



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

ANTALYA

Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi,

341 Ada, 77 parselde kayıtlı

İŞBANKASI

ANTALYA MERKEZ HİZMET BİNASI

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012 / -
Değerleme Konusu	İş Bankası Antalya Merkez Şube Hizmet Binası
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Cumhuriyet Caddesi No:2 7148 Muratpaşa/ANTALYA
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 08.12.2012, Rapor Tarihi: 10.12.2012, Rapor No: Öİ270
Değerlemeyi Yapan Uzman	Zafer Timur YALÇIN (Değerleme Uzmanı) S. Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) A. Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 27.09.2012 – Öİ270

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Antalya İli, Muratpaşa (Seneden Merkez/2) İlçesi, Balbey Mahallesi, 341 Ada, 77 parselde kayıtlı “Kargir Banka Hizmet Binası” vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanı Zafer Timur YALÇIN ve Sorumlu Değerleme Uzmanları S. Selda AKAY ve Deniz ARSLAN tarafından yapılmış olup Sorumlu Değerleme Uzmanları D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU, Gökhan ÇEBİ ve A.Ozan FİRUZBAY tarafından kontrol edilmiştir. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 10.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Antalya İli, Muratpaşa İlçesi(Seneden Merkez/2), Balbey Mahallesi, 341 Ada, 77 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası vasıflı gayrimenkulün takdir edilen Pazar değerleri;

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

Not: KDV Hariç Değer : **13.650.000-TL / 1,7876-TL = ~ 7.636.000-USD**
Sigorta Değeri : ~ **2.000.000-TL / 1,7876-TL = ~ 1.118.818 -USD**
olarak hesap ve takdir edilmiştir.

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Zafer Timur YALÇIN S. Selda AKAY Deniz ARSLAN

D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Gökhan ÇEBİ

Ali Ozan FİRUZBAY

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi,

- Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
- 4-7-1 Olumlu Faktörler
- 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 10.12.2012 Tarihinde Öİ270 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Zafer Timur YALÇIN (SPK Lisans No: 401778) ve S.Selda AKAY (SPK Lisans No:400326) ve Deniz ARSLAN (SPK Lisans No:400203) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanları D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131), Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No:400132) ve A.Ozan FİRUZBAY (SPK Lisans No:400209) ve tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 08.12.2012 olup değer geçerli olduğu tarih 10.12.2012'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı ; UDES'in 1 nolu Standartında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değer ; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutardır.

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 10.12.2012 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 27.09.2012 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi ; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Çıkarılmış Sermayesi 600.000.000.- TL dir. 'dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, Antalya İli, Muratpaşa (Seneden Merkez/2) İlçesi, Balbey Mahallesi, 341 Ada, 77 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; Antalya İli, Muratpaşa (Seneden Merkez/2) İlçesi Balbey Mahallesinde ve şehir merkezinde yer almaktadır. Şehrin ilk Yerleşim yerlerinden olan ve halihazırda şehrin merkezi kabul edilen Kalekapısı-Doğugarajı semti ile Kalekapısı-Üçkapılar semtlerinin kesişim noktasında , Cumhuriyet Caddesi ile İsmet paşa caddelerinin kesişiminde yer alan taşınmazın bulunduğu bölgede ticari hareketlilik çok yoğun olup, bölge geneli, işyerleri, ofis ve dükkan şeklinde ticaret mıntıkası tarzında yapılanmış ve bölge gelişimini tamamlamıştır. Yakın çevresinde Saat Kulesi, Sobaçılar Çarşısı, İki Kapılı han, Balbey Cami, Cumhuriyet Hamamı bulunmakta olup bölgede bulunan tarihi yapılaşmalar koruma alanında kalmaktadır.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : Antalya
İlçesi : Muratpaşa (Seneden Merkez)
Mahallesi : Balbey
Pafta No : ---

Ada No : 341
Parsel No : 77
Alanı : 479 m²
Vasfı : Kargir Banka Hizmet Binası (Cins Tashihi Yapılmıştır.)
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye no : 13876
Cilt No : 9
Sahife No : 813
Tapu Tarihi : 30.12.2004

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

İmar Durumu:

Taşınmaz imar çapına göre Ticaret alanında kalmakta olup 5 kat ve h=17,50 m. irtifalıdır.

Yasal İnceleme:

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan şifai incelemede, değerlendirme konusu taşınmaza ait 13.07.1988 tarih 16/20 sayılı Yapı Ruhsatı'na göre bina 3797 m² inşaat alanlı, 04.05.1992 tarih 26/24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre ise 3353 m² inşaat alanlıdır.

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde dosyasında inceleme yapılmıştır. Parsel üzerinde yer alan bina Onaylı Mimari Proje bilgilerine göre;

- Taşınmaz parseli üzerindeki bina betonarme yapı tarzında, bitişik yapı nizamda ve 2 bodrum, zemin ve 4 normal kat şeklinde inşa edilmiştir.
- Binanın 2.Bodrum katında klima santrali, genel arşiv, sığınak, ana kasa odası+sayım, kaloriferli odası ve yangın merdiveni ile wc hacimleri, 1. Bodrum katında yemekhane, yemek dağıtım+bulaşık, kiralık kasalar, elektrik odası, wc, el yakama ve çay ocağı hacimleri, giriş zemin katında müşteri holü, servis, elektrik trafosu, müracat ve wc hacimleri, 1. normal katında sekreter, servis, müdür odası, özel oda, çay ocağı ile wc hacimleri, 2. Normal katında servis, şifre odası, çay ofisi ile 2 adet wc hacimleri, 3. Normal katında servis, telefon santrali odası, wc ile çay ofisi hacimleri, 4. Normal katında özel salon, çay ofisi, 1 adet oda ile wc hacimleri, çatı katı ise gezilebilir teras hacimleri ile asansör makine dairesi hacimleri şeklindedir.
- Taşınmaz projesinde 2. Bodrum ve 1. Bodrum katlarda 415'er m² alanlı, zemin katta 360 m² alanlı, normal katlarda ise 420'şer m² inşaat alanlı olmak üzere brüt toplam 2870 m² inşaat alanlıdır. Çatıda ise brüt yaklaşık 420 m² gezilebilir teras alanı bulunmaktadır. Taşınmaz mahallinde ve projesinde 2870 m² +420 m² çatı terası alanlı iken yapı kullanma izin belgesi ve ruhsatındaki alanları farklıdır.

Değerlemede taşınmazın mahalli ile onaylı mimari projesinde bulunan alanları baz alınmıştır.

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

Antalya ili, Muratpaşa (Seneden Merkez/2) ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan şıncelemede ve ekte sunulan takyidat yazısından değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde;

Şerhler bölümünde Eski Eser Şerhi (21.03.2000 tarih 2069 yevmiye no ile) bulunduğu yetkili memur tarafından TAKBİS sisteminden bakılarak ifade edilmiştir.

Son üç yıl içerisinde alım-satım işlemi olmamıştır.

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

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Değerlemesi yapılan projenin tüm izinleri alınmıştır.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkul projesinin GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan proje ile ilgili yapılaşmalar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz, Antalya ili'nin ilk yerleşim yerinde, tarihi kaleiçinin kenarında ve ticaret alanı şeklinde gelişiminin tamamlamış bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın irtibatının oldukça kolay ve rahat olduğu ve yaklaşık 25-30 yıl

önce inşa edilen binaların oluşturduğu bölgede taşınmazın hemen doğusunda bulunan İsmetpaşa caddesi ile doğusunda bulunan Ali Çetinkaya Caddelerinde yapımı tamamlanan ve 2010 yılında hizmete açılan hafif raylı sistem ile taşınmazın güneyinden geçen Cumhuriyet Caddesi ve bunu dik kesen Atatürk caddelerinde ise nostaljik tramvay hattı 1999 yılından beri hizmet vermektedir. 2000 yılının başlarında şehir sürekli göç alması ve şehir merkezinde bulunan yoğunluk nedeni ile şehrin nefes almasına yönelik yapılan çalışmalar sonucunda taşınmazın doğusunda bulunan Hızır Reis Orta Okulu ve hemen bitişiğinde bulunan Sağlık Meslek Lisesi ile Vakıf Hastanesi yıkılmış henüz projeleri uygulamaya geçirilmemiş ve boş vaziyette olup, 10 m. doğusunda bulunan demirciler çarşısı ile düzenlenerek modern şekilde hizmete açılmıştır. Taşınmazın batısında bulunan Vakıf İşhanı ile yaklaşık 400 m. batısında bulunan Cumhuriyet Meydanına bakan Valilik binaları yıkılmış, Valilik binasının yerine ise bodrumda otopark ve zeminde Cumhuriyet Meydanı'na bakan oturma alanları ile şehir meydanı biraz olsun nefes alma imkanına sahip olmuştur.

Nüfus Yoğunluğunun artmasına bağlı olarak şehirde bir trafik kaosu yaşanırken yapılan alt ve üst geçitler ve hizmete açılan hafif raylı sistemle merkezdeki yoğunluk azaltılmaya çalışılmış ancak taşınmaz bölgesinden geçirilen hafif raylı sistemin bulunduğu ana caddede bulunan dükkanların bir kısmı boş ve kiralık vaziyette uzun süre beklemiştir. Buna mukabil bölgede yaya trafiği oldukça yoğun olup taşınmaza ulaşım kolay ve oldukça rahattır.

Değerleme konusu gayrimenkul Havaalanına 15 km, Yat limanına 2 km mesafededir.

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

Dünya mali krizinin de etkisinden kaynaklı olarak 2008 yılının ikinci yarısından 2009 yılının Eylül Ayına kadar genelde Türkiye Gayrimenkul Piyasası durgun seyretmiştir. Bu dönemde ofis boşluk oranları artarken, Kira değerlerinde de ciddi düşüşler yaşanmıştır. Özellikle A sınıf Ofislerden B ve C sınıf ofislere doğru kaymalar yaşanmış en büyük boşluk A sınıf plazalardaki ofislerde olmuştur.

Eylül 2009 dan itibaren boşluk oranları azalmaya kira bedelleri artmaya başlamıştır. Değerleme bölgemizdeki ofislerin doluluk oranları değerlendirme tarihimiz olan Aralık 2010 itibariyle tam olarak kriz öncesini yakalamasa da yaklaşmış bulunmaktadır. Kiralarda artışlar olmuş ancak göreceli olarak kriz öncesinden biraz düşük seviyede denge bulmuştur.

Türkiye'de izlenmekte olan ekonomik politikalara bağlı olarak, yabancı yatırımcılar ofis kiralamada ve ofis satın almada istekli olduklarını sergilemektedirler.

Piyasanın canlı olması, Ülke notunda pozitif artışlar Türkiye'yi yatırım yapılabilir bir piyasa olarak ön plana çıkarmaktadır.

Finans ve turizm sektöründeki canlılık gayrimenkul piyasasında da kendini göstermektedir. Bunun dışında Rusya Hükümeti ile Türkiye Hükümetinin imzaladığı 17 adet protokol ve Rusya'nın Türklere vizeyi kaldırması 2010 ve özellikle 2011 den itibaren etkisi göstererek Rus Turist adedinde ciddi artış beklenmektedir.

Bu yorumlara bağlı olarak Değerleme bölgesindeki ofislere olan talebin süreklilik arz edeceği ileriye yönelik olarak da kira değerlerinin artacağı tahmin edilmektedir. Değerleme günü itibariyle enflasyon % 9 lar seviyesinde, Mortgage faiz oranları %0,85 ler seviyesindedir.

Bölge Gayrimenkul Piyasası Değerlendirmesi:

Ticaret alanı şeklinde teşekkül etmiş ve şehrin ticaret ve turistik merkezi konumunda yer alan taşınmaz bölgesinde, 2010 yılında faaliyete geçen Hafif Raylı Sistem inşaatı sırasında araç trafiği yoğunluğu azalmış, buna bağlı olarak da bölgede bulunan dükkanlardaki doluluk oranı azalmıştır. Ancak Hafif raylı sistemin açılması ve vatandaşların yeni düzenlemeye alışması neticesinde bölgede boşalan dükkanlar tekrar kiralanmaya başlamış bununla birlikte kira değerleri aşağı doğru meyil göstermiştir.

Bu yılın ikinci çeyreği ofis piyasasında iyileşmelerin yaşandığı, hem ofis kiracıları hem de geliştiriciler ve yatırımcılar açısından olumlu bir dönem oldu. Ekonomik krizin yaraları sarılırken, kiralama talebinde bir artış gözlemlendi.

Bölgenin gelişimini tamamlaması, bölgede çok sayıda dükkân olması ancak taşınmaz emsali yapı bulunmaması nedeni ile taşınmaz bölgenin en prestijli yapılarından biri konumunda olup, yaya trafiğinin çok yoğun olduğu cumhuriyet caddesi ile bunu dik kesen Kazım Özalp caddelerine cephe konumdaki dükkanlara eş değer bir konuma sahiptir.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

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

Taşınmaz mahallinde betonarme tarzda, 2 bodrum+zemin+4+çatı katlı şekilde inşa edilmiştir. Katlar itibariyle özellikleri aşağıda sunulmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Binanın dış cephesi Alüminyum giydirme cam olup katlar arası irtibatı sağlayan merdiven basamakları mermer döşelidir.
- Taşınmazın iç kapıları ahşap mobilya kapı, zemin ve normal kat zeminleri 1. Sınıf greseramik, bodrum kat zeminleri ise seramik, 4. Katta bulunan dernek lokali zeminleri laminant parke döşelidir.
- Binanın zemin ve normal kat tavanları metal asma tavan, duvarları saten boyalı, doğramaları alüminyum+çift cam, bodrum kat duvarları ise plastik boyalıdır.
- Taşınmazın ısıtması split klima ve salon tipi klimalarla sağlanmaktadır.
- Binanın doğu cephesinde personel giriş bulunmaktadır.
- Tüm katlarda wc bulunmaktadır.
- Taşınmazın giriş zemin kat ile 1 ve 2. Katları dönel bir iç merdivenle irtibatlıdır.
- Taşınmaz gezilebilir teras çatılıdır.
- Taşınmaz 2009 yılında tadilat görmüş olup oldukça bakımlıdır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Yapılaşmaların teknik özellikleri aşağıda belirtilmiştir.

Elektrik	:Şebeke
Su	:Şebeke
Kanalizasyon	:Şebeke
Jeneratör	:1 adet mevcut
Isıtma-Soğutma Sistemi	:Split ve salon tipi klima
Yangın Tesisatı	:Duman dedektörlü yangın ihbar sistemi
Asansörler	:1 adet Kone marka 13 kişilik asansör
Güvenlik Sistemi	: Güvenlik Kameraları ve hırsız alarm tesisatı
Otopark	:Yok

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporu aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
- 12-) Taşınmaz mahallinde ve projesinde 2870 m2 +420 m2 çatı terası alanlı iken yapı kullanma izin belgesi ve ruhsatındaki alanları farklıdır. Değerlemede taşınmazın mahalli ile onaylı mimari projesinde bulunan alanları baz alınmıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez. SPK mevzuatı gereği Bilgilendirme amaçlı internet sitesinden yayın hariçtir.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5-) Bu rapor " İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve deprensellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- *Merkezi konumu, ticari aks üzerinde bulunması
- *Reklamasyonunun iyi olması

- *Ulaşım imkanlarının iyi oluşu
- *Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *İyi kalite malzeme ve işçilikle inşa ve dekore edilmiş olması
- *Üst katlardan deniz manzaralı olması
- *Altyapısı tamamlanmış bir bölgede bulunması
- *Çevresinde benzer nitelikte az sayıda yapı bulunması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- *Bu tarz gayrimenkullere gelebilecek talebin sınırlılığı
- *Otopark imkânının bulunmaması
- * Taşınmaz bölgesinde faaliyet geçirilen hafif raylı sistem nedeni ile bölgede çok sayıda dükkânın el değiştirmesi, kiralanabilirliğinin uzun sürmesi ve bölgenin taşıt trafiği yönünden olumsuz yönde etkilenmesi

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

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Gelir Yöntemi, kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Emsal 1: Bölgeyi iyi tanıyan Süreyya Bey ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu bölgede dükkanların giriş kat m² birim fiyatlarının 20.000 TL ile 25.000 TL arasında olduğu bilgisi alınmıştır. İrtibat Tel:0 242 247 47 22

Emsal 2: Taşınmazın 200 m. kuzeyinde İsmetpaşa Caddesine cepheli bodrum katta 175 m², zeminde 250 m² asma katta 175 m² olduğu söylenen toplamda 600 m²'lik yeni binada dükkan için 2.000.000,€,TL (4.600.000,-TL). istenmektedir. Pazarlık vardır. Taşınmaza göre benzer malzeme ve işçilik kalitesine sahip olup, mevki olarak daha kötü konumdadır. Nil emlak Tel= 0 536 365 58 36

Emsal 3: Taşınmazın güneyinde bulunan, yaya trafiği yönünden şehrin en işlek caddelerinden olan Kazım Özalp Caddesi'ne cepheli, girişi 60 m² olan 5 katlı toplam 300 m² alanlı dükkân olarak kullanılan bina için yaklaşık 8 ay önce 3.000.000,-TL istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Gizel Emlak Sibel Hanım: 0549 247 47 22

Emsal 4: Taşınmaz bölgesinde, yaya trafiği yönünden şehrin en işlek caddelerinden olan Kazım Özalp Caddesi'ne cepheli, girişi 95 m² olan 4 katlı toplam 380 m² alanlı bina için yaklaşık 8 ay önce 3.600.000,-TL istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Gizel Emlak Sibel Hanım: 0549 247 47 22

Emsal 5: Taşınmazın 150 m. batısında şehrin en işlek caddelerinden biri olan Kazım Özalp caddesine cepheli zeminde 50 m² ve 1 katta 50 m² ve 2. Katta 50 m²'lik dükkanın peşin fiyatla aylık 18.000,-TL'ye kiraya verildiği bilgisi öğrenilmiştir kalitededir.) Gizel Emlak Süreyya bey = 0 242 247 47 22

Emsal 6: Taşınmazın yaklaşık 100 m. doğusunda Ali Çetinkaya caddesine cepheli 280 m² alanlı arsa üzerinde bodrum+zemin+3 normal katlı toplamda 1050 m² inşaat alanı olduğu söylenen binanın yıkılması halinde zemin+7 katlı yapılaşma müsadelisi olduğu belirtilen taşınmaz için pazarlıklı 6.000.000,-€ (13.800.000,-TL) istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Aynı zamanda taşınmaz için 65.000,-TL/ay kira bedeli istenmektedir. Sahibinden 0 532 386 79 11*Fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

Emsal 7: Taşınmazın 200 m. kuzeyinde 2 bd+zmn+asma kat+3 nk+çatı katlı zeminde 350 m² alanlı olarak toplamda 2000 m² alanlı olduğu söylenen iş merkezi için aylık 27.000,-TL kira bedeli istendiği bilgisi öğrenilmiştir. Taşınmaza göre daha kötü konumdadır. Sahibinden tel=0 532 285 07 27

Görüş 1: Taşınmaz değerinin minimum 10.000.000,-15.000.000,-TL civarında olabileceği bilgisi öğrenilmiştir. Gizel Emlak Süreyya bey: 0549 247 47 22

Emsallerin konumu; yapı özelliği, bulunduğu kat, manzarası, yapıda mevcut, otopark ve diğer donatılar, güvenlik, ulaşım kolaylığı, reklamasyon, bina yaşı, alanı, kullanışlılığı, iç ve dış dekorasyon özellikleri ve bunlara benzer kriterler dikkate alınarak yapılan düzeltmeler sonucunda değer belirlenmiştir.

Aşağıdaki tabloda emsal 3, emsal 4, emsal 6 kullanılmıştır.

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1 (Emsal 3)	Örnek 2 (Emsal 4)	Örnek 3 (Emsal 6)
Satış Fiyatı	?	3.000.000 TL	3.600.000 TL	13.800.000 TL
Satış Tarihi		Satılık	Satılık	Satılık
Fiyat Düzeltmesi-1 (Pazarlık-Enflasyon farkı için TL)		0	0	0

Brüt Alanı (m²)	2870	300	380	1050
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı İçin TL)		+21.845.000	+21.165.000	+15.470.000
Mevcut parsel alanları ve imar durumu, konumu ve özellikleri	Çok İyi	Daha İyi	Daha İyi	Çok daha İyi
Fiyat Düzeltmesi-3 (Konumu İçin TL)		-10.045.000	-9.516.315	-15.088.000
Teknik özellikler ve işçilik malzeme durumu	İyi	İyi	İyi	İyi
Fiyat Düzeltmesi-4 (Teknik özellikler ve işçilik malzeme durumu için TL)		0	0	0
Diğer Özellikler	Az İyi	İyi	İyi	Az İyi
Fiyat Düzeltmesi-5		-1.435.000	-1.359.473	0
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		13.365.000	13.889.212	14.182.000

**Direk Satışların Karşılaştırılması
Yönteminde Yapılan Kabuller**

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama arsa+bina piyasa rayicinin 8500 TL/m² olduğu kabul edilmiştir.
- 4-) Konum düzeltmesi için taşınmazın Örnek 1 ve örnek 2 nolu taşınmazlardan %35 daha az ,3 nolu emsalin %40 daha az değerli olduğu kabul edilmiştir,
- 5-) Diğer özellikler için değerlendirme konusu taşınmazın örnek 1 ve 2 'ye göre %5 daha iyi olduğu kabul edilmiştir.
- 6-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu taşınmazın piyasa fiyatının 13.365.000.-TL ile 14.182.000.-TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın KDV hariç peşin satış değerinin 13.700.000,- TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Düzeltilmiş Toplam Değer = 13.700.000 TL

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülk, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Konumuz Gayrimenkullerin değerlemesinde bu yöntem çevrede emsal alınabilecek arsa alım satım verileri elde edilemediği için ve piyasanın bu yöntemi desteklenmemesinden dolayı kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemli değerlemenin bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür.

Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir.

Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkul ofis türünde kullanıldığı için rapor içeriğinde ayrıca ofis piyasası gelir bakımından analiz edilmiştir.

* Taşınmazın 100 m. güneyinde eski binada ve işhanında 3. ve son katta ara ve KD cepheli 3 adet toplam yaklaşık 80 m2 olduğu söylenen ofisler için toplam da 75.000,- TL istendiği bilgisi öğrenilmiştir. ATM Emlak 0 242 349 03 10 .

* Taşınmazın 400 m. güneyinde Atatürk Caddesine cepheli binada her katta 85 m2 olduğu söylenen ancak 70 m2 olduğu tahmin edilen ofisler için 150.000,-TL istenmektedir. Talip Yörükoğlu emlak Olcay bey; 0 532 494 27 68 *istenen fiyatın çok yüksek olduğu kanaatimizdir.

* Taşınmazın 130 m. kuzeyinde 3. Katta bulunan 1+1 ve 65 m2 olduğu söylenen ancak 50 m2 olduğu tahmin edilen ofis için pazarlıklı 80.000,-TL istendiği bilgisi öğrenilmiştir. İstenen fiyatın yüksek olduğu kanaatimiz olup, taşınmaza göre daha kötü konumdadır. Tel: 0 242 242 13 27

*Taşınmazın yaklaşık 330 m. batısında cumhuriyet caddesine cepheli deniz görür önü kapanmaz 100 m2 olduğu söylenen bakımsız mesken için 200.000,-TL istenmekte olup, uzun yıllardır satılık olduğu bilinmektedir. Taşınmaza göre benzer konumda olup, çok daha kötü işçilik ve malzeme kalitesine sahiptir. Remax Limit: 0242 229 8 229

*Taşınmazın 190 m. kuzeyinde 2 bd+zmn+3 nk+çatı katlı eskiden Vakıfbank Antalya Şubesi olarak kullanılan zeminde yaklaşık 300 m² ve toplamda 2000 m² olduğu söylenen ancak 1700 m² olduğu tahmin edilen bina için aylık 25.000,-TL istenmektedir. Sahibinden 0 532 285 07 27 (Birim m² değeri=14,70,-TL/ay)-Taşınmaza göre daha kötü konumdadır.

*Taşınmazın yaklaşık 100 m. doğusunda Ali Çetinkaya caddesine cepheli 280 m² alanlı arsa üzerinde bodrum+zemin+3 normal katlı toplamda 1050 m² inşaat alanı olduğu söylenen zemin+7 katlı yapılaşma müsadelili olduğu belirtilen taşınmaz için 65.000,-TL/ay kira bedeli istenmektedir. Sahibinden 0 532 386 79 11*Fiyatın çok yüksek olduğu düşünülmektedir. Taşınmaza göre %20 daha kötü konumda olup değeri 61,90,-TL/m²/aydır.

*Taşınmazın 2800 m doğusunda zmn+asma kat+1 nk+çatı katta yaklaşık 2000 m² alanlı iş merkezi için 38.500,-TL/m² kira bedeli ödendiği bilgisi öğrenilmiştir. M² birim değeri 19,25,-TL/ay. Taşınmaza göre konum olarak daha kötü, ancak bulunduğu bölge itibari ile iyi konumdadır.

*Taşınmazın 300m kuzeyinde yeni tamamlanmış zemin+4 kat her katta 216 m² olduğu söylenen 864 m² alanlı komple bina için aylık 19.000,-TL kira bedeli istenmektedir. Taşınmaza göre daha kötü konumdadır. Birim m² değeri 22,-TL/ay

Bölgede yapılan araştırmalarda söz konusu bölgede komple binalar için aylık m² birim değerlerinin 14,70-61,90 TL aralığında fiyat istendiği belirlen olup taşınmazın komple bina olarak kira değeri 35,-TL/m² olarak hesap ve kıymet takdir edilmiştir.Kira değerleri ve gayrimenkul değeri aşağıdaki tabloda belirlenmiştir.

GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

VERİLER	
Kullanım Türü	Banka hizmet binası
Yapı Türü	B Sınıf Plaza
Kiralananabilir Alanlar	
Komple bina m2	2870
Komple bina Ort m2 Kira Bedeli TL	35
Kapitalizasyon Oranı	0,008
HESAPLAMALAR	
Potansiyel Kiralama Alanı	
Komple bina m2	2870
Aylık Brüt Kira bedeli Komple Bina TL	100.450
Kira Kayıpları % 5	5.022
Kiralamama % 3	3.014
Toplamama %2	2.009
Mülk Giderleri % 2	2.009
Aylık Net Toplam Kira Bedeli TL	88.396
Yıllık Net Kira Bedeli TL	1.060.752
Gayrimenkul Değeri TL	13.259.400
Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL	13.260.000

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

Taşınmaz bölgesinin gelişimini tamamlaması ve boş arsa bulunmaması nedeni ile değerlemede kullanılmamıştır.

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak Mümkün ,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği ,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan

makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu mülk En etkin ve verimli kullanımdadır.

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

Bölgede boş arazi bulunmadığından incelenmemiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemede kullanılmamıştır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

Bu değerlendirme, çalışmada değer;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması sonucu ;13.700.000.- TL,

Gelir Yönteminin Uygulanması sonucu.....; 13.260.000.- TL

belirlenmiş olup,

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **13.650.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş

GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor ; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 20.12.2012 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Antalya İli, Muratpaşa (Seneden Merkez/2) İlçesi, Balbey Mahallesi, 341 Ada, 77 parselde kayıtlı Kargir Banka Hizmet Binası vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulün takdir edilen Cari Pazar Değeri;

KDV Hariç : 13.650.000 TL (Onüçmilyonaltıyüzellibintüçkirası)

KDV Değeri : 2.457.000 TL (İkimilyondörtüyüzelliyedibintüçkirası)

KDV Dahil Toplam Değer : 16.107.000 TL (Onaltımilyonyüzyedibintüçkirası)

Not: KDV Hariç Değer : 13.650.000-TL / 1,7876-TL = ~ 7.636.000-USD
Sigorta Değeri : ~ 2.000.000-TL / 1,7876-TL = ~ 1.118.818 -USD
olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

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



S. Selda AKAY
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400326



Deniz ARSLAN
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400203



Değerlemeyi Kontrol Edenler

D. Cüneyt ÖZRIFAİOĞLU
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400131



Ozan FİRUZBAY
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400209



Gökhan ÇEBİ
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400132



Şirket Kaşe ve İmzası



EKLER

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