

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.

- 4.8.1.Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
- 4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,
- 4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,
- 4.8.4.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, 0093 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 64 pafta 680 ada, 14 parsel "Asma katlı Lokanta (Kiler)" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dahilinde kayıtlı hali hazırda Halkbank Nişantaşı Şubesi 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 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, 093 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, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 64 pafta 680 ada, 14 parsel "Asma Katlı Lokanta (Kiler)" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dahilinde kayıtlı hali hazırda Halkbank Nişantaşı Şubesi 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

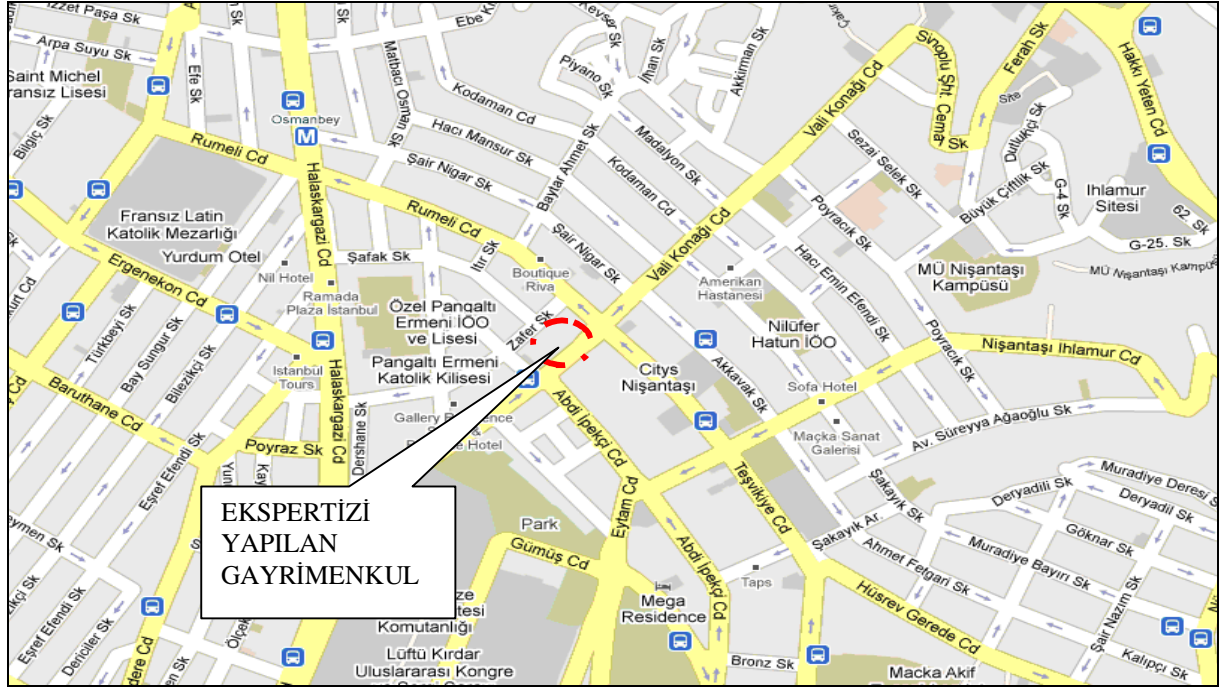
3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Ekspertiz konusu taşınmaz, İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda, Şişli İlçesi'nin Halaskargazi Mahallesi, Nişantaşı Sempti sınırları içerisinde, bölgenin önemli ticaret ve ulaşım aksı durumunda olan Halaskargazi Caddesi ile irtibatlı Rumeli Caddesi'ne cepheli durumda çevresi ticaret + hizmet + iskan mıntıkası şeklinde teşekkül göstermiş yer ve ortamda bulunmaktadır.

Valikonağı Caddesi'ne 35 – 40 m. mesafde konumlanan taşınmazın yakın

civarında Burger King – Mc Donalds Fast Food Restaurant ve Şişli Kaymakamlığı bulunmaktadır. Taşınmazın ulaşım imkânları iyidir.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Bucağı	: -
Mahallesi	: Halaskargazi
Cadde/Sokağı	: -
Pafta No	: 64
Ada No	: 680
Parsel No	: 14
Alanı	: 221,50 m ²

Ana Gayrim Niteliği : 8 Kat 1 Lokanta 7 Meskenli Kargir Apartman

Bağımsız Bölümün

Niteliği : Asma Katlı Lokanta (Kiler)

Arsa Payı : 300/1000

Kat No : Zemin

Bağımsız Bölüm No : 1

Sahibi : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim

Şirketi

Yevmiye No : 13324

Cilt No : 17

Sayfa No : 1627

Tapu Tarihi : 02.11.2010

3.3-GAYRIMENKULÜN TAPU TETKİKİ

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

-Değerlemeye konu gayrimenkul 02.11.2010 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,
- Taşınmaz bilgileri belgesi,
- Harita(plan) örneği,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Ruhsatı,
- Mimari projesi
- Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 1973 tarihinde 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 Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkul;

- “Konut+ Ticaret” olarak imar görmüş ve Taks:1 Hmax; 24,50 m yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 221,50 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, 03.11.2010 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 1973 tarihli yapı ruhsatı ile 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 221,50 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı bodrum + zemin + asma kat + 7 normal kattan oluşmakta olup, 03.08.1979 tarihli onaylı mimari projesi ve 1987 tarih, 4 cilt, 77 sayfa numaralı Yapı Kullanma Belgesi mevcuttur.

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, 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 “Asma Katlı Lokanta (Kiler)” vasıflı taşınmaz parseli, İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda, Şişli İlçesi'nin Halaskargazi Mahallesi, Nişantaşı Semtı sınırları içerisinde, bölgenin önemli ticaret ve ulaşım aksı durumunda olan Halaskargazi Caddesi ile irtibatlı Rumeli Caddesi'ne cepheli durumda çevresi ticaret + hizmet + iskan mntıkası şeklindedir.
- Rumeli Caddesi'ne yaklaşık 8,5 m. cephesi bulunan taşınmazın ulaşım imkânları iyidir.
- Ekspertiz konusu “Asma Katlı Lokanta (Kiler)” 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

Ekspertize konu Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait tapuda bodrum kat + zemin kat + asma katta yer‘Asma katlı Lokanta (Kiler)’ vasıflı, hali hazırda Halkbank Nişantaşı Şubesi olarak kullanılan gayrimenkulün, ekli onaylı mimari projesine göre; bodrum kat 17 m2, zemin kat 200 m2, asma kat 190 m2 olmak üzere toplam; ~407 m2 alana sahiptir.

Hafif eğimli bir topografik yapıya sahip 221,50 m² yüzölçümlü taşınmaz parseli dikdörtgene benzer geometrik şekillidir. Cepheli olduğu Rumeli Caddesi’ne yaklaşık 8,5 m. cephesi bulunmaktadır.

Taşınmaz parseli üzerinde; bitişik nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında bodrum + zemin + asma + 7 normal katlı şekilde yaklaşık olarak 36 yıl önce inşa edilmiş bina bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik esaslı malzeme ile boyalı, pencereleri ısı camlı alüminyum doğrama olup, çatısı teras şeklindedir.

Değerlemeye konu “Asma Katlı Lokanta (Kiler)” vasıflı taşınmazın girişi, katlar arasında irtibatı sağlayan merdiven basamakları, rıhtı ve kat sahanlıkları doğal granit kaplıdır.

Bağımsız bölüm ile ilgili imar arşiv dosyası inceleme;

Şişli Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü’nde yapılan incelemede 680 ada, 14 nolu parselde ait 96/4555 imar arşiv dosyasında yapılan incelemede; taşınmazın 03.08.1979 tarihli mimari projesi incelenmiş olup; Şişli Belediyesi İmar Arşivi’ndeki 1987 tarihli, 4 cilt ve 77 sayfa nolu iskan belgesine göre 407 m² inşaat

alanlı şekilde görülmüştür.

Yapı ile ilgili mahallinde inceleme;

Değerlemeye konu “Asma Katlı Lokanta (Kiler)” vasıflı taşınmazın kat mahallerinde yapılan incelemede bodrum kat, arşiv odası ve kasa dairesi, zemin katı, servis, mutfak, bay-bayan wc/lav. ve sistem odası, asma katı servis, açık ofis şeklinde kullanılmaktadır. Bağımsız bölüm toplam 407 m² alanlıdır.

Söz konusu bağımsız bölüm dahilindeki zemin döşemeleri kısmen laminat parke, kısmen seramik kaplı, kısmen de doğal granit kaplı, ıslak hacimlerde yerler seramik, duvarlar ise mutfak ve lav. + wc’de fayans kaplı, diğer mahallerde ise saten boyalı olup, tavanlar alçı asma tavadır. Kapı doğramaları ahşap+alüminyum konstrüksiyon olup, pencereler alüminyum (ısıcamlı) konstrüksiyondur.

Elektrik, su, kalorifer ve jeneratör tesisatlı bağımsız bölüm banka şubesi olması nedeniyle güvenlik kamera sistemi mevcuttur.

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-Buket emlak:0532 214 13 13 – 0212 230 60 50

Rumeli Caddesi üzerinde 200 m2 zemin ,70 m2 bodrum kat toplam 270 m2 alanlı dükkanın 5.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 27.000 TL, zemin kat birim m2 fiyatı $x+x/4=5x/4$ dikkate alındığında 29.200TL olduğu espit edilmiştir.) (Kirası: 12.500 EURO)(Pazarlıklı var)

2-Mert Gayrimenkul: 0532 334 22 00- 0212 352 53 74

Nişantaşı cadde üzerinde banka kiracısı 320 m2 alanlı dükkanın 4.300.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:20.000 TL) (Kirası: 27.500 TL)(Pazarlıklı var)

3- Mert Gayrimenkul: 0532 334 22 00- 0212 352 53 74

Nişantaşı cadde üzerinde 180 m2 zemin, 120 m2 bodrum olmak üzere toplam 300 m2 alanlı dükkanın 4.500.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:22.000 TL, zemin kat birim m2 fiyatı $x+x/4=5x/4$ dikkate alındığında 29.000TL olduğu espit edilmiştir.) (Pazarlıklı var)

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

Nişantaşı cadde üzerinde bodrum ve zemin katta oluşan 365 m2 alanlı dükkanın 5.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:20.000 TL)(Pazarlıklı var)

5-D&C Emlak: 0537 959 66 64

Nişantaşı cadde üzerinde yer alan 250 m2 alanlı dükkanın 6.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:35.000 TL)(Pazarlıklı var)

6-D&C Emlak: 0537 959 66 64

Nişantaşı cadde üzerinde yer alan 250 m2 alanlı dükkanın 4.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:23.000 TL)(Kirası:20.000 TL)(Pazarlıklı var)

7-Tiryaki Gayrimenkul: 0532 323 73 30- 0212 296 83 57

Rumeli Caddesi üzerinde 300 m2 alanlı dükkanın 24.000 TL fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:80 TL) (Pazarlıklı var)

8- Keten Emlak: 0532 296 96 06-0212 225 27 76

Rumeli Caddesi üzerinde 150 m2 zemin, 90 m2 bodrum olmak üzere toplam 240 m2 alanlı dükkanın 12.000 EURO fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:100 TL) (Pazarlıklı var)

9-Buket Emlak: 0532 214 13 13 – 0212 230 60 50

Rumeli Caddesi üzerinde bodrum ve zemin kattan oluşan 260 m2 alanlı dükkanın 12.000 EURO fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:92 TL) (Pazarlıklı var)

10- Doğa Emlak Beşiktaş: 0537 719 20 43

Rumeli Caddesi üzerinde 3 kattan oluşan 150 m2 alanlı dükkanın 13.500 EURO fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:90 TL) (Pazarlıklı var)

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, 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 içi ayrı ayrı emsallar dikkate alınmıştır.

-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	17	2000	34.000
ZEMİN KAT	200	24.000	4.800.000
ASMA KAT	190	6.500	1.235.000
TOPLAM	407		<u>~6.070.000</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: 30.000 TL kira getirisi olacağı hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere net nakit akışları kira üzerinden değerlendirildiğinde taşınmazın piyasa değerine yakın verilere ulaşılmaktadır.

“20.12.2010” Sh(22)

(TL)		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Brüt Alan (m ²)	1,743												
Aylık Kira Değeri (USD)		20,000	21,000	22,050	23,153	24,310	25,526	26,802	28,142	29,549	31,027	32,578	34,207
20/12/2010 USD/TL	1.519												
12/2009 – 11/2010 TÜFE	8.62%												
Reel İskonto Oranı	8%												
Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)		9%	8%	8%	7%	7%	6%	6%	5%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı		1%	6%	5%	5%	5%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	3%
Dönem Sonu Kuru		1.529	1.619	1.706	1.793	1.879	1.960	2.031	2.097	2.159	2.222	2.287	2.355
Ortalama Kur		1.524	1.574	1.662	1.749	1.836	1.920	1.996	2.064	2.128	2.190	2.255	2.321
Reel İskonto Oranı		8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Nominal İskonto Oranı		17%	17%	16%	16%	15%	15%	14%	14%	13%	13%	13%	13%
1 / İskonto Faktörü		1.01	1.18	1.37	1.59	1.84	2.12	2.43	2.76	3.14	3.56	4.04	4.58
Etkin Vergi Oranı		0%											
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kira gelirleri (TL)		30,476	396,563	439,835	486,032	535,582	587,965	641,832	697,025	754,461	815,483	881,442	952,735
Serbest Nakit Akımı		30,476	396,563	439,835	486,032	535,582	587,965	641,832	697,025	754,461	815,483	881,442	952,735
Uç Değer													11,909,184
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri		30,226	336,417	320,638	305,608	291,283	277,625	264,604	252,201	240,383	229,123	218,391	208,161
Uç Değerin Bugünkü Değeri													2,602,013
20/12/2010 İtibarı İle Toplam Değer		5,576,672											
20/12/2010 İtibarı İle Toplam Değer (USD)		3,671,520											

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 407 m² kapalı alana sahip olduğu belirlenmiştir.

- Gayrimenkulün yapı sınıfı tarafımızdan yerinde yapılan incelemelerde 24,50 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 577 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 cetvelden yararlanılmış ve bu oran ~36 yaş betonarme karkas bina için %32 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: 407 m ² İnşaat Maliyeti: 577 TL/m ²	235.000,00 TL
Yıpranma Payı(Amortisman): %15	-35.000,00 TL
Maliyet oluşumları analizine göre binanın değeri	<u>200.000,00 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)	6.070.000 TL
Bina maliyet oluşumu analizine göre değeri	200.000TL
Müteahhit karı %50	5.870.000TLx0.50=2.935.000TL
Arsa değeri	<u>5.870.000- 2.935.000=</u> <u>2.935.000TL</u>
Arsa m2 birim fiyatı	<u>44.168 TL</u>

Yapılan araştırmalarda neticesinde bölgede müteahhit karının %50 olabileceği varsayımıyla;

Arsa bedeli; $221,50 \text{ m}^2 \times 300/1000 \times 44.168 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{2.935.000 \text{ TL}}}$ 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, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 64 pafta, 680 Ada, 14 Parselde kayıtlı 300/1000 arsa paylı, zemin kat, 1 bağımsız bölüm nolu“Asma Katlı Lokanta(Kiler) ” 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 inşaa 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 yararlanılarak değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri, **2.935.000 TL** (arsa bedeli) + **3.135.000 TL** (Bina Bedeli Müteahhit kar dahil) = **6.070.000,00 TL** olarak hesaplanmış, **6.070.000,00 TL** olarak 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 ‘Asma Katlı Lokanta(Kiler)’ vasfında olup bodrum, zemin, asma katı tek bir bağımsız bölüm olarak banka 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.

İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde, gayrimenkulün maliki tarafından tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir hukuki durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiş olup değerlendirilmesi 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, değerlendirme 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, 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, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 64 pafta 680 ada 14 parsel üzerindeki bina dahilindeki zemin kat, 300/1000 arsa paylı 1 bağımsız bölüm nolu ‘Asma Katlı Lokanta(Kiler)" vasfı ile kayıtlı gayrimenkule, aşağıdaki tabloda belirtilen değerler tahmin ve takdir edilmiştir.

	Arsa+ Bina Değeri (TL)	Sigortaya Esas Değeri(TL)	Aylık Kira Değeri(TL-Ay/Net)
	6.070.000,00 -TL	407.000,00TL	30.000,00 TL

* Sigorta bedeli hesaplanırken; bayındırlık bakanlığı birim fiyatları dikkate alınarak hesaplanan bina bedelleri esas alınmamıştır. Bunun nedeni ise; ekspertize konu taşınmazların banka şubesi gibi özel amaç için projelendirilmiş, özel donanım, tefrişat ve tesisata sahip olmalarıdır. Değer hesaplanırken bu unsurlar bir arada düşünölmüştür.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Halkbankası Şişli Halaskargazi Nişantaşı Şubesi 680 ada 14 parsel

MAHALLER	ALAN(m²)	Toplam Kira Değer(TL/ay)
BODRUM KAT	17	300
ZEMİN KAT	200	22.000
ASMA KAT	190	7.700
TOPLAM	407	<u>30.000(TL/ay)</u>

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 Senedi Fotokopisi,
- Harita (Plan) Örneği,
- İmar Durumu Yazısı,
- Yapı Ruhsatı Fotokopisi,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Fotokopisi,
- Fotoğraflar,
- Lisans Fotokopileri,
- Özgeçmişler.





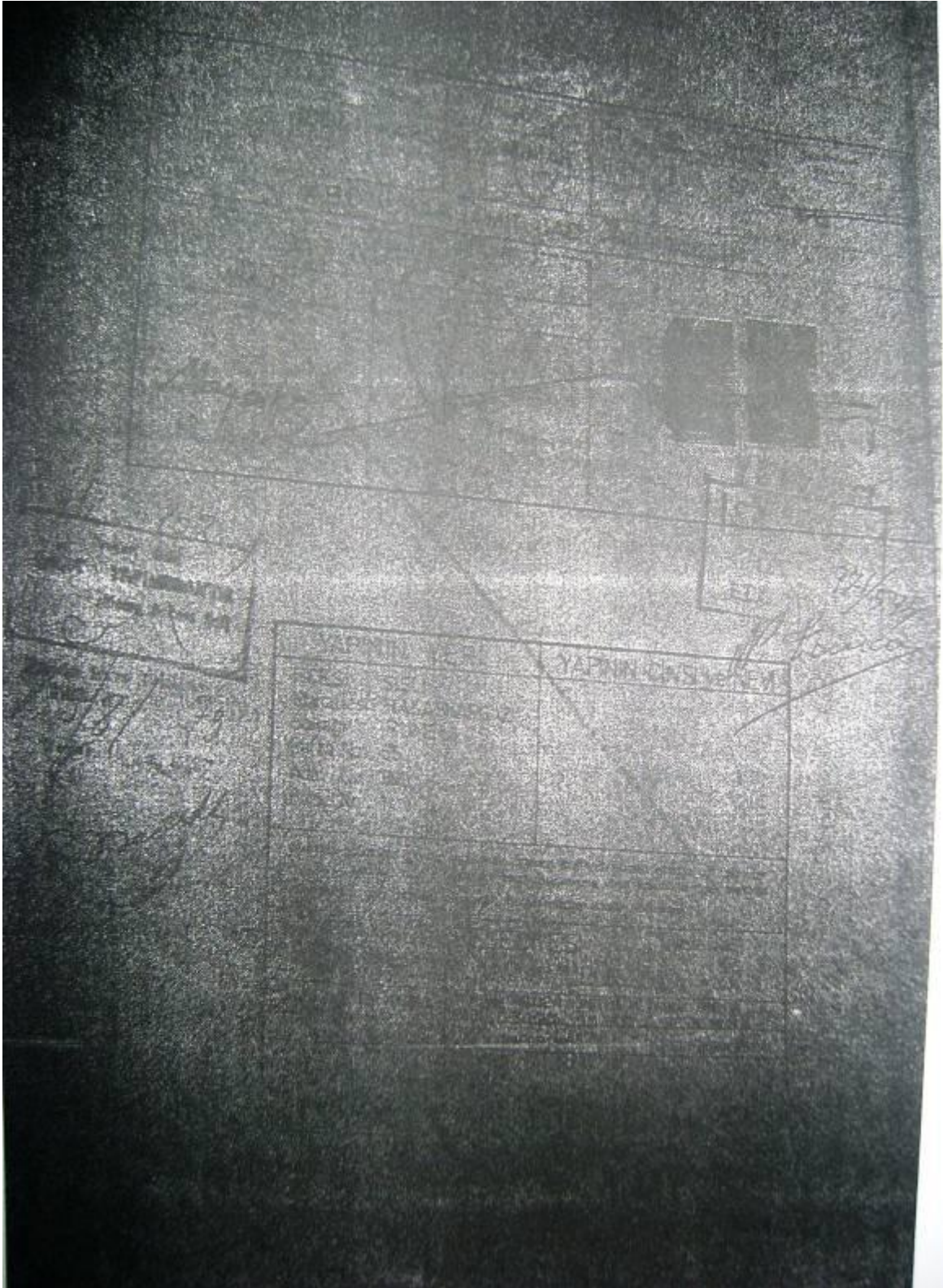
İMAR DURUMU

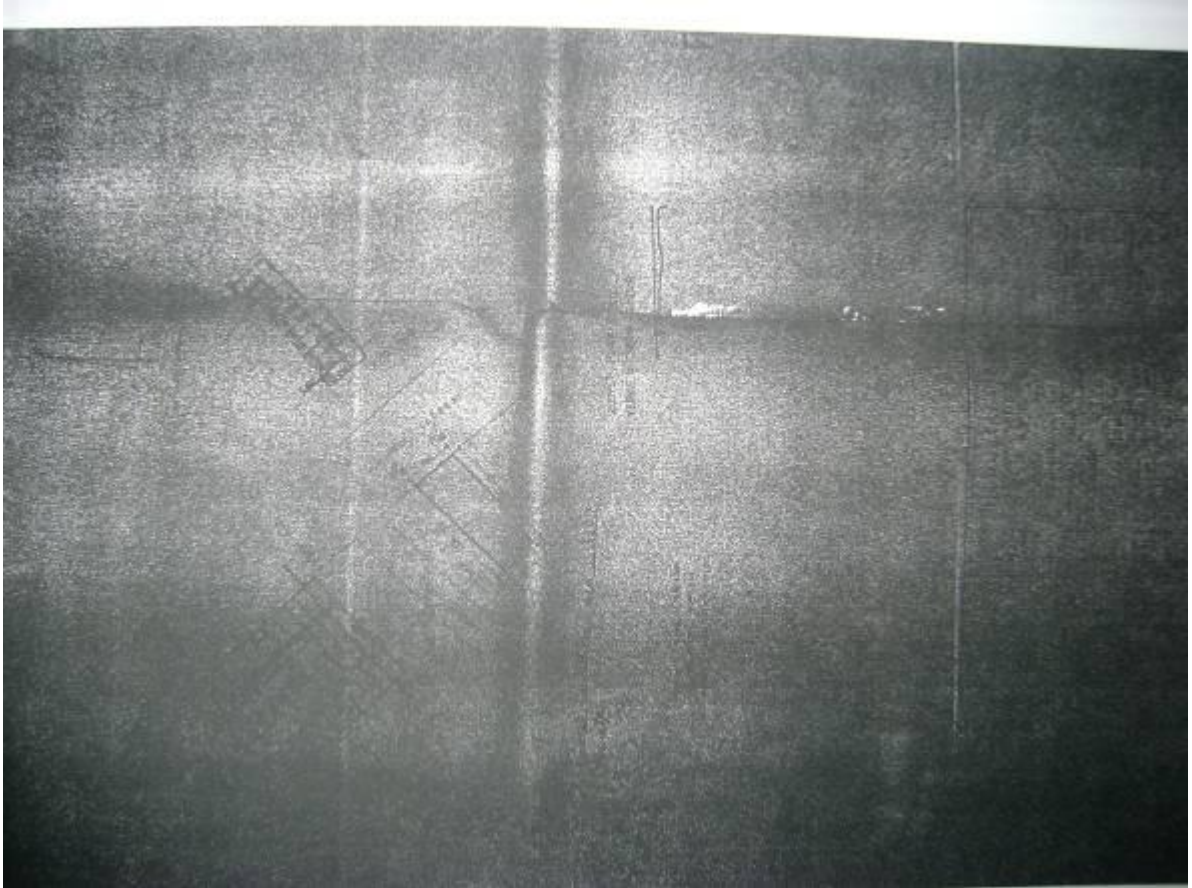


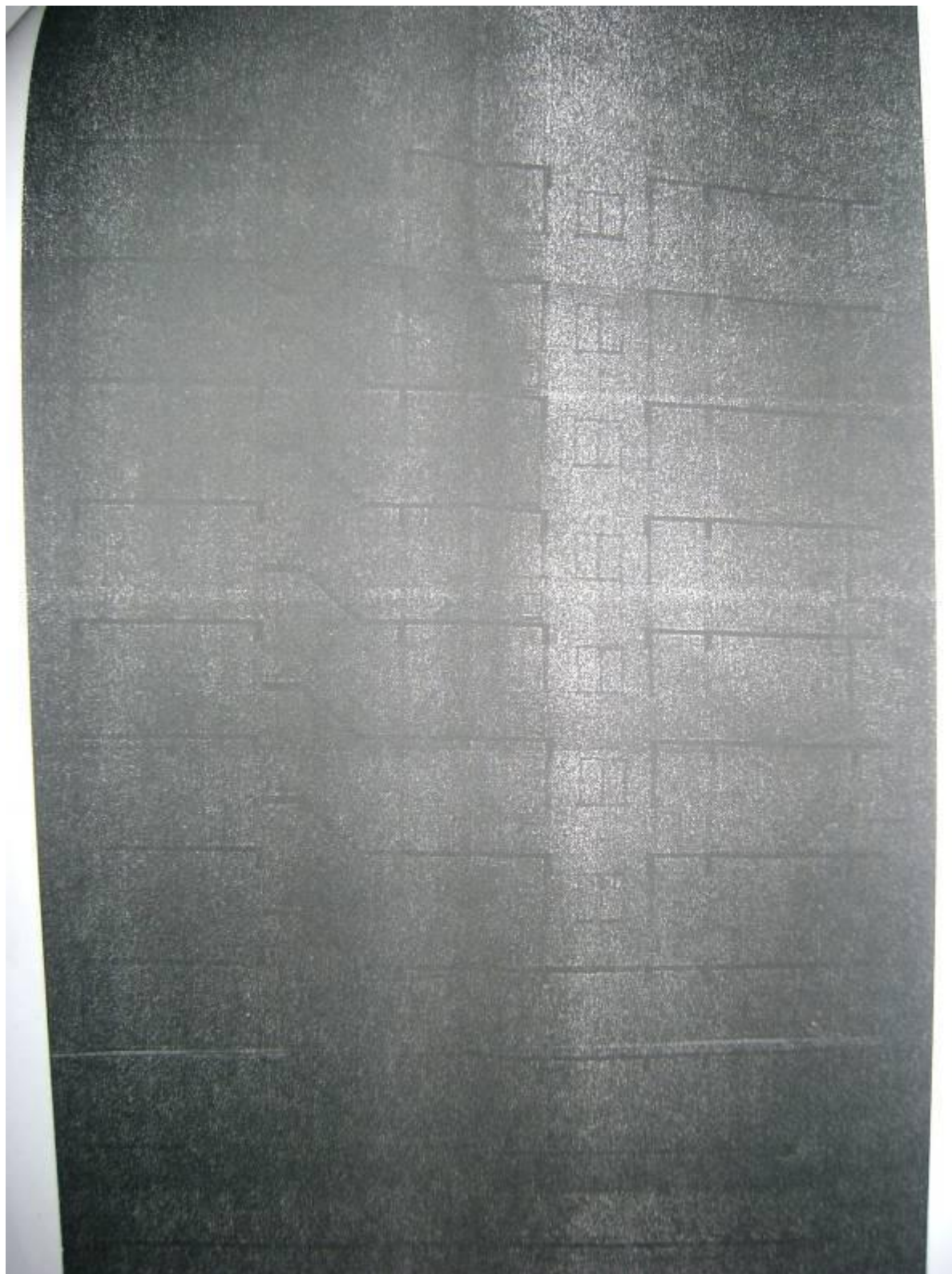
HALİHAZIR PAFTA



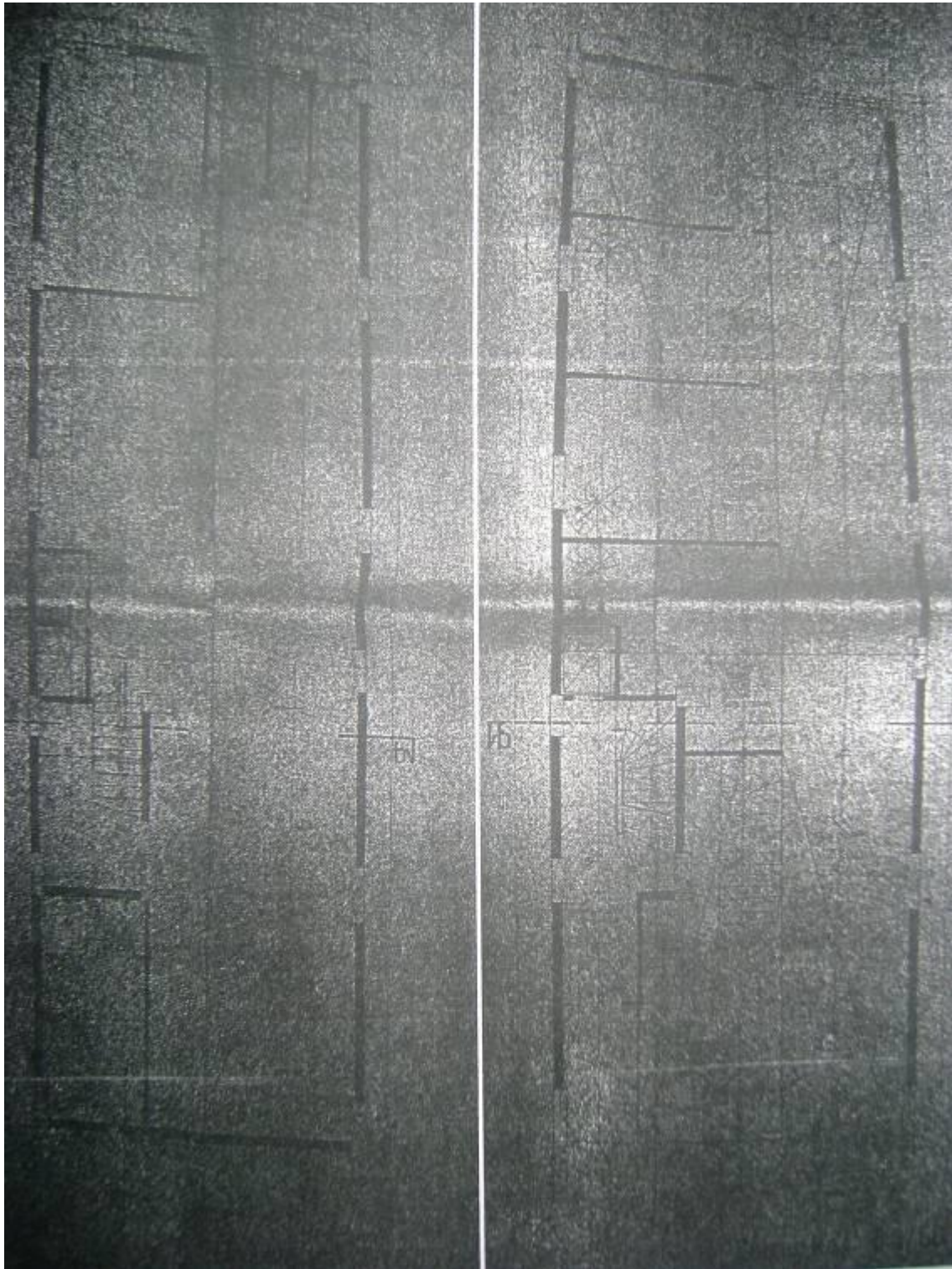
VAZİYET
PLANI







KATPLANI



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

Değerleme konusu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halasgargazi Mahallesi, 680 Ada, 14 Parsel No’lu “Sekiz Katlı Bir Lokanta Yedi Meskenli Apart” vasıflı ana taşınmaz dahilinde 300/1000 arsa paylı “Asma Katlı lokanta(kiler)” vasıflı zemin kat 1 nolu taşınmazın son 3 yıl içerisinde Şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalıŐması bulunmamaktadır.