

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ,
DONANMACI MAHALLESİ,
69 ADA, 18 PARSEL
(1717 SOKAK NO:133 VE 133/A DONANMACI MAHALLESİ KARŞIYAKA/İZMİR)
İZMİR KARŞIYAKA HALK BANKASI ŞUBESİ VE LOJMANI

EKSPERTİZ RAPORU

EKİM 2013

RAPOR NO: 2013 / 071

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 değerlendirilme 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 Gayrimenkulun 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, 071 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, 69 Ada 18 Parselde "Zemin Katı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün 7 adet bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

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 01.10.2013 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, 071 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

SİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 SİRKET 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 Müeyyetzade Mah.Kemeraltı Cad. No: Kat:2-3 Karaköy/İSTANBUL olup, T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde yer almaktadır. Vergi Dairesi /No : Galata VD. / 4560466076

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.

T.Halk Bankası A.Ş:

Cumhuriyetin kuruluşunu izleyen yıllarda faaliyete geçen bankalar ve diğer kamu işletmeleri toplumun bu en geniş kitlesinin sorunlarına çözüm getirememiştir. Kalıcı bir ekonomik kalkınma, sosyal denge ve toplumsal barışın korunması için uygun koşullarla esnaf-sanatkar ve küçük meslek sahibine kredi verme amacıyla, Türkiye Halk Bankası'nın kurulmasına karar verilmiştir. 1933 yılında çıkartılan 2284 sayılı Halk Bankası ve Halk Sandıkları Kanunu ile Türkiye Halk Bankası'nın kuruluş süreci resmiyet kazanmıştır. 1938-1950 yılları arasında finansman sağladığı Halk Sandıkları kanalı ile kredi hizmetleri yürütülürken, 1950 yılından sonra doğrudan şube açma ve kredi kullandırma yetkisi ile çalışmaya başlamıştır. 1964 yılı başından itibaren sermayesi artırılan ve aktif bir çalışma temposuna giren bankanın mevduat ve kredi hacmi giderek yükselmiştir. Bankaya 1992 yılında bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Türkiye Öğretmenler Bankası T.A.Ş. (Töbank), borç, alacak, mevduat ve taahhütleriyle de 1993 yılında Sümerbank ve 1998 yılında Etibank devredilmiştir. Bankaya her katılım var olan yapının daha da zenginleşmesine ve güçlenmesine katkı sağlamıştır.

Halkbank, 2000 yılına gelindiğinde, kamu bankalarının; çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre çalışmalarını ve özelleştirmeye hazırlanmalarını sağlayacak şekilde yeniden yapılanmaya girmiştir.

4603 sayılı, “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun” ile kamu bankaları Anonim Şirket statüsüne sokulmuş ve kamu hukuku statüsünden özel hukuk statüsüne geçiş sağlanmış, atanan yönetim yerine seçilen yönetim ilkesi benimsenmiştir.

4603 sayılı Kanun, 20.06.2001 tarihinde kabul edilen 4684 sayılı Kanun ile revize edilmiş ve bu iki yasal düzenleme ile yeniden yapılandırma süresi içerisinde, Türkiye Emlak Bankası'nın tasfiyesi ve birleştirilmesi, görev zararlarının tasfiyesi ve kamu bankalarına ortak yönetim kurulu atanması konuları karara bağlanmıştır.

Nisan 2001 tarihinde göreve başlayan Kamu Bankaları Ortak Yönetim Kurulu, bankanın organizasyon yapısını değiştirerek çağdaş bankacılık prensipleri ve ticari bankacılık kuralları çerçevesinde ekonomiye artı değer yaratacak, karlı ve verimli bir kurum olması hedefiyle hareket etmiştir. Bu hedef doğrultusunda bankanın organizasyon yapısı, çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre tamamen değiştirilmiş, bankanın faaliyetleri; Pazarlama, Krediler, Destek Hizmetleri, Şube Dışı Kar Merkezleri, Mali Kontrol ve Risk Yönetimi olmak üzere 5 ana başlık altında toplanmış, operasyon ağırlıklı bankacılık anlayışına, pazarlama nosyonu da eklenmiştir.

Kanunun yürürlüğe girmesinden kısa bir süre sonra da Emlak Bankası faaliyetlerini yürütemediği gerekçesiyle T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, 12.11.2001 tarihinde Türkiye Emlak Bankası'nın 96 şubesi ise, personeli ve bilançosuyla birlikte T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir. 2004 yılının ikinci yarısında Pamukbank T.A.Ş., T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, devir işlemleri ise 17.11.2004 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Halkbank – Pamukbank entegrasyonu bankacılık sektöründe örnek olarak gösterilebilecek bir şekilde, birleşme konusunda danışmanlık hizmeti alınan firmaların öngördüğü sürelerden çok önce ve sorunsuz olarak gerçekleştirilmiştir.

Bankaya devredilen Pamukbank T.A.Ş.'den gelen şubelerle birlikte şube yapısı yeniden şekillenmiş, yeni yapıda, müşteri segmentasyonu kapsamında, özellikle KOBİ'ler ile orta ve orta üstü gelir sahibi bireysel müşterilere ayrıcalıklı ürün ve hizmetler sunmak, müşteri odaklı kaliteli hizmet anlayışını benimsemek unsurları önem kazanmıştır.

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, mülkiyeti ‘‘Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’’ ne ait olan ve tapu kütüğünde İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, 69 Ada, 18 Parselde ‘‘Zemin Katı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartman’’ vasıflı taşınmazın bulunduğu 7 Bağımsız Bölümün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme 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

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 1717 Sokak No:133/A ve 133 adresinde, halen zemin + 1 + 2. Katlarında ‘‘Halkbankası Karşıyaka Şubesi’’ adıyla banka hizmet şubesi olarak ve 3. , 4. Ve 5. Katlarında ise meskenler bulunan Lojman kısmı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz İzmir’in merkez İlçelerinden Karşıyaka’da Çarşı sokağı olarak adlandırılan 1717 Nolu sokağa cepheli konumludur. İlçenin ekonomik ve ticari bakımından en hareketli sokağında yer alan değerlemeye konu bağımsız bölümler araç trafiğine kapalı İzban Karşıyaka İstasyonu ile Karşıyaka Vapur İskelesi arasındadır.

Halkbankası Karşıyaka şubesi; 1717 nolu sokağa cepheli olup Karşıyaka İskelesi tarafından gelinirken 400 m sonra solda, Karşıyaka Tren İstasyonu yönünden gelinirken ise 130 m ileride sağda kalmaktadır. Taşınmaz Karşıyaka Belediyesine yaklaşık 350 m, Karşıyaka Hükümet Konağı’’ na ise 270 m mesafededir.

Ekspertize konu taşınmazın yakın çevresinde alt katlar ticaret fonksiyonlu, üst katlar ise bazı binalarda ticari, bazılarında ise konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar bitişik nizamdır. Söz konusu taşınmazın çevresinde İzmir’in tarihi ticari yapılaşma şekli olarak bilinen ‘‘butik tarz’’ işyerleri yoğunluktadır.

Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde Karşıyaka İlçe Emniyet Müdürlüğü, İş Bankası, Yapı Kredi Bankası, Ziraat Bankası, Ing Bank, Akbank, Vakıflar Bankası Şubeleri ile Parti Karşıyaka İlçe Başkanlıkları, Vakıf Temsilcilikleri, PTT Merkezi, Dershaneler, Pastaneler, Fastfood Lokantaları, Büyük Mağazalar, Mali Müşavirlik, Muhasebe ve Avukatlık Büroları, Mimarlık ve Tasarım Ofisleri ile daha bir çok iş türlerinde faaliyet gösteren ticari bürolar bulunmaktadır. Gayrimenkullerin konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak orta-orta üst gelir gurubunun ikamet ettiği bir yerdir. Taşınmaz; Donanmacı Mahallesi" nde konumlu olup, yakın bölgesinde yer alan güneyde Ege Denizi, batıda Aksoy Mahallesi, kuzeyde Bahriye Mahallesi, doğuda ise Tuna Mahallesi ile çevrilidir.

Taşınmaz İlçe merkezinde, alternatif ulaşım olanakları mevcut olan, yerleşmiş komşuluk çevresine sahip, reklam kabiliyetinin yüksek, yaya sirkülasyonunun sürekli ve yoğun olduğu yerde konumlanmıştır. Karayolu" ndan toplu taşıma araçları (ESHOT, taksi, minibüs, dolmuş, metro), deniz yolu, İzban Tren hattı, alternatif ulaşım olanakları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Bölgenin Teknik altyapısı tamdır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge hem konumu hem de ulaşım rahatlığı açısından merkezi olup, gelişmeye açıktır.

Kroki



3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

01.10.2013 tarihinde Karşıyaka Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır. Söz konusu taşınmazların tamamında (7 adet bağımsız bölüm) Beyanlar hanesinde aşağıdaki ibare yazılmıştır:

- Beyan:

Yönetim Planı: 01/02/2012 (Başlama Tarih: 02/02/2012, Bitiş Tarih: 02/02/2012 – Süre:)

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

01.10.2013 tarihinde Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların yer aldığı 69 ada 18 parsel;

Blok nizam, TM-6 kat yapılaşma koşuluna sahiptir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana parsel Eski Eser Bitişiği olduğundan mevcut yapının yıkılması halinde yeniden yapılaşması için Anıtlar Kurulundan izin alınması gerekmektedir.

306,00 m² yüzölçümlü imar parselidir.

Gayrimenkullerin imar durumu ve yapılaşma koşullarında son 3 yılda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

Değerlemeye konu gayrimenkullerin son 3 yıl içinde T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinden Halk G.Y.O. A.Ş. portföyüne devredildiği ve imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmasına dair herhangi bir engelin olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazların 01.02.2012 tarihinde tapu kayıtlarında Kat Mülkiyeti tesis işlemi gerçekleştirilerek yeni tapuları edinilmiştir.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana yapı ile ilgili olarak 15.06.2000 tarihinde 5-47-543/1980 belge numarasıyla alınan Banka Binasına ait Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu yapının gerek ilk inşaatı gerekse tadilatı 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce yapıldığından mevcut yapı, yapı denetimine tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu 306,00 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 1980’li yıllarda bitişik nizamda, Zemin+1. Kat (asma kat)+4 normal kat şeklinde “işyeri + lojman” olarak planlanıp inşa edilmiş olup toplam 8 bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Taşınmaz ilk olarak 02.12.1980 Tarihli ve 41-15-543 Belge numaralı İnşaat Ruhsatı almıştır. Ardından 25.02.1981 Tarih, 3-31-543 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı alarak tüm katlarda abat tadilatı ve zemin katta tadilat yapılmıştır. Daha sonra 26.07.1985 Tarih ve 11-48-543/1980 belge numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı alarak zemin ve 1. Katta dahili tadilat uygulanmıştır. 15.06.2000 Tarih ve 5-47-543/1980 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı alarak zemin katta iç hacimde büyüme, 1. Katta tadilat, 2. Katta 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin işyerine dönüşümü ile zemin+1. Katta konumlu işyerine bağlanma tadilatı yapılmıştır. Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Karşıyaka Belediyesi 09.11.1980 Tarih ve 76-37-543/1980 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi vermiştir. Daha sonra Tadilat işlemlerinden sonra da 20.11.1981 Tarih ve 80-12-543/1981 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmiştir.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Karşıyaka, İzmir'in bir ilçesidir. İzmir Körfezi'nin kuzey kıyısında yer alır. Yamanlar Dağı'nın eteği ile deniz arasında kalan kısımda şehir dokusu ile büyük ölçüde bütünleşmiş bir ilçedir. Yamanlar ve Sancaklı adlı bağlı iki köyü bulunmaktadır. İlçenin doğusunda Bornova, güneyinde Bayraklı, batısında Çiğli, kuzeyinde Menemen ilçeleri yer almaktadır. Karşıyaka, 1865 yılında İzmir-Menemen demiryolunun hizmete girmesiyle yerleşime açılmış ve özellikle 1874 sonrasında İzmir merkez (Konak) ile vapur seferlerinin başlatılmasıyla gelişmiş bir yerleşim yeridir. Karşıyaka, körfezin kuzeyinde yaklaşık 84 km'lik bir alana yerleşmiştir. Rakımı 1-700 metre arasında değişir. İlçe nüfusu 2008 yılı itibarıyla 524.891'di fakat 2008 tarihli belediye yasasıyla Bayraklı'nın ilçe yapılması üzerine Karşıyaka'nın halihazırdaki nüfusu 300.000 civarına gerilemiştir.

Tarihi:

Yerleşim alanı İzmir şehir merkezinin karşısında bulunması sebebiyle Karşıyaka adını almıştır. 19. yüzyıl Batı kaynaklarında "Kordelio" adı altında anılmıştır. Batılı Kordelyo ismini önceleri Haçlı Seferleri komutanı İngiltere Kralı Aslan Yürekli Richard (o dönemde İngiltere'nin geçerli dili olan Fransızca'da "Richard Coeur de Lion") ile bağlantılandırmışlar ise de, buralara hiç gelmemiş olan kralın Kordelyo ismi ile ilişkisi olabileceği tezi daha 19. yüzyıl kaynaklarında reddedilmiştir. 13. yüzyıl Bizans kaynaklarında bölgede yer alan ve yeri tam olarak tespit edilemeyen "Kordeleon" adlı bir yerleşimin bahsi geçmektedir ve ismin kökeninin bu tarihlerden de geriye götürülebileceği savunulmuştur. İlçe 15 Mayıs 1919 tarihinde Yunan işgaline uğramıştır. 9 Eylül 1922'de ise Albay Suphi Kula komutasındaki 14. Süvari Tümeni tarafından işgal kaldırılmıştır. Karşıyaka, Cumhuriyet yıllarında aydın kesimin tercih ettiği yerleşim bölgelerinden birisi olarak göze çarpmaktadır.

Coğrafya:

Karşıyaka İlçesi, İzmir Körfezi'nin kuzeyinde 50 kilometrelik bir alanda kurulmuştur. Yamanlar Dağ Grubu'nun güney yamaçlarını da içine alan Karşıyaka'nın doğusunda Bornova, batısında Çiğli ve kuzeyinde Menemen bulunmaktadır. Denizden yüksekliği 1-700 metre arasında değişmektedir. Bostanlı, Alaybey, Nergis gibi semtler ovada, Cumhuriyet ve Zübeyde Hanım gibi semtler ise yamaç arazilerde kurulmuştur.

Ulaşım:

Yurdumuzun tüm bölgelerine açılan E-5 Karayolu ile, 1865 yılında inşa edilen demiryolu ilçeyi boydan boya kat etmektedir. Karşıyaka İlçesi'nden; Konak, Alsancak, Pasaport Göztepe'ye vapur, Üçkuyular'a ise arabalı vapur seferleri yapılmaktadır. Karşıyaka, Bostanlı ve Bayraklı'da birer iskele mevcuttur. İlçede şehirlerarası sefer yapan tüm otobüs firmalarının bilet satış ofisleri bulunmaktadır. İzban Tren hattı Karşıyaka'ya deniz ve kara yolları dışında alternatif ulaşım olanağı sunmaktadır.

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 binası olarak planlanmış ve işletiliyor olması, Ankara ilinin belirli marka yapılarından birisi 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 binası olarak planlanmış ve kullanılıyor olması
- Alternatif kullanımlara uygun olması
- Taşınmazın İzmir İl merkezinde, Ticari potansiyelin yüksek olduğu Karşıyaka Çarşısında olması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu (Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Binleri ve Kamu binaları),
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli (vapur, tren, otobüs,v.b) olması,
- Satış kabiliyeti, gibi hususlar taşınmazın değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 69 ada 18 parsel 306,00m² arsa yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde Zemin + 5 normal katlı yapı, betonarme karkas tarzda ve bitişik nizamda inşaa edilmiştir. Söz konusu yapının zemin+1+2 normal katlarında 7 bağımsız bölüm numaralı işyeri vardır. 3. katta 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 4. katta 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı meskenler ve 5. katta 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı meskenler bulunmaktadır.

Yerinde yapılan tespitlere göre yapıların mahal özellikleri :

Onaylı kat planı çizelgesi ve Yapı kullanma izin belgesine göre Zemin + 5 Normal kattan oluşan yapının ön ve arka cepheleri brüt beton kaplı, iki yan cehesi ise komşu yapılara bitişiktir. İki girişi bulunan yapının zemin kat seviyesinden 1717 Sokak üzerinden önden girişi yapılmaktadır. Banka şubesine 133/A kapı numarasından ve meskenlere de 133 numaralı kapıdan ulaşmak mümkündür.

Taşınmazın zemin-1 ve 2. katında; Halkbankası Karşıyaka şubesi olarak kullanılan banka şubesi mevcuttur. Binanın zemin katında banka vezneleri, yönetici odaları, kasa bölümleri vardır. 1. katta; operasyon (aktif ve pasif) servisi, bay-bayan wc, mutfak, krediler servisi bulunmaktadır. 2. Katta ise mutfak, yemekhane, operasyon servisi, Ticari Kobilere Servisi, arşiv ve sistem odası bölümleri vardır. 7 numaralı bağımsız bölüm mimari projesine göre net 651 m² kapalı alan ve 60 m² teras alanından oluşmaktadır. Ancak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre banka şubesi kullanımında olan kısmın brüt alanı yaklaşık 836 m²'dir. 2. Normal katta yer alan teras arka tarafa cephelidir. Ön tarafa bakan kısımda küçük birer balkon vardır. Söz konusu banka şubesinde odaların taban döşemesi laminat, koridorların ve salonların taban döşemesi ise granittir. Duvarlar saten alçı üzeri saten boya olup tavanı kaset döşeme asma tavan, spot aydınlatmalıdır.

Söz konusu yapının 3., 4. Ve 5. Katlarında yer alan meskenlerin her biri brüt 98 m² alanlıdır. Meskenler 3 oda, 1 salon, mutfak, antre/koridor, banyo/tuvalet, tuvalet, balkon kısımlarından oluşmaktadır. Söz konusu meskenlerde oda ve salon zeminleri laminant kaplı olup, diğer zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar saten alçı üzeri plastik boyalı, ıslak mekanlarda fayanstır. Tavanlar ise komple tavan boyası ile boyalıdır. Tüm pencere doğramaları alüminyum, iç kapılar ahşap pres kapı, dış kapı çelik doğramadır. Mutfak alanlarında hazır ahşap mutfak, dolapları kullanılan taşınmazların banyo alanlarında hilton banyo, klozet, duş kabini ve duş teknesi mevcuttur. Binada ısıtma, klimalar ile sağlanmaktadır. Binada, zemin katta tavan tipli klimalar kullanılırken, diğer katlarda duvar tipi klimalar kullanılmaktadır. Binada 1 adet 4 kişilik insan asansörü olup atıl haldedir.

Ekspertiz tarihinde atıl halde tespit edilen söz konusu meskenlerde nem ve rutubetin etkisiyle duvar ve tavan boyalarında kısmen yıpranmalar göze çarpmaktadır. Taşınma esnasında oluşan yıpranmalar tamir edilmemiş bazı sökülen klimaların duvar boşlukları açık bırakılmıştır.

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	: Klima (Bağımsız)
Klima Sistemi	: ---
Asansör	: 1 adet
Yangın Merdiveni	: Yok
Kapalı Garaj	: Yok
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-Turpa : 0 533 745 50 05

Değeri sorulan taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan, köşe konumlu binada en üst katta 45 m2 kullanım alanlı büro 120.000.-TL fiyatla satılıktır. Karşıyaka Çarşı cephelidir. Emsal taşınmaz konumsal açıdan değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliktedir. İnşaa kalitesi ve iç yapı ürünleri bakımından ise yaklaşık %15 daha iyidir. (Birim m2 değeri=2.666.-TL)

2-Sevil Emlak : 0 532 767 82 62

Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 150 metre mesafededir. Zemin+3 normal katlı binanın 3. Normal katında yer alan emsal taşınmazın cepheli olduğu sokak Karşıyaka Çarşıya paraleldir. 2 Oda-1 salon , 80 m2 kullanım alanlı emsal taşınmaz 100.000.-TL fiyatla satılıktır. (Birim m2 değeri=1.250.-TL)

3-Uçar Emlak :

Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 150 metre mesafededir. Zemin+4 normal katlı binanın 4. Normal katında yer alan emsal taşınmaz konut olup 2 Oda-1 salon , 100 m2 kullanım alanlı ve 135.000.-TL fiyatla satılıktır. (Birim m2 değeri=1.350.-TL)

4- Turyap yetkilisi

Karşıyaka Çarşının İzban çıkışı tarafında The Best Spor Salonu üst katı 130 m2 kullanım alanlı mesken 185.000.-TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz konumsal açıdan %10 daha kötüdür. İç yapı inşaa kalitesi açısından da %10 daha kötüdür. (Birim m2 değeri=1.423-TL)

4- Segem Emlak : 0232 337 26 26

Emsal taşınmaz köşe konumlu zemin kat dükkanıdır. 23 M2 kullanım alanlı söz konusu dükkan 235.000.-TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz konumsal açıdan değerleme konusu taşınmazdan %10 daha kötüdür. (Birim m2 değeri=10.217-TL)

5- Kayra Emlak yetkilisi Nihal Özçelik : 0555 545 85 90

Emsal taşınmaz Karşıyaka Çarşı cepheli, 40 m2 kullanım alanlı bürodur. 6 katlı binanın 4. Katında yer alan emsal büro 125.000.-TL fiyatla satılıktır.. Emsal taşınmaz konumsal açıdan değerleme konusu taşınmaza göre %10 ve inşaa kalitesi açısından da %20 daha iyidir. (Birim m2 değeri=3.125-TL)

6- Nil Emlak yetkilisi Birol Akçan : 0532 136 99 40

Emsal taşınmaz Karşıyaka Çarşını dik kesen sokağa cephelidir. Emsal işyeri 140 m2 kullanım alanlı, tek hacimli, sokağa geniş cepheli ve zemin katta yer almaktadır. 4.500.-TL kira getirisi olan dükkan 650.000.-TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz konumsal açıdan değerleme konusu taşınmazdan %35 daha kötü olup ticari hareketliliğin daha düşük olduğu bölgededir. (Birim m2 değeri=4.642-TL)

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 bina ortalama satış rakamlarının 5.000.TL/m² - 7.500.TL/m² arasında durumuna göre değiştiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz her ne kadar kat irtifakı kurulmuş bir yapıda olsada hali hazırda bir bütün halinde kullanılması ve satışı olursa mevcut yapısal özellikleri nedeniyle bütün halinde satış görebilecektir. Tüm bu kabuller neticesinde 1.424 m² toplam kullanım alanı olan taşınmaza 6.896.-TL/m² birim değer takdir edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

69 ADA 18 PARSEL KARGİR APARTMAN				
<u>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</u>	<u>KAT NO</u>	<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER.TL/M2</u>	<u>DEĞER.TL</u>
7	ZEMİN+1. KAT (ASMA KAT)+2. KAT	836	10500	8.780.000
1	3. KAT	98	1990	195000
2	3. KAT	98	1580	155.000
3	4. KAT	98	1880	185.000
4	4. KAT	98	1.735	155.000
5	5. KAT	98	1580	185000
6	5. KAT	98	1530	150000
TOPLAM DEĞER				9.805.000

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **9.805.000.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 değerin 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 katın yaklaşık ortalama 60,- TL/m²/Ay, 1. Normal katın 40.-TL/m² , 2. Normal katın 35.-TL/m², 3. Ve 4. Normal katlarda yer alan Karşıyaka Çarşısına göre ön tarafa cephele meskenlerin de 1050.-TL/Ay, arka tarafa cephele konutların ise 850.-TL/Ay, 5. Normal katta yer alan ön tarafa cephele 5 bağımsız bölüm numaralı konutun 1000.-TL/Ay, arka tarafa cephele konutun ise 800.-TL/Ay bedelle toplamda ise Lojman ve Banka Binası dahil tamamına (1.424 m²) 47.550.-TL/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

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

69 ADA 18 PARSEL KARGİR APARTMAN AYLIK KİRA BEDELLERİ				
<u>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</u>	<u>KAT NO</u>	<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER.TL/M2</u>	<u>DEĞER.TL/AY</u>
7	ZEMİN+1. KAT (ASMA KAT)+2. KAT	836	50,23	42.000
1	3. KAT	98	10,71	1050
2	3. KAT	98	8,67	850
3	4. KAT	98	10,20	1000
4	4. KAT	98	8,67	850
5	5. KAT	98	10,20	1000
6	5. KAT	98	8,16	800
TOPLAM DEĞER				47550

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 KARŞIYAKA ŞUBESİ	836
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 LOJMANLAR	588
AYLIK KİRA BEDELİ, TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	47550
YILLIK KİRA BEDELİ, TL	570.600
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.06
TAŞINMAZIN DEĞERİ, TL	9.510.000

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **9.510.000.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 Bankası Karşıyaka Şubesi ve Lojmanı" 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 3., 4. Ve 5. Katların ticari amaçlı ofis, büro tarzında kullanılmalarının en iyi kullanım şeklinin olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında ‘‘ Zemin katı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartman’’ olarak kayıtlıdır. Taşınmaz tapu kütüğünde 7 bağımsız bölüm olarak görülmekte olup, Karşıyaka Belediyesinde yapılan incelemede banka binası olarak verilen yapı kullanma izin belgesi ve kat planı çizelgesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesiyle uygun kullanıma sahip olduğu tespit edilmiştir. kullanılmaktadır.

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 **9.805.000,-TL**, Gelir Yöntemi ile ise **9.510.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle uyumluluğu dikkate alınarak **9.805.000,-TL** değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 69 Ada, 18 Parselde kayıtlı ‘‘ Zemin katı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartman’’ vasıflı gayrimenkulün değerlendirilmesinde; 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 Binası şeklinde planlanmıştır. Ekspertizi yapılan banka binasının Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde onaylı tadilat projesi ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup kat mülkiyeti tesisi yapılmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari projesi, imar durum belgesi ve yapı ruhsatı belgelerindeki durumu dikkate alınarak yasal çerçevede 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 bina olarak 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, Karşıyaka İlçesi, Donanmacı Mahallesi, 69 Ada, 18 Parsel üzerinde yer alan ‘‘ Zemin katı Banka Olan Beş Katlı Sekiz Daireli Kargir Apartman’’ vasıflı taşınmaza;

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

RAYIÇ DEĞER					
BAĞIMSIZ NO	BÖLÜM	ALAN,M2	KDV HARIÇ,DEĞER/TL	KDV DAHİL DEĞER/TL	KDV HARIÇI,DEĞER/USD
7		836	8.780.000	10.360.400	4.390.000
1		98	195000	230.100	97.500
2		98	155.000	182.900	77.500
3		98	185.000	218.300	92.500
4		98	155.000	182.900	77.500
5		98	185000	218.300	92.500
6		98	150000	177.000	75.000
TOPLAM DEĞER=9.805.000.-TL					

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; **9.805.000.-TL** (DokuzMilyonSekizYüzBeşBin.-Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

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

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ				
69 ADA 18 PARSEL	ALAN,M2	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
KARŞIYAKA ŞUBESİ	836	42.000	504.000	252.000
3. KAT-1	98	1050	12.600	6.300
3. KAT-2	98	850	10.200	5.100
4. KAT-3	98	1000	12.000	6000
4. KAT-4	98	850	10.200	5.100
5. KAT-5	98	1000	12.000	6000
5. KAT-6	98	800	9.600	4.800
TOPLAM YILIK KİRA DEĞERİ = 570.600.TL / 285.300.USD				

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; **570.600.-TL** (Beş Yüz Yetmiş Bin Alt Yüz Yirmi Türk Lirası/Yıl) olarak kira değeri takdir edilmiştir.

* Sigorta bedeli olarak 2013 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 4B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 1.424 m2 x 730 TL/m2: 1.039.520.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Murat ÇALIŞKAN
Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZYADIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Doğan ÖZYADIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPT Lisans No: 420148