

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, 0086 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1957 ada, 6 parsel "Kargir Fabrika" vasfı ile kayıtlı 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 değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet KAYA tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Nazan YONCA ve Ali YAŞAT tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 09-10.11.2010, tarihlerinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 20.12.2010 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 15.11.2010 tarihli değerleme sözleşmesine ve 08.11.2010 tarih bilanço sayılı talep yazısına istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2010 tarihinde, 0086 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 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 değerlendirme raporu, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 3030 pafta, 1957 ada, 6 parsel "Kargir Fabrika" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış 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

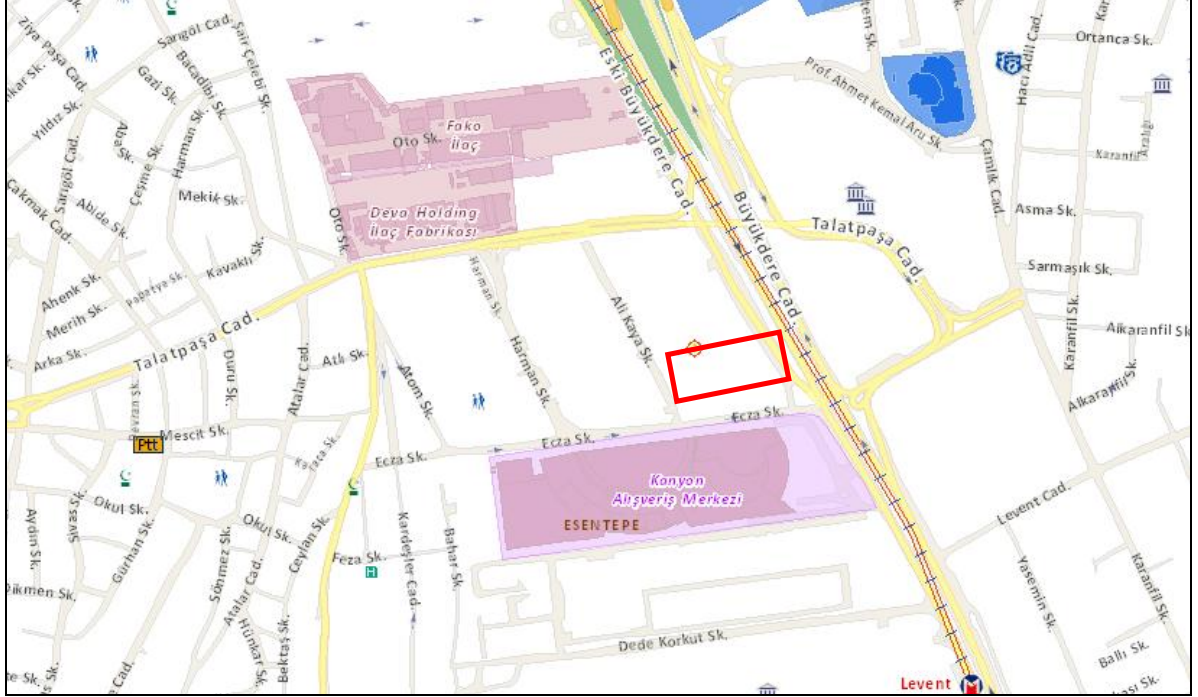
3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu “Kargir Fabrika” vasıflı gayrimenkul İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi sınırları dâhilinde yer almaktadır.

Ekspertiz konusu taşınmaz, İstanbul İli'nin, Avrupa Yakası'nda, Şişli İlçesi'nde, halk tarafından tercih gören Levent Semt'i'nin çift yönlü yoğun araç trafiğine maruz, Atatürk ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'ne bağlantının sağlandığı Büyükdere Caddesi'nin Levent Metro Durağı'na eriştiği kesimde ve Sarıyer istikametine gidişte yolun sol tarafında, Metrocity-Renault-Mais yan sırasında ve Kanyon Alışveriş Merkezi'nin hemen yanında yer almaktadır

Yakın civarı işyeri mntıkası şeklinde teşekkül kazanmıştır.

KROKİ



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Bucağı	: -
Mahallesi	: Mecidiyeköy
Pafta No	: 303
Ada No	: 1957
Parsel No	: 6
Alanı	: 2791 m ²
Niteliği	: Kargir Fabrika

Sahibi : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye : 13343
Cilt No : 73
Sahife No : 7130
Tapu Tarihi : 03.11.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

10.11.2010 tarihinde Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanmıştır.

-Değerlemeye konu gayrimenkul son 3 yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi görmemiştir.

-Değerlemeye konu gayrimenkul 03.11.2010 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,
- Kadastral plan örneği,
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

11.11.2010 tarihinde Şişli Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; söz konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “ticaret” alanında kalmakta olup, H=Serbest, E=2,5 yapılanmaya sahiptir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye 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, 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 kadastro parseli olup üzerinde herhangi bir yapılaşma olmamasından dolayı 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun”a tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz parseli Büyükdere Caddesi’ne yaklaşık 20 metre cepheli konumdadır. Düz bir topoğrafik yapıya sahip parsel düzgün dikdörtgen geometrik şekle sahiptir.

Taşınmaz parseli üzerinde, ayrıık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında, bodrum+zemin+2 normal katlı şeklinde inşa edilmiş bina bulunmaktadır. Şişli Belediyesinde yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir evraka (mimari proje, yapı ruhsatı)rastlanmamıştır.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Şişli, İstanbul İlinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 1954'te ilçe olan Şişli İlçesi'nde Köy yerleşimi yoktur. 28 mahallesi bulunan Şişli doğuda Beşiktaş, kuzeyde Sarıyer, batıda Eyüp ve Kağıthane, güneyde Beyoğlu ilçeleri ile çevrelidir. Denize sahili olmayan Şişli ilçesi'nde çok sayıda tarihi eser, işyeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Şişli ilçesi Kağıthane'nin, 1987'de ayrılarak ayrı bir ilçe olmasıyla ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı

bir öbek oluşturdular. Bu iki öbek Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlıdır.

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur.Şişli İlçesi'nin kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür.Güney kesiminde çok az yeşil alan kalmıştır, kuzey kesiminde ise (Ayazağa, Maslak) çalılık ve ağaçlık alanlar geniş yer tutar.Kuzey kesimde askeri bölgelerin önemli bir yer kaplaması, bu kesimde yeşil alanların fazla olmasının başlıca nedenidir.



Şişli ilçe haritası

Ayazağa ilçesinin (Kuzey Şişli) sanayi merkezleri sadece Maslak ile sınırlıyken Güney Şişli yani merkez ilçede Mecidiyeköy başta olmak üzere tüm bölgede sanayi merkezleri vardır, yani Güney Şişli baştanbaşa tümüyle bir sanayi

merkezidir.

Birçok sinema ve tiyatro salonu bulunan Şişli, İstanbul'un başlıca kültür merkezlerinden biridir. İlçedeki önemli kurumlarından en önemlileri Harbiye Açık hava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütfi Kırdar Uluslararası Sergi ve Kongre Sarayı'dır. Bunlar dışında Harbiye Muhsin Ertuğrul Sahnesi, Gönül Ülkü-Gazenfer Özcan Tiyatrosu, Kenter Tiyatrosu, Harbiye Cep Tiyatrosu, Profilo Kültür Merkezi, Stüdyo Tiyatrosu, Tiyatrokare ve Efe Sanat Evi diğer tiyatro ve performans mekanlarıdır. Müzeler Askeri Müze ve Atatürk Müzesi'dir.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı birpaya sahiptir. İmalat sanayii daha çok Ayazağa'daki Cendere Deresi kıyılarında yoğunlaşmıştır. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir.

Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

4.2-MEV CUT 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 ve planlanan imar durumu dikkate alındığında satılabilir nitelikte olmakla birlikte, parsel yüzölçümünün büyüklüğü, dolayısıyla yüksek değer arz etmesi, mevcut ekonomik koşulların gayrimenkul piyasasını olumsuz yönde etkilemesi de dikkate alındığında gayrimenkulün satışının zaman alabileceği kanaatine varılmıştır.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın tapu kütüğünde ‘Kargir Fabrika’ vasfında tapuda cins tashihi yapılmış olmasına rağmen parsel üzerindeki bina bakımsız ve aşırı yıpranmış harabe vaziyette olmasından dolayı değerlendirme arsa bedeli üzerinden yapılacaktır.
- Hissenin tam olması,
- Büyükdere Caddesi’ne cepheli taşınmazın reklamasyonunun iyi olması
- Değerleme konusu taşınmaz 1/1000 Uygulama İmar Planında, “ticaret” alanında kalmakta olup, H=Serbest, E=2,5 yapılanmaya sahip olması
- Halihazırda taşınmazın yer aldığı bölgenin teknik altyapısının tamamlanmış olup arsanın belediye hizmetlerinden yararlanması,
- Yakın çevrenin ticaret fonksiyonuna sahip olması, önemli ulaşım güzergahına(Büyükdere Caddesine) cepheli olması ve yan parsellerinde Alışveriş Merkezleri ve İş Kuleleri yer alması
- Parselin konumu ve az eğimli topoğrafik yapısı.

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz parseli Büyükdere Caddesi'ne yaklaşık 20 metre cepheli konumdadır. Düz bir topoğrafik yapıya sahip parsel düzgün dikdörtgen geometrik şekle sahiptir.

Taşınmaz parseli üzerinde, ayrıık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında, bodrum+zemin+2 normal katlı şeklinde inşa edilmiş bina bulunmaktadır. Parselin çevre duvarları beton üzeri demir parmaklıdır.

Taşınmaz parseli üzerindeki bina toplam 4000 m² inşaat alanlı olup; binanın mahallinde yapılan incelemeye göre her kat yaklaşık 1000 m² alanlıdır. Parsel üzerindeki binanın pencereleri kırılmış, kapı- pencere kasaları ve asansör sökülmüş, zemin döşemeleri kısmen şap, kısmen mermer, kısmen de halı kaplı olup, tüm döşemeler yıpranmış vaziyettedir.

Parsel üzerindeki bakımsız ve aşırı yıpranmış harabe vaziyette olmasından dolayı değerlendirme dışı tutulacaktır.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN

DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde parsel yüzölçümü, topoğrafik yapısı, bölgenin mevcut teknik altyapısı vb. mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var

4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

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 gayrimenkul üzerinde yer alan binanın harabe durumda olması nedeniyle Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yöntemi ve Nakit Gelir Akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Camplıng Emrah Erdem Cooperation: 0530 657 94 43-0212 270 92 92

Büyükdere Caddesi üzerinde 690 m2 ticari imarlı arsanın 9.990.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir. (m2 fiyatı:21.138TL)

2-Görgün Gayrimenkul: 0532 610 49 59-0212 352 89 72

Büyükdere Caddesi üzerinde 1600 m2 ticari imarlı (10.000m2 kapalı alan yapılabilir.) arsanın 20.000.000 \$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 18.250TL)

3- www.satılık arsa.org adresinden ulaşılan emlakçı: 0534 580 41 43-0212

529 46 53

Büyükdere Caddesi üzerinde 13.000 m2 ticari imarlı (35.000m2 kapalı alan yapılabilir.) arsanın 220.000.000 \$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 24.707TL)

4- www.satılık arsa.org adresinden ulaşılan emlakçı: 0534 580 41 43-0212

529 46 53

Büyükdere Caddesi üzerinde 6.000 m2 ticari imarlı (EMSAL: 1,6 hserbest, 9.000m2 kapalı alan yapılabilir.) arsanın 100.000.000 \$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 24.333TL)

5- www.satılık arsa.org adresinden ulaşılan emlakçı: 0534 580 41 43-0212

529 46 53

Büyükdere Caddesi üzerinde 4882 m2 ticari imarlı (EMSAL: 2,5 h: serbest, 11.000m2 kapalı alan yapılabilir.) arsanın 70.000.000 \$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 20.934 TL)

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 değerlendirme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip olduğu ancak aynı imar durumuna ve gelişme trendine sahip olduğu kabul edilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde yer alan harabe halinde olmasından dolayı değerlendirme dışı tutulan fabrika binasının olmasından dolayı boş parsel olarak emsal alınan gayrimenkullere göre değerinin daha düşük, söz konusu fabrika binasının yıkım ve hamaliye maliyetleri de düşünüldüğünde birim m² satış bedellerinin ortalama ~14.500 TL/m² olduğu tespit edilmiştir.

- Arsa Bedelinin Belirlenmesi;

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde gayrimenkulün m² arsa bedeli 14.500 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

Arsa bedeli; 2.791 m² X 14.500 TL/m² = 40.469.500,00.-TL olarak hesaplanmıştır. 40.450.000-TL olarak kabul edilmiştir.

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına G6re Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan binanın harabe şeklinde olması nedeniyle bu y6ntem hesaplamalarda kullanılmamıştır.

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 m6d6rl6ę6 ve belediyede yapılan incelemelerde gayrimenkulün maliki tarafından kullanılmasında herhangi bir yasal sakınca olmadığı g6r6lm6řt6r.

4.13- En Y6ksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu b6lge, b6lge içerisindeki konumu, çevrenin teşekk6l tarzı ve mevcut 1/1000 6lekli Uygulama İmar planı dikkate alındığında ticari komplekslerin(alışveriş merkezi, plaza vb.) bir arada uygulanmasının uygun olduğu d6ř6n6lmektedir.

4.14- M6şterek Veya B6l6nm6ř Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkul tapuda ‘Kargir Fabrika’ olarak cins tashihi yapılmasından dolayı herhangi bir b6l6nm6ř bağımsız b6l6m içermemektedir.

B6L6M 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKUL6N DEğERLENDİRİLMESİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek y6ntem “Karşılaştırılabilir Satış

Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 6 nolu Parselde kayıtlı “kargir fabrika” vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;

- Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

- İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir. Şişli Belediyesi imar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; söz konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; Emsal: 2,5 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına göre değerlendirme yapılmıştır.

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

- Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri yaklaşımı analizine göre elde edilen değerlerden yararlanılarak değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri, 40.469.500,00.-TL.-TL (arsa bedeli) olarak hesaplanmış, **40.450.000,00 TL** olarak kabul edilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan binanın harabe şeklinde olması nedeniyle yapılan kapsamlı piyasa araştırmasında yeterli ölçüde emsal veriye ulaşılamadığından Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi, proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamış, proje değerlerine yer verilmemiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili Belediye 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, ancak tapu kayıtlarında 03.11.2010 tarihinde Ticaret Şirketlerine aynı sermaye konulması nedeniyle devir yapıldığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasına dair herhangi bir engelin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

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.

İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde, gayrimenkulün maliki tarafından tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir hukuki durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiş olup değerlemesi yapılan gayrimenkulün veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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, değerleme konusu taşınmazın 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, 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” analizi kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Şişli Belediyesi tarafından hazırlanan imar planına göre; emsal :2,50 Hmax: serbest yapılaşma koşulları gerçekleşmesi durumunda ;

Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada, 6

parsel , "Kargir Fabrika" vasfı ile kayıtlı gayrimenkule, tarafımızca KDV hariç **40.450.000,00 –TL (Kırk Milyon Dört Yüz Elli Bin Türk Lirası)**, değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir. (20.12.2010)

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Mehmet KAYA
Değerleme Uzmanı

Nazan YONCA
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ali YAŞAT
Sorumlu Değerleme Uzmanı

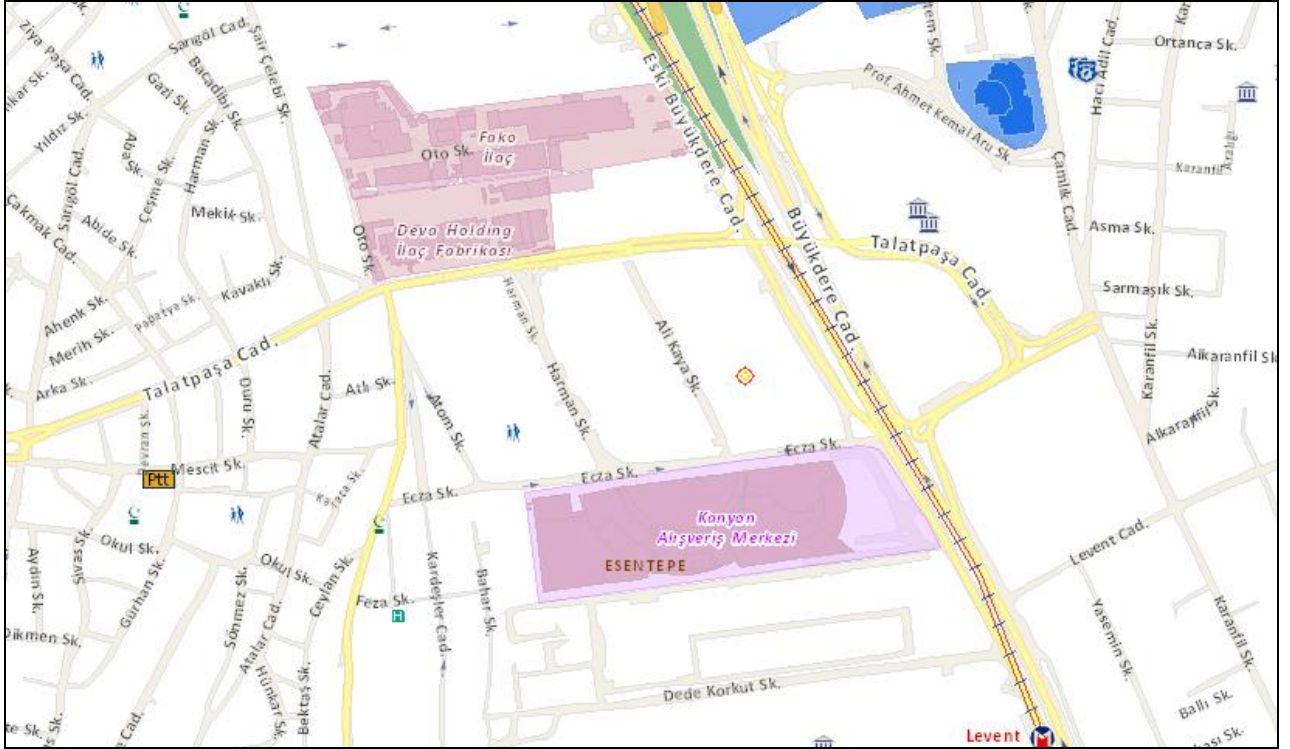
20.12.2010. tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları ;
Döviz Cinsi Efektif Alış Efektif Satış
1 USD 1.5189 -TL 1.5296 -TL
1 EURO 2.0198 -TL 2.0339 -TL

EKLER

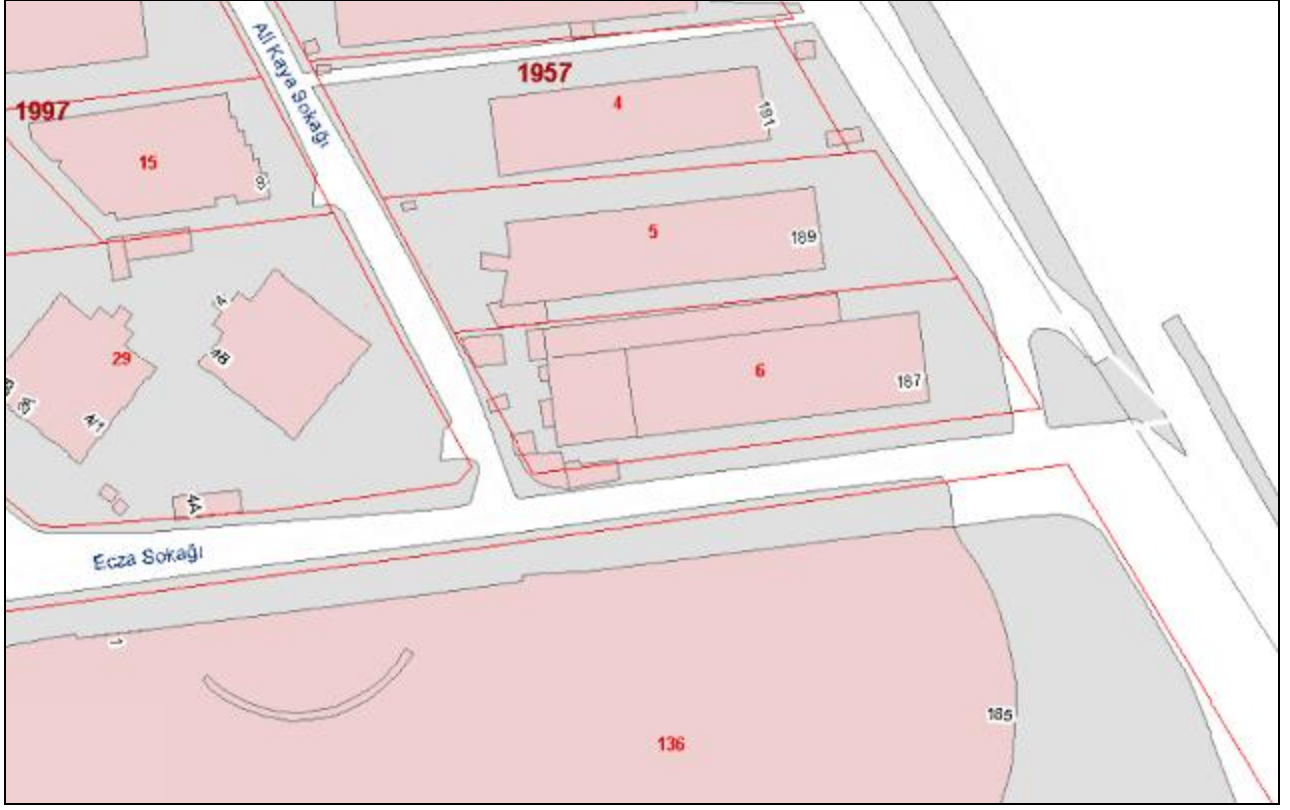
-Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

- Tapu Kayıt Örneği Belgesi
- Harita (Plan) Örneği
- 1/1000 Uygulama İmar Harita (Plan) Örneği,
- Fotoğraflar,
- Lisans Fotokopileri,
- Özgeçmişler.

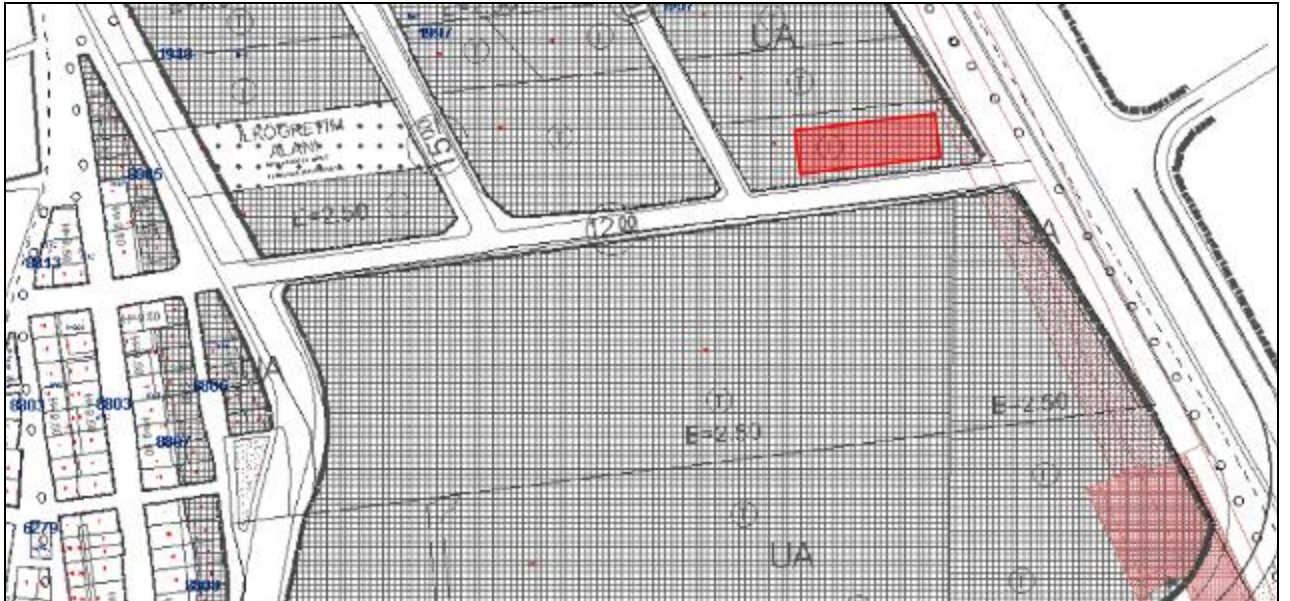


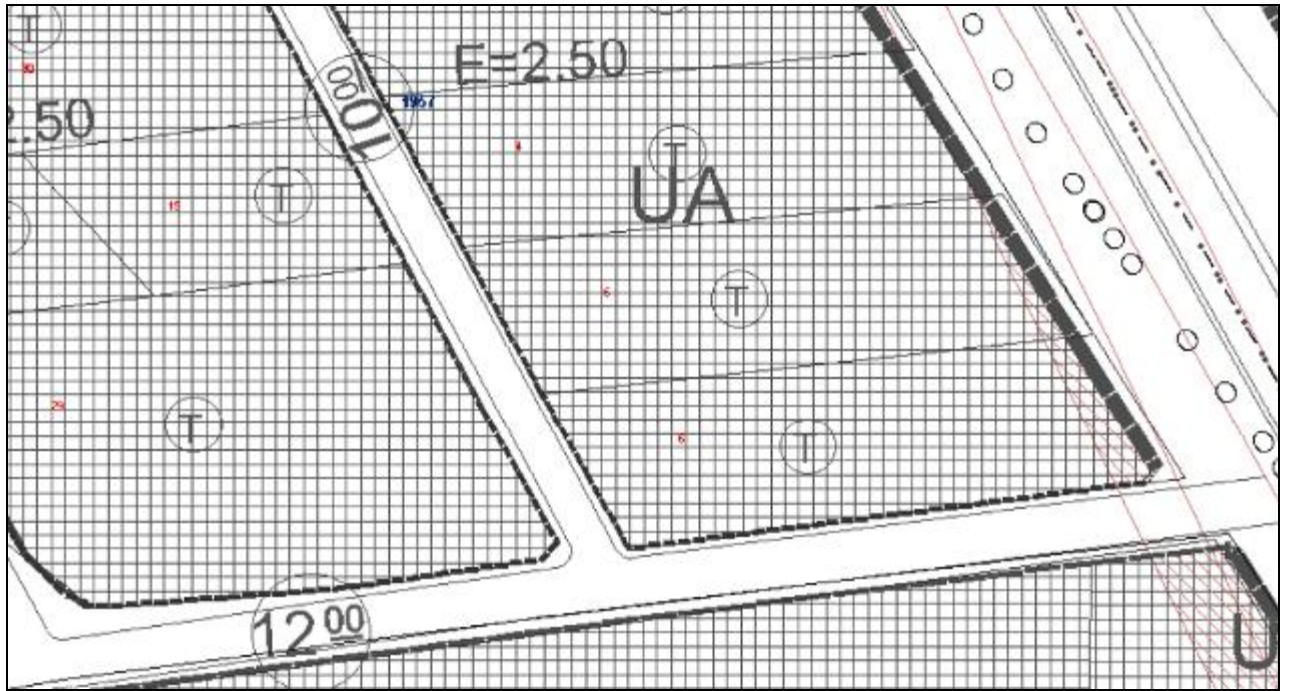


HARİTA PLAN ÖRNEĞİ



İMAR DURUMU





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

Değerleme konusu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 1957 ada 6 Parsel No’lu “Kargir Fabrika” vasıflı taşınmazın son 3 yıl içerisinde Şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalıŐması bulunmamaktadır.