

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ,  
AKDENİZ MAHALLESİ,  
2802 ADA, 15 PARSEL

*(ATATÜRK CADDESİ NO:44 - NO:44/A  
CUMHURİYET BULVARI NO:45 - NO:45/A VE NO:45/B  
AKDENİZ MAHALLESİ KONAK/İZMİR)*

**EKSPERTİZ RAPORU**

EKİM 2013

RAPOR NO: 2013 / 072

## **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 I- RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 12.09.2013 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 01.10.2013 tarihinde, 072 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2-RAPOR TÜRÜ**

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada 15 parsel üzerinde kayıtlı olan “On Katlı Kargir Bina”nın 1, 3, 5, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümler. ( 15 nolu b.b.- Halk Sigorta A.Ş. Ege Bölge Müdürlüğü, şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi, Pamuk Plaza içinde Halk Yatırım A.ş. İzmir şubesi, 16 nolu b.b.- Zemin kat trafo, 1, 3 ve 5 nolu b.b.- T. Halkbankası A.ş. 1. 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 16.09.2013 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

### **1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 12.09.2013 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 01.10.2013 tarihinde, 072 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 34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL olup, T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde yer almaktadır.

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

## **23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu değerlendirme raporu, mülkiyeti ‘‘Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’’ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 77 pafta, 2802 ada 15 parsel üzerinde kayıtlı ‘‘On Katlı Kargir Bina’’ vasıflı taşınmazda yer alan 1, 3, 5, 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümlerin ( 15 nolu b.b.- Halk Sigorta A.Ş. Ege Bölge Müdürlüğü, Şube Operasyonları Daire Başkanlığı İzmir Nakit Operasyon Merkezi, Pamuk Plaza içinde Halk Yatırım A.Ş. İzmir Şubesi, 16 nolu b.b.- Zemin kat trafo, 2. Kat 1 nolu b.b. Halk Yatırım A.Ş., 3. Kat 3 nolu b.b ve 4. Kat 5 nolu b.b.- T. Halkbankası A.Ş. 1. Bölge Koordinatörlüğü v.s.) günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla 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**

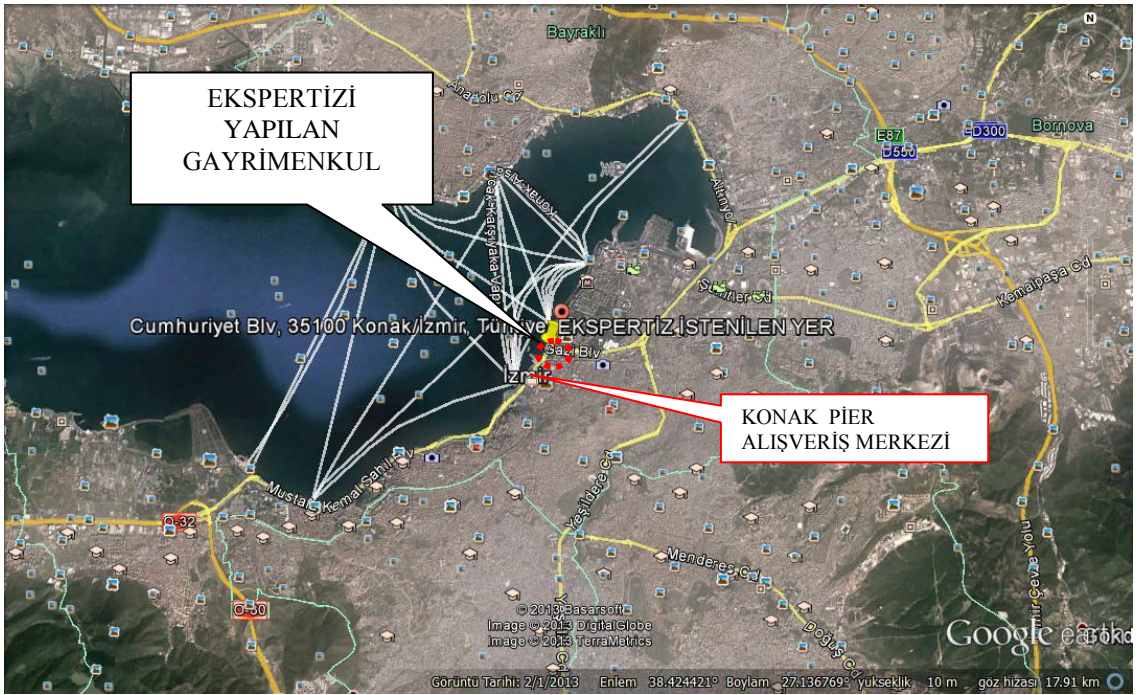
Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Türkiye’nin üçüncü büyük ili olan İzmir’in kent merkezinde olup 2. kordon olarak adlandırılan Cumhuriyet Bulvarı ve Atatürk Caddesine cepheleri bulunmaktadır. Ekonomik ve ticaret hayatının önemli merkezlerinden olan bölge, bir çok işyeri, alışveriş merkezi, eğlence ve yeme içme faaliyetlerini bünyesinde barındırdığından popüler yerler arasında en önde gelmektedir.

Taşınmazlarımıza İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından gelirken 500 metre sonra solda. Pasaport vapur iskelesi tarafından geldiğinde ise yaklaşık olarak 100 metre sonra sağ taraftan ulaşmak mümkündür. Ulaşım taksi, otobüs, metro, vapur vasıtalarıyla rahat bir şekilde sağlanmaktadır.

Söz konusu taşınmazların yakın çevresinde Konak Metro İstasyonu (yer altında), YKM, Konak Meydanı (saat kulesi), Kemeraltı Çarşısı, Hükümet Konağı, Konak Camii, İzmir Büyükşehir Belediyesi, Öz-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 Dersaneler, İş Merkezleri, işhanları 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 Meydanı'ndan, Çakabey Meydanı'na kadar çoğu zaman araç trafiğine kapalı ve sadece yayalara ayrılmış durumdadır.

Değerlemeye konu taşınmazlar, yaklaşık olarak Atatürk Caddesine 60 metre, Konak Meydanına 500 metre, Cumhuriyet Meydanına 700 metre, Fuar Alanına 1000 metre, Alsancak Limanına 2500 metre mesafededir.



### 3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli : İzmir  
 İlçesi : Konak  
 Mahallesi : Akdeniz  
 Pafta No : 23M.1C  
 Ada No : 2802  
 Parsel No : 15  
 Arsa Yüzölçümü : 616,50 m<sup>2</sup>  
 Ana Gayr. Vasfı : On Katlı Kargir Bina  
 Malik : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
 Hisse : Ekte Belirtilmiştir  
 Yevmiye No : Ekte Belirtilmiştir  
 Cilt No : Ekte Belirtilmiştir  
 Sayfa No : Ekte Belirtilmiştir  
 Tapu Tarihi : Ekte belirtilmiştir

2802 ADA, 15 PARSEL TAPU BİLGİLERİ								
SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
1	İŞYERİ	297/1000	ZEMİN VE 1	15	14583	KM 17	1608	02.11.2010
2	TRAFİ	3/1000	ZEMİN	16	14583	KM 17	1609	02.11.2010
3	MESKEN	60/1000	2	1	14583	KM 17	1594	02.11.2010
4	MESKEN	60/1000	3	3	14583	KM 17	1596	02.11.2010
5	MESKEN	60/1000	4	5	14583	KM 17	1598	02.11.2010



### **3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ**

16.09.2013 tarihinde Konak Tapu Müdürlüğü'ne inceleme yapmak üzere gidilmiş, takyidat belgesinin çıktı olarak verilmediği tarafımıza beyan edilerek değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde şifai olarak yapılan araştırma ve incelemelerde tespit edilen takyidatlar aşağıda belirtilmiştir.

#### **Beyanlar:**

Söz konusu taşınmazların tamamında (1,3,5,15 ve 16 nolu bağımsız bölümler) aynı Beyan bulunmaktadır.

-Yönetim Planı: 11.08.1994

#### **Hak ve Mükellefiyetler:**

2802 Ada, 15 Parsel üzerindeki 16 numaralı bağımsız bölümde,

-İntifa hakkı; 49 yıllığına Türkiye Elektrik Dağıtım A.ş. (TEDAŞ) lehine, çıplak mülkiyeti Pamukbank T.A.Ş.'ye aittir.

### **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**

16.09.2013 tarihinde Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların yer aldığı 2802 ada 15 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) çatı katsız bina yüksekliğinde 8 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, eski eser karşısında (doğusunda Türk Ticaret Bankası binası) olduğundan, her türlü işlem için K.T.V.K.B.Kurulundan izin alınması gerekir.

\*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.

### **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) 8 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 PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerlemeye konu 616,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 1990’lı yıllarda bitişik nizamda, iş merkezi olarak kurulmuştur. Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak Konak Tapu Müdürlüğünde yaptığımız araştırma ve incelemelerde Onaylı Mimari Projesinine ait dosyanın olmadığı tarafımıza bildirilmiştir. Söz konusu taşınmazın onaylı Mimari Projesine ulaşabilmek için Konak Belediyesi İmar Arşivine gidilmiştir. Ancak değerlemeye konu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana gayrimenkulün onaylı mimari projesinin bulunduğu dosyanın 3. Katta Yapı Ruhsatları bölümünde olduğu öğrenilmiştir. Yapı Ruhsatları Bölümünde görevli Cüneyt Bey ile yaptığımız görüşmede söz konusu dosyanın “Serdar Doğan” isimli şahıs tarafından tadilat işlemi için başvuru yapıldığı ve henüz tamamlanmadığı belirtilmiştir. Söz konusu dosyayı incelememize dosyanın işlemde olması nedeniyle izin verilmemiş ancak dosyanın İmar Arşivine inmesi halinde dosyanın incelenebileceği belirtilmiştir. Dosyanın İmar Arşivine nakil süresi hakkında net bir bilgi verilememiştir. Bu nednele söz konusu taşınmazların yer aldığı onaylı mimari projesi ve diğer eklerin bulunduğu dosya incelenememiştir. Ancak söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak daha önceden hazırlanan ekspertiz raporları ve eklerinde yer alan mimari proje ve ruhsatlar dikkate alınarak ekspertiz raporu hazırlanmıştır. Eski ekspertiz raporların eklerinde sunulan proje, ruhsat ve yasal belgeler ile değerlendirme konusu taşınmazın mevcut hali örtüşmektedir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana taşınmaza ait 12.08.1993 tarih ve 274 sayılı mimari projesi mevcut olup, Yapı Ruhsatı 12.08.1993 – 274 tarihinde alınmıştır. 05.08.1994 tarih ve 1993/274 sayılı tadilat projesi ile de otopark kömürlük ve binanın genelinde çeşitli tadilat ve değişiklikler yapılmıştır . 20.02.1995 tarih ve 1993/274 sayılı tadilat projesi ile de 2. katta bulunan kapıcı dairesi iptal edilmiş,binanın asansör dairesi küçültülmüş ve 7. katta bulunan iki daire tek daireye indirilmiştir. Yapı Ruhsatı 05.08.1994 – 274/ 1993 ve Yapı Ruhsatı 05.08.1994 – 274/ 1993 tarihli tadilat için alınan ruhsatları mevcuttur. Yapı Kullanma İzin Belgesi: 22.11.1995 – 2059 toplam alanı 2.142 m2 olan 1,3,5,15 bağımsız bölümler için alınmış olmakla beraber, Trafo Yapı Kullanma izin Belgesi: 22.06.1998 – 541 de 12 m2 için alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 15 numaralı parsel, 5,6 ve7 numaralı parsellerin tevhidinden oluşmuştur.

## **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 taşınmaza 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 cephele 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**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 2802 ada 15 nolu parsel 616,50 m<sup>2</sup> arsa yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde bitişik nizamda inşaa edilmiş söz konusu yapı; Bodrum + zemin + 8 katlı olup betonarme karkas tarzıdır. Binada, mimari projesine göre bodrum katta otopark, zemin ve 1. katta 15 no.lu işyeri, diğer normal katlarda her katta 2'şer adet daire olmak üzere toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 15 numaralı bağımsız bölüm .- Halk Sigorta A.Ş. Ege Bölge Müdürlüğü, Şube Operasyonları Daire Başkanlığı, İzmir Nakit Operasyon Merkezi, Pamuk Plaza içinde Halk Yatırım A.Ş. İzmir şubesi, faaliyet göstermekte olup zemin ve 1. Katta toplam 990 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. 2. katta Halk Leasing A.Ş. 1 bağımsız bölüm numaralı kısımda 384 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir., 3. katta ise 3 bağımsız bölüm numaralı , 384 m<sup>2</sup> brüt alanlı İzmir 1. Bölge koordinatörlüğü ve operason kısmı bulunmaktadır. 4. katta ise 5 bağımsız bölüm numaralı ve 384 m<sup>2</sup> brüt alanlı Ticari ve Kobi pazarlama, Kobi Kredileri, Bireysel Bankacılık birimleri faaliyet göstermektedir. Zemin katta yer alan 16 bağımsız bölüm numaralı trafo 12 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

### **Yerinde yapılan tespitlere göre yapıların mahal özellikleri :**

Onaylı kat planı çizelgesi ve Yapı kullanma izin belgesine göre Bodrum + Zemin + 8Normal kattan oluşan yapının ön ve arka cepheleri brüt beton kaplı, iki yan cephesi ise komşu yapılarla bitişiktir. İki girişi bulunan yapının zemin kat seviyesinden Atatürk Bulvarı ve Cumhuriyet caddesine cephesi bulunmaktadır.. Binanın zemin katında nakit operasyon merkezi, kasa dairesi ve arşiv,enerji odası,tuvalet, banyo ve mutak bulunmaktadır. **yaklaşık brüt: 990m2** kullanım alanlıdır.

Halk Yatırım menkul değerler A.Ş nin bulunduğu bölüm ve ekspertiz esnasında kullanılmayan ofis bölümünün 6 adet bölme, 2 wc, mutfak, hol bölmeleri bulunmaktadır. Yerler granit ve seramik kaplı olup tavan alçıpan ile kaplıdır..2. normal katın olduğu bölümde Halk yatırım A.Ş ve Halk Leasing bölümleri bulunmaktadır. Bu katta ise 3 adet bölme, hol yerleri seramik olan arşiv, sistem odası ve mutfak bulunmaktadır. Kullanılmayan ofisler bu katta bulunmaktadır **yaklaşık brüt:384m2** alan bulunmaktadır.3. normal kat kısmında İzmir 1. Bölge koordinatörlüğü ve operasyon kısmı olup katta sistem odası müdür odası salon arşiv bulunmaktadır. Ayrıca deniz manzarası olan salon toplantı odası ve müdür odası bu katta yer alır. Katta bulunan holde yerler granit odalarda ise laminant kaplıdır. Tavan alçıpan ile kaplır. **yaklaşık brüt:384m2** alana sahiptir.4. normal katta ise Ticari ve kobi pazarlama, kobi kredileri, bireysel bankacılık birimleri bulunmaktadır.bu katta 3 adet müdür odası, salon, zemini marley kaplı arşiv, mutfak ve tuvalet kısımlarından olup **yaklaşık brüt:384m2** dir.

### **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 bilmese 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**

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Pasaport Emlak : 0 535 623 45 65

Değeri sorulan taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan, ekspertizi yapılan yapıdan daha az ticari potansiyele sahip ve bakımsız zemin kat 220m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkana 1.600.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir.(7272.TL/m<sup>2</sup>)

2-Statü Gayrimenkul : 0 530 011 33 34

Ekspertizi yapılan yapı ile aynı cadde üzerinde yer alan ekspertizi yapılan gayrimenkulden daha az ticari potansiyele sahip konumdaki zemin + 1 batır kattan oluşan 6.000 TL kiracı istenen brüt:140m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkana 1.200.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (8571.TL/m<sup>2</sup>-42.85.Tl/m<sup>2</sup> kira)

3- Statü Gayrimenkul : 0 530 011 33 34

Ekspertizi yapılan yapı ile aynı cadde üzerinde yer alan ekspertizi yapılan gayrimenkulden daha az ticari potansiyele sahip konumdaki 60m<sup>2</sup> zemin kat işyerine 600.000.-TL bedel istediklerini belirtmiştir. (10.000.-TL/m<sup>2</sup>)

4- C Emlak : 0 (532) 337 68 37

Değeri sorulan taşınmaz ile aynı cadde (Cumhuriyet Bulvarı) üzerinde yer alan ara katındaki brüt: 285m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyerine 2.500.000.-TL bedel istediklerini belirtmiştir. (8771.-TL/m<sup>2</sup>)

5- Gökçelik Gayrimenkul : 0 (505) 217 60 73

Ekspertizi yapılan gayrimenkul ile aynı cadde üzerindeki 1. katta bulunan 45m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkana 180.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (4.000.-TL/m<sup>2</sup>)

6- Bilgi Emlak: 0 (538) 579 86 87

Ekspertizi yapılan gayrimenkul Gazi bulvarı caddesine cepheli işyeri toplam 210m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup 1.200.000 TL bedel ile satılıktır. (5.714.-TL/m<sup>2</sup>)



#### **4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarda yüksek katlı binaların ticari bakımdan öneme sahip zemin katlarının satış rakamlarının 5.000.-TL/m<sup>2</sup>-10.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında, en üst katlarda ise 2.000.-TL/m<sup>2</sup>-4.500.-TL/m<sup>2</sup> bandında mevcut durumuna göre değiştiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz her ne kadar kat irtifakı/mülkiyeti kurulmuş bir yapıda olsa bile hali hazırda bir bütün halinde kullanılması ve satışı olursa mevcut yapısal özellikleri nedeniyle bütün halinde satış görebilecektir. Tüm bu kabuller neticesinde 2142 m<sup>2</sup> toplam kullanım alanı olan değerleme konusu bağımsız bölümlerin ZEMİN + 1. katına 7.500.-TL/m<sup>2</sup>, 2,3,4. Katlara 3.500 TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>2802 ADA 15 PARSEL KARGİR APARTMAN</b>				
<u>BAĞIMSIZ</u> <u>BÖLÜM</u> <u>NO</u>	<u>KAT NO</u>	<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER</u> <u>(TL/M2)</u>	<u>DEĞER (TL)</u>
15	ZEMİN+1.	990	7875	7.796.250
1	2. KAT	384	3675	1.411.200
3	3. KAT	384	3675	1.411.200
5	4. KAT	384	3675	1.411.200
<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>12.029.850</b>

- **NOT: 16 Bağımsız bölüm numaralı değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında “Trafo” olarak işlenmiştir. Aktif alım-satım piyasası olmayacağı için 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz değerlemeye dahil edilmemiştir.**

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri ~**12.000.000.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 değer 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 15 bağımsız bölüm numaralı kısmın zemin ve 1 kat olarak yaklaşık ortalama 46- TL/m<sup>2</sup>/Ay, 2., 3. Ve 4. Katlarda yer alan 1,3 ve 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların ise 20.-TL/m<sup>2</sup>/Ay birim kira getirisi belirlenmiştir. Buna göre 15 bağımsız bölüm numaralı Zemin+1 katın aylık toplam yaklaşık 46.500.-TL/AY, 2,3,4. Katlarda yer alan 1,3 ve 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların ise toplam yaklaşık 25.350 TL/AY kira getirisine sahip olduğu belirlenmiştir.

#### **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.

##### **4.12.1- 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.

<b>2802 ADA 15 PARSEL KARGİR APARTMAN AYLIK KİRA BEDELLERİ</b>				
<u>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</u>	<u>KAT NO</u>	<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER.TL/M2</u>	<u>DEĞER.TL/AY</u>
15	ZEMİN+1. KAT	990	46,46	46.000
1	3. KAT	384	20,8	8000
3	3. KAT	384	20,8	8000
5	4. KAT	384	20,8	8000
<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>70000</b>

<b>GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ</b>		
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	ZEMİN+1. KAT	990
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	2.KAT	384
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	3.KAT	384
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	4. KAT	384
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ		70.000
YILLIK KİRA BEDELİ,TL		840.000
KAPİTİLİZASYON ORANI		0.07
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL		12.000.000

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **12.000.000.-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. Taşınmazlar, T.Halk Bankası tarafından “T.Halk Emeklilik, Halk Sigorta Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş, Halk Leasing,İzmir 1. Bölge Koordinatörlüğü,Ticari ve Kobi Pazarlama, Kobi Kredileri, Bireysel Bankacılık ve Nakit Operasyon Merkezi (NOM) 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- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı ana taşınmaz tapuda “On katlı Kargir Bina” olarak kayıtlıdır. Ana taşınmaz tapu kütüğünde toplam 16 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana yapı 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” ve “Piyasa Gelirleri Yaklaşımı” yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 12.000.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 12.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle uyumluluğu dikkate alınarak 12.000.000,-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, 2802 Ada, 15 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- ASGARI 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 bulunmakta olup kat mülkiyeti tesisi yapılmıştır. Ancak söz konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmazın dosyasının işlemden olması nedeniyle Konak Belediyesinde dosyası incelenememiştir. Dolayısıyla onaylı mimari projesi, imar durum belgesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi belgelerindeki durumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

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

31 Aralık 2009/ 27449 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9. Maddesinin m bendi “ 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 iAkdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parsel üzerinde yer alan "On katlı kargir bina" vasıflı taşınmaza;

### **SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ**

RAYİÇ DEĞER				
2802 ADA 15 PARSEL	ALAN,M2	KDV HARİÇ,DEĞER/TL	KDV DAHİL DEĞER/TL	KDV HARİÇİ,DEĞER/USD
	2142	12.000.000	14.160.000	6.000.000
TOPLAM DEĞER=10.975.000.TL				

**Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 12.000.000.-TL (Onikimilyon Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.**

**\*27.09.2013 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru:2,00.TL**

### **KİRA DEĞERİ TAKDİRİ**

KİRA DEĞERİ				
2802 ADA 15 PARSEL	ALAN,M2	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
ZEMİN+1.KAT	990	46.000	552.000	276.000
2. KAT	384	8000	96.000	48.000
3.KAT	384	8000	96.000	48.000
4. KAT	384	8000	96.000	48.000
TOPLAM YILIK KİRA DEĞERİ= 732.000.TL/ 366.000.-USD				

**Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 840.000.-TL (Sekiyüzkırkbin.-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 2142 m2 x 730 TL/m2: 1.627.920.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Murat ÇALIŞKAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Doğan ÖZAYDIN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



**ADIM**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Ayten Sokak No: 22/1 Mebuseviye ANKARA  
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03  
Maltepe Vergi Dairesi : 008 075 6860

Doğan ÖZAYDIN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400148

**EKLER**

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

## RESİMLER

### ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI





DIŞ GÖRÜNÜŐLER



PAMUK PLAZA GİRİŞİ



OPERASYON BÖLÜMÜ



NAKİT OPERASYON MERKEZİ NOM



ZEMİN KAT HALK EMEKLİLİK



ARŞİV BÖLÜMÜ



MUTFAK

OPERASYON SERVİSİ



1. KAT HALK SİGORTA BÖLÜMÜ



SERVİS ODASI



2. KAT KULLANILMAYAN BOŞ KISIM



3. KAT SİSTEM ODASI



2. KAT KULLANILMAYAN BÖLÜM



3. KAT TOPLANTI ODASI



3. KAT MÜDÜR ODASI



4. KAT TİCARİ VE KOBİ PAZARLAMA



BİREYSEL BANKACILIK

**Murat ÇALIŞKAN**

**Makina Mühendisi**

Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı

**KİŞİSEL BİLGİLER**

Doğum Tarihi : 12.07.1973

Medeni Hali : Evli

e-mail : [muratcaliskanexper@hotmail.com](mailto: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 Arıkan*

İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öziangut*

E.Nevzat ÖZİANGUT  
BAŞKAN

**Doğan ÖZAYDIN**

**İşletmeci**

Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı

**KİŞİSEL BİLGİLER**

D. Tarihi : 07.02.1949

M. Hali : Evli

e-mail : [adim@adimgd.com.tr](mailto: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 Mühendisliği 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.



İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**RENKLİ FOTOKOPİ**