



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.Ő.
Talep Tarihi ve Sayısı	14.11.2011 / -
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: 08.12.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011, Rapor No: Öİ278
Değerlemeyi Yapan Uzman	Zafer Timur YALÇIN (Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	D.Cüneyt ÖZRİFAİOğLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Rapor□

Referans No: 20.12.2011 – Öİ278

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanı Zafer Timur YALÇIN tarafından yapılmış olup Sorumlu Değerleme Uzmanı D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU tarafından kontrol edilmiştir. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Antalya İli, Muratpaşa İlçesi(Seneden Merkez/2), Balbey Mahallesi, 341 Ada, 77 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası vasıflı gayrimenkulün takdir edilen Pazar değerleri;

KDV Hariç : **13.650.000 TL** (Onüçmilyonaltıyüzellibintürklirası)
KDV Değeri : **2.457.000 TL** (İkimilyondörtüyüzelliyedibintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : **16.107.000 TL** (Onaltımilyonyüzyedibintürklirası)

Not: KDV Hariç Değer : **13.650.000-TL / 1,9012-TL = ~ 7.180.000-USD**
Sigorta Değeri : **2.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 1.052.000-USD**

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Zafer Timur YALÇIN D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU

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 edecekler, 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 gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına 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 **D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU**

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 20.12.2011 Tarihinde Öİ278 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 Değerleme Uzmanımız Zafer Timur YALÇIN tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No 400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 08.12.2011 olup değer geçerli olduğu tarih 20.12.2011'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 tutardır.

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 tutardır.

Çalışma 3 gün sürmüştür olup, yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2011 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 14.11.2011 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. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Ödenmiş Sermayesi 600.000.000.- TL dir. ' dir. Halka açık olan şirketin

faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

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 Mahallesinde 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 mıntıkası tarzında yapılmış 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 taşınmazla ait 13.07.1988 tarih 16/20 sayılı Yapı Ruhsatı'na göre bina 3797 m² inşaat alanlı, 04.05.1992 tarih 26/24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre 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 nizamında 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 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 420 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 Meydanı'na 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 cephe 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 itibariyle özellikleri aşağıda sunulmuştur.

2. bodrum katta; Arşiv, kazan dairesi, elektrik pano odası, 3 adet malzeme odası ile wc hacimleri şeklinde, brüt 415 m² inşaat alanlı,

1. bodrum katta; Arşiv, kasa odası, kiralık kasa odası ve wc hacimleri şeklinde, brüt 415 m² inşaat alanlı,

Zemin katta; Banka Şubesi, müşteri bekleme odası ve wc hacimleri şeklinde, brüt 360 m² inşaat alanlı,

1. katta; Banka departmanına ait açık ofisler, bilgi işlem odası ile wc hacimleri şeklinde, brüt 420 m² inşaat alanlı,

2. katta; Banka departmanına ait açık ofisler, doktor odası ile wc hacimleri şeklinde, 420 m² inşaat alanlı,

3. katta; Banka departmanına ait açık ofis, Şube Müdür odası ile wc hacimleri şeklinde, 420 m² inşaat alanlı,

4. katta; İş Bankası Emeklileri Derneği Antalya Şubesi Dernek Lokali ve restoranı, 420 m² inşaat alanlı,

Çatı katta; İş Bankası Emeklileri Derneği Antalya Şubesi tarafından kullanılan açık seyir terası hacimleri şeklinde, brüt 420 m² inşaat alanıdır.

- 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 yükümlülüklerini 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

- aşık ar olmayan şartları iç ermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülk ün, Tapu ve Kadastro da 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, mülk ün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekl i tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluş lardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Rapor da aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırılmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz ün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerleme 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 değerleme raporu aşığıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez. SPK mevzuatı gereği Bilgilendirme amaçlı internet sitesinden yayın hariçtir.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaş ma sağ lanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danış manlık 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 sonuç lar, değerleme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satış lar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya iş letme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değiş kenlik gösterebilir.
- 5) Bu rapor " İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler büt ünü 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 değerleme çalışının 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: Bölgeyi iyi tanıyan Süreyya Bey ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu bölgede dükkanların giriş kat m² birim fiyatlarının 20.000 TL ile 25.000 TL arasında olduğu bilgisi alınmıştır. İrtibat Tel:0 533 655 99 30

Emsal 2: Taşınmazın 200 m. kuzeyinde İsmetpaşa Caddesine cepheli zeminde 35 m² asma katta 35 m² olduğu söylenen dükkan için 450.000, 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: Atatürk Caddesine cepheli konumda, konum olarak daha kötü olan 14 m² lik dükkan için 200.000 TL istenmektedir. Evgen Emlak Tel:0 242 2302592

Emsal 4: 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= 0549 247 47 22

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 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= 0549 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 30 m² olan 2 katlı toplam 60 m² alanlı dükkan olarak kullanılan bina için 700.000,- TL istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Tayfun bey tel= 0 532 214 21 27

Emsal 7: Taşınmazın hemen batısında 2800 m² alanlı (Eski tekel binası), 600 m² arsası bulunan dükkanın 5.000.000 TL'ye satış gördüğü bilgisi öğrenilmiştir. (Taşınmaz göre daha kötü malzeme ve inşai kalitededir.) Gizel Emlak Sibel Hanım tel= 0 242 247 47 22

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 11.000.000,-15.000.000,-TL civarında olabileceği bilgisi öğrenilmiştir. Gizel Emlak: 0549 247 47 22

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 4, emsal 5, emsal 6 kullanılmıştır.

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1 (Emsal 4)	Örnek 2 (Emsal 5)	Örnek 3 (Emsal 6)
Satış Fiyatı	?	900.000 TL	3.000.000 TL	700.000 TL
Satış Tarihi		Satılık	Satılık	Satılık
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 14.000.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır. Düzeltilmiş Toplam Değer = 14.000.000 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 250 m. batısında yer alan binada, 3. Kat, 50 m² alanlı ofis için aylık 550,-TL kira istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Finike Emlak: 0532 294 47 51

* Taşınmazın 250 m. batısında yer alan binada, 4. Kat, 50 m² alanlı ofis için aylık 600,-TL kira istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Ferhat Emlak: 0532 417 41 90

*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 ayırmada 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
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

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 izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme, çalışmada değer;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması sonucu ;14.000.000.- TL,

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

belirlenmiş olup,

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **13.650.000 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 Gereklere 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 20.12.2011 tarihi itibarıyla, 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 : 13.650.000 TL (Onüçmilyonaltıyüzellibintüçkirası)
KDV Değeri : 2.457.000 TL (İkimilyondörtüyüzelliyedibintüçkirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 16.107.000 TL (Onaltımilyonyüzyedibintüçkirası)

Not: KDV Hariç Değer : 13.650.000-TL / 1,9012-TL = ~ 7.180.000-USD
Sigorta Değeri : 2.000.000-TL / 1,9012-TL = ~ 1.052.000-USD
olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Zafer Timur YALÇIN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401778


Değerlemeyi Kontrol Eden
Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400131

Şirket Kaşe ve İmzası



EKLER

- Tapu Belgesi
- Kroki, Fotoğraf, grafik ...vb belgeler
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeler

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf	
	İlçesi	MERKEZ/2	 TAPU SENEDİ				
	Mahallesi	BULBEY					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti	Yazılıcamı			
	341	77	KARŞIYAN BANKA HİZMET BİNASI	479	.00		
Sınıf	Paftasında						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		ÇEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Nitelisi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Birim No.
SATIŞ 8.000.000,000,000 TL							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Etilme Sebebi	Tapu: eğlu Türkiye İş Bankası H.Ş. adına kayıtlı iket, tıgından tescil edildi. Yönetsim Planı : 21/03/2000					
	Sahibi	İş Gayrimenkul Yatırım ORTAKLIğI A.Ş.					
Geldi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Cilt No	
	13876	9	813		30/12/2004		
Genelleme No	Siline Uyundur.					Sahife No.	
Sıra No	10432	ATILLA SENEAY 7 Tapu Sicil Müdürü			Sıra No.		
Tarih	16/11/2009	NOT : Mikrolu parçaların tapu ile ilgili olarak tapu siciline tescim edilmiş olması, tapu sicilinde tescim edilmiş olması, tapu sicilinde tescim edilmiş olması, tapu sicilinde tescim edilmiş olması.			Tarih		

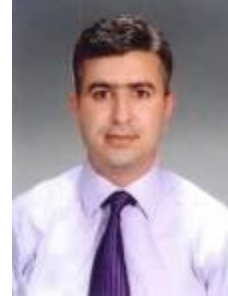
Zafer Timur YALÇIN

Tel: 0 532 638 31 13
Zerdalilik mh. 1397. sk. Fatih apt. no: 4/6
Antalya

Tc Kimlik No: 14467562612

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi/Değerleme Uzmanı



Eğitim

Antalya Lisesi 1988-1991
Trakya Üniv. Çorlu Müh. Fak. İnş. Müh. 1993-1998

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	2006 / Devam ediyor
Ümran A.Ş	Şaha şefi (150 Yataklı Hastane İnşaatı Kaba İşler saha Şefi)	01.06.2006-01.12.2006
Çetin İnşaat	5* Otel inşaatı kaba işler Şantiye şefi	01.12.2005-10.02.2006

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Bilirkişilik Eğt. (İMO Antalya Şb. 17-18 Mayıs 2007)
- Zemin Mekaniği ve Temel Tasarımı (İMO Antalya 2005 21-22-23 Kasım/15-16Aralık)
- SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (401778)

Yabancı Dil Bilgisi

Yok

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 23/07/1974
Doğum Yeri : Antalya
Ehliyet : B
Askerlik Durumu : Tamamlandı. (22.07.1999-05.12.2000)

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- Antalya Yardımcı Kontrol İnşaat Mühendisleri Derneği.
- İMO



Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

İş Tel: 0 212 211 24 44

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

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	Gayrimenkul Eksperti	1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	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)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



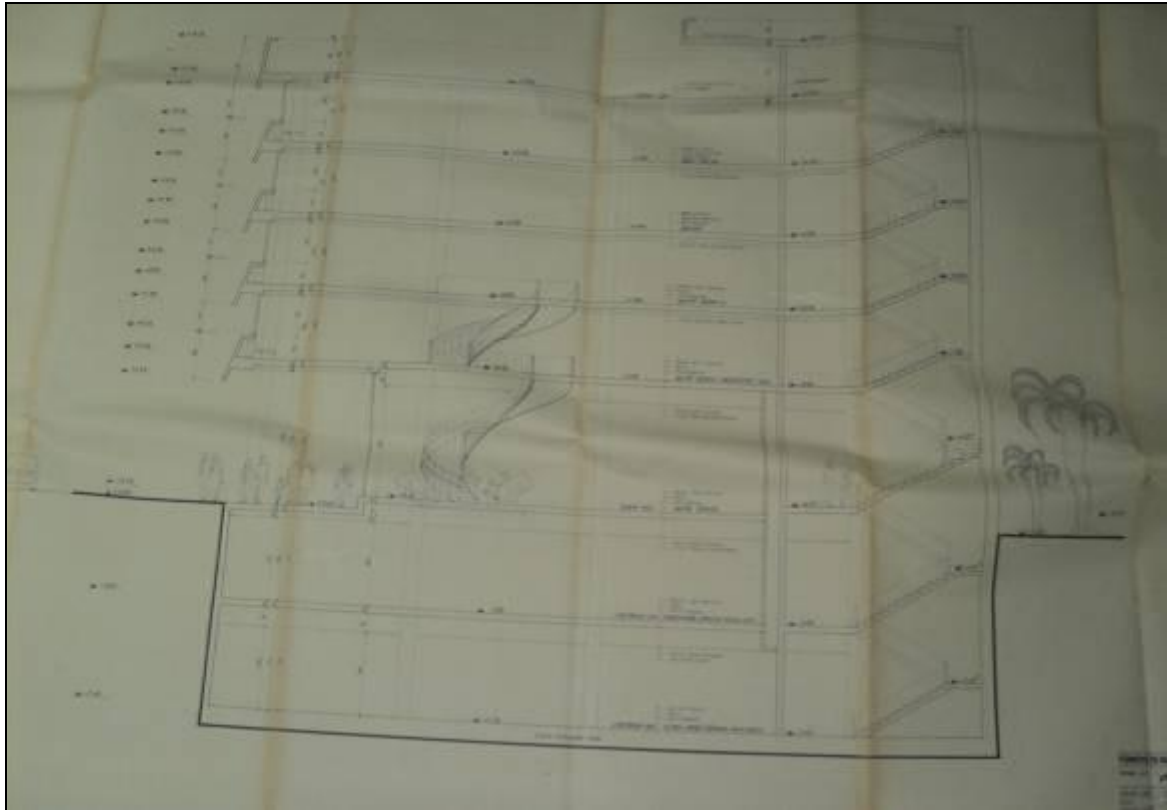
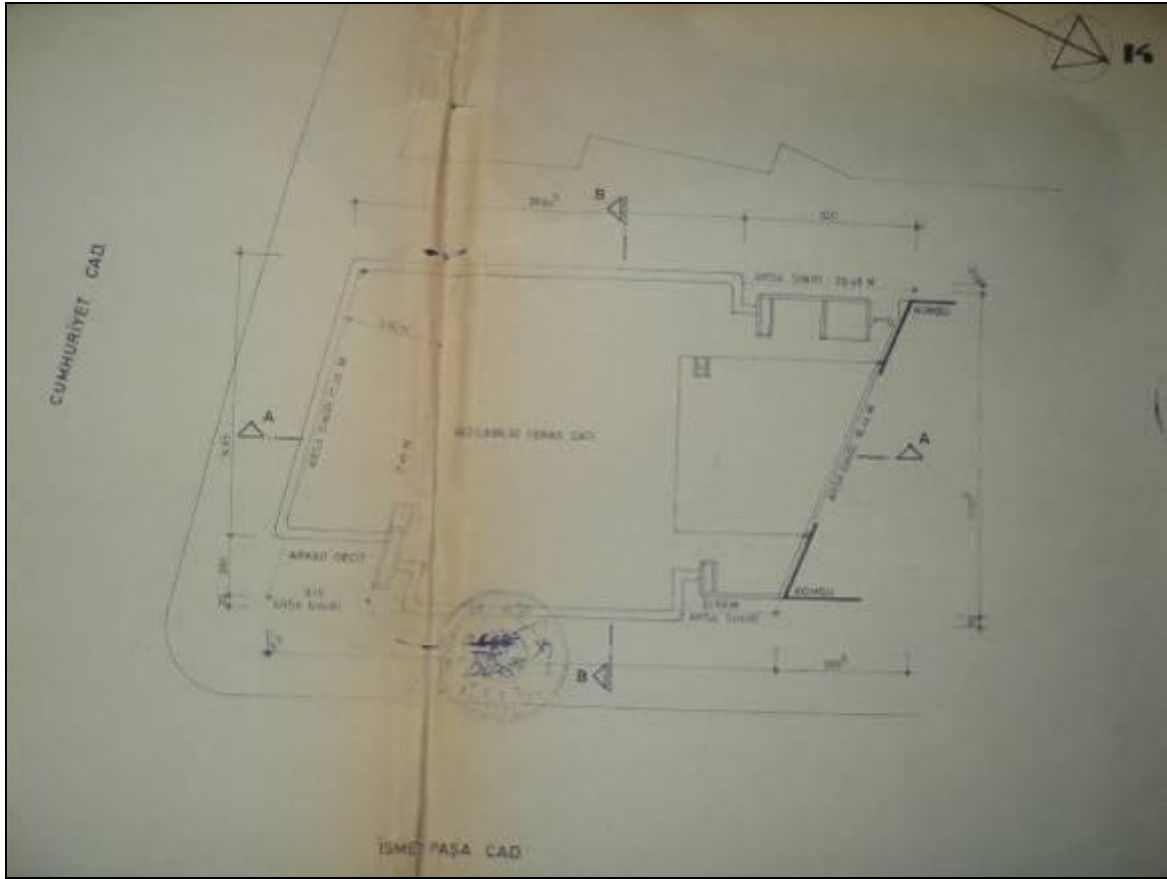


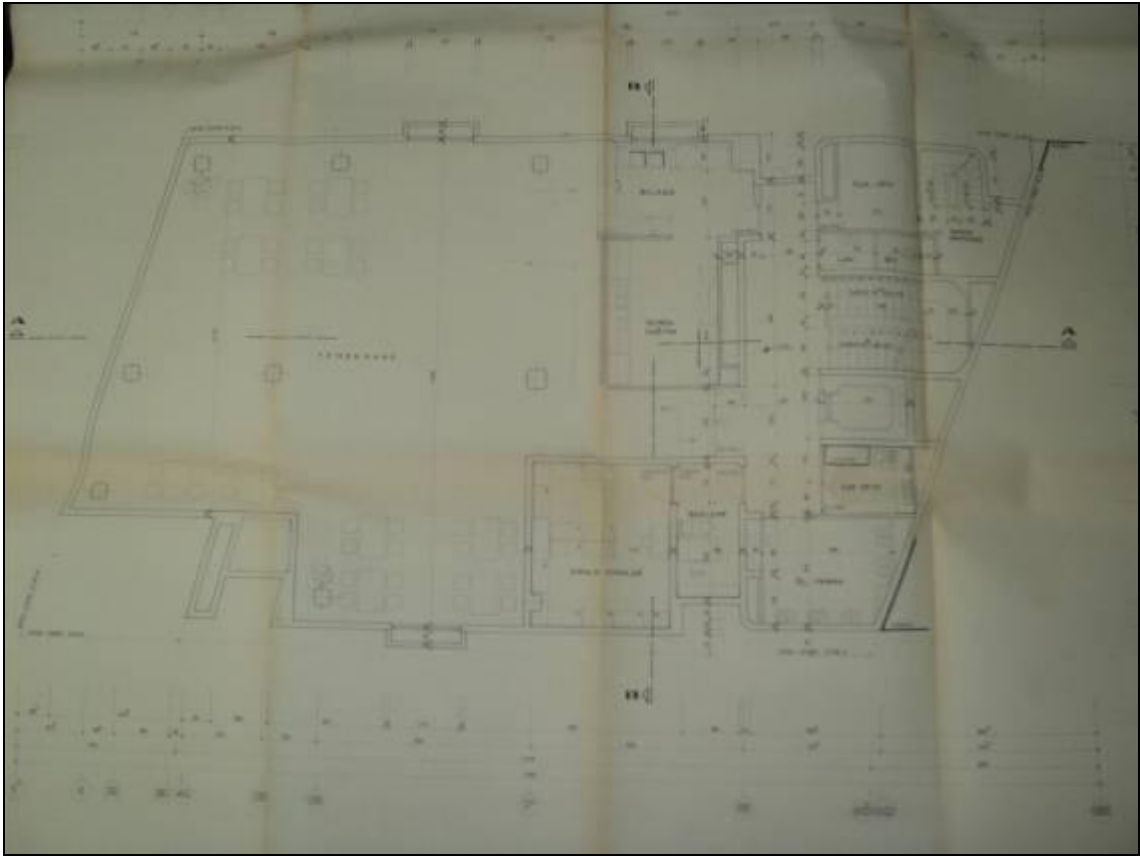
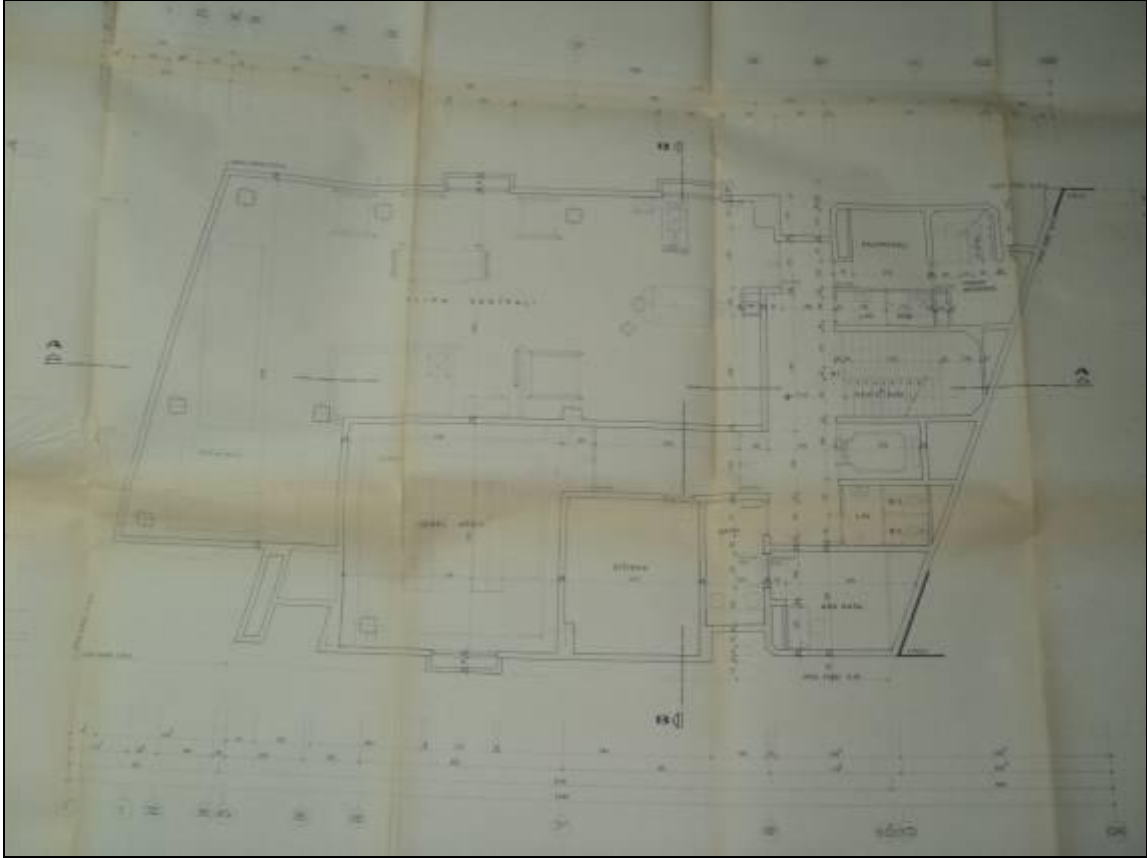


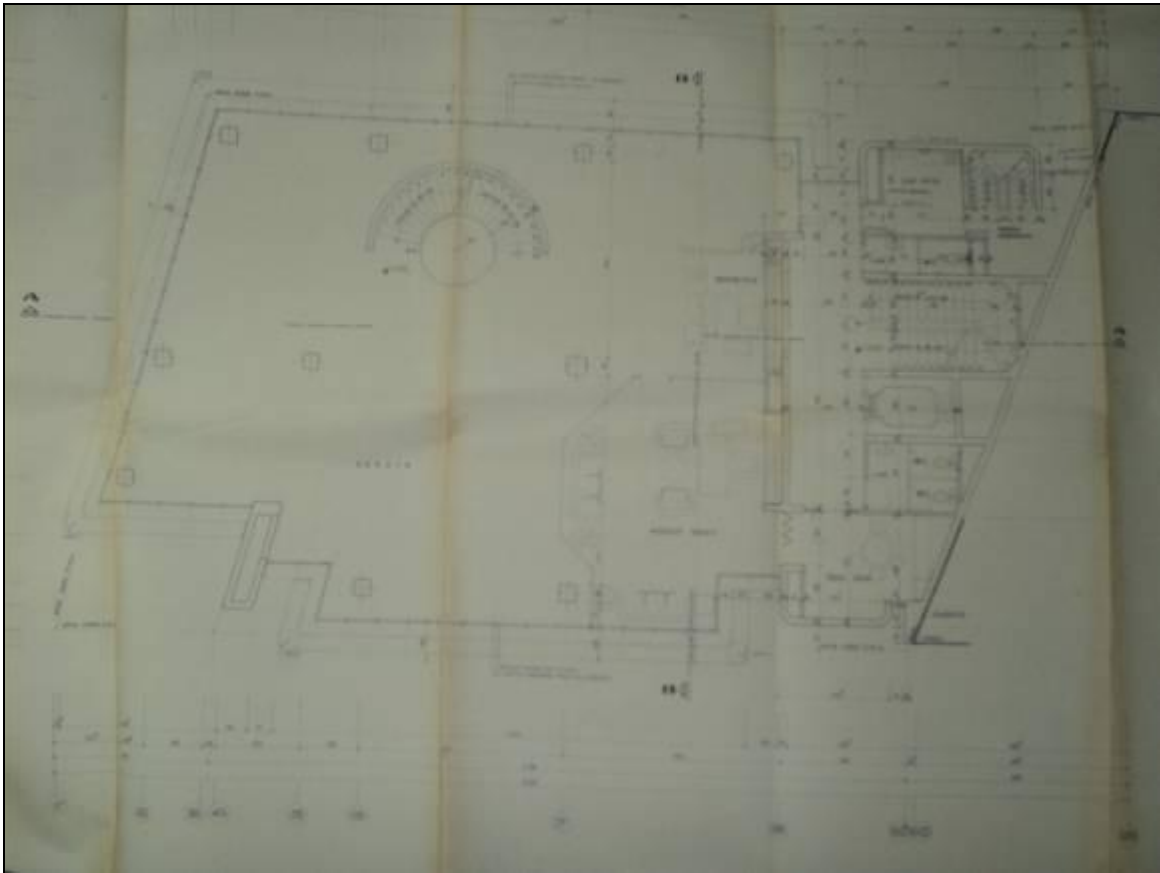
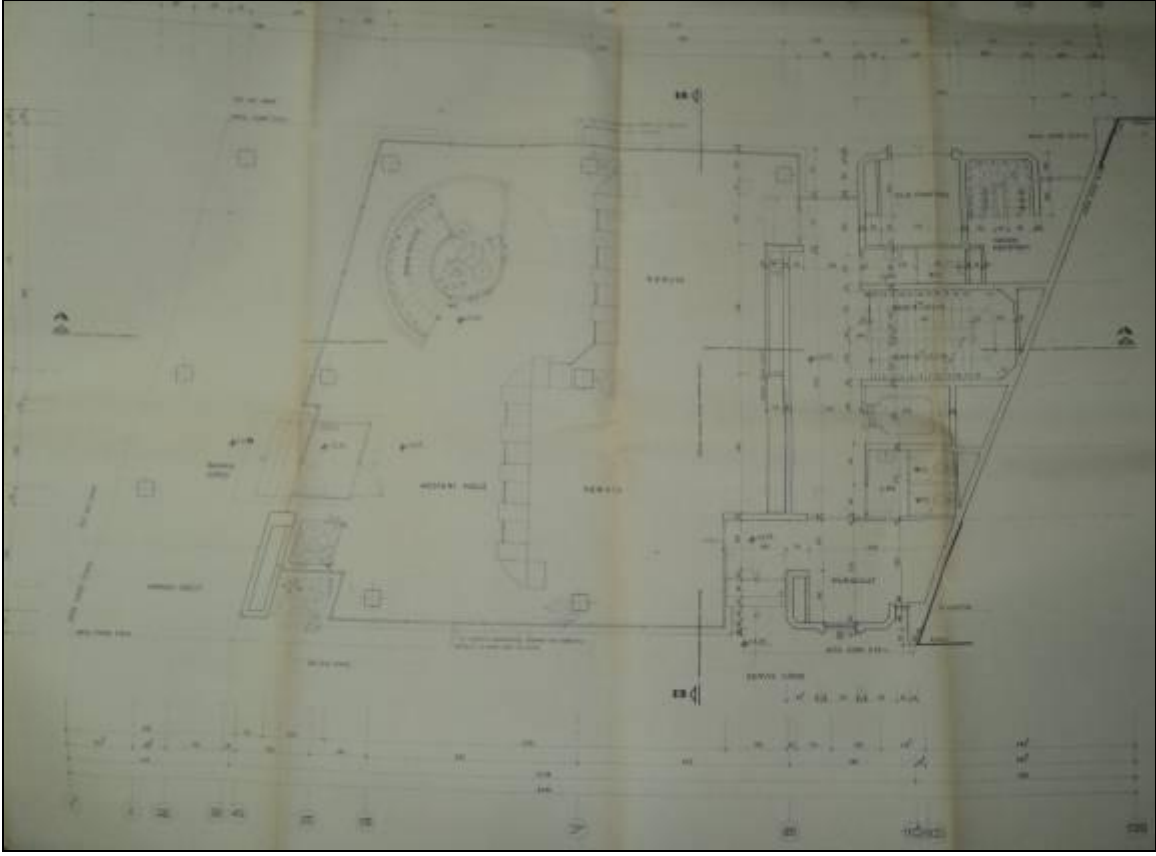


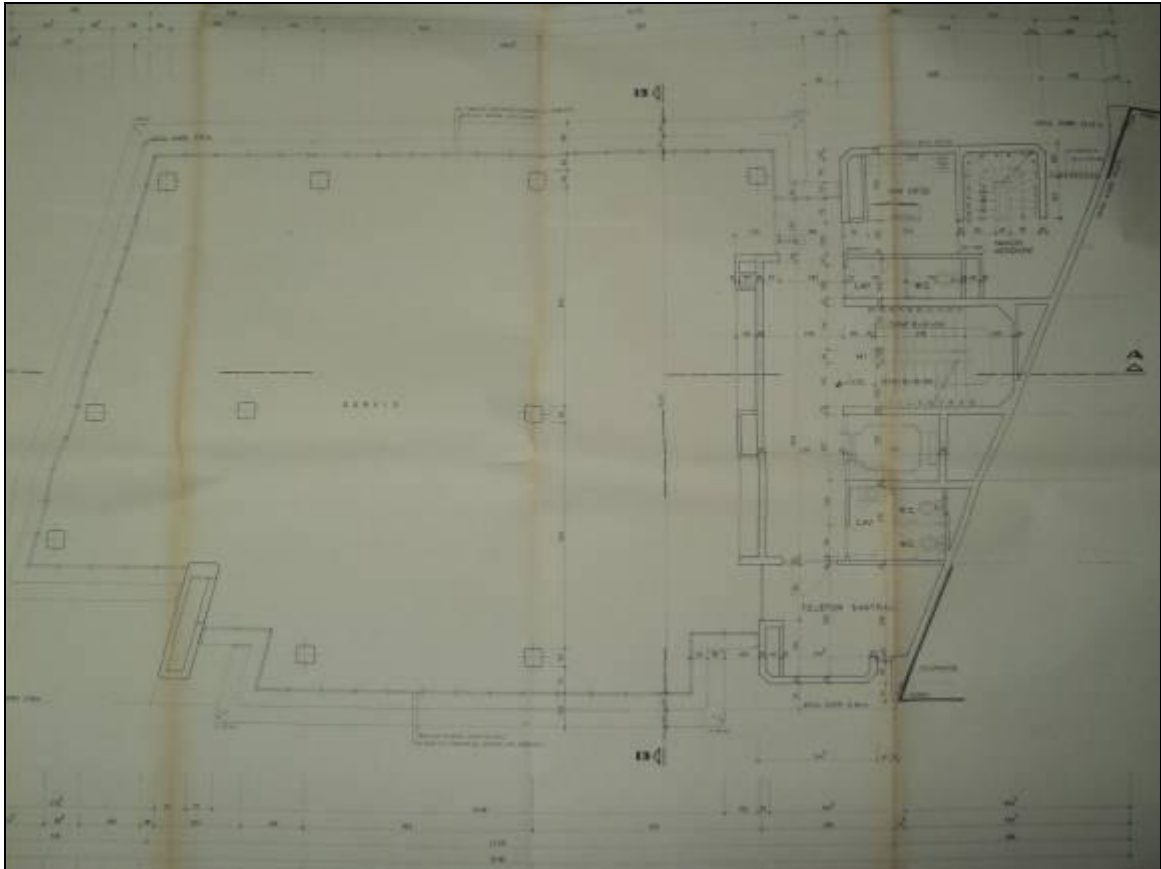
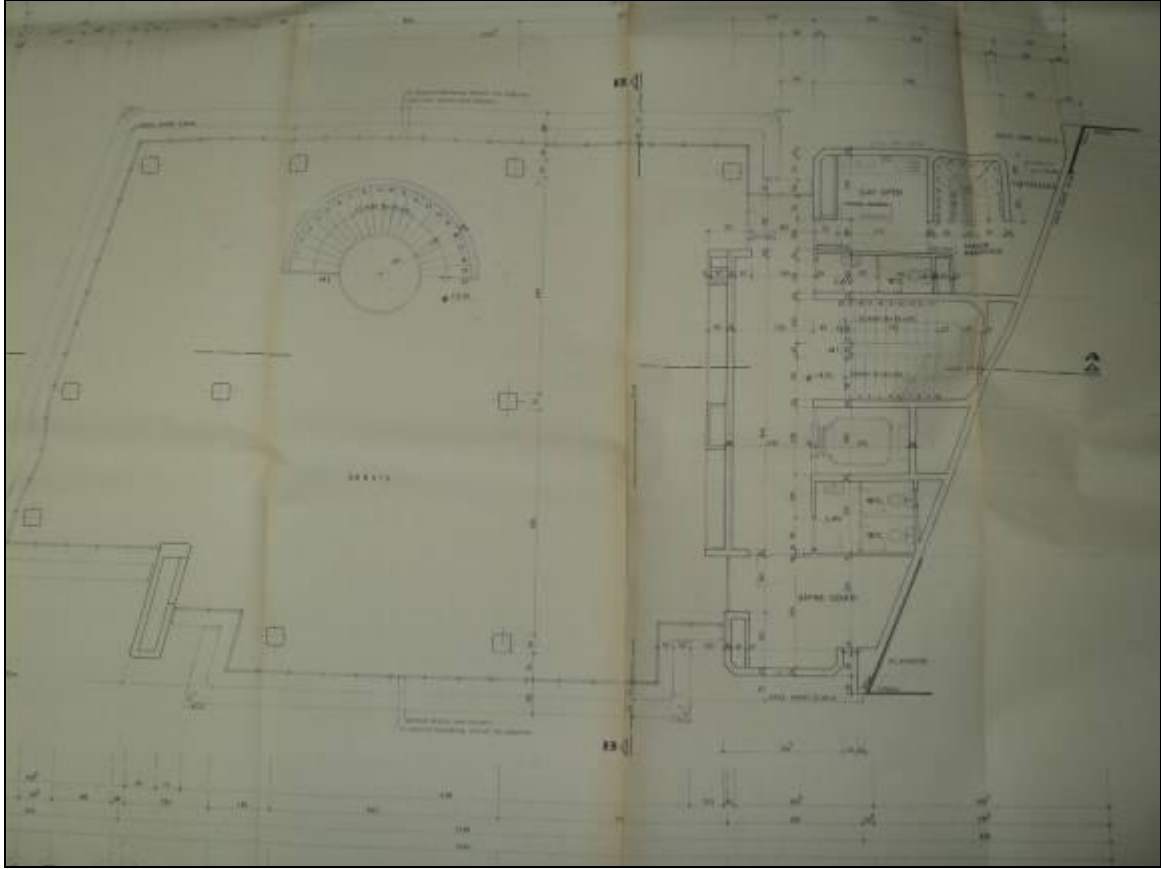


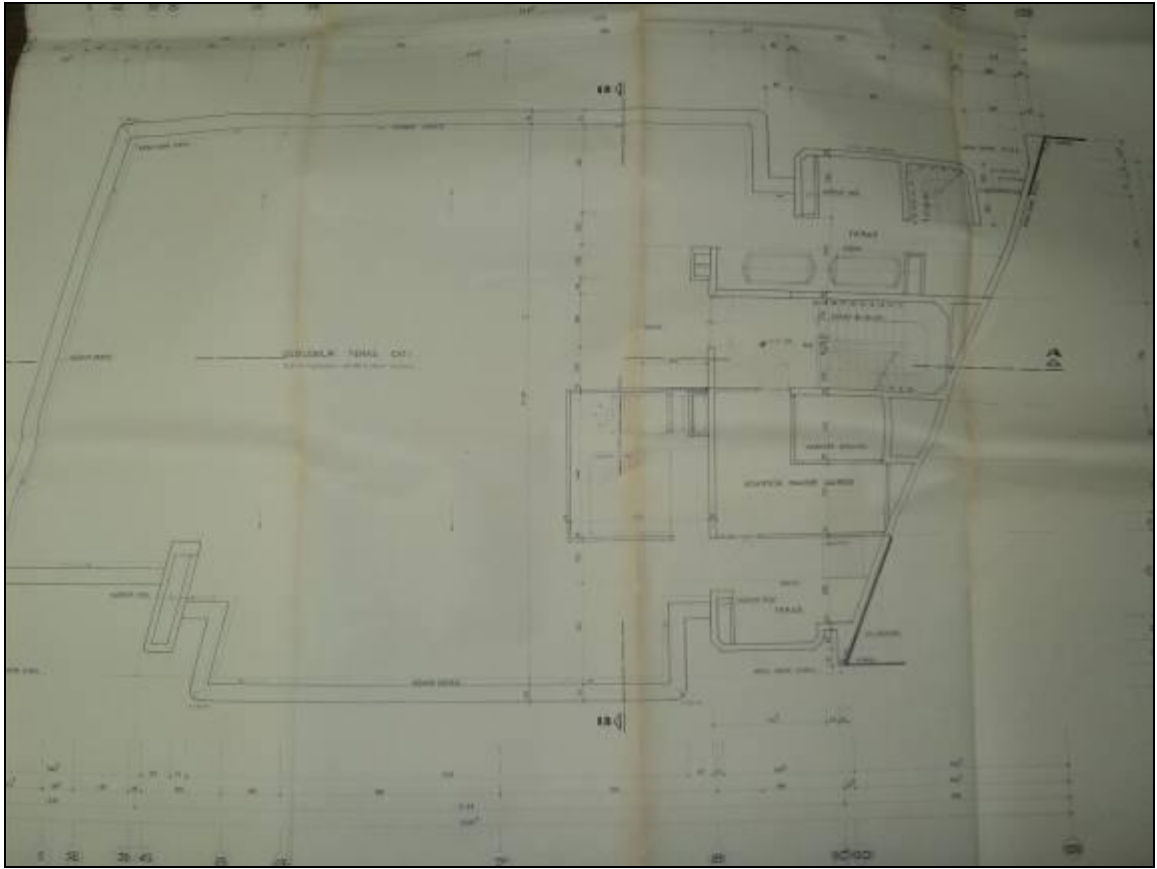
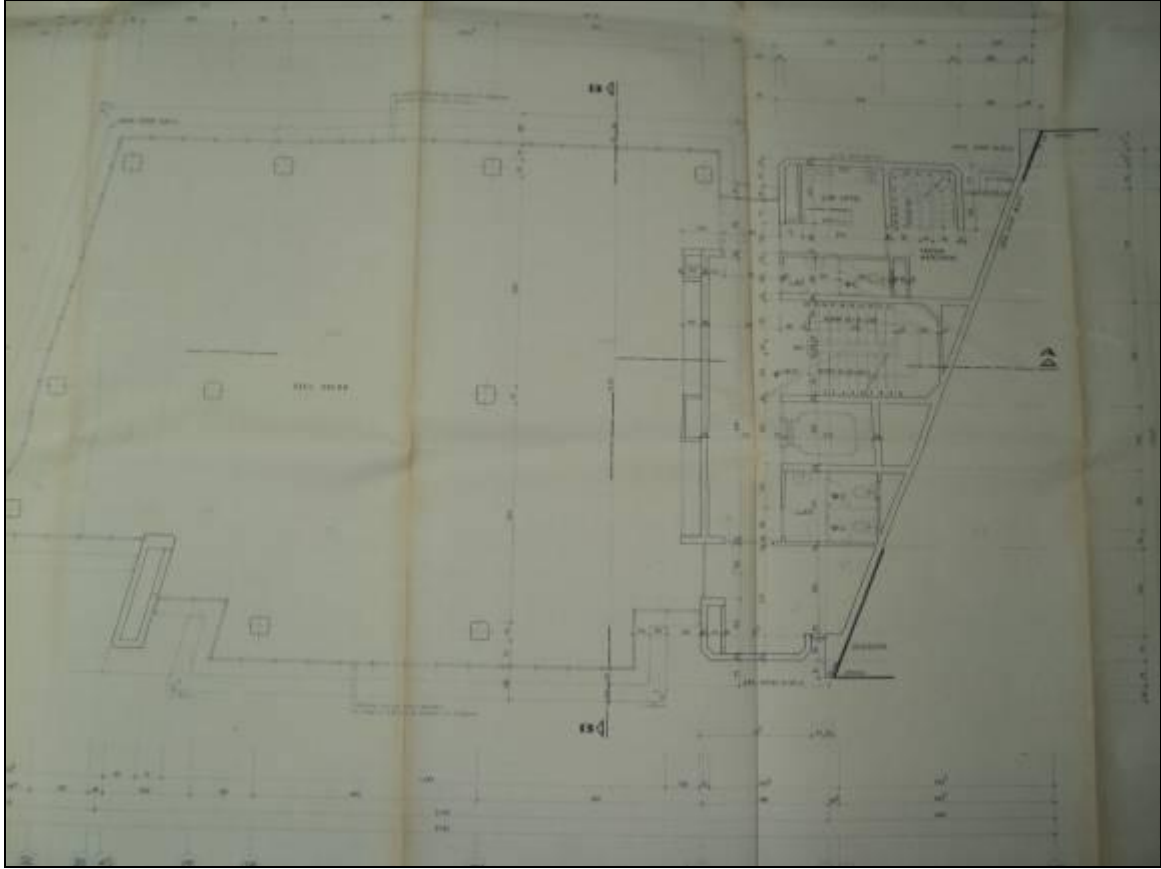


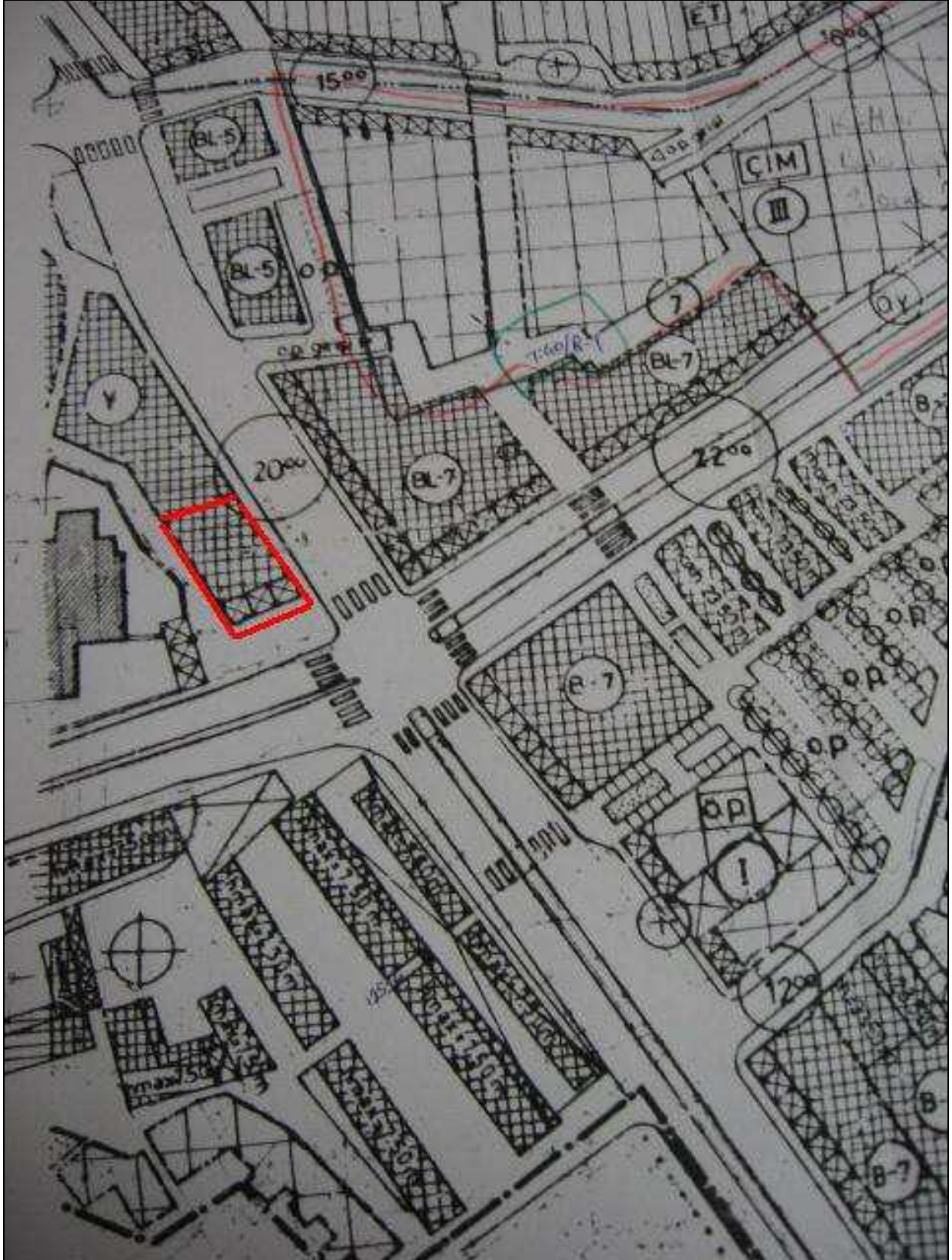












ANTALYA BELEDİYESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

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

Tarih 29.12.1989

105 000
105 100

K
1/1000

8-5

PARSELASYON		KADASTRO			ŞUYU Miktarı M2	İmar Parselin yüz. ölç. M2	Ek Bilgileri
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No.	Parsel No.			
		34	341	77		479.00 m ²	1. Projelendirme işleminden önce subasman katının aplikasyonda tesbiti gerekir. 2. Parsel ana kart merkezi içerisinde kalmaktadır. 3. Parselin güney cephesinin zemin katı 5m sarkıtı bulunması zorunludur. 4. Parselin Antalya Belediye Meclisinin 10.7.1985 gün ve 153 sayılı kararına göre, Bitişik (B) mülkiyet durumu varitmiştir.

İNŞAAT DURUMU

İnşaat ve Komşu Mesafesi 0.20/0.20/0.20

İnşaat Tarzı Bitişik Nizam.

İnşaat Cephesi 17.43 m.

Kat Adedi Beş (5)

Taban alanı
Doğru = 26.84 m.

Saçak Seviyesi 17.50 m

İnşaat derinliği :
Sağ = 29.48 m.

İnşaat Kolu Aplikasyonda tesbit edilecektir.

ÇİZEN	Adı Soyadı	Tarih	
Şef		04.01.1990	
Şef		" "	
Şef	Recep SÖNMEZ	" "	

İmar Meclisi
Salihi TUNÇER

1. Bu imar çapı 1 sene için muteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hükümler uygulanmaz.
2. İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu muteber değildir.
3. İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere uymadığı takdirde tapu ölçüleri esas alınır.

Makbuz No. 2056/2011

T. C.
Antalya İli
Merkez İlçesi
Antalya Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Çilt No. 16
Sahile No. 20

Bölüm I- Yapının yeri (adresi)

İhale No. : BALEY
Yıkılış No. :
İnşaat Sıra no. sı :
Yatırı No. : 341
Ada No. : 73
Kadastro No. :
Mevki Durumu No. :

Bölüm II- Yapı Sahibi ve fenni sorumlusu

A. Yapı Sahibi
Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adresi :
Resmî daire veya kuruluş ise İsmi : 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 KIRALIMAZ
Ünvanı : Y. MÜHÜR
Adresi : Atatürk Cd. ALTILIZ KURUMU İH.

Bölüm III- İnşaat Ruhsatnamesi kapsamı

Yapı kullanma için kağıdı	Kod
1- Yeni yapı için verilmiştir.	X
2- Kat veya yapı ilave için verilmiştir.	0
Diğer bölümlerde sadece ilave kısımla ait bilgi veriniz	
3- Tadilat için verilmiştir.	0
4- Tamirat için verilmiştir.	0
5- Bahçe duvarı için verilmiştir.	0
6- Ruhahat 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 m ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²	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- Pasaaj		14- Hastane		
İçindeki dükkan sayısı		15- Okul		
5- İşhanı içindeki		16- Cami		
işyeri sayısı		17- Resmî daire (İsmi)		
6- Depo Ardiye				
7- Garaj Hänger				
(18 ve 17 ci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek sınıfa yapılar Fabrika Atölye İmalathane gibi ait depo ardiye garaj ve hänger ise boş bırakılan maddelerde belirtilmektedir.				
		18- BANKA	3797m ²	
		(1)		
		19-		
		20-		
		TOPLAM	3797m ²	

NOT : 1- Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında ki dükkan gibi) yüzölçümlerini ayrı ayrı yazınız.
2- Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız kusurları göstermeyiniz

Bölüm V- Belediye geliri ve vergileri

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harc	68346	
Ceza		
Toplam	68346	

Bölüm VI- Yapının kat sayısı ve yüksekliği ve mahiyeti

a- yapının kat sayısı
Toplam Kat sayısı : 8
Yol seviyesi üstündeki kat sa : 4
Yol seviyesinin altındaki kat sa : 7

b- yapının yüksekliği (Metre) : 23.50

c- yapının Mahiyeti (*)
1. Yapının özelliğine ve mahiyetlerine göre bir (M2) sınıflı maliyet fiyatı : 70.000,-
2. Yapının Belediyece tabiri olan diğer maliyet kıymeti (Aşağı kısmı hariçli) : 265.700.000,-

(*) Kat sayısı ve yüksekliği :
(**) Kurucuları dikkate alınmıştır

İmar Mükemmelleme 7. maddesi gereğince yapılan İmar İnşaat Zemin ve yapı ruhsatnamesi gereğince yapı yüksekliği kontrol işi yazılı mürşahatla belediyece yapılmıştır.
Aşağı tabirleri işbu ruhsat hükmüdür.

Yukarıda yeri (adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı ve bu inşaat Ruhsatnamesi 3194 sayılı İmar kanununun 21 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı 2454 sayılı Belediye gelirleri kanununun Ek 1-6 maddelerine göre tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın İmzası :
Ruhsatnamayı dolduran memurun İmzası :
Mühür :
Belediye İmar Müdürlüğü'nün İmzası :

14/07/1998 531267 13/07/1998
Bu nüsha Belediyede kalsın. Antalya Belediyesi'nin 14/07/1998 gün ve belgesi alınmıştır.

T. C.
ANTALYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
- İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

Cilt No. : 26
Sahife No. : 24

YAPI KULLANMA RUHSATNAMESİ

Yapının Yeri (Adresi)

Semti: BALBAZ
Mahallesi: BALBAZ
Sokağı: BALBAZ
Varsa daire No, kat No, Pafta No, Ada No, Parsel No, İmar Durumu No:

Yapı Sahibi

Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adresi: TURKME İS ZARARASI A.Ş.
Resmî daire veya kuruluş ile ilgili: /
Yapı kooperatifi ile ilgili: /
Diğer şirket veya kurum ile ilgili: /
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise Adı Soyadı adresi: /

Bölüm I— Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kağıdı	1- Yeni Yapının tamamı için verilmiştir.	2- İlavet yapı için verilmiştir.	3- Devam eden yapının bütün kısmı için verilmiştir.
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bölüm II— Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve No.

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

Bölüm III— Yapı kullanma amacı ve yürütülen mü

Kullanma Amacı	Yüzölçümü M ²	Kullanma Amacı	Yüzölçümü M ²	Kod
1- Ev		8- Sinema Tiyatro		
2- Apartman		9- Otel Motel		
3- Dükkan mağaza (Savun.)		10- Lokanta-Gazino		
4- Pasaj içindeki dükkan sayısı		11- Fabrika		
5- İşhan büro içindeki yerli sayısı		12- Atölye		
6- Daire aidiye		13- İmalathane		
7- Güzel sanatlar ve T.C. mad. deinde yalnız için yapılacak olanlar ama yapıları Fabrika Atölye imarlarına göre değil olanlarda bir b. rakamı -addele ile gösterilmiz		14- Hastane		
		15- Cami		
		16- Okul		
		17- Resmî daire (İmar)		
		18- <u>BALBAZ</u>		
		19- <u>3353</u>		
		TOPLAM	<u>3353 m²</u>	

Bölüm IV— Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi

Taşıyıcı Sistem		Kod
a- İskelet	<u>2</u>	b- Yığma <u>0</u>
İskeletin Cinsi		Yığmanın Cinsi
1- Çelik <u>0</u>		1- Briket <u>0</u>
2- Betonarme <u>20</u>		2- Tuğla <u>0</u>
3- Ahşap <u>0</u>		3- Taş <u>0</u>
İskeletin dolgu malzemesi cinsi		4- Keçme <u>0</u>
1- Sac, Çelik Levha <u>0</u>		5- Diğer <u>0</u>
2- Beton Blok <u>0</u>		
3- Briket <u>0</u>		
4- Tuğla <u>20</u>		
5- Ahşap <u>0</u>		
6- Taş <u>0</u>		
7- Keçme <u>0</u>		
8- Diğer <u>0</u>		

NOT : 1- Bütün farklı kullanma amacı için (Apt. ve altındaki dükkan vb) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2- Yüzölçümler tam sayı olarak yazılmamışsa gösterilmeyiniz.

Bölüm V— Yapının inşaat tarihi

Yapının inşasına başlandığı tarih: 13.2.1988
Yapının inşasının bittiği tarih: 13.3.1988

Bölüm VI— Yapının kat sayısı

Yapının kat sayısı	Kod
Yapının kat sayısı	<u>8</u>
Yol seviyesine üstündeki kat sayısı	<u>7</u>
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	<u>1</u>

Bölüm VII— Yapının Maliyeti ve yapılaşma oranı

Yapının tüm maliyet değeri (İmar+Harç): 265.750.000

1- Yapı sahibi tarafından yapılmıştır. /
2- Yapı sahibi tarafından beklensene yapılmıştır. /
3- Yapı imale yolu ile müteahhede yapılmıştır. /

Bölüm VIII— Konutların özellikleri

Özellikler	Var		Yok		Kod
	Var	Yok	Var	Yok	
Elektrik	<u>/</u>				
Havagazı	<u>/</u>				
Şehir Suyu	<u>/</u>				
İçeride	<u>0</u>				
Avluda	<u>0</u>				
Dışında	<u>0</u>				

Bölüm VIII— Konutların özellikleri

Özellikler	Var	Yok	Kod
Kaloriferi	<u>/</u>		
Sıcak Su	<u>/</u>		
Kanalizasyon	<u>/</u>		
Foseptik	<u>/</u>		
Asansör	<u>/</u>		

b- Daire ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod
1- Döşer	<u>/</u>		
2- "	<u>/</u>		
3- "	<u>/</u>		
4- "	<u>/</u>		
5- "	<u>/</u>		
6- "	<u>/</u>		
7- X Döşer	<u>/</u>		
Toplam	<u>3353</u>		

NOT : 1— Antalya Vergi Dairesi Müdürlüğünün 3/01/1988 gün ve 1032 No.lu Mevki alarak dosyasına konulmuştur.
2— İşbu raporu TAMAMİ BALBAZ İÇİ No.lu Mevki alarak dosyasına konulmuştur.

Yapı Ruhsatını Dolduran: TAMAMİ BALBAZ İÇİ
Yapı Kullanma Ruhsat Servis Şefi: TAMAMİ BALBAZ İÇİ
İmar İşleri Müdürü: TAMAMİ BALBAZ İÇİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 341/77
Zemin No	: 16929239	Yüzölçüm	: 479.00 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/MURATPAŞA	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR BANKA HİZMET BİNASI
Kurum Adı	: Muratpaşa TM		
Mahalle / Köy Adı	: BALBEY Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 9 / 813		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
39567175	İŞ GAYRİMENKÜL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	479,00	Satış - 30/12/2004 - 13876-	--

n.c. Ziraat Bankası
28.11.2011 ta. Fol/431

Raporlayan: 998-Nurdan KIZILKAYA
Gözetim Uzmanı
28.11.2011
Raporun Amacı: Değerleme