



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ,
AKDENİZ MAHALLESİ,
971 ADA, 17 PARSEL

İZMİR KONAK HALKBANKASI İZMİR ŞUBESİ

EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2013

RAPOR NO: 2013 / 089

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
 - 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
 - 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
 - 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM 1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 29.11.2013 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihinde, 089 rapor numarası ile tanzim edilmiştir

1.2-RAPOR TÜRÜ

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası” Halkbankası İzmir şubesi, Halkbankası Kurumsal şubesi, Halkbankası Ticari şubesi, Halkbankası 2. Bölge Koordinatörlüğü v.s.) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz sözleşmeli Değerleme Uzmanı Murat ÇALIŞKAN tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğan ÖZAYDIN tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 06.12.2013 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 29.11.2013 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihinde, 089 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.6. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi” kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Halk GYO A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu –Ümraniye/İSTANBUL'dur.

Halk G.Y.O. A.Ş. 18.10.2010 tarihinde, 10.717.979.-TL'lik kısmi nakdi ve 466.282.021.-TL'lik kısmı aynı olmak üzere toplam 477.000.000.-TL sermaye ile T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde kurulmuştur.

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 971 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı olan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası” Halkbankası İzmir şubesi, Halkbankası Kurumsal şubesi, Halkbankası Ticari şubesi, Halkbankası 2. Bölge Koordinatörlüğü v.s.) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti için hazırlanan değerlendirme raporudur

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde, 2. Kordon (Cumhuriyet Blv.), Mimar Kemalettin Caddesi ve Şehit Fethibey Caddeleri köşesinde konumlu “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası” vasfındaki taşınmazdır. Taşınmaz, İzmir il merkezinde Cumhuriyet Meydanı ile Konak Meydanı arasında yer almaktadır. Konak Meydanı ve vapur İskelesinden Mustafa Kemal Sahil Bulvarı boyunca kuzeye, konumuz mülke doğru sırasıyla; Kara tarafında; Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nın Fevzi Paşa Bulvarı ile kesiştiği noktaya kadar olan kısmında sırasıyla Konak Metro İstasyonu (yer altında), YKM, Konak Meydanı (saat kulesi), Kemeraltı Çarşısı, Hükümet Konağı, Konak Camii, İzmir Büyükşehir Belediyesi, İz-su, Merkez Bankası, Emekli Sandığı İzmir Bölge Müdürlüğü, Cumhuriyet Bulvarı'nın doğu kısmında birkaç PUB ve gıda üzerine ticari dükkanlar (9 katlı binaların zemin katlarında) bulunmaktadır. Bu bölgenin iç kesimlerinde Dershaneler, İş Merkezleri, İşhanları ve

ofisler, İl Özel İdaresi, Tekstil ağırlıklı olmak üzere, elektronik eşya, kitap ve kırtasiye, av malzemeleri, nalburiye v.s. üzerine ticari dükkanlar ve bazı banka şubeleri (Garanti, TEB, v.s.) vardır. Atatürk Caddesi, Cumhuriyet Meydanından, Çakabey Meydanı'na kadar çoğu zaman araç trafiğine kapalı ve sadece yayalara ayrılmış durumdadır.

Deniz tarafında ise, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nın Konak Pier Alışveriş Merkezi'ne (Eski balık hali) kadar olan kısmında yeşil alan, bisiklet ve yürüme yolu mevcuttur. Konak Pier'in hemen yanında Deniz Kuvvetleri'ne ait Askeri alan vardır. Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nın Fevzi Paşa Bulvarı ile kesiştiği noktadan sonra 1.Kordon (Atatürk Cd.) ve 2. Kordon (Cumhuriyet Bulvarı) başlamakta ve bu caddeleri dik kesen Alsancak Kıbrıs şehitleri Caddesi'nde de son bulmaktadır. (yaklaşık Alsancak Limanı'nda) Kordonboyu' nun Cumhuriyet Meydanı'ndan Alsancak Limanı'na kadar olan bölümü, sahil şeridinde yeşil alan, yürüme yolu, koşu yolu ve bisiklet yoluna ayrılmış olup, yapılaşma genelde 8-9 katlı yapıların zemin katları ocak başı, restoran, bar, cafe ara katlarda ise yer yer ofisler (avukat, muayenehane turizm acenteleri v.s) ve mesken fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Kordonboyu'nun Cumhuriyet Meydanı'ndan Deniz Kuvvetleri'ne kadar olan bölümünde ise, sahil şeridi denize sıfır olarak cafe –bar olarak kullanılabilme özelliğine sahiptir. Burada sahil tretuarı Kordon'a has siyah beyaz dalgalı mozaik yapısını korumaya devam eden tek bölgedir. Bu bölgedeki yapılaşma Cumhuriyet Meydanı'ndan itibaren, Türk Telekom 2. Bölge Müdürlüğü, Kantar Polis Karakolu ve Pasaport Ğskelesi (2. Kordon tarafında Mövenpick Otel), Kordon Otel, Yapı Kredi Bankası, Özgörkey Butik Otel, İş Bankası, Akbank Bölge Müdürlük Binaları mevcuttur.

Kamu hizmetlerinden istifadenin tam olduğu bölgede, ulaşım kolaylık ve çeşitlilik göstermektedir. Otobüs, metro, taksi - dolmuşlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgenin teknik altyapısı bitirilmiş olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İzmir
İlçesi	: Konak
Mahallesi	: Akdeniz
Pafta No	: 77
Ada No	: 971
Parsel No	: 17
Arsa Yüzölçümü	: 739 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası
Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse	: Tam
Yevmiye No	: 14583
Cilt No	: 67
Sayfa No	: 984
Tapu Tarihi	: 02.10.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

20.12.2013 tarihinde Konak Tapu Müdürlüğü'nde değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yapılan araştırma ve incelemelerde taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir takyidat tespit edilmemiştir.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma izin Belgesi
- Mimari projesi (Kat Planları),

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU VE İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

06.12.2013 tarihinde Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; Değerleme konusu parsel; 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM (**Ticaret Seçenekli Konut bölgesi**) alanında kalmakta olup, bitişik nizam, Hmax= 21,80 m, çatı katsız bina yüksekliğinde 7 kat yapılanma haklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, eski eser karşısında (güneyi ve batısı) olduğundan, her türlü işlem için K.T.V.K.B.Kurulu'ndan izin alınması gerekir. Plan notlarına göre TM lejantında belirlenen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

*Bu planda zemin katta konut yapılamaz.

* Bu Lejant açılımı; konut, çarşı, büro, işhanı, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı v.b. yapılabilir.

971 Ada 17 Parselde yer alan taşınmazın ait 20.06.1960 tarihli 21 cilt, 11 varaka (5.046 m² banka binası) ilk yapı ruhsatı, 19.09.1995 tarih ve 923-960-1960 sayılı tadilat ruhsatı 25.12.1958 tarih ve 958/923 ruhsata esas onaylı proje Mimari Projesi 08.09.1995 onay tarihli onarım ve dekorasyon projesi. 18.03.2004 tarih ve 5/999 cephe tadilatları, (11.03.2004 tarihinde koruma kurulu, yönetmelik ve şartnamelere uygun tadilat yapılmasını öngörmüştür) Taşınmazın: 07.11.1962 - 958/923 (7 kat ve çatı katlı banka binası ve işhanı için) Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi: 15.05.1996 – 657 (Batar kata ilave 45 m² işyeri için) bulunmaktadır

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel; 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli, İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planında; TM* – Ticaret Seçenekli Konut bölgesi–taralı (zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmakta olup, bitişik nizamda (Hmax:24,80 m) 7 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana parsel, eski eser karşısında (doğusunda Türk Ticaret Bankası binası) olduğundan, her türlü işlem için K.T.V.K.B.Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Ekspertize konu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana yapı 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için yapı denetim firması ile ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi 77 pafta, 971 ada, 17 parselde yer alan “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası”dır.

Parsel alanı 739,00 m², bina oturumu yaklaşık 694 m²’dir. Yangın merdiveni ve yangın çıkışlarının da olduğu, parselin bitişik nizamlı olan kuzey cephesinde yaklaşık 45 m² aydınlık mevcuttur

Parsel üç cepheli olup, Şehit Fethibey Caddesi’ne cephesi (yaklaşık 9,00 m), Halkbankası İzmir şubesi girişi, binanın Mimar Kemalettin Cephesi (bu caddeye yaklaşık 40 m cephesi mevcuttur) ile Cumhuriyet Bulvarı cephesinin (Bulvara cephe ise yaklaşık 25 m’dir) köşesinden sağlanmaktadır.

Halkbankası Kurumsal Şubesi, Halkbankası Ticari Şubesi, Halkbankası 2. Bölge Koordinatörlüğü ve diğer birimlere, Cumhuriyet Bulvarı’nda ayrı bir giriş mevcuttur. 1958 yılında 7 kat ve çatı katlı, banka binası (T. Emlak Kredi Bankası İzmir şube ve İşhanı) ve işhanı olarak projelendirilen yapı, betonarme karkastır. Taşınmaz halihazırda, zemin kat, asma kat (batar kat), 1., 2., 3., 4., 5. normal kat ve teras kattan oluşmaktadır .Teknik altyapısı tamdır. Topografyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Parsel yamuk şekline yakındır

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar ve batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir’in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmir'lilerle dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.

Tarihi:

Konak İlçesi Anadolu'nun batısında Ege sahilinde Çatalkaya dağları ile çevrili bir körfez kıyısında kurulmuştur. Eskiizmir'de ele geçen belgelere göre; İzmir'in antik adı ile SMYRNA MÖ:3000 yıllarının ilk yarısında Lelekler ve Kallar tarafından Bayraklı yakınlarında Tepe Kulesinde kurulmuştur. MÖ 2000 yıllarının sonuna doğru AİON'lerin hakimiyetine kalmış, 11. Yüzyılda İyonların eline geçmiş, M.Ö. 7.Yüzyıl sonlarında Lidyalılar tarafından işgal edilmiş, işgal edilmesiyle İyon devresi sona ermiştir. Bundan sonra bir çok milletlerin hegemonyası altına girmiş ve en son olarak 9 Eylül 1922 yılında Mustafa Kemal Atatürk Kumandasındaki Ordu tarafından kurtarılmıştır. İlçe 47.252.127 Metrekare alan üzerine kurulmuştur.

Coğrafya:

Konak, Ege Bölgesi'nin batısında olup İzmir İl merkezindedir. Ege denizine olan kıyısı sayesinde İzmir in ve Türkiye nin sayılı ilçeleri arasındadır. Denize sıfır konumu ile Körfez boyunca uzanan Konak İzmir'in sosyal, ekonomik, ticari, kültürel merkezidir.

Ulaşım

Konumu itibarı ile merkez konumda yer alması ulaşım yolları içinde kolaylık sağlamaktadır. Deniz, kara ve tren yolları ile İlçeye her noktadan ulaşım kolaydır. Bulvarlar, meydanlar ve geniş caddeler ile İzmir İlinin çevre ilçelerine bağlanmaktadır.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir. 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasalar 2010 yılında da zor bir süreçten geçerek, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2013 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa çıkarılması halinde; yeri, konumu, imar durumu, banka hizmet binası olarak planlanmış ve işletiliyor olması, İzmir ilinin ekoneomik ve ticari bakımından hareketli olan Konak İlçe merkezinde 1. Ve 2. Kordona cephele olması , yakın çevresinin teşekkül tarzı ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak taşınmazın gelebilecek talebin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın yaşı,
- Taşınmazın banka sektörüne yönelik hizmet binası olarak planlanmış ve kullanılıyor olması
- Taşınmazın İzmir İl merkezinde, Ticari potansiyelin yüksek olduğu Atatürk Caddesine ve 2. Kordon olarak bilinen Cumhuriyet Bulvarına yakın konumda olması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu (Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Alışveriş Merkezleri, Banka Bölge Müdürlükleri , İdari ve Kamu binaları),
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli olması,
- Satış kabiliyeti, gibi hususlar taşınmazın değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz betonarme yapı türünde inşa edilmiş olup 739,00 m² alan üzerine inşa edilmiş; zemin + batar kat + 5 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Değerlemesi taşınmazın toplam kullanım alanı 5.091,00 m² dir. Değerlemesi yapılan ana gayrimenkulün inşasına 1960 yılında başlanmış olup, ana taşınmaz 51 yaşındadır. Binanın dış cephesi tadilat görmüştür ve giydirme cam kaplamadır. Binada, biri yük asansörü olmak üzere, 3 adet asansör ve hava boşluğunda bulunan yangın merdiveni mevcuttur. Isınma, klimalar ile sağlanmaktadır. Ayrıca yangın alarmı bulunmaktadır. Konu taşınmazın Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 2012 yılı Yapı Birim Maliyetleri tablosuna göre 4-B yapı sınıfında yer bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın Mimar Kemalettin Cephesi ile Cumhuriyet Bulvarı cephesinin köşesinden girişi sağlanan Halkbankası İzmir şubesi, zemin kat ve asma katta faaliyet göstermektedir. Zemin katında; bireysel bankacılık işlemlerinin ve gişe işlemlerinin gerçekleştiği bölümler, operasyon, arşiv, kasalar, bay – bayan wc – lavabo bölümleri ve mutfak mevcuttur. Asma katla bağlantı kurulan merdiven çelik karkaslı krom korkulukludur. Birimler arası personele açık merdiven ise mermer kaplı, demir korkuluklu betonarmedir. Asma katta, gube Müdürü,

Operasyon, arşiv, sistem odası, bay – bayan wc – lavabo bölümleri ve galeri boşluğundan oluşmaktadır. Döşemeler genelde seranit, personel çalışma bölümleri ve ofis içlerinde ahşap laminant kaplama, ıslak hacimlerde seramiktir, tavan; kaset döşemeli ve spot ışıklandırmalıdır. Cumhuriyet Bulvarı'ndan girişli, Halkbank İzmir 2. Bölge Koordinatörlüğü tabelalı kısımda ise zemin katta, güvenlik birimi, küçük bir depo, normal kullanıma açık iki asansör dışında, yük taşımaya açık, yük asansörüne ulaşılan hol ve merdiven altında oluşturulmuş olan depo kısımlarından ibarettir. Zemin katta merdiven döşemesi granit kaplı iken asma kat hizasında mermer kaplama olarak devam etmektedir. Ve bu katta da yine 1 adet depo mevcuttur. Binanın aynı zamanda Şehit Fethibey Caddesi'nden jeneratör odasına girişi mevcut olup, ayrıca bu cephede ATM'si mevcuttur.

* Yine girişi Kemalettin Cephesi ile Cumhuriyet Bulvarı cephesinin köşesinden sağlanan ve İzmir şubesi'nin asma katından merdivenlerle çıkılan 1. normal katta; toplantı odası, içinde wc'si ile Şube müdürü ofisi, dış işlemler, bay-bayan wc, operasyon servisi, arşiv, mutfak, kasa bölümlerinden oluşan İzmir Ticari şubesi mevcuttur. Yapısal özellikleri zemin kat ile aynıdır.

* 2. Normal katında (İşhanı girişli bu birimler 2. normal kattan başladıkları için, kat isimlendirmeleri, asansör de dahil, 1.kattan itibaren yapılmıştır); Toplantı odası, içinde wc'si ile şube müdürü ofisi, dış işlemler, bay-bayan wc, operasyon servisi, arşiv, mutfak, kasa bölümlerinden oluşan İzmir Kurumsal şubesi mevcuttur. Yapısal özellikleri zemin kat ile aynıdır

* 3. Normal katında; Sağlık Ünitesi, Kredi ve Proje Değerlendirme, Bölüm Müdürlüğü, Güvenlik, mutfak, arşiv, İç Kontrol, Kredi Garanti Fonu A.Ş. ve İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanlığı bölümlerinde oluşmakta olup, yapısal özellikleri diğer bölümlerle aynıdır.

*4. Normal katta, 2. bölge Koordinatörlüğü, toplantı odası ve ofislerden oluşmaktadır.

*5. Normal katta, Halk Akademi İzmir olarak adlandırılmış, personel eğitimi için kullanılan, Marmaris, Kuşadası, Çeşme, Bergama ve Fethiye sınıfları ile idari ofis, bay – bayan wc,'den oluşan kısım mevcuttur.

* 6. (Teras) katta, bay – bayan wc'ler kat giriş holünde yer almakta olup, diğer katlara göre alanı daha küçük olan en üst katta, kafeterya, konferans ve teras mevcuttur.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkullerin yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Kalorifer (Merkezi Sistem)
Klima Sistemi	: Mevcut
Asansör	: 2 adet
Yangın Merdiveni	: Var (Harici)
Kapalı Garaj	: Var
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Var
Jeneratör	: Var

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda yeterli sayıda satılık ve kiralık işyeri ve mesken emsal bulunması, arsa emsalinin ise bulunmaması nedeniyle “Maliyet Oluşumları Yöntemi” kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı

4.10-1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

EMSAL KROKİSİ



Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

SATILIK EMSALLER

1-Birleşmiş Emlakçılar : 0 232 278 43 43

İzmir, Çankaya'da 250 m2 arsa yüzölçümüne sahip parselde inşaa edilmiş yapı toplam ~1.000 m2 brüt alanlı olup bodrum katı 100 m2, zemin katı 250 m2, asma katı 125 m2, 1 ve 2. Katları da 250 şer m2 brüt alanlıdır. 8 Kat imarlı söz konusu parselde inşaa edilmiş yapı çok eski olup bakımsız ve niteliksizdir. Bu nedenle İzmir'in ekonomik ve ticari bakımından merkezi konumundaki Çankaya'da yer alan taşınmazın arsa bedeli önem arz etmektedir. Emsal taşınmaz yapı kalitesi bakımında %20 daha kötüdür. Konum bakımından ise yaklaşık %20 daha kötüdür. **(Bina birim m2 değeri= ~ 500.-TL, Arsa Birim m2 değeri= 18.000.-TL.)**

2-Veri Emlak : 0 544 404 33 55

Emsal taşınmaz Fevzipaşa Bulvarına yaklaşık 50 metre mesafede olup değerlendirme konusu taşınmaza yaklaşık 750 metre mesafededir. 150 M2 yüzölçüme sahip parselde 5 katlı inşaa edilmiş yapının her biri yaklaşık 120 m2 brüt alanlıdır. Buna göre toplam kapalı alan 600 m2 olup 4.000.000.-TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal taşınmazın pazarlık payı nedeniyle satış değerinin 3.500.000.-TL civarında olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Emsal taşınmaz konumsal bakımdan %5 daha kötüdür. Buna göre **(Bina birim m2 değeri= ~ 500.-TL, Arsa Birim m2 değeri= 21.333.-TL.)**

3-Sahibinden (Ahmet Güçlü) 0 (532) 234 89 60

Emsal taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Çankaya Sempti, Hurşidiye mahallesindedir. 450 m2 kullanım alanlı, 3 katlı yapı ticari hareketliliği normal seviyede olan bölgede yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz 2.600.000.-TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz yapı kalitesi bakımında %25 daha kötüdür. Konumsal bakımdan ise %15 daha kötüdür. **(Bina birim m2 değeri= ~ 500.-TL, Arsa Birim m2 değeri= 15.833.-TL.)**

4-Turyap- Yavuz Kahraman 0 (532) 646 65 50

Emsal taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mürselpaşa Paşa Bulvarına cepheli, 9, katlı, 4950 m2 toplam brüt alanlı komple satılık binadır. Emsal taşınmazın arsa yüzölçümü yaklaşık 580 m2'dir. 9 Kat imarlıdır. Söz konusu taşınmaz 5.500.000.-USD (Yaklaşık 11.000.000.-TL) fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz yapı kalitesi bakımında %25 daha kötüdür. Konumsal bakımdan ise %30 daha kötüdür. **(Bina birim m2 değeri= ~ 500.-TL, Arsa Birim m2 değeri= 14.655.-TL.)**

5-Veri Emlak –Haydar Bey : 0 (555) 270 07 25

Emsal taşınmaz Fevzipaşa Bulvarına yaklaşık 50 metre mesafede olup değerlendirme konusu taşınmaza yaklaşık 600 metre mesafededir. 1361 Sokağa cepheli emsal taşınmaz müstakil olup 45 m² arsa yüzölçümlüdür. Zemin katı 40 m², 1. Katı 40 m² ve 2. Katı yaklaşık 20 m² brüt alanlı emsal taşınmaz toplam 100 m² brüt alanlı olup 1,5 yıl önce 800.000.-TL fiyatla satılmıştır. Bugünkü değerinin 1.000.000.-TL civarında edeceğini belirten Haydar Bey yapının eski olduğunu ifade etmiştir. Emsal taşınmaz konumsal bakımdan %10 daha kötüdür. Yapı kalitesi bakımından da yaklaşık %25 daha kötüdür. Buna göre **(Bina birim m² değeri= ~ 500.-TL, Arsa Birim m² değeri= 21.111.-TL.)**

6-Royal Emlak –Volkan Bey : 0 (532) 749 55 88

Emsal taşınmaz Fevzipaşa Bulvarına cepheli 6 katlı binanın 1. Katında yer alan bakımlı ve kullanışlı ofisdir. Söz konusu ofis için 45.000.-TL fiyat istenmektedir. Pazarlık payı vardır. Emsal taşınmaz konumsal bakımdan %10 daha kötüdür. Yapı kalitesi bakımından da yaklaşık %5 daha kötüdür. Emsal taşınmazın pazarlık payı olması ve brüt alanının küçük olması nedeniyle birim m² değerinin yüksek olacağı görüşündeyiz.

7-Cemlak Emlak –Cemal Mehmethanoğlu: 0 533 271 49 49

Emsal taşınmaz Atatürk Bulvarı Birsan İşhanında olup 8 katlı binanın 6. Katında yer alan 57 m² brüt alanlı ofisdir. 1. Kordon tarafından işyerinin girişi bulunmaktadır. Emsal taşınmaz konumsal bakımdan ve. Yapı kalitesi bakımından değerlendirme konusu taşınmaza benzerdir. **(Birim m² değeri=2.980.-TL)**

KİRALIK EMSALLER

1.Kiralık Dükkan - Melek Emlak - 0533 482 47 74- Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, batı katlı, toplam 432 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan 10.000 TL bedelle kiralıktır. (23 TL/m²/ay)

2. Kiralık Ofis- Pasaport Emlak – 0232 445 8182 ; Taşınmazın bulunduğu bulvarda, karşı çaprazında Pamuk Plaza'da, 3.Katta konumlu, 250 m² alana sahip, iki cepheli (Deniz ve bulvar) bakımlı büro 7.000 TL bedelle kiralıktır. (28 TL/m²/ay)

3. Kiralık - Sahibinden – 0232 21 54 44; Taşınmazın bulunduğu bulvarda, Kardiçalı hanında, zemin katta konumlu, 70 m²+ 70 m² batırlı alana sahip, bulvar cepheli bakımlı dükkan 7.000 TL, 50 m²+ 50 m² batırlı alana sahip, banka tarafına bakan dükkan 5.000TL/Ay, 60 m²+ 60 m² batırlı alana sahip, bulvar cepheli dükkan 6.000 TL bedelle kiralıktır. (50 TL/m²/ay)

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

. Bölgede yaptığımız araştırma ve incelemelerde işyerlerinin konumu, cephesi, kullanılabilirliği, kullanım alanı ve iç yapı özelliklerine bağlı olarak Cumhuriyet Bulvarına cepheli, zemin kat işyerlerinin birim m2 değerlerinin 8.000.-TL ile 13.000.-TL değiştiği tespit edilmiştir. Üst kat ofis/büroların ise 2.500.-TL/m2 ile 4.000.-TL/m2 birim m2 değerlerine sahip olduğu tespit edilmiştir.

Tüm bu kabuller neticesinde 5091 m2 toplam kullanım alanı olan değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin ZEMİN katına 8000.-TL/m2 asma katına 3500.TL/m2 1,2,3,4,5,6 Katlara 2.500 TL/m2 birim değer takdir edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

971 ADA 17 PARSEL HALK BANKASI İZMİR ŞB.EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
<u>KAT NO</u>	<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER (TL/M2)</u>	<u>DEĞER (TL)</u>
ZEMİN.	649	8000	5.192.200
ASMA KAT	548	3500	1.918.200
1. KAT	649	2500	1.622.500
2. KAT	649	2500	1.411.200
3.KAT	649	2500	1.411.200
4.KAT	649	2500	1.411.200
5.KAT	649	2500	1.411.200
6.KAT	649	2500	1.411.200

TOPLAM: 16.845.400.TL~16.845.000.TL

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazın toplam değeri ~16.845.000.TL olarak hesaplanmıştır.

4.11- Nakit / Gelir Akımları Yaklaşımı

4.11.1- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerlerin test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Elde edilen emsaller doğrultusunda zemin kat için 44,6.TL/m2 ve Asma kat için 18,25.TL/m2 1,2,3,4,5,6. Katları için ise ise 13,85.-TL/m2/Ay birim kira getirisi belirlenmiştir.

4.11.2- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yeterli sayıda satılık ve kiralık emsallerinin bulunması, arsa emsallerinin ise bulunmaması nedeniyle’’Maliyet Oluşumları Yaklaşımı’’kullanılmamıştır.

971 ADA 17 PARSEL HALK BANKASI İZMİR ŞB.GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
<u>KAT NO</u>	<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER (TL/M2)</u>	<u>AYLIK KİRA BEDELİ (TL)</u>
ZEMİN.	649	44,6	~29.000
ASMA KAT	548	18,25	~10.000
1. KAT	649	13,85	~9.000
2. KAT	649	13,85	~9.000
3.KAT	649	13,85	~9.000
4.KAT	649	13,85	~9.000
5.KAT	649	13,85	~9.000
6.KAT	649	13,85	~9.000

TOPLAM 93.000.TL

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	5091
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	93.000
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	1.116.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.065
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	17.169.230

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **~17.170.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”ne aittir. Taşınmaz, Halkbankası İzmir şubesi, Halkbankası Kurumsal şubesi, Halkbankası Ticari şubesi, Halkbankası 2. Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılıyor olduğu ve yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir.

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması , parselin ticari imarlı olması vb. dikkate alındığında mevcut planlama şeklinin (Banka Hizmet Şubesi) uygunluğu düşünülmektedir.

4.15- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı ana taşınmaz tapuda “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası” olarak kayıtlıdır. Ana taşınmaz tapu kütüğünde Cins Tashihli bina olarak tescillidir. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgeleri ve kat planı çizelgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 5:

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 16.845.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 17.170.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbiriyile uyumluluğu dikkate alınarak 16.845.000,-TL değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 Ada, 17 Parselde kayıtlı “On katlı Kargir Bina” vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;

İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan ve halihazırda komple satılık ve kiralık bina, dükkan ve işyeri olarak kullanılan alanların güncel getirileri farklı değerlendirme yöntemleri içerisinde değerlendirilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLER VE NEDENLERİ

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkul tadilata uğrayarak Banka sektörüne yönelik hizmet ve servis birimleri şeklinde planlanmıştır. Ekspertizi yapılan taşınmazların Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde onaylı mimari tadilat projesi ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmaz yasal projeleri incelenerek değerlemeye alınmıştır..

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

28 Mayıs 2013/ 28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9. Maddesinin 1 fıkrası “ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.” şeklindedir. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmaz üzerinde ipoteklerin olmaması nedeniyle GYO portföyünde bulunmasında yasal bir engel taşımamaktadır.

5.5-KDV ORANI

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli ve aylık kira bedeli olarak belirtilmiştir.“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazın maliki Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar

ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı” ve “Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemleri” metodları kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız

kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde İzmir İli, Konak İlçes Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 parsel üzerinde yer alan "On katlı Kargir Bina" vasıflı taşınmaza;

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

RAYIÇ DEĞER				
971 ADA 17 PARSEL	ALAN,M2	KDV HARIÇ,DEĞER/TL	KDV DAHİL DEĞER/TL	KDV HARIÇI,DEĞER/USD
	5091	16.845.000	19.877.000	8.098.557
TOPLAM DEĞER=16.845.000.TL				

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 16.845.000.-TL (Onaltımilyonsekizyüzkırkbeşbin Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

***23.12.2013 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru:.2.08.TL**

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

971 ADA 17 PARSEL HALK BANKASI İZMİR ŞB.GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
KAT NO	ALAN/M2	DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA BEDELİ (TL)
ZEMİN.	649	44,6	~29.000
ASMA KAT	548	18,25	~10.000
1. KAT	649	13,85	~9.000
2. KAT	649	13,85	~9.000
3.KAT	649	13,85	~9.000
4.KAT	649	13,85	~9.000
5.KAT	649	13,85	~9.000
6.KAT	649	13,85	~9.000
TOPLAM 93.000.TL/AY X 12=1.116.000.TL			

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 1.116.000.-TL (Birmilyonyüzonaltıbin.-türk lirası) olarak kira değeri takdir edilmiştir

* Sigorta bedeli olarak 2013 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 4B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 5091 m2 x 730 TL/m2: 3.716.430.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Murat ÇALIŞKAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Doğan ÖZAYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı



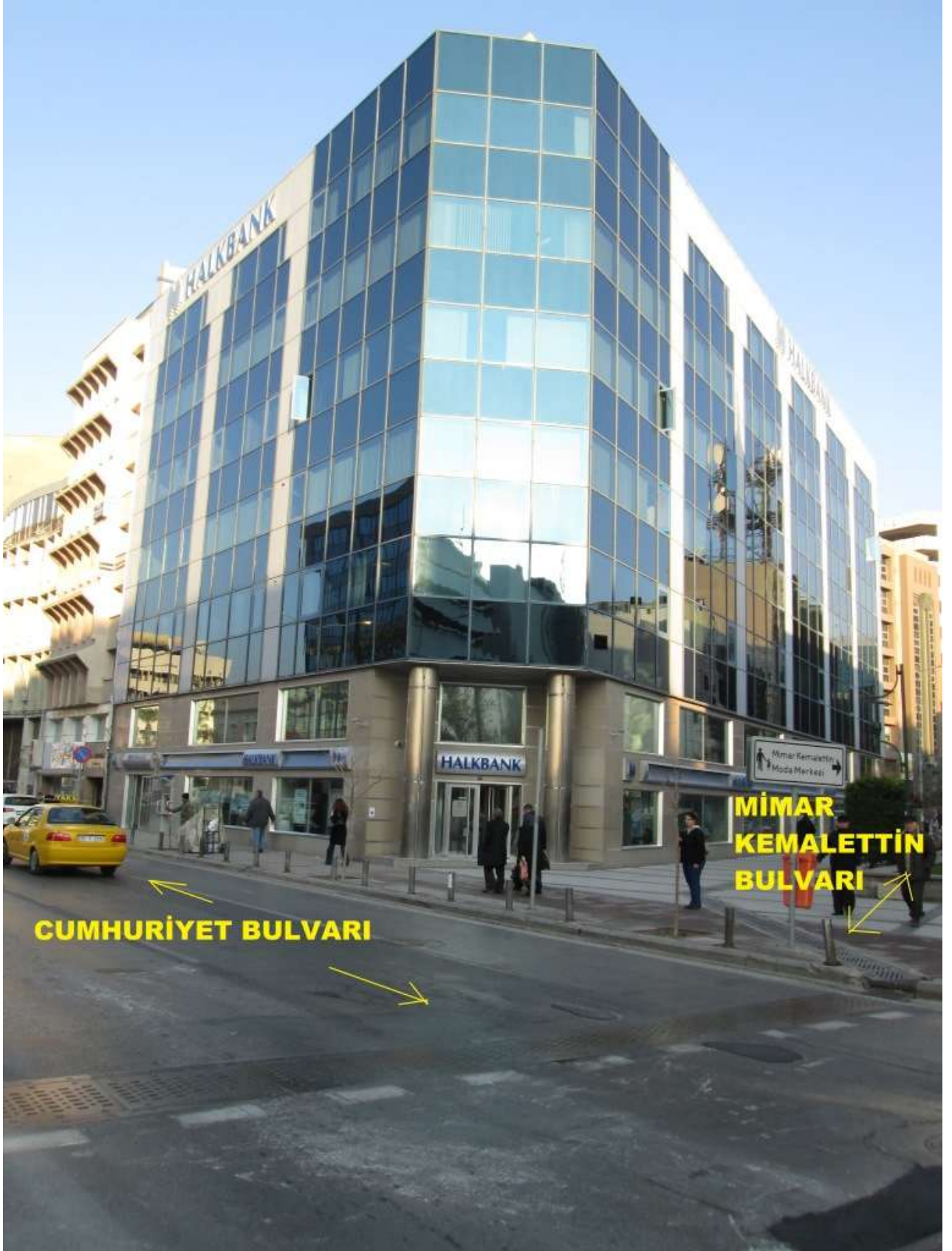

EKLER

- Onaylı Tapu Kayıt Örneđi,
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- İmar durumu,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

EK : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

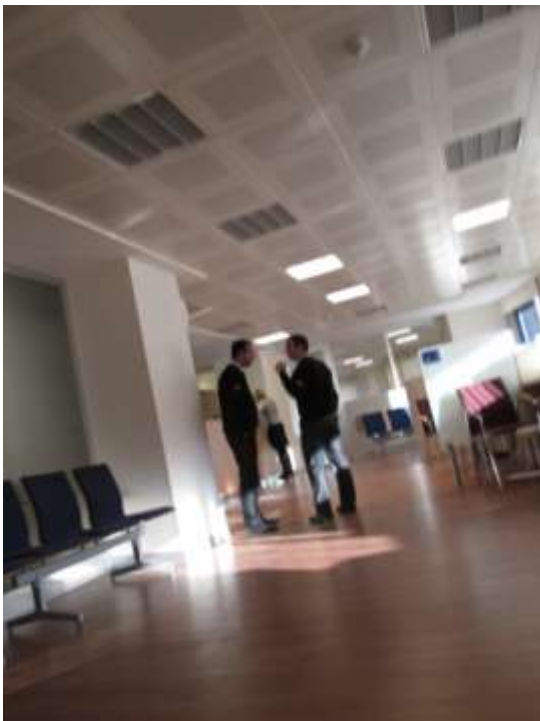
Değerleme konusu İzmir İli,Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi,971 Ada, 17 numaralı Parselde yer alan taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalışması, bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI

















TAŞINMAZIN TAPU KAYDI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	20.12.2013 13:54:09	2013-37075	20131220-799-F01650	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki	MİMAR KEHALETTİN VE HULUSİ BEY CAD.VE 2 CI KORDON	
Zemin No	18173574	Cilt / Sayfa No	67 / 984	
İl / İlçe	İZMİR / KONAK	Ada / Parsel	971 / 17	
Kurum Adı	Konak	Yüzölçüm	739,00000	
Mahalle / Köy Adı	AKDENİZ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BES MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI	
MÖLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 2.11.2010 - 14583		

Rapor Tarihi / Saati : 20.12.2013 / 13:58

1

Murat ÇALIŞKAN

Makina Mühendisi

Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

Doğum Tarihi : 12.07.1973

Medeni Hali : Evli

e-mail : muratcaliskanexper@hotmail.com

Cep Tel no : 0532 693 51 92

MESLEKİ TECRÜBESİ

2013 -..... : Murat Çalışkan Gayrimenkul ve Makine Ekspertiz Hizmetleri
(Çözüm Ortağı Sahibi)

2012-2013 : Karat Taşınmaz A.Ş. / Sorumlu Değerleme Uzmanı-Müdür

2004 -2012 : Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Değerleme Uzmanı-Amir

2003 -2004 : TMMOB Bilirkişilik

1997 - 2003 : Erma Teknik Ltd. Şti. /Tahribatsız Muayene Kontrol Mühendisi

EĞİTİM BİLGİLERİ

1990-1997 : D.E.Ü. Mühendislik Fakültesi Makine Bölümü

1987 -1990: İzmir Buca Lisesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.09.2007

No : 400623

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

Murat ÇALIŞKAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Doğan ÖZAYDIN

İřletmeci

Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

D. Tarihi : 07.02.1949

M. Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

2009-..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ő.
Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

1997-1998 : Kalkınma Bankası

1970-1997 : Harita Genel Komutanlığı

EĞİTİM BİLGİLERİ

1970 : Kara Harp Okulu

1974 : MSB Harita Mühendisliđi Yüksek Teknik Okulu

2000 : Gazi Üniversitesi İşletme Lisans Tamamlama ve Yüksek Ve Yüksek Lisans

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009

No : 401148

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

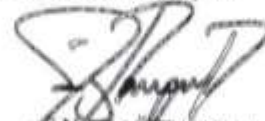
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Doğan ÖZAYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BENKLİ FOTOKOPI