

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 Gayrimenkulun Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulun Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulun Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulun Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulun İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulun Hukuki Durumu

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulun 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,
- 4.8.4.Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,
- 4.9- Kullanılan Değerleme Yöntemleri
- 4.10- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.14- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.15- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.16- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULUN DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 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 rapor; taraflar arasında imzalanan 15.11.2010 tarihli değerleme sözleşmesine ve 08.11.2010 tarih, bila sayılı talep yazısına istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2010 tarihinde, 0092 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, No:2 de yer alan bina (113 pafta 102 ada, 3 parsel) dahilindeki "Eklentileri Olan Banka" vasfı ile kayıtlı ve hali hazırda Halkbank Karaköy Şubesi ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak kullanılan gayrimenkulün 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 değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Deniz GÜNAL tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Nazan YONCA ve Ali YAŞAT tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu; şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 11-12.11.2010 tarihlerinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 20.12.2010 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 08.11.2010 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2010 tarihinde, 0092 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 yayımlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 250.000,00.-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 aynı 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 resmîyet 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 rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 113 pafta 102 ada, 3 parsel "Eklentileri Olan Banka" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dahilinde hali hazırda Halkbank Karaköy Şubesi ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak kullanılan gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi, Kira değerinin belirlenmesi amacı ile 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

Ekspertiz konusu taşınmaz, İstanbul İli'nin Avrupa yakasında, Beyoğlu İlçesi'nin ticaret + hizmet mıntıkası şeklinde teşekkül kazanmış, tarihi kimliği ile ön plana çıkmış Karaköy Senti'nde, Kemeraltı Caddesi'ne cepheli yer ve ortamdadır.

Bölgenin önemli ulaşım güzergahı durumundaki Kemeraltı Caddesi üzerinde yer alan taşınmaz, Karaköy Tramvay İstasyonuna ve vapur iskelesine çok yakın mesafede olup, ulaşım imkanları oldukça iyidir. Yaya ve trafik

yoğunluğunun yüksek olduğu mevkide bulunan taşınmaz parseli yüzünü aldığı Kemeraltı Caddesi'ne yaklaşık 21,5 m. cephelidir.

Taşınmaz parseli civarında, Garanti Bankası, Yapı Kredi Bankası v.s Karaköy banka şube ve lokalleri yer almaktadır.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beyoğlu
Bucağı	: -
Mahallesi	: Müeyyetzade
Cadde/Sokağı	: -

Pafta No	: 113
Ada No	: 102
Parsel No	: 3
Alanı	: 583 m ²
Ana Gayrm Niteliği	: Altında Bankası olan Kargir İş Hanı
<u>Bağımsız Bölümün</u>	
Niteliği	: Eklentileri Olan Banka
Arsa Payı	: 105840/216000
Kat No	: Bodrum +Zemin + 1. kat+2. kat+ asma
Bağımsız Bölüm No	: 1
Sahibi	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim
Şirketi	
Yevmiye No	: 8853
Cilt No	: 3
Sayfa No	: 291
Tapu Tarihi	: 28.10.2010

3.3-GAYRIMENKULÜN TAPU TETKİKİ

12.11.2010 tarihinde Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü’nde taşınmazın tapu kütüğünde yapılan incelemede kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

-Değerlemeye konu gayrimenkul 28.10.2010 tarihinde ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması sebebiyle işlem görmüştür.

-Gayrimenkulün tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

-Gayrimenkulün tapu kayıtlarında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasını kısıtlayan herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- Harita(plan) örneği,
- İmar durum belgesi,
- Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 1975 tarihi öncesi inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

11.11.2010 tarihinde Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkul;

Beyoğlu Müeyyetzade Mahallesi ,Kemeraltı Caddesi,102 ada 3 parsel sayılı yer 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı kapsamına alınan bölge içersinde kaldığı anlaşılmıştır.

Ayrıca parseldeki mevcut yapı 25.06.1983 tarih sayı ile G.E.E ve A.Y.K katarı tescilli eski eser olup,Koruma Kurulu’ndan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılabileceği bilgisi alınmıştır.

- 583 m² yüzölçümlü imar parselidir.
- Gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma koşullarında son 3 yılda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi görmediği, 28.10.2010 tarihinde ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması sebebiyle işlem gördüğü ve imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında

devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasına dair herhangi bir engelin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 1975 tarih öncesi inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı 583 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan ana taşınmaz bodrum + zemin + asma kat + 5 normal kattan oluşmakta olup, 02.09.1971 tarih 3-24 sayılı tadilat ruhsatı ve onaylı projesi mevcuttur.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Karaköy, İstanbul'un Beyoğlu ilçesinde bankalarıyla ünlü en eski ticaret merkezlerinden biridir. Eski Antik Galata semtinin modern adıdır. Tarih boyunca liman ve ticaretin merkezi olma özelliğiyle ön plana çıkmıştır. Boğazın Avrupa tarafında Haliç'in ağzında yer alır. Karaköy, şehrin çok tarihsel bölgelerinden ve en eskilerinden biridir. 19. yüzyılın son çeyreğinde Osmanlı Devleti'nin finans merkezi haline gelmişti. Bugün ise, önemli bir ticaret ve ulaşım yeri merkezidir.

Bölge Karaköy Meydanı'ndan kendisini çevreleyen semtlere bağlanır. Güneybatıda Galata Köprüsü Karaköy'ü Eminönü'ne bağlar. Tersane Caddesi batıda Azapkapı'ya, Voyvoda Caddesi kuzeybatıda Şişhane'ye, Yüksek Kaldırım Caddesi

kuzeyde Beyoğlu'na, Kemeraltı ve Necatibey Caddesi kuzeydoğuda Tophane'ye açılır. Ticari bölge 19. yüzyılda bankaların ve sigorta şirketlerinin orijinal toplanma yeri idi. Bugün ayrıca mekanik, elektrik, su tesisatı, musluk, boru araç gereçleri ve elektronik yedek parçacıların bulunduğu bir bölgedir.



Karaköy, bugün uluslararası ve şehir içi yolcu trafiğinde büyük taşımacılık merkezidir. Galata Köprüsü Karaköy ile eski şehri bağlar, köprü üzerindeki hızlı tramvay hattı Zeytinburnu-Kabataş arası çalışır. Toprak altı füniküler (Kablolu demir yolu: Tünel) 1875 yılından beri insanları Karaköy'ün alt ucundan Beyoğlu'ndaki İstiklal Caddesi'na taşır.

Feribotlar 10-20 dakikada bir, feribot terminalinden (yüzen iskele) Haydarpaşa Garı ve Boğaz'ın Asya yakasındaki Kadıköy'e çalışır.

Karaköy Limanı'ndan feribotlar, Karadeniz limanları Odessa, Yalta, Sivastopol, Kırım Kezlev, Kherson Ukrayna, Novorossik Ukrayna, Köstence Romanya'ya çalışır. Büyük lüks seyahat gemileri Akdeniz limanlarından Atina Yunanistan, Dubrovnik Hırvatistan, Civitavecchia Roma ve Venedik İtalya limanlarına seyrederler.

Yüzyıllardır aktif bir iş merkezi olan Karaköy, İstanbul'un en önemli ticaret merkezi dir. Tersane Caddesi etrafındaki Perşembe Pazarı'nda bütün çeşitli makine parçaları ve aletler satışa sunulur. Elektriksel parçalar satan dükkânlar Voyvoda Caddesi'nde yer alır. Kemeraltı Caddesi'nde çeşitli su tesisat malzemeleri bulunabilir. Selanik Pasajı, Karaköy alanının alışveriş merkezidir. Dükkânlar elektronik parçalar üzerinde ihtisaslaşmışlardır. Üzerinden yoğun trafiğin geçtiği bir yeraltı çarşısı olan Karaköy Alt Geçidi, Karaköy İskelesi'ne alttan ulaşımında emniyetli bir geçiş sağlar. Karaköy, ayrıca deniz ürünleri, börek, muhallebi ve baklava yemek için popüler bir yerdir. Çeşitli küçük balık restoranları, pub ve kafeler Galata Köprüsü'nün Karaköy tarafında yer alır.

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.

2008 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasaları 2009 yılında zor bir süreçten geçilmesi, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2010 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa arzı halinde yeri, konumu, çevresinin teşekkül tarzı, mevcut kullanım özellikleri dikkate alındığında satılabilir nitelikte olmakla birlikte, bütün olarak yüksek değer arz etmesi, mevcut ekonomik koşulların gayrimenkul piyasasını olumsuz yönde etkilemesi de dikkate alındığında gayrimenkulün satışının uzun zaman alabileceği kanaatine varılmıştır.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Ekspertiz konusu “Eklentisi Olan Banka” vasıflı taşınmaz parseli, İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda, Beyoğlu İlçesi'nin Müeyyetzade Mahallesi, Karaköy Sempti sınırları içerisinde, bölgenin önemli ticaret ve ulaşım aksı durumunda olan Kemeraltı Caddesi'ne cepheli durumda çevresi ticaret + hizmet + iskan mıntıkası şeklindedir.
- Kemeraltı Caddesi'ne yaklaşık 21,5 m. cephesi bulunan taşınmazın ulaşım imkânları iyidir.
- Ekspertiz konusu “Eklentileri Olan Banka” vasıflı bağımsız bölüm birkaç yıl önce tadilat görmüş olup, kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülere sahiptir.
- Değerlemeye konu bağımsız bölümün konum ve çevre verileri itibarı ile reklâmasyona açıktır.
- Şehrin merkezi bir bölgesinde yer alması,
- Binanın dış görünümünün iyi durumda olması,
- Ruhsatlı ve iskanlı olması, tapuda cins tashihi yapılmış olması,
- Ulaşım imkânlarının müsait olması değerine etki eden olumlu faktörlerdir.
- Bölgenin sosyo-ekonomik durumu ve buna bağlı olarak arz talep olayındaki hareketsizlik, Mevcut ekonomik durum dikkate alındığında satış kabiliyeti olmakla birlikte satışının, zaman alabilecek olması olumsuz faktörlerdir.

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

583 m² alanlı, 3 nolu taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, betonarme karkas tarzda, bodrum + zemin +1.(asma) kat+ 5 normal katlı olarak inşa edilmiş bina bulunmaktadır.

Ekspertize konu Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait tapuda bodrum kat + zemin kat +1(asma kat)+2. katta yer alan ‘Eklentileri Olan Banka’ vasıflı, hali hazırda Halkbank Karaköy ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak kullanılan gayrimenkulün, onaylı mimari projesine göre; toplam ~2000 m² alana sahiptir.

T.Halk Bankası Karaköy şube lokali olarak kullanılan bağımsız bölüm bodrum+zemin+ 1.(asma) kat +2.normal katlı olup, kullanım alanı yaklaşık 2000 m²dir. Katlar arasındaki bağlantıyı sağlayan merdivenin kat sahanlıkları ve basamakları mermer kaplıdır. Bina dış cephesi; dekoratif doğal taş kaplı, pencereleri ahşap doğramadır. Değerleme konusu bağımsız bölüm elektrik, su, kalorifer ve asansör tesisatlıdır.

Değerlemeye Konu Bağımsız Bölümün Kullanımı ve Dekorasyon Özellikleri;

Bodrum kat;

Arşiv, depo, kasa mahalleri bulunmaktadır. Döşemeler karo seramik kaplama olup, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. Kullanım alanı yaklaşık 500 m² dir.

Zemin kat;

Halk Bankası Karaköy Şubesi'nin hizmet verdiği, operasyon servisinin ve muhtelif amaçlı odanın bulunduğu bu katın döşemeleri ahşap parke+ karo mozaik kaplı, duvar ve tavanı saten boyalı olup, tavanda floresan ışıklar kullanılmıştır. Kullanım alanı yaklaşık olarak 500 m² dir.

1.(Asma) Kat ;

Zemin kat ile birlikte Halk Bankası Karaköy Şubesi tarafından

kullanılan ve bireysel müşteri temsilcileri ile yönetmen odasının bulunduğu bu katın döşemeleri ahşap parke+halı kaplı, duvarlar ve tavanı saten boyalı olup, tavanda floresan ışıklar kullanılmıştır. Kullanım alanı yaklaşık 500 m² dir.

Tapu kütüğünde bodrum+zemin +1+2+asma kat yazmasına rağmen taşınmaz Beyoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemede 02.09.1971 tarih 3-24 sayılı tadilat ruhsatı ve onaylı projesinde asma kat 1. kat dahilinde adlandırılmıştır.

2.Kat :

Bodrum,zemin ve 1.(asma) kat ile birlikte Halk Bankası Karaköy Şubesi tarafından kullanılan ve 1 adet toplantı salonu, 6 adet oda ,lav-wc ve çay ocağı olarak realize edilmiştir. Bu katın döşemeleri ahşap parke+halı kaplı, duvarlar ve tavanı saten boyalı olup, tavanda floresan ışıklar kullanılmıştır. Kullanım alanı yaklaşık 500 m² dir.

Bağımsız bölüm bodrum+zemin+1.(asma) kat+2. kattan ibaret olup, toplam yaklaşık 2000 m² kullanım alanıdır.

Eski eser niteliğindeki binanın iç ve dış cephesi inşa edildiği dönemin mimari özelliklerini yansıtmakta olup, oldukça bakımlı durumdadır

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN

DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün 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 (Doğal gaz yakıtlı merkezi sistem)
Klima Sistemi	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Asansör	: Mevcut (1 adet)
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Kapalı Garaj	: Mevcut değil
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Mevcut

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.

Bu değerlendirme raporunda, ülkemizde kabul görmüş olan farklı değerlendirme yöntemlerine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) 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 gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

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

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

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

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

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

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

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

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

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

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

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

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkulün ticari amaçlı projelendirilip alt kat dükkan üst katların ofis olarak inşa edilmesi, yapılan kapsamlı piyasa araştırmasında yeterli ölçüde emsal veriye ulaşılamaması nedeni ile Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve parsel üzerindeki mevcut bina ile birlikte değerlendirildiğinden proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamış, proje değerlerine yer verilmemiştir.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede ile ilgili yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Emlak city: 0212327 52 47

Karaköy merkezde otel, iş merkezine uygun, 6 katlı, 3000 m2 alanlı binanın 15.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 7.300 TL)

2-Lider Gayrimenkul: 0532 798 00 90

Karaköy merkezde, 700 m2, tarihi özelliği olan binanın 3.250.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:6778TL)

3- Euro Emlak: 0537 948 67 67- 0212 219 99 06

Karaköy şarap iskelesi sokakta b+Z+4 normal katlı 1250 m2 tarihi özelliği olan binanın 6.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:70000 TL)
(Pazarlıklı var)

4- Century 21 Atılım: 0532 404 20 49- 0212 219 33 19

Karaköy merkezde banka kiracısı olan cadde üzerinde, 550 m2, 5 katlı binanın 3.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:8.760 TL)(Pazarlıklı var)

5- Century 21 Atılım: 0532 404 20 49- 0212 219 33 19

Karaköy merkezde Kemeraltı caddesine cepheli 2. Derece tarihi eser harabe şeklinde yeniden yapılması gerekli 100 m2 oturma alanlı 6 katlı, 600 m2 binanın 1.750.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:4.258 TL)(Pazarlıklı var)

6-Mega Gayrimenkul:0538 883 79 76 0212 582 40 30

Karaköy merkezde asma katlı 300 m2 dükkanın 2.500.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:12.166 TL)(Kirası:15.000TL)

7- Emlak Ada: 0533 340 95 90-0212 299 23 71

Karaköy merkezde Kemeraltı caddesine cepheli işhanında 7 katta 770 m2 ofisin 10.000 \$ kiralık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı 19TL/m2)

4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Direk Satışların Karşılaştırılması (Piyasa Değeri Yaklaşımı) Yöntemi'nde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerleme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya, imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

- Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katlarının dükkan olarak kullanılması ve değerli olması nedeniyle dükkan ve ofis kullanımları için ayrı ayrı emsallar dikkate alınmıştır.

Bunun sonucunda;

Yukarıda belirtilen satış örneklerinin arsa birim m² satış bedellerinin ortalama ~6500 TL/m² olduğu tespit edilmiştir.

-Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Emsal karşılaştırma) (Piyasa Değeri)

Yaklaşımı;

Emsal karşılaştırma yönteminde elde edilen verilere göre taşınmazın değeri aşağıdaki tablodaki gibi tespit edilmiştir.

MAHALLER	ALAN(m²)	Birim Değer(TL/m²)	Toplam Değer(TL)
BODRUM KAT	500	3.000	1.500.000
ZEMİN KAT	500	21.000	10.500.000
1.(ASMA)KAT	500	12.000	6.000.000
2. KAT	500	12.000	6.000.000
TOPLAM	2000		<u>24.000.000 TL</u>

-Nakit Akışı Yaklaşımına göre Kira Değeri Analizi

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Piyasada yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın zemin kat dükkan kullanımı ve normal kat(asma kat) ofis kullanımı için yapılan araştırmalara göre binanın yaklaşık toplam: 145.000 TL kira getirisi olacağı hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda da görüldüğü üzere net nakit akışları kira üzerinden değerlendirildiğinde taşınmazın piyasa değerine yakın verilere ulaşılmaktadır.

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

- Bina Bedelinin Belirlenmesi;

Ekspertize konu 1 nolu bağımsız bölüm bodrum kat, zemin kat, asma katta yer almakta olup onaylı mimari projesine göre toplam 2000 m² kapalı alana sahip olduğu belirlenmiştir.

- Gayrimenkulün yapı sınıfı tarafımızdan yerinde yapılan incelemelerde 21,50 mt yükseklikte olması ve kaliteli malzeme kullanılmasından dolayı 4. sınıf A grubu olarak belirlenmiş ve bu sınıfa karşılık gelen birim maliyet Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2010 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tebliğinden D grubu bina maliyeti (1559 TL/m²) olarak seçilmiştir. Hesaplama Tablo -1 de yapılmıştır.

- Yıpranma oranlarının belirlenmesinde 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetveldен yararlanılmış ve bu oran ~40 yaş betonarme karkas bina için %40 seçilmiştir. Ancak binanın tadilatının 2-3 yıl önce yapılmış olması nedeniyle yıpranma oranının %15 olarak uygulanmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo-1 Maliyet Oluşumları Analizine göre Yapılan Hesaplamalar;

Arsanın yapı inşaatına uygun hale getirilme maliyeti	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Bedellerine Göre;
Yeniden inşa maliyeti Toplam Kapalı Alan: 2000 m ² İnşaat Maliyeti: 1559 TL/m ²	3.118.000,00 TL
Yıpranma Payı(Amortisman): %15	-468.000,00 TL
Maliyet oluşumları analizine göre binanın değeri	<u>2.650.000,00 TL(yuvarlatılmış)</u>

- Arsa Bedelinin Belirlenmesi:

Bölgede yapılan incelemede boş arsa bulunmamaktadır. Bu nedenle emsal karşılaştırma yöntemindeki veriler kullanılarak, arsa + bina değerinden bina maliyetinin çıkarılması ve müteahhit karının düşülmesiyle arsa m2 fiyatı yaklaşık olarak tespit edilmiştir.

Toplam Bina Değeri (Arsa+ bina + müteahhit karı)	24.000.000 TL
Bina maliyet oluşumu analizine göre değeri	2.650.000TL
Müteahhit karı %50	21.350.000TLx0.50=10.675.000 TL
Arsa değeri	<u>21.350.000- 10.675.000=</u> <u>10.675.000TL</u>
Arsa m2 birim fiyatı	<u>10.675.000:285.67 m2(arsa payı</u> <u>alanı) =37.368 TL</u>

Yapılan araştırmalarda neticesinde bölgede müteahhit karının %50 olabileceği varsayımıyla;

Arsa bedeli; $583 \text{ m}^2 \times 105840/216000 \times 37.368 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{10.675.000 \text{ TL}}}$ olarak hesaplanmıştır.

4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi”ne aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde gayrimenkulün maliki tarafından kullanılmasında herhangi bir yasal sakınca olmadığı görülmüştür.

4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin (Banka binası) uygunluğu düşünülmektedir.

4.14- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 1 nolu bağımsız bölüm binadan bağımsız olarak değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için sağlıklı sonuç verebilecek tek bir yöntem veya yaklaşımın kullanılması, elde edilen verilerin yetersiz ve kısıtlı olması sebebiyle mümkün görülmemiştir.

Yukarıda detaylı şekilde açıklandığı üzere “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “ Nakit Akış (Kira Üzerinde) Yaklaşımı” bir arada mütalaa edilerek nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Beyoğlu Şişli İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 113 pafta, 102 Ada, 3 Parselde kayıtlı 105840/216000 arsa paylı, bodrum, zemin kat, asma kat(1. kat), 2. kat 1 bağımsız bölüm nolu “Eklentileri olan banka” vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;

- Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek tek bir yöntem veya yaklaşımın kullanılması, elde edilen verilerin yetersiz ve kısıtlı olması sebebiyle mümkün görülmemiştir.

- Yapılan piyasa araştırmalarında, değerlendirme konusu gayrimenkul için emsal teşkil edebileceği varsayımı ile Gayrimenkul için “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı” , “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “ Nakit Akış (Kira Üzerinde) Yaklaşımı” bir arada mütalaa edilerek nihai sonuca ulaşılmıştır.

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

- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve müteahhitlik firmaları ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

- Bina bedellerinin tespitinde yapıların inşa maliyeti; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın ve Kalkınma Bankasının 2010 yılı yapı yaklaşık birim maliyet tablosundan alınmıştır.

- Parseller üzerinde yer alan yapıların yıpranma oranlarının belirlenmesinde 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvelden yararlanılmıştır.

- Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri, kira nakit akışları ve maliyet oluşumları analizlerine göre elde edilen değerlerin yaralanılarak değerlendirilmesi konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri, **10.675.000 TL** (arsa bedeli) + **13.325.000 TL** (Bina Bedeli Müteahhit kar dahil) = **24.000.000,00 TL** olarak hesaplanmış ve kabul edilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerleme konusu gayrimenkulün ticari amaçlı projelendirilip inşa edilmesi, yapılan kapsamlı piyasa araştırmasında yeterli ölçüde emsal veriye ulaşamadığından Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve parsel üzerindeki mevcut bina ile birlikte değerlendirildiğinden proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamış, proje değerlerine yer verilmemiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkul Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi”ne aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde gayrimenkulün maliki tarafından kullanılmasında herhangi bir yasal sakınca olmadığı görülmüştür.

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında ‘Eklentileri Olan Banka’ vasfında bodrum ve zemin katı karaköy şubesi asma(1. kat), 2. Kat Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından kullanılmaktadır.

- İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde gayrimenkulün maliki tarafından kullanılmasında herhangi bir yasal sakınca olmadığı görülmüştür.

- Değerlemeye konu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

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. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerindeki ipotek ve takyidat olmadığından, GYO portföyüne alınmasında yasal bir engel yoktur.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış 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 taşınmazların maliki Halk GYO olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE NİHAİ DEĞERLENDİRME

6.1. 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”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “ Nakit Akış (Kira Üzerinde) Yaklaşımı” bir arada analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı anonim Şirketi’ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 113 pafta, 102 ada 3 parsel üzerinde yer alan bina dahilindeki 105840/216000 arsa paylı, Bodrum, zemin 1.(asma)kat ve 2. kat ‘Eklentileri olan Banka’ vasıflı 1 nolu bağımsız bölümüne, aşağıdaki tabloda belirtilen değerler tahmin ve takdir edilmiştir.

	Arsa+ Bina Değeri (TL)	Sigortaya Esas Değeri(TL)	Aylık Kira Değeri(TL-Ay/Net)
102 ada 3Parsel	24.000.000,00 -TL	1.960.000TL	145.000,00 TL

* Sigorta bedeli olarak halihazırdaki sigorta poliçe değeri esas alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Deniz GÜNAL

Nazan YONCA

Ali YAŞAT

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Halk bankası Beyoğlu Müeyyetzade Karaköy Şubesi 102 ada 3 parsel

MAHALLER	ALAN(m²)	Aylık Kira Değeri(TL-Ay/Net)
BODRUM KAT	500	10.000
ZEMİN KAT	500	70.000
1.(ASMA)KAT	500	35.000
2. KAT	500	30.000
TOPLAM	2000	<u>145.000</u>(TL-ay/Net)

20.12.2010. tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları ;

Döviz Cinsi Efektif Alış Efektif Satış

1 USD 1.5189 -TL 1.5296 -TL

1 EURO 2.0198 -TL 2.0339 -TL

EKLER

-Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

-Tapu Senedi Fotokopisi,

-Harita (Plan) Örneği,

-İmar Durumu Yazısı,

-Fotoğraflar,

-Lisans Fotokopileri,

-Özgeçmişler.







EK : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme alıŐmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Mueyyetzade Mahallesi, 113 Pafta, 102 Ada, 3 Parsel No’lu “Eklentileri Olan Banka” vasıflı taşınmazın son 3 yıl içerisinde Şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalıŐması bulunmamaktadır.