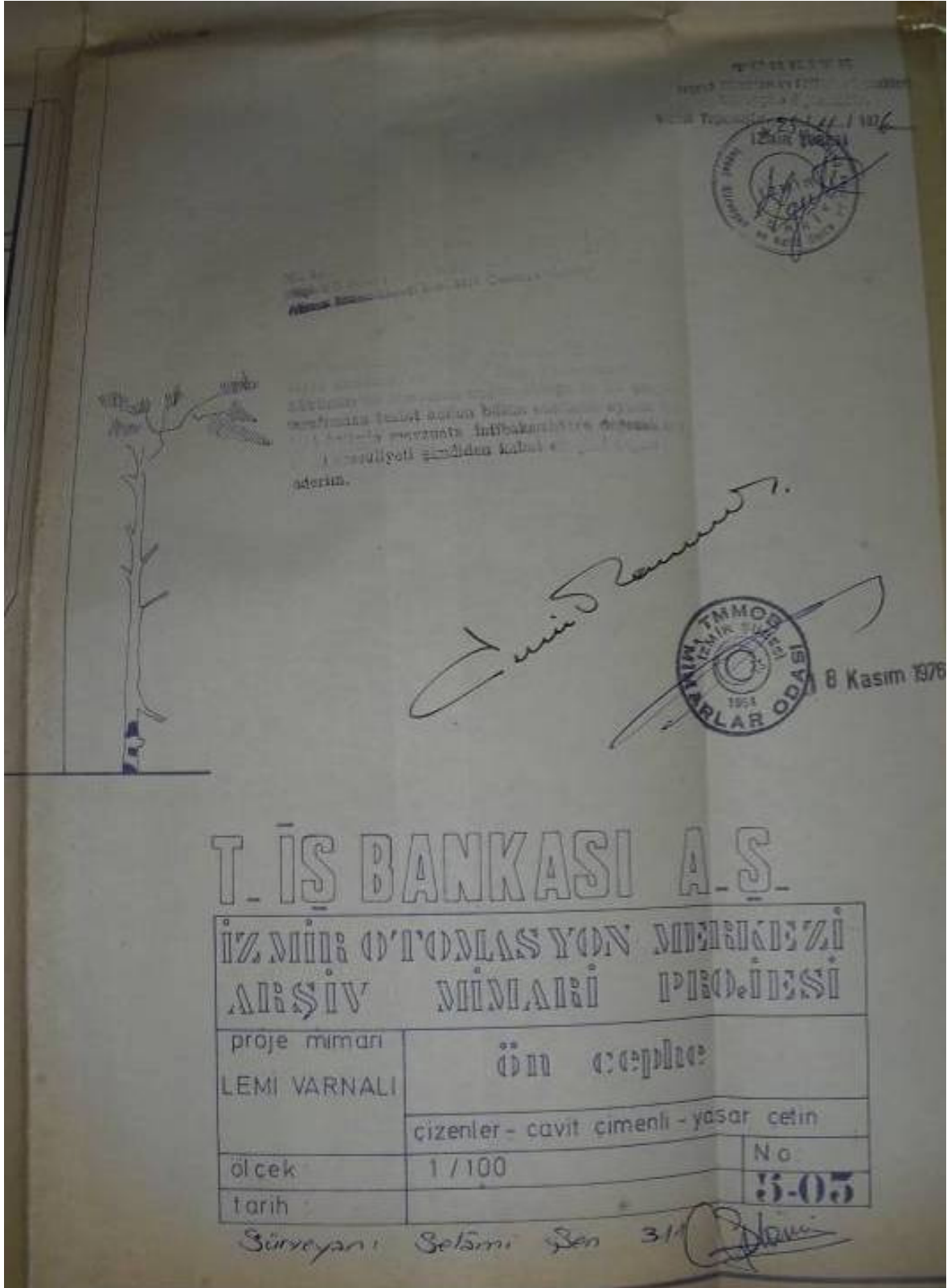
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
Devrim KALKAR
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Birimler Yürütücüsü

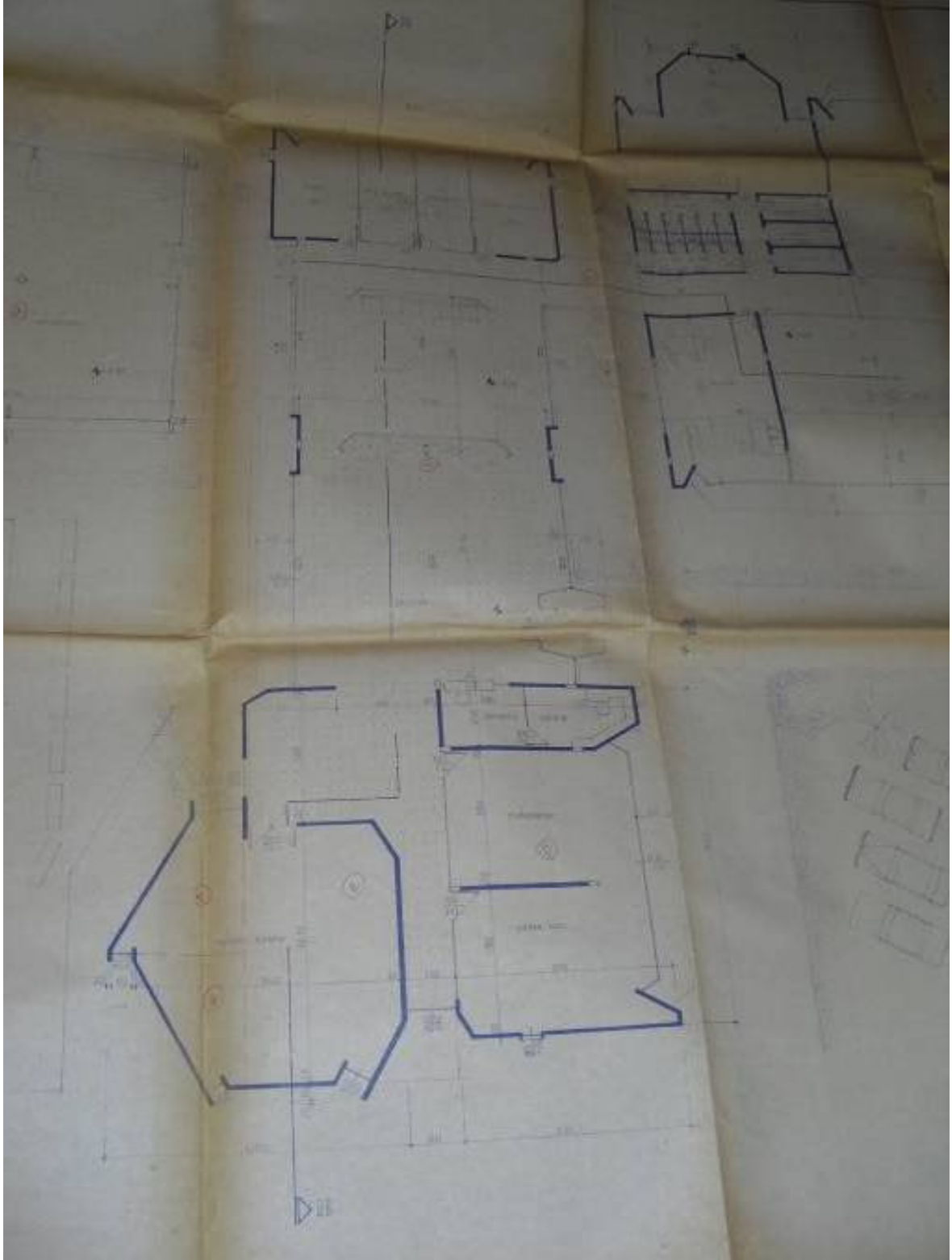
İMAR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
MURAT YALÇIN

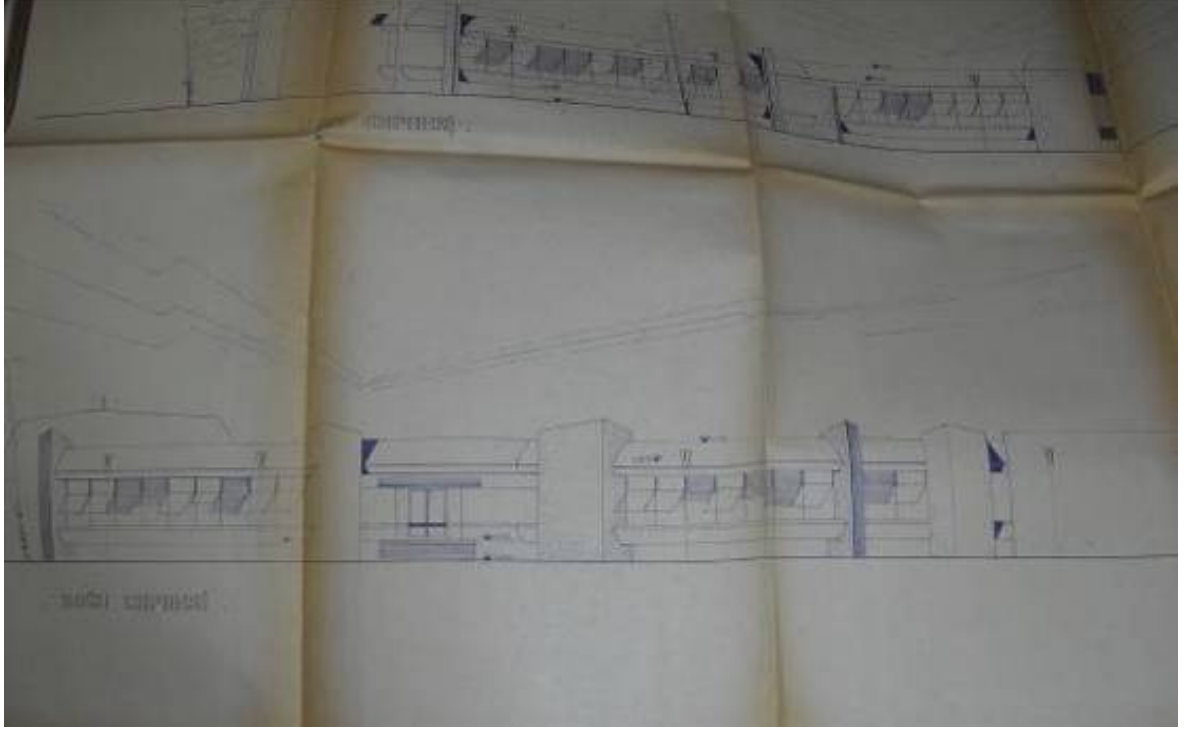












YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Öznel Karar
Depo
Merkez Mutfak
Trafo Binası

Çift No: 37
Bahçe No: 23
Orman No: 23-1197

Yapı No: 296
A Blok No: 3324
B Blok No: 66
Sıra No: 2652

Yapı Adı: Merkezli Depo

BÖLÜM I - Yapı için yapılan inşaatın amacı:

- Yeni yapıların inşaatı için verilmiştir
- İlana göre yapı verilmiştir
- Devlet eden yapının diğer birisi için verilmiştir

BÖLÜM II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve no, ve diğer bilgileri:

- İnşaat ruhsatnamesi: 4-2-1977 / 3 Evrensel Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yeni yapı için verilen ruhsatname tarihi ve no:
a) Tarih: 8-7-1978 / 174
b) Çift No: 3324 / 66
c) Bahçe No: 23 / 22
d) Orman No: 23-1197

BÖLÜM III - Kullanma amacı ve yabancılığı:

Kullanma amacı	Yabancı (m ²)	Kullanma amacı	Yabancı (m ²)	KOD
1. Depo		1. Depo	2386	
2. Depo		2. Depo	32346	
3. Depo		3. Depo	31439	
4. Depo		4. Depo	376	
5. Depo		5. Depo		
6. Depo		6. Depo		
7. Depo		7. Depo		
8. Depo		8. Depo		
9. Depo		9. Depo		
10. Depo		10. Depo		
11. Depo		11. Depo		
12. Depo		12. Depo		
13. Depo		13. Depo		
14. Depo		14. Depo		
15. Depo		15. Depo		
16. Depo		16. Depo		
17. Depo		17. Depo		
18. Depo		18. Depo		
19. Depo		19. Depo		
TOPLAM				6247

BÖLÜM IV - Yapının yapısı, istinat ve kullanma işlevi:

Yapı Türü	Yabancı (m ²)	KOD
1. Katlı		
2. Katlı		
3. Katlı		
4. Katlı		
5. Katlı		
6. Katlı		
7. Katlı		
8. Katlı		
9. Katlı		
10. Katlı		
11. Katlı		
12. Katlı		
13. Katlı		
14. Katlı		
15. Katlı		
16. Katlı		
17. Katlı		
18. Katlı		
19. Katlı		
20. Katlı		

BÖLÜM V - Yapının kat sayısı ve yabancılığı:

Kat	Yabancı (m ²)	KOD
1. Kat		
2. Kat		
3. Kat		
4. Kat		
5. Kat		
6. Kat		
7. Kat		
8. Kat		
9. Kat		
10. Kat		
11. Kat		
12. Kat		
13. Kat		
14. Kat		
15. Kat		
16. Kat		
17. Kat		
18. Kat		
19. Kat		
20. Kat		

BÖLÜM VI - Yapının inşaat tarihi:

Yapının inşaatı başladığı tarih: 4-2-1977
Yapının inşaatı bitiş tarihi: 23-5-1980

BÖLÜM VII - Yapının maliyeti ve yapıya ekli:

Yapının toplam maliyeti (Arista hariç): 37.482.000

1. Yapı ehliyeti tarafından verilmektedir
2. Yapı ehliyeti tarafından başkalarına verilmektedir
3. Yapı ehliyeti dışında başkalarına verilmektedir

BÖLÜM VIII - Kamyonların özellikleri:

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X			Kalorifer		X	
Hava soğutma		X		Sıcak su		X	
Sehir suyu	X			Kanalizasyon	X		
Yeni	X			Fosforik		X	
Asfalt		X		Asfalt		X	
Ordu		X					

BÖLÜM IX - Diğer özellikler:

Özellikler	Var	Yok	KOD
1. Kat			
2. Kat			
3. Kat			
4. Kat			
5. Kat			
6. Kat			
7. Kat			
TOPLAM			

BÖLÜM X - Diğer özellikler:

Özellikler	Var	Yok	KOD
Mülk			
Banyo			
İsme (WC)			
Perde ölçümü			
Mutfak			

4-2-1977 Tarih: 3 Çift: 15 Bahçe numarası: 23 / 22 Bahçe numarası: 23-1197
İnşaat ruhsatnamesi ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde
yapının tamamının inşaatı yapılmış ve ruhsatname ile ilgili diğer bilgileriyle (Yapının
inşaat ruhsatnamesi ile ilgili diğer bilgileriyle ilgili olarak) inşaat ruhsatnamesiyle ilgili
bilgilerin tamamının inşaat ruhsatnamesiyle ilgili olarak inşaat ruhsatnamesiyle ilgili olarak
inşaat ruhsatnamesiyle ilgili olarak inşaat ruhsatnamesiyle ilgili olarak inşaat ruhsatnamesiyle ilgili olarak

28 Mayıs 1980
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
MAYIS 1980
YAPI MAHALLEN YETKİLİSİ
YAPI TEKNİSYENİ
MİMAR

(Bu nüsha Mel şehitliğine verilecektir)

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

İlçe (Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz) : **Duşay**

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi) :

Semti	...
Mahallesi	...
Sokağı	...
Varsa hına numarası	...
Pafta numarası	...
Ada numarası	...
Parsel numarası	...
İmar durumu numarası	...

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve feni durumu :

A. Yapı sahibi
Özel İst. İm. Adı, Soyadı ve Adresi : ...

B. Yapı sorumlusu
Adı ve Soyadı : ...
Adresi : ...
Ünvanı : ...

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İNŞAAT RUHSATNAMESİ	KOD
1- Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.)	
3- Tadilat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
4- Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5- Bahçe duvarı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

NOT : 1) ilgili içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5, için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz

BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüz ölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	KOD
1. Ev daire sayıs...		8. Sinema, Tiyatro		
2. Apartman Daire sayıs...		9. Otal Motel		
3. Dükkan mağaza sayıs...		10. Lokanta gazino		
4. Pasaaj içindeki dükkan sayıs...		11. Fabrika		
5. İhane içindeki işyeri sayıs...		12. Atarife		
6. Depo ardiye (8 ve 7 no'lu maddeelerde yalnız ticari yapılarla ait alanlar gösterilecek, sanayi yapılarına (Fabrika, atarife, imalathane gibi) ait depo ardiye ve gara) sayıs...		13. İmalathane		
7. Gara) hangar (8 ve 7 no'lu maddeelerde yalnız ticari yapılarla ait alanlar gösterilecek, sanayi yapılarına (Fabrika, atarife, imalathane gibi) ait depo ardiye ve gara) sayıs...		14. Hastane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire		
		18. Arama		
		19. ...		
		20. ...		
		TOPLAM		

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı, ayrı yazınız
2) Yüzölçümlerini tsm sayı olarak alınız, küşür-ları göstermeyiniz.

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi (*)

Taşıyıcı sistem	
a) Lakeret <input checked="" type="checkbox"/>	b) Yığıma <input type="checkbox"/>
Lakeretin cinsi	Yığınanın cinsi
1. Çelik <input type="checkbox"/>	1. Briket <input type="checkbox"/>
2. Betonarma <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"/>
Lakeretin dolgu maddesi cinsi	5. Diğer <input type="checkbox"/>
1. Saç, çelik levha <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. Kerpiç <input type="checkbox"/>	
8. Diğer <input type="checkbox"/>	

NOT : lakeret ve yığıma türlerinde inşaat malzemesi karışık olarak kullanılacak ise her bir malzemenin itibarıyla kullanılacak olan miktarları aşağıdaki içine (X) koyunuz.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve bütçesi

a. Yapının kat sayısı	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)	Muh...	
c. Yapının maliyeti (**)	1) Yapının özelliğine ve mahalline göre bir (M2) sinin takribi maliyeti : 600 - 2) Yapının belediyece tahmin edilen tüm maliyet kıymet artırım meti hariç : 454 -	

NOT : (*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız
(**) Kuruçları dikkate almayınız

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr
Harc $12424 \times 15 =$	186360	
Çeza		
Toplam	186360	

Yukarıda yer (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yaşı...
ve bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 sayılı İmar Kanununun 2. maddesine göre verilmiştir. Yapı ruhsat ve denetim...
5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33. maddesine göre 8-12/19... tarih ve...
ilçil...

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmadan önce kapaktaki **ACIELAMAYI** okuyunuz)

Çit No : 17
Sahife No : 4
Dosya No : 24/117

Yapının yeri (Adresi) : Melike
Sokak : Melike
Yapı bina numarası : 296
Pafta numarası : 3324
Ada numarası : 66
Parcel numarası : 66
Mimar durumu numarası : 66

BÖLÜM I: Yapının sahibi ve teminatusu :

A. Yapı sahibi
Osul Kiri (No, Adı, Soyadı ve Adresi) : Melike
Bununla daire veya kuruluşa (ve ismi) : Melike
Yapı kooperatifi (No, unvanı) : Melike
Diğer şirket veya kurum (No, unvanı) : Melike
Yapı müteahhiti tarafından yapılacak işin (Adı, Soyadı ve Adresi) : Melike

B. Yapı sorumluluğu (Adı ve Soyadı, Adresi, Unvanı) : Melike

BÖLÜM V – Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi (*)

Taşıyıcı sistem	
a) İskelet	<input checked="" type="checkbox"/>
b) Yığma	<input type="checkbox"/>
İskeletin cinsi	
1. Çelik	<input type="checkbox"/>
2. Betonarma	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Ahşap	<input type="checkbox"/>
4. Diğer	<input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu maddesi cinsi :	
1. Saç, çelik levha	<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. Kerpiç	<input type="checkbox"/>
8. Diğer	<input type="checkbox"/>

NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karışımındaki içine (X) koyunuz.

(*) ilgili içine (x) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI – Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Yapının kat sayısı	
a. Yapının toplam kat sayısı	<u>7</u>
b. Yapının yol seviyesinin üstündeki kat sayısı (*)	<u>7</u>
c. Yapının yol seviyesinin altındaki kat sayısı	<u>0</u>

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*) 39

c. Yapının maliyeti ()**

1) Yapının genelğine ve maliyeti göre bir (B) birim tahmini maliyet fiyatı 600 T. L.

2) Yapının belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymet (Araç kıymetleri hariç) 754.600 T. L.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.
(**) Kurumları şükate almayınız

Yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	KOD
1. Daire sayısı		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı		9. Otel Motel		
3. Dükkan mağaza sayısı		10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj		11. Fabrika		
5. İşhanı		12. Atelye		
6. İşhanındaki dükkan sayısı		13. İmalathane		
7. İşhanındaki mağaza sayısı		14. Hestana		
8. Depo		15. Oluş		
9. Depo ardiye		16. Cami		
10. Garaj		17. Resmî daire (İsmi)		
11. (3 ve 7 no'lu mod- deferde yazılı sınırlı yapılar ait olanlar gösterilecek, sanayi ve ticaret (Fab- rika, atelye, i- malathane gibi) depo, ardi- ye, garaj ve magazalar ile diğer binalar kullanılmaktadır.		18. (İsmi)		
		19. (İsmi)		
		20. (İsmi)		
		TOPLAM	591	

1605 e göre 5-7801

1605 e göre 5-7801

1605 e göre 5-7801

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 3324/106
Zemin No	: 18176276	Yüzölçüm	: 18.392,00 m2
İl / İlçe	: İZMİR/KONAK	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR OTOMASYON MERKEZİ YEMEKHANE DEPO ANTREDEPO MERKEZİ MUTFAK VE TRAFİK BİNALAR VE BAĞÇESİ
Kurum Adı	: Konak TSM		
Mahalle / Köy Adı	: MERSİNLİ Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 34 / 3337		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkün Sebebi - Tarih - Yev.
123389001	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	18.392,00	Satış - 27.12.2010 - 18374	

