

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

BÖLÜM 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

BÖLÜM 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, 0094 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, Meşrutiyet Mahallesi, 129 pafta 954 ada, 62 parsel "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dâhilinde kayıtlı hali hazırda Halkbank Şişli Şubesi olarak kullanılan gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme 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 Değerleme 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 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, 0094 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, Meşrutiyet Mahallesi, 129 pafta 954 ada, 62 parsel "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dâhilinde kayıtlı, hali hazırda Halkbank Şişli Şubesi olarak kullanılan gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve 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, konut + ticaret + hizmet kimliğiyle ön plana çıkan Şişli İlçesi'nin, 19 Mayıs Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmış olup, bölgenin önemli ulaşım akslarından Büyükdere Caddesi'nin devamı olan Halaskargazi Caddesi'ne cephelidir. Taşınmazın çevresi yoğun ticaret + hizmet mıntıkası şeklinde teşekkül göstermiştir. Halaskargazi Caddesi, Şişli'ye bağlı Şişli-Harbiye arasındaki caddedir. Yaklaşık 4 km uzunluğunda olup üzerinde iş merkezleri, bankalar, çarşılar, müzeler ve lokantalar bulundurmaktadır. Kent(Kenter) tiyatrosu bu cadde üzerindedir.

Taşınmazın yakın çevresinde, Şişli Camii, Mc Donald's ve YKM Mağazası bulunmakta olup, ulaşım imkânları iyidir.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Mahallesi	: Meşrutiyet
Mevkii	: ---
Pafta No	: 129
Ada No	: 954
Parsel No	: 62
Arsa Yüzölçümü	: 200 m2
Ana Gayr. Vasfı	: Altında Dükkânı Olan Kargir Apartman
Hissesi	: Tam
Sahibi	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No	: 13324
Cilt No	: 21
Sayfa No	: 2013
Tapu Tarihi	: 02.11.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

10.11.2010 tarihinde Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nce hazırlanan taşınmaz bilgileri belgesi ekte sunulmuştur;

*Taşınmaz üzerinde beyanlar hanesinde; 954 ada 12 parsel arasındaki duvar müşterektir. İbaresini bulunmaktadır.

*Taşınmaz üzerinde irtifak; bu parsel lehine 63 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyanan kısımda mecra irtifak hakkı (Başlama tarihi:26.07.1966 tarih 5507 yevmiye)

-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 1965 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:1.00 Hmax; 27,50 m yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 200 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 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 14.01.1965 tarih ve 7698 no ile alınan 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 200 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2 bodrum + zemin + 8 normal kattan oluşmakta olup, 14.01.1965 tarih 7698 no.lu Yapı ruhsatı, 17.04.1967 tarihli Yapı Muayene raporu ve 19.07.1965 tarih 190 no.lu onaylı mimari projesi 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 Kâğıthane, güneyde Beyoğlu ilçeleri ile çevrelidir. Şişli İlçesi'nde çok sayıda tarihi eser, işyeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Şişli ilçesi Kâğıthane'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 tümüyle bir sanayi merkezidir.

Birçok sinema ve tiyatro salonu bulunan Şişli, İstanbul'un başlıca kültür merkezlerinden biridir. İlçedeki kültür-sanat 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-Gazanfer 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 bir paya 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-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 “Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman” vasıflı taşınmaz, İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda, Şişli İlçesi'nin Meşrutiyet Mahallesi sınırları içerisinde, bölgenin önemli ticaret ve ulaşım aksı konumundaki olan Halaskargazi Caddesi'ne cepheli durumda çevresi ticaret + hizmet + iskan mıntıkası şeklindedir.
- Halaskargazi Caddesi'ne yaklaşık 7,5 - 8 m. cephesi bulunan, otobüs ve metro duraklarına yakın mesafede konumlu olan taşınmazın ulaşım imkânları iyidir.
- Ekspertiz konusu yapı birkaç yıl önce tadilat görmüş olup, kullanışlı imkânlar sunabilecek alan ve ölçülere sahiptir.
- Değerlemeye konu bağımsız bölüm konumu ve çevre verileri itibarı ile reklâmasyona açıktır.
- Şehrin merkezi bir bölgesinde yer alması,
- Binanın dış görünümünün iyi durumda olması,
- Ruhsatlı yapılmış ve 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 ‘Altında Dükkânı olan Kargir apartman’ vasıflı, hali hazırda Halkbank Şişli Şubesi olarak kullanılan gayrimenkulün, ekli onaylı mimari projesine göre toplam; ~1954,04 m2 alana sahiptir.

Taşınmaz parseli üzerinde; bitişik nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında 3 bodrum + zemin + 8 normal katlı şekilde projelendirilmiş, ancak mahallen 2 bodrum + zemin + 8 normal katlı şekilde yaklaşık olarak 44 yıl önce inşa edilmiş bina bulunmaktadır. Binanın dış cephesi alüminyum panel + cam giydirme kaplı, pencereleri ısı camlı alüminyum doğrama olup, çatısı ahşap üzeri kiremit örtülüdür.

Değerlemeye konu “Altında Dükkânı Olan Kargir Apartman” vasıflı taşınmazın girişi, katlar arasında irtibatı sağlayan merdiven basamakları, rıhtı ve kat sahanlıkları doğal granit kaplıdır. Elektrik, su, kalorifer ve jeneratör tesisatlı binada banka şubesi ve bankaya ait bölümlerin olması nedeniyle güvenlik kamera sistemi mevcuttur.

Yapı ile ilgili imar arşiv dosyası inceleme;

11.11.2010 tarihinde Şişli Belediyesi İmar arşiv Müdürlüğü’nde yapılan incelemede; değerlemeye konu taşınmaza ait 19.07.1965 tarih 190 no ile mimari projesinin mevcut olduğu tespit edilmiş olup, dosya içerisinde bahsi geçen 14.01.1965 tarih ve 7698 no.lu yapı ruhsatına rastlanmamıştır. 17.04.1967 tarihli yapı muayene belgesine göre yapı;

2 bodrum kat; sığınak, özel depo, kapıcı odası ve kalorifer bölümü

1 bodrum kat; dükkâna ait depo

Zemin kat; dükkân

1-8 Normal katlar; 1'er daire şeklinde düzenlenmiştir.

Değerlemeye konu yapının imar arşiv dosyasında yapının toplam alan bilgisi ile ilgili olarak 03.02.1971 tarihli imar işleri müdürlüğü tarafından düzenlenmiş bir belgeye göre yapıya ait yapı ruhsatında (dosyasında yer almamakta) toplam alanın 1.945,04m² olduğu, inşa edilmeyen 1 kat (3. Bodrum kat) ve balkon boşluklarının bulunduğu, mevcut durum itibarı ile yapının yaklaşık 1.700m² toplam inşaat alanlı olduğu ifade edilmektedir. Ayrıca İmar İşleri Müdürlüğü tarafından düzenlenen 04.02.1971 tarihli başka bir yazı ise toplam katların 1.695,77m² alanlı olduğunu, bu alana asansör kulesi ve balkonlar katıldığında 1.742,77m² olacağı ifade edilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmazın mimari projesinde yer alan kat planlarından yapılan yaklaşık hesaplama sonucunda 04.02.1971 tarihli yazıda yer alan kat alanlarının yaklaşık olarak doğru olduğu tespit edilmiş olup, değerlemede bu alanlar dikkate alınmıştır.

MAHALLER	ALAN(m ²)
2.BODRUM KAT	155,23
1.BODRUM KAT	155,23
ZEMİN KAT	155,23
1.NORMAL KAT	159,63
2.NORMAL KAT	159,63
3.NORMAL KAT	159,63
4.NORMAL KAT	159,63
5.NORMAL KAT	159,63
6.NORMAL KAT	159,63
7.NORMAL KAT	159,63
8.NORMAL KAT	159,63
TOPLAM	1742,77

Yapı ile ilgili mahallinde inceleme;

Taşınmaz parseli üzerinde; bitişik nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında 2 bodrum + zemin + 8 normal katlı şekilde yaklaşık olarak 44 yıl önce inşa edilmiş; birkaç yıl önce tadilat görmüş bina bulunmaktadır.

Değerlemeye konu “Altında Dükkânı Olan Kargir Apartman” vasıflı taşınmazın kat mahallerinde yapılan incelemede

2. bodrum katı, antre-hol, kazan dairesi, arşiv, Ups, odası, soyunma odası, su deposu ve soğutma gurubu mahalli, jeneratör odası,

1. bodrum katı, kasa dairesi, arşiv, çay ocağı, bay-bayan wc/lav.,

zemin katı, ana giriş ve müşteri ve servis holü,

1. Normal katı; bankolar, hol, açık ofis, balkon,

2. Normal katı; şube müdürü odası, KOBİ ve pazarlama bölümü,

3. **Normal katı;** açık ofis, balkon, 2 adet lav+WC, mutfak,
4. **Normal katı;** takip ve operasyon bölümü, açık ofis, müdür odası, balkon,
5. **Normal katı;** açık ofis, hol, balkon
6. **Normal katı;** hol, açık ofis, balkon
7. **Normal katı;** hol, müdür odası, açık ofis 2 adet lav+ WC, mutfak, balkon,
8. **Normal katı;** hol, mutfak, seminer salonu, bireysel pazarlama bölümü,

balkon şeklinde dizayn edilmiştir.

Binanın giriş kapıları alüminyum doğrama, iç kapıları ahşap, pencere doğramaları ise alüminyum (ısıcamlı) doğramadır. Binanın bodrum katının zeminleri seramik kaplı olup duvarları plastik boyalıdır. Zemin ve normal katların zeminleri granit kaplı, tavanları alçı asma tavan, duvarları saten boyalıdır. Islak hacimlerin ve arşiv bölümünün zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalı ve tavanları alçı asma tavadır. Ofisler ve odalar, alüminyum konstrüksiyon panel ile bölünmek suretiyle oluşturulmuş olup zeminleri laminant parke kaplı olup duvarları plastik boyalıdır.

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 (Doğalgaz 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

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-Deppo Gayrimenkul: 0537 433 73 37 – 0212 233 12 22

Halaskargazi Caddesi üzerinde 10 katlı 6.000m² alanlı bina 20.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(arsa+bina m² fiyatı: 4866 TL) (Pazarlık imkânı var)

2-Oya Uraz Emlak: 0532 612 26 46- 0216 467 83 01

Halaskargazi Caddesi üzerinde 9 katlı, 1.000m² alanlı, 5 yıllık binanın 2.750.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(arsa+bina m² fiyatı: 4015 TL) (Pazarlık imkânı var)

3-Emre Emlak Ltd. şti: 0532 236 55 90-0212 232 50 33

Halaskargazi Caddesi üzerinde 7 katlı 1.150m² alanlı, bodrum, zeminde 2 dükkan ve 5 normal katlı binanın 3.500.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(arsa+bina m² fiyatı: 4443 TL-Kirası: 15000 TL) (Pazarlık imkanı var)

4- Liberty Emlak: 0532 343 22 28

Halaskargazi Caddesi üzerinde 9 katlı, 3.600m² alanlı, 35 yıllık bina 6.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(arsa+bina m² fiyatı: 2433 TL-Kirası: 28.000\$) (Pazarlık imkânı var)

5-Bodurlar İnşaat: 0532 235 51 40- 0212 632 26 15

Halaskargazi Caddesi üzerinde 9 katlı, her kat 180 m² alanlı toplam 1620 m² alanlı bina 8.500.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(arsa+bina m² fiyatı: 7640 TL-Kirası: 45.000 TL) (Pazarlık imkânı var)

6-Reha Medin şişli: 0533 778 00 79- 0212 232 60 58

Halaskargazi Caddesi üzerinde 7 katlı binanın 4. Katında 220m² alanlı ofis 650.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(arsa+bina m² fiyatı: 4313 TL-Kirası: 2500 TL) (Pazarlık imkânı var)

7-Project: 0532 566 05 32- 0212 247 77 55

Halaskargazi Caddesi üzerinde 8 katlı binanın 6.katında 130m² alanlı ofis 250.000 EURO fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(arsa+bina m² fiyatı:3807 TL) (Pazarlık imkânı var)

8- Emlakçı: 0212 343 89 43

Halaskargazi Caddesi üzerinde 8 katlı binanın 6. Katında 160m² alanlı ofis yeni yapılmış asansörlü, 300.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m² fiyatı: 2784 TL) (Pazarlık imkânı var)

9-Güven Emlak: 0532 301 58 67

Halaskargazi Caddesi üzerinde zemin kat 110m², 1. Bodrum:45m², 2. Bodrum kat: 45 m², olmak üzere toplam: 200 m² alanlı dükkan, 2.3000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m² fiyatı: 16790 TL-Kirası: 15000\$) (Pazarlık imkânı var)

10- Güven Emlak: 0532 301 58 67

Halaskargazi Caddesi üzerinde zemin kat 80m², asma kat 80m², 1. Bodrum:20m², olmak üzere toplam: 180m² alanlı dükkan, 1.500.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m² fiyatı: 12166 TL) (Pazarlık imkânı var)

11- Tepe Gayrimenkul: 0532 203 03 20-0212 231 93 07

Halaskargazi Caddesi üzerinde zemin kat 180m² alanlı dükkan, 2.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m² fiyatı: 16222 TL-Kirası: 8500 TL) (Pazarlık imkânı var)

12- Tepe Gayrimenkul: 0532 203 03 20-0212 231 93 07

Halaskargazi Caddesi üzerinde zemin kat 230m² alanlı dükkan, 2.500.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m² fiyatı: 15863 TL) (Pazarlık imkânı var)

13-Ergün Yılmaz: 0532 242 88 11-0212 281 04 44

Halaskargazi Caddesi üzerinde zemin kat 130 m², bodrum kat: 30 m² olmak üzere toplam 150 m² alanlı dükkan, 2.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m² fiyatı: 19466 TL-Kirası: 6000 TL) (Pazarlık imkânı var)

14- Emlakçı: 0212 231 93 07

Halaskargazi Caddesi üzerinde zemin kat 500m², alanlı banka kiracısı bulunmakta olan dükkan, 3.500.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m² fiyatı: 10430 TL- Kirası: 15000 TL) (Pazarlık imkânı 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 emsaller 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)
2.BODRUM KAT	155,23	2000	~310.000
1.BODRUM KAT	155,23	2500	~388.000
ZEMİN KAT	155,23	24000	~3.726.000
1.NORMAL KAT	159,63	6000	~958.000
2.NORMAL KAT	159,63	6000	~958.000

3.NORMAL KAT	159,63	6000	~958.000
4.NORMAL KAT	159,63	5500	~878.000
5.NORMAL KAT	159,63	5500	~878.000
6.NORMAL KAT	159,63	5500	~878.000
7.NORMAL KAT	159,63	5000	~798.000
8.NORMAL KAT	159,63	5000	~798.000
TOPLAM	1742,73		<u>11.530.000-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 ofis kullanımı için yapılan araştırmalara göre binanın yaklaşık toplam: 60.000 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 gayrimenkulün bulunduğu bina dahilinde her ne kadar tek bir bölüm olarak kullanılıyor olup onaylı mimari projesine göre toplam 1742,77m² kapalı alana sahip olduğu belirlenmiştir.

- Gayrimenkulün yapı sınıfı tarafımızdan yerinde yapılan incelemelerde 180 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 ~45 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: 1742,73m ² İnşaat Maliyeti: 577 TL/m ²	1.005.560,00 TL
Yıpranma Payı(Amortisman): %15	-150.835,00 TL
Maliyet oluşumları analizine göre binanın değeri	<u>854.725,00 TL</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)	11.530.000 TL
Bina maliyet oluşumu analizine göre değeri	855.000TL
Müteahhit karı %50	10.675.000TLx0.50=5.338.000TL
Arsa değeri	<u>10.666.000- 5.333.000=</u> <u>5.338.000TL</u>
Arsa m2 birim fiyatı	<u>26.690 TL</u>

Yapılan araştırmalarda neticesinde bölgede müteahhit karının %50 olabileceği varsayımıyla arsa m² fiyatı 26.690 TL olarak tespit edilmiştir.

Arsa bedeli; 200 m² x 26.690 TL/m² = **5.338.000 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 gayrimenkulün tapu kayıtlarında ‘Altında dükkanı Olan Kargir Apartman’ olmasından müşterek bölüm analizi yapılması mümkün değildir.

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, 954 Ada, 62 Parselde kayıtlı “Altında dükkanı Olan Kargir Apartman ” 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 değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri, **5.338.000 TL**(arsa bedeli) + **6.193.000 TL** (Bina Bedeli Müteahhit kar dahil)
= **11.530.000,00 TL** olarak hesaplanmış, **11.530.000,00 TL** olarak kabul edilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLER VE NEDENLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut kullanımını sürdürüleceğinden 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. Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında ‘Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman’ olmasından dolayı tek bir bağımsız bölüm olarak banka tarafından kullanılmaktadır. Onaylı mimari proje ve yapı ruhsatında belirtilen alanlardan eksik inşaat alanı bulunmakta olup değerlemede mevcut alan dikkate alınmıştır.

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 değerlendirme 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, Meşrutiyet Mahallesi, 129 pafta 954 ada 62 parsel , "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" 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)
954 ada 62 parsel	11.530.000,00 -TL	2.000.000,00TL	60.000,00 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 düşünülmüştür.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Deniz GÜNAL

Nazan YONCA

Ali YAŞAT

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

Halkbankası Şişli Meşrutiyet Şişli şubesi 954 ada 62 parsel

MAHALLER	ALAN(m²)	Toplam kira Değeri(TL/ay)
2.BODRUM KAT	155,23	1.500
1.BODRUM KAT	155,23	2.000
ZEMİN KAT	155,23	27.000
1.NORMAL KAT	159,63	5.000
2.NORMAL KAT	159,63	3.500
3.NORMAL KAT	159,63	3.500
4.NORMAL KAT	159,63	3.500
5.NORMAL KAT	159,63	3.500
6.NORMAL KAT	159,63	3.500
7.NORMAL KAT	159,63	3.500
8.NORMAL KAT	159,63	3.500
TOPLAM	1742,73	<u>60.000</u>(TL/ay)

EKLER

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

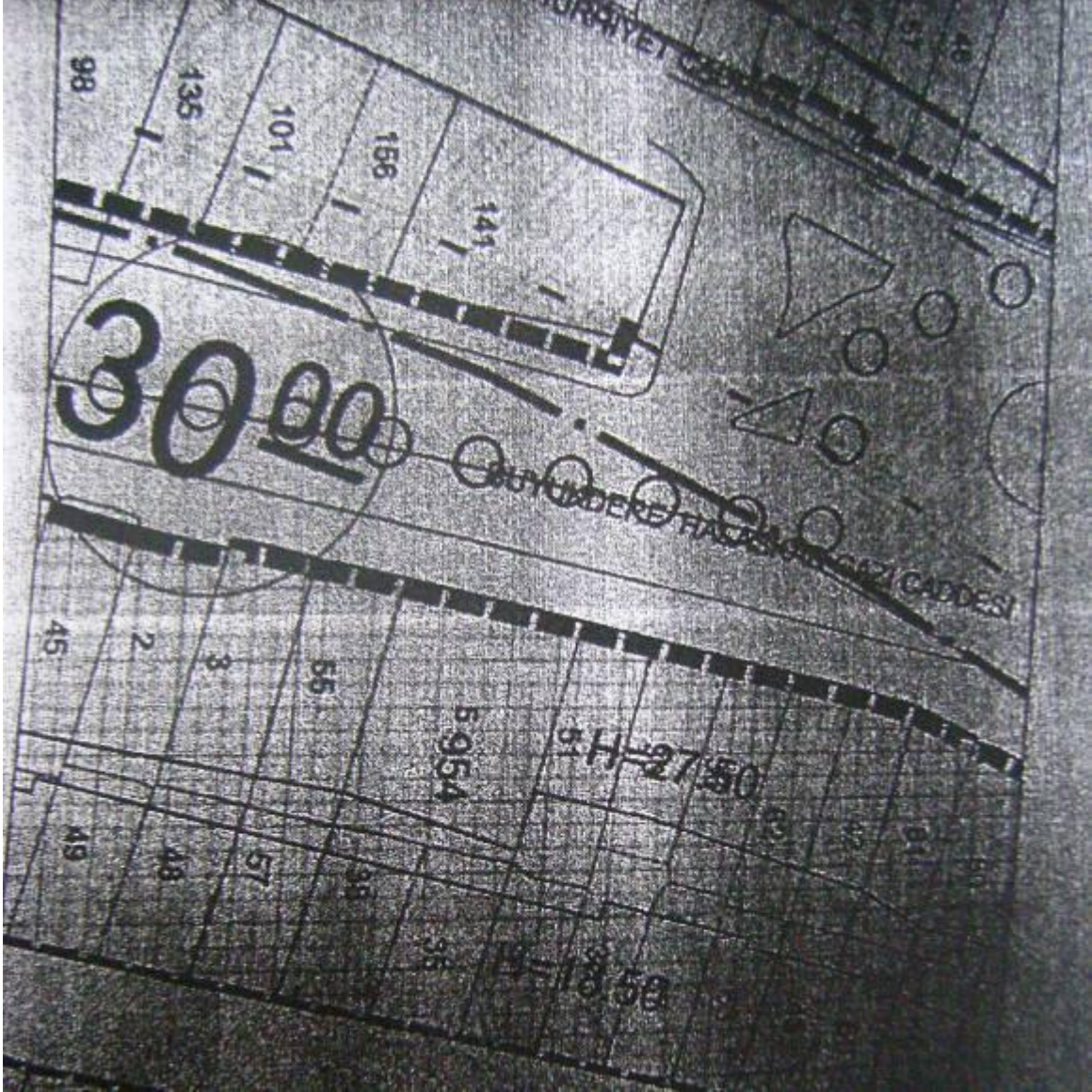
- Tapu Senedi Fotokopisi,
- Harita (Plan) Örneği,
- İmar Durumu Yazısı,
- Yapı Ruhsatı Fotokopisi,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Fotokopisi,
- Fotoğraflar,
- Tapu Takyidat çıktısı
- Lisans Fotokopileri,
- Özgeçmişler.

RESİMLER





İMAR DURUMU



YAPI MUAYENE RAPORU

Yapı No	Yapı Adı	Yapı No	Yapı Adı	Yapı No	Yapı Adı
104	11	104	11	104	11

Yapının adı: ...
Yapının adresi: ...
Yapının inşaat yılı: ...

Yapının Muayene Sonuçları:

Yapının temel, duvar, çatı, kapı, pencere ve tesisat kısmında muayene yapılmıştır. Yapının temel kısmında betonarme yapı kullanılmıştır. Duvar kısmında tuğla yapı kullanılmıştır. Çatı kısmında betonarme yapı kullanılmıştır. Kapı ve pencere kısmında ahşap yapı kullanılmıştır. Tesisat kısmında çelik yapı kullanılmıştır.

Yapının inşaat kalitesi iyi görünmektedir. Yapının inşaatına ilişkin belgeler tam olarak sağlanmıştır. Yapının inşaatına ilişkin belgelerin kontrolü yapılmıştır. Yapının inşaatına ilişkin belgelerin kontrolü yapılmıştır.

Mühürler:

Yapı Mühürü: ...
Denetim Mühürü: ...
Mühür: ...

Notlar:

Yapının inşaatına ilişkin belgelerin kontrolü yapılmıştır. Yapının inşaatına ilişkin belgelerin kontrolü yapılmıştır. Yapının inşaatına ilişkin belgelerin kontrolü yapılmıştır.

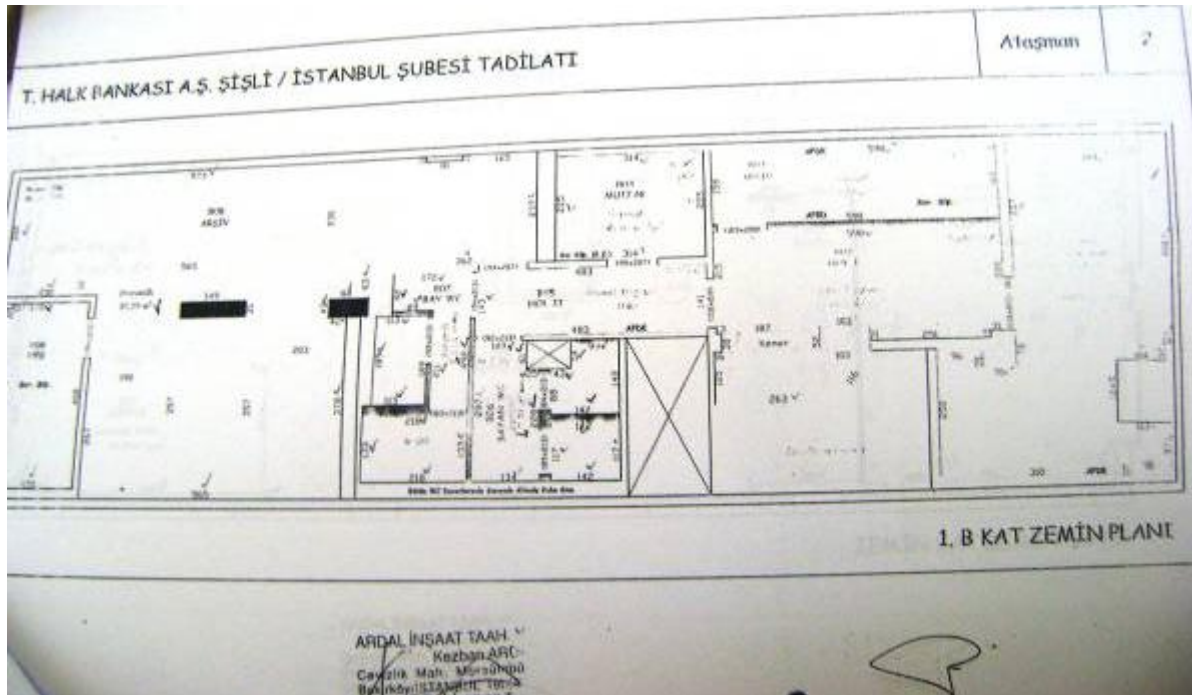
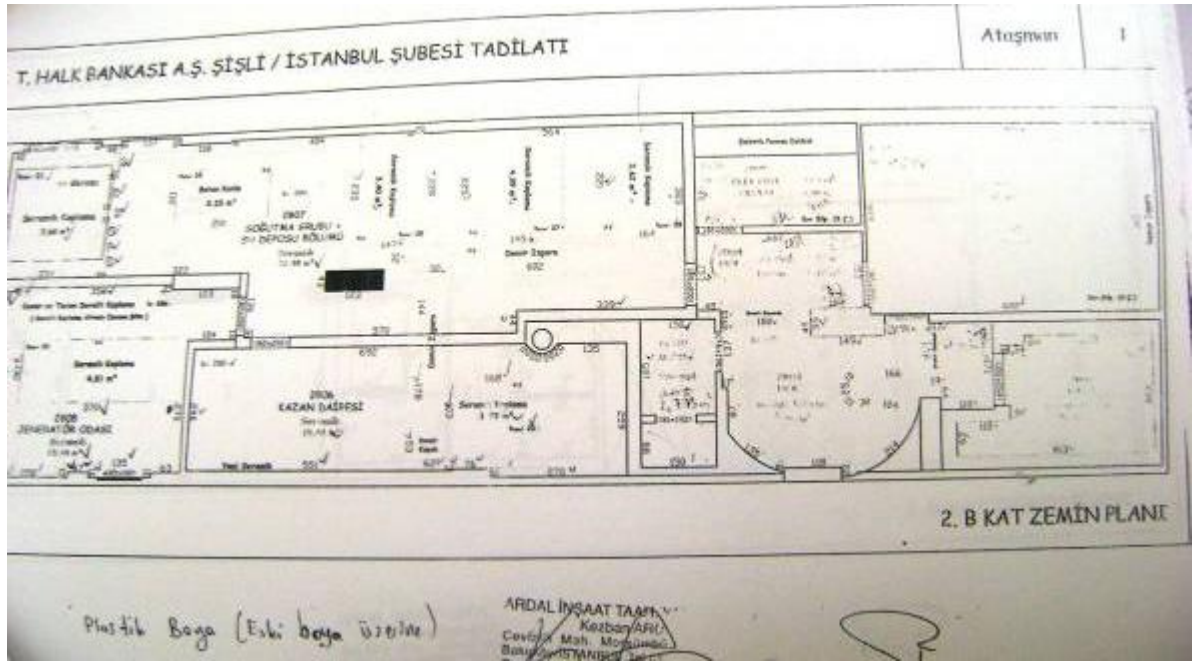
İmzalar:

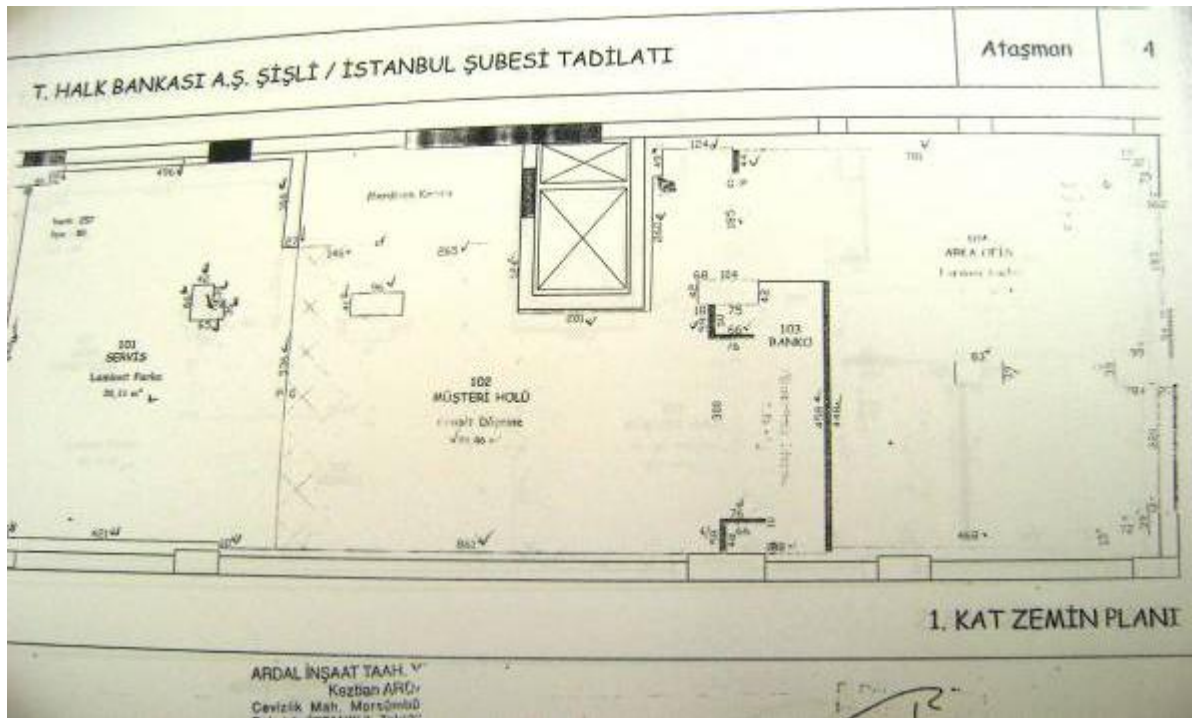
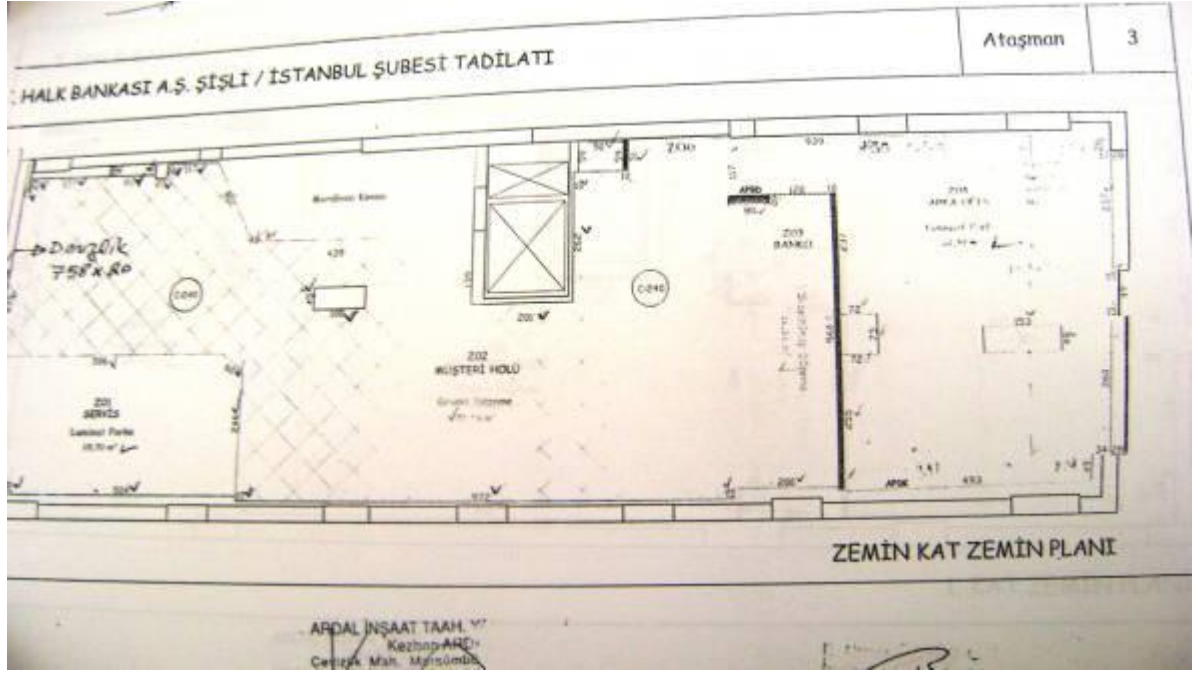
Yapı Mühürü: ...
Denetim Mühürü: ...
Mühür: ...

Ekler:

Yapının inşaatına ilişkin belgelerin kontrolü yapılmıştır. Yapının inşaatına ilişkin belgelerin kontrolü yapılmıştır. Yapının inşaatına ilişkin belgelerin kontrolü yapılmıştır.

KAT PLANLARI





TASINMAZ BILGILERI			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 954/62
Zemin No	: 2467/542	Yüzölçümü	: 200,00 m2
H / Hisse	: İSTANBUL/SİSİL	Ada Top. No/His	: ALTINDA DOKKANI OLAN KARGIR APARTMAN
Katman Adı	: Ssli TSM		
Mahalle / Köy Adı	: ME/SRUTİYET Mah.		
Merkül	: -		
Çiz / Sayfa No	: 21 / 2013		
Kayıt Durumu	: Akut		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTIFAK

S/Bl	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yeminse
Beşim	954 ADA 12 PARSELİ ARASINDAKI DUVAR MÜŞTEREK TÜR		-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ehliyeti No	Hisse Pay/Pyuda	Metrekaresi	Edinme Şekli - Tarih - Yee.	Terhis Şekli - Tarih - Yee.
119975907	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM GÖRÜKLÜĞÜ ANONİM ŞİRKETİ	TAİM		200,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulmuş - 02.11.2010 - 13324	- -
S/Bl	Açıklama	Mülk / Lehdar			Tarih - Yeminse	
İrtifak	A.H. BU PARSEL ÜZERİNDE 63 PARSEL ALTYAPISI KROKİDE SARI BOYA İLE İZLENEN KISIMDA ME/CRA İRTIFAK HAKKI (Başlıca Tarh: 26/07/1966 Şirc.)				26.07.1966 - 5507	

Raporlayan: 5761-Hazal SAHİN
 Kayıtma Uzmanıdır.
 10.11.2010



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

Değerleme konusu İstanbul İli, Őili İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 129Pafta, 954 Ada, 60 Parsel No’lu “Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman” vasıflı taşınmazın son 3 yıl içerisinde Şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalıŐması bulunmamaktadır.