

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

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

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

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

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.

- 4.8.1.Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
- 4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,
- 4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,
- 4.8.4.Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,
- 4.9- Kullanılan Değerleme Yöntemleri
- 4.10- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.14- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.15- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.16- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULUN DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

6.1-Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 15.11.2010 tarihli değerleme sözleşmesine ve 08.11.2010 tarih, bila sayılı talep yazısına istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2010 tarihinde, 0095 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parsel "Kargir Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz hali hazırda Halkbank Ticari 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 09-11.11.2010, 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, 0095 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, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada, 2 parsel "Kargir Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dahilinde kayıtlı hali hazırda Halkbank Ticari Şube 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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Fatih İlçesi'nin Hobyar(Eminönü) Mahallesi sınırları içerisinde, bölgenin tarihten bu yana tercih gören, prestiji yüksek ticaret mıntıkası şeklinde teşekkül kazanmış olan, Eminönü Semti'nin hizmet + ticaret + kültür ve turizm merkezini oluşturan, yaya ve araç yoğunluğunun yüksek olduğu mevkiinde, Hamidiye Caddesi ile Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi'nin

oluşturduğu köşe parsel üzerinde, Valide Sultan Çeşmesi'nin hemen karşısında yer almaktadır. Yakın çevresinde; Eminönü Yeni Camii, Mısır Çarşısı, Büyük Postane, Sirkeci Garı gibi tarihi ve turistik önemi haiz yapılar, İTO Binası ve çoğunluğu eski tarihli hanlar bulunmaktadır.

Konum olarak; Eminönü irtibatlı tüm toplu taşıma vasıtalarına yürüyüş mesafesinde olup kara ve deniz üstünden çok sayıda ulaşım alternatifi olan, toplu taşıma ile ulaşım imkânlarının çok iyi olduğu, özel araç ile ulaşımında yoğunluk ve park yeri sebebiyle sorunlar yaşanan bir konumdadır.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Fatih
Mahallesi	: Hobyar
Mevkii	: Hamidiye
Pafta No	: 25
Ada No	: 418
Parsel No	: 2
Arsa Yüzölçümü	: 208 m2
Ana Gayr. Vasfı	: Kargir Banka Hizmet Binası
Hissesi	: Tam
Sahibi Şirketi	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim
Yevmiye No	: 14229
Cilt No	: 2
Sayfa No	: 296
Tapu Tarihi	: 28.10.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

24.11.2010 tarihinde Fatih Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rsatlanmamıştır.

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

-Gayrimenkulün tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- Harita(plan) örneği,
- İmar durum belgesi,
- Mimari projesi
- Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 1967 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 Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkul;

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; “Geleneksel Ticaret Alanı”nda kaldığı, hmax: 9,50 m şeklinde yapılaşma şartlarına sahip olduğu ilgili memur tarafından ifade edilmiştir.

- 208 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, gayrimenkul 28.10.2010 tarihinde ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması sebebiyle işlem görmüş 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 1967 tarihinde inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu 208 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı bodrum + zemin + 4 normal kattan oluşmakta olup, taşınmazına ait 19.01.1967 tarih 2281 nolu onaylı mimari projesi mevcuttur.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Fatih, Tarihi yarımada (Suriçi) denen İstanbul şehrinin ilk kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve İstanbul'un merkezi sayılan ilçe. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüp ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber Tarihi Yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü İlçesi'nin varlığının ortadan kaldırıp Fatih İlçesi'ne katılmasından beri tüm Tarihi yarımada üzerindeki tek ilçe haline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 17 km²'lik bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır Eminönü, İstanbul'un bir semtidir. Tarihî yarımada olarak bilinen kısmında yer alır. Kuzeyden Haliç, güneyden Marmara Denizi, doğudan İstanbul Boğazı ile çevrilidir. 7 Mart 2008 tarihine kadar ilçe belediyesi olan Eminönü bu tarihte kabul edilen kanunla Fatih ilçesine bağlanmıştır.

Bütünüyle İstanbul kentinin tarihi çekirdeği olan sur içinde yer alır ve merkezi alanın en canlı bölgelerinden birini oluşturur. Osmanlı döneminde Deniz Gümrüğü ve Gümrük Eminliğinin burada bulunması sebebiyle Eminönü adını almış, Fatih

ilçesiyle birlikte cumhuriyetin ilk yıllarında İstanbul'un merkezi ilçesi olmuştur. İlçe olduğu dönemde yüzölçümü bakımından Adalar'ın ardından İstanbul en küçük ilçesiydi.

Nüfusu 1955 yılına kadar artmaya devam eden Eminönü'nün önemli semtleri, zamanla konut alanı olmaktan çıkıp, ticaret bölgesine dönüşünce, nüfus da azalma sürecine girmiştir. 1990 yılında 83.444 olan nüfusu, son nüfus sayımında 55.548 olarak tespit edilmiştir. Yüzölçümü 5 km²'dir. Toplam 33 mahalleden oluşmaktadır.

İstanbul'un Haliç girişinde, kentin kurulduğundan bugüne var olan limanın, Sirkeci'yle birlikte önemli bir bölümünü Eminönü semti oluşturmaktadır. Kent yaşamının önemli bir odağı olduğu kadar, dünyanın en önemli limanlarından birinin merkezi olan bu semt, Unkapanı yolu üzerinde yer alan İstanbul Ticaret Üniversitesi'nin Eminönü Kampüsü'nden başlayıp İstanbul Ticaret Odası'nın binası ile devam eden ve Sirkeci'ye kadar uzanan kıyı şeridi ve onun hemen arkasındaki çarşı bölgesini kapsamaktadır.

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 “ Kargir Banka Hizmet Binası” vasıflı taşınmaz parseli, İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda, Fatih İlçesi'nin Hobyar Mahallesi Eminönü Sempti sınırları içerisinde, bölgenin önemli ticaret ve ulaşım aksı konumundaki olan Hamidiye Caddesi ile Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi'nin oluşturduğu köşe parsel üzerinde konumlu durumda çevresi ticaret + hizmet + iskan mıntıkası şeklindedir.

-Hamidiye Caddesi'ne yaklaşık 11 m. cephesi bulunan, otobüs ve tramvay duraklarına yakın mesafede konumlu olan taşınmazın ulaşım imkânları iyidir.

-Ekspertiz konusu yapı 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,

-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 ‘ Kargir Banka Hizmet Binası’ vasıflı, hali hazırda Halkbank Ticari Şubesi olarak kullanılan gayrimenkulün, ekli onaylı mimari projesine göre toplam; ~1160 m2 alana sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz; 208 m² yüzölçümlü parsel üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında, bodrum + zemin + 4 normal katlı şekilde, yaklaşık 43 yıl önce inşa edilmiş T. Halk Bankası İstanbul Ticari Şube Lokali olarak kullanılan binadır.

Elektrik, su, asansör ve kalorifer (fuel-oil yakıtlı) tesisatı bulunan binada; duman detektörleri, merkezi havalandırma sistemi, jeneratör ve güvenlik (kameralı) sistemi mevcuttur. Binanın dış cephesi akrilik boyalı olup, pencereleri alüminyum doğrama ve çift camlıdır. Çatısı teras şeklinde olan binanın katları irtibatlandırılan merdiven zemin, riht ve kat sahanlıkları doğal granit kaplıdır.

Fatih Belediyesi imar arşivinde, taşınmazın dosyasında yapılan incelemede; mimari projeye (ilave ve tadil projesine) rastlanmıştır. Taşınmaz parseli üzerindeki bina; mimari projeye göre toplam 1.160 m² inşaat alanına sahiptir.

Binanın yüzünü aldığı yaya ve araç trafiğine maruz, ticari potansiyeli olan Hamidiye Caddesi’ne yaklaşık 11m, girişinin bulunduğu Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesine ise yaklaşık 14m cephesi bulunmaktadır.

Binanın Katları ve Kullanım Şekilleri

Bodrum kat: Kalorifer ve makine dairesi, ana kasa ve kiralık kasa dairesi,

Zemin kat: Müşteri holü, servis holü ve alanı,

1. Normal kat: Müşteri holü, servis alanı ve lavabo + WC grubu,

2. Normal kat; Müşteri holü, müdür odası, servis alanı lavabo + WC grubu,

3. Normal kat; Servis alanı, arşiv, mutfak ve lavabo + WC grubu,

4. Normal kat; Servis alanı ve lavabo + WC grubu olarak düzenlemiştir.

Binanın giriş kapısı ve pencere doğramaları eloksallı alüminyum (çift camlı) konstrüksiyondur. Binanın bodrum katlarının zeminleri karo seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Zemin ve normal katların zeminleri doğal granit + laminat parke, tavanları metal asma + alçıpan asma tavan (gömme spotlu), duvarlar ise saten boyalıdır. Islak hacimlerin zeminleri seramik kaplı, duvarları ise seramik döşelidir.

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- Rapor da 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-Centrum Gold Gayrimenkul: 0216 527 51 52

Gayrimenkule yakın konumda Ankara Caddesi üzerinde toplam 7 katlı 320 m2 alanlı, ticari kabiliyetli tarihi binanın 2.250.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 10.265TL) (Kirası: 5500 TL)

2-Hüseyin Şahin: 0212 522 00 71

İTO yanında 4 katlı 100 m2 alanlı lokanta olarak kullanılan eski binanın 1.200.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 12.000 TL) (Pazarlıklı var)

3-Can Palazoğlu: 0530 401 51 55

Gayrimenkule yakın konumda Altın Han B Bloкта 30 m2 düz giriş dükkanın 325.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 15.000 TL-Kirası:4000 TL)

4- Aytunç Çubukçu: 0212 340 25 25

Sirkeci garı karşısında 97 m2 4. Katta yer alan ofisin 1750 TL fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir.

5-Century 21 ABC: 0216 355 70 60

Bankacılar Sokakta 400 m2 alanlı 3. Katta yer alan ofisin 4.500 TL fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:11,25)

6-Ömer Barutçu: 0532 217 07 94

Mühürzade han içinde 250 m2 alanlı ofisin 2000 TL fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:8 TL)

7-Astora Emlak:0212 271 05 39

Taşınmaza yakın konumda Hamidiye Caddesi üzerinde 5 yıldızlı otelin altında yer alan zemin asma katlı 120 m2 dükkanın10.000 EURO fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir. (m2 fiyatı:80 EURO) (Pazarlıklı var)

8- Bodurlar İnşaat: 0212 415 93 55

Taşınmazın yukarısında Sultan Hamamda 4 katlı oplam 380 m2 mağazanın 1.350.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:5186 TL)

9- Sahibinden:0212 513 82 70

Sirkeci’de Ankara Caddesine cepheli Sirkeci tramvay durağının karşısında yer alan binada boğaz manzaralı 2. Kat 200 m2 ofis 600.000\$, 3. Kat 175 m2 525.000\$, fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 4380 TL)

4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

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

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

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

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

- Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katlarının dükkan olarak kullanılması ve değerli olması nedeniyle dükkan ve ofis kullanımları için ayrı ayrı 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)
BODRUM KAT	120	2000	240.000
ZEMİN KAT	208	12.500	2.600.000
1.NORMAL KAT	208	4250	~885.000
2.NORMAL KAT	208	4250	~885.000
3.NORMAL KAT	208	4250	~885.000
4.NORMAL KAT	208	4250	~885.000
TOPLAM	1160		<u>6.380.000</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 ofis kullanımı için yapılan araştırmalara göre binanın yaklaşık toplam: 33.000 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(21)

(TL)		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Brüt Alan (m ²)	1,743												
Aylık Kira Değeri (USD)		21,750	22,838	23,979	25,178	26,437	27,759	29,147	30,604	32,135	33,741	35,428	37,200
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)		33,143	431,262	478,320	528,560	582,445	639,412	697,992	758,014	820,476	886,838	958,568	1,036,099
Serbest Nakit Akımı		33,143	431,262	478,320	528,560	582,445	639,412	697,992	758,014	820,476	886,838	958,568	1,036,099
Uç Değer													12,951,237
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri		32,870	365,853	348,694	332,349	316,771	301,917	287,756	274,269	261,416	249,171	237,500	226,375
Uç Değerin Bugünkü Değeri													2,829,689
20/12/2010 İtibarı İle Toplam Değer		6,064,631											
20/12/2010 İtibarı İle Toplam Değer (USD)		3,992,778											

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 1160 m2 kapalı alana sahip olduğu belirlenmiştir.

- Gayrimenkulün yapı sınıfı tarafımızdan yerinde yapılan incelemelerde 15,50 mt yükseklikte olması ve kaliteli malzeme kullanılmasından dolayı 3. sınıf B grubu olarak belirlenmiş ve bu sınıfa karşılık gelen birim maliyet Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2010 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tebliğinden 511 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 ~43 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: 1160m ² İnşaat Maliyeti: 511 TL/m ²	592.760,00 TL
Yıpranma Payı(Amortisman): %15	-88.914,00 TL
Maliyet oluşumları analizine göre binanın değeri	<u>504.000,00 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)	6.380.000 TL
Bina maliyet oluşumu analizine göre değeri	504.000TL
Müteahhit karı %50	5.876.000TL x 0.50=2.938.000TL
Arsa değeri	5.876.000 - 2.938.000TL = 2.938.000TL
Arsa m2 birim fiyatı	<u>14.125 TL</u>

Yapılan araştırmalarda neticesinde bölgede müteahhit karının %50 olabileceği varsayımıyla arsa m2 fiyatı 14.125 TL olarak tespit edilmiştir.

Arsa bedeli; 208 m2 x 14.125 TL/m² = **2.938.000 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 ‘Kagir Banka Hizmet Binası’ 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, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 25 pafta, 418 Ada, 2 Parselde kayıtlı “Kagir Banka Hizmet Binası ” vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;

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

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

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

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

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

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

- Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri, kira nakit akışları ve maliyet oluşumları analizlerine göre elde edilen değerlerin yaralanılarak değerlendirilmesi konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri, **2.938.000 TL**(arsa bedeli) + **3.442.000 TL** (Bina Bedeli Müteahhit kar dahil) = **6.380.000,00 TL** olarak hesaplanmış ve kabul edilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerleme konusu gayrimenkulün ticari amaçlı projelendirilip inşa edilmesi, yapılan kapsamlı piyasa araştırmasında yeterli ölçüde emsal veriye ulaşılamadığından 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 ‘Kargir Banka Hizmet Binası’ olmasından dolayı 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, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 25 pafta 418 ada 2 parsel , "Kargir Banka Hizmet Binası" 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)
418 ada 2 parsel	6.380.000,00 -TL	1.160.000,00TL	33.000,00 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.

Mehmet KAYA Nazan YONCA Ali YAŞAT
Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı

Halkbankası fatih hobyar Ticari Şube 418 ada 2 parsel kira değeri

MAHALLER	ALAN(m ²)	Toplam Kira/ay(TL)
BODRUM KAT	120	1.000
ZEMİN KAT	208	16.000
1.NORMAL KAT	208	4.000
2.NORMAL KAT	208	4.000
3.NORMAL KAT	208	4.000
4.NORMAL KAT	208	4.000
TOPLAM	1160	<u>33.000</u>

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

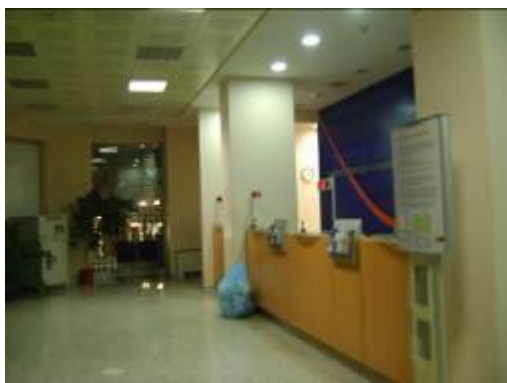
EKLER

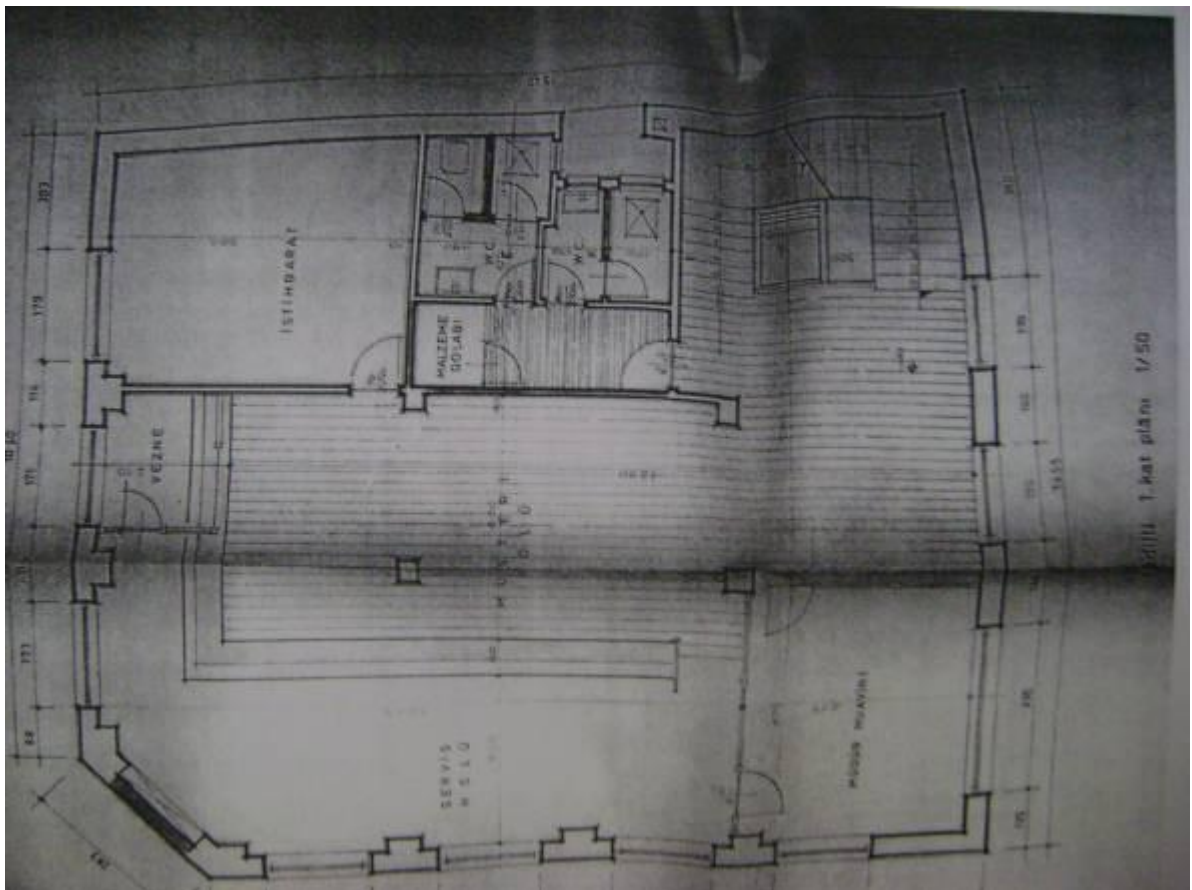
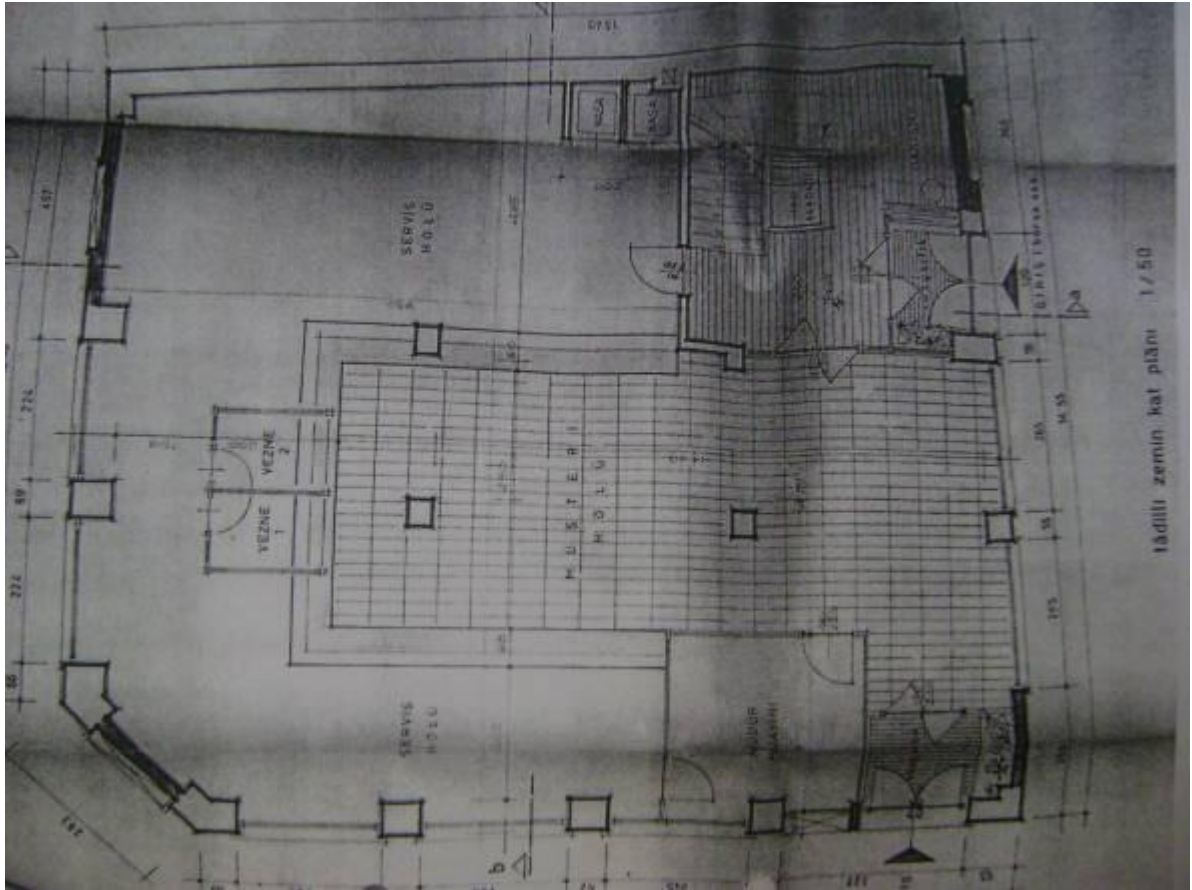
-Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

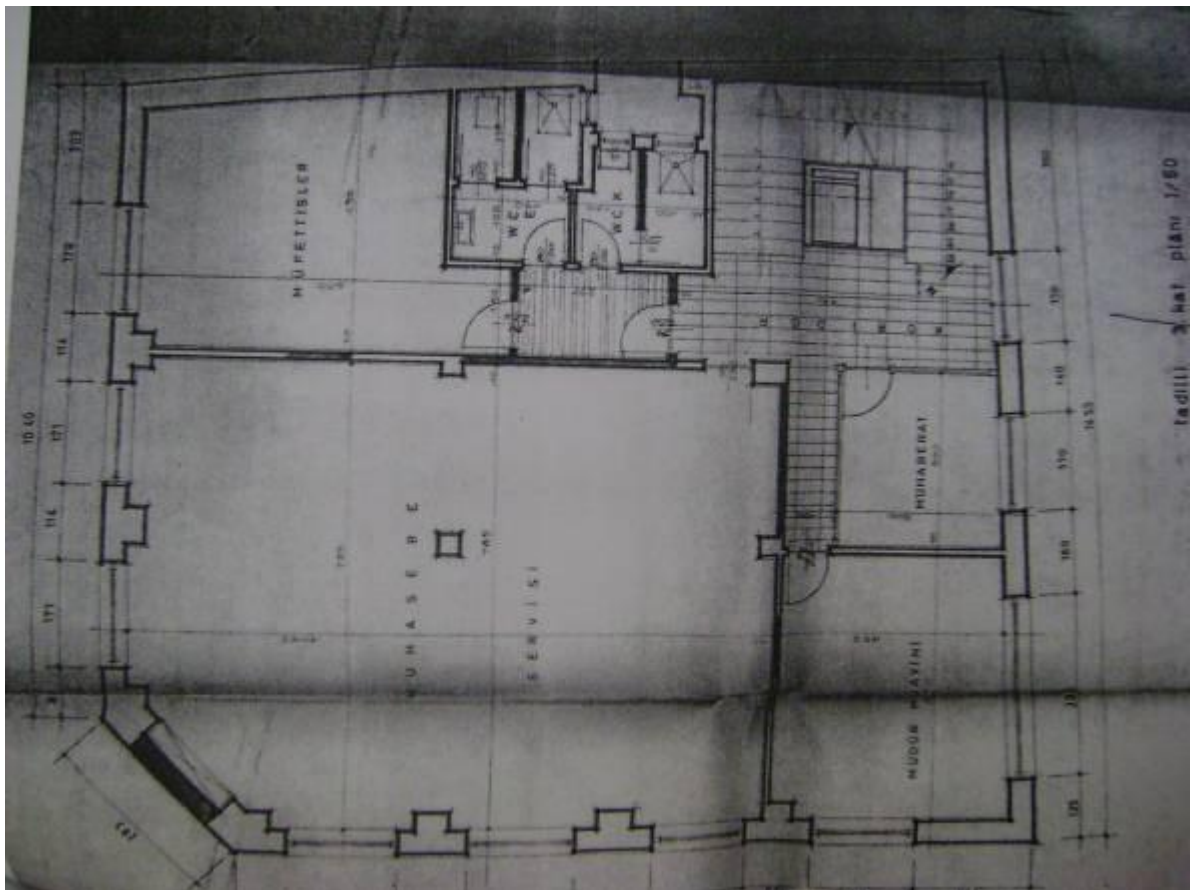
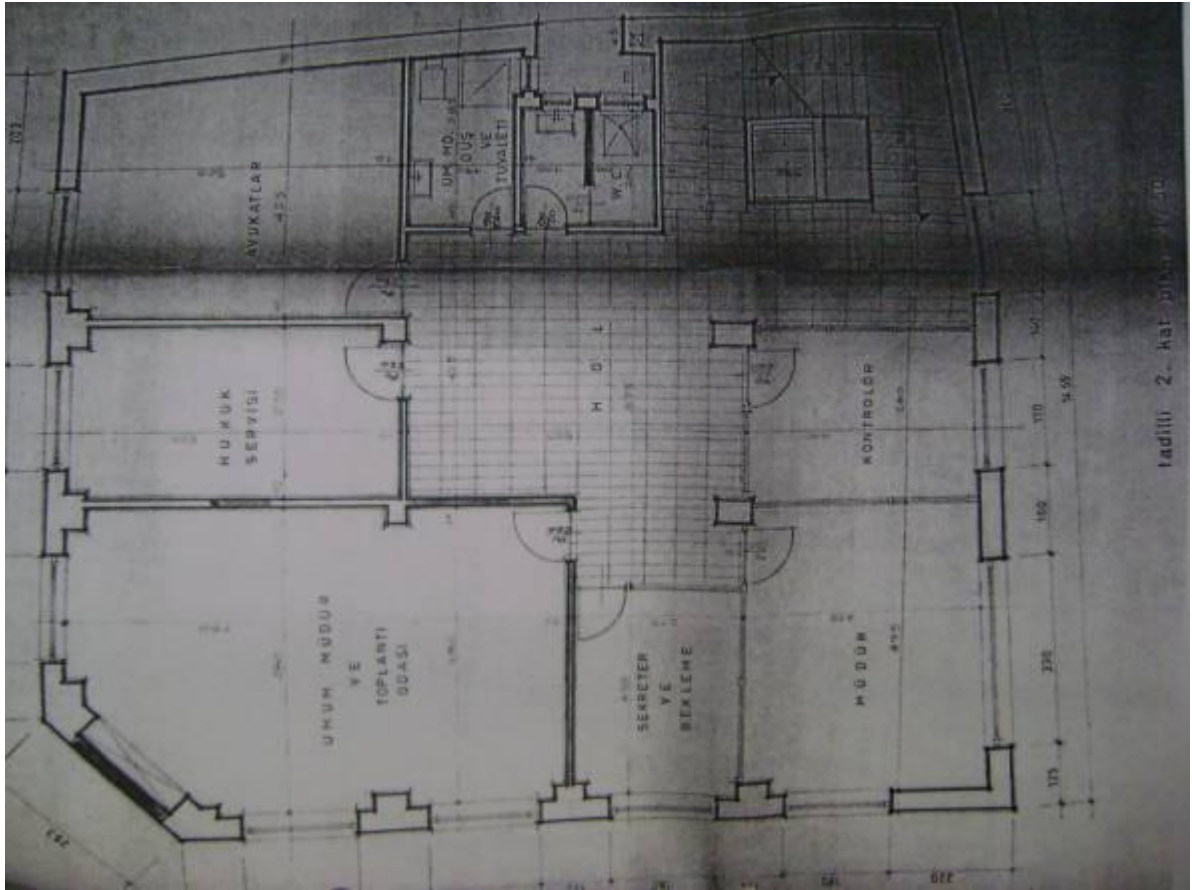
- Tapu Senedi Fotokopisi,
- Harita (Plan) Örneği,
- İmar Durumu Yazısı,
- Yapı Ruhsatı Fotokopisi,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Fotokopisi,
- Fotoğraflar,
- Lisans Fotokopileri,
- Özgeçmişler.

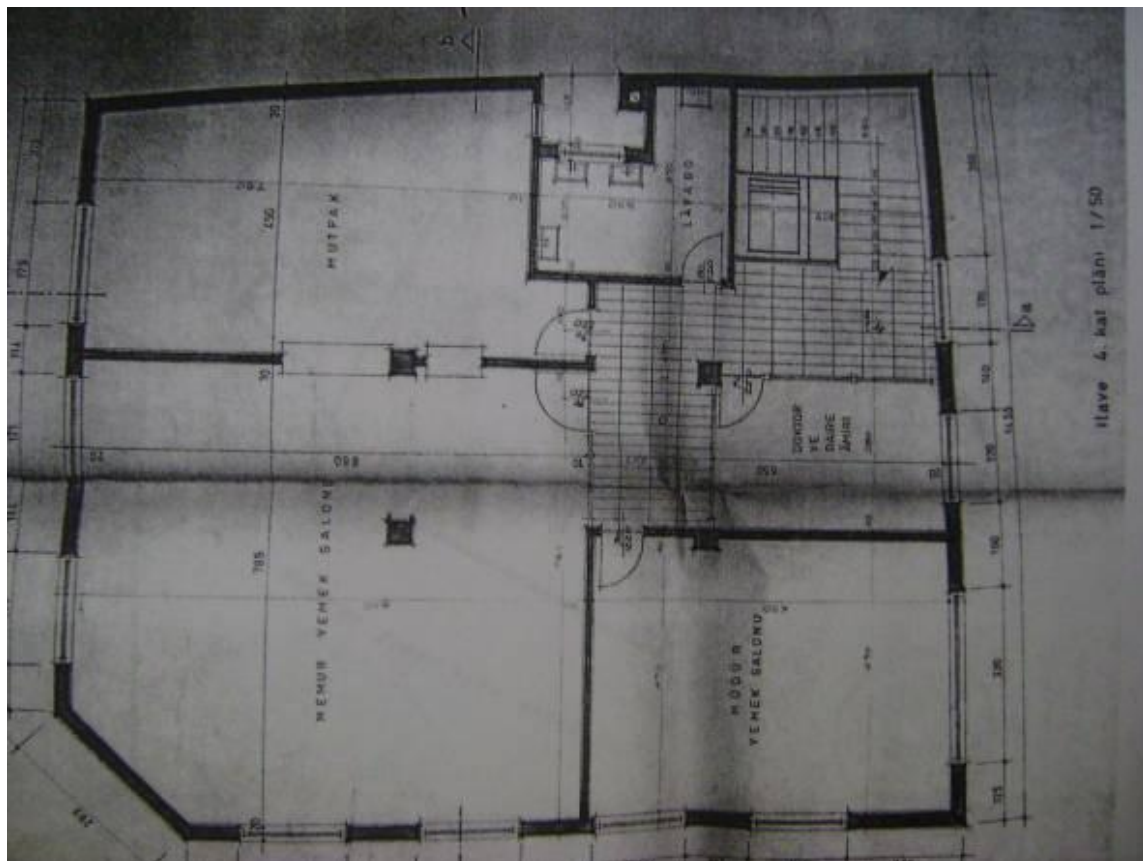
RESİMLER



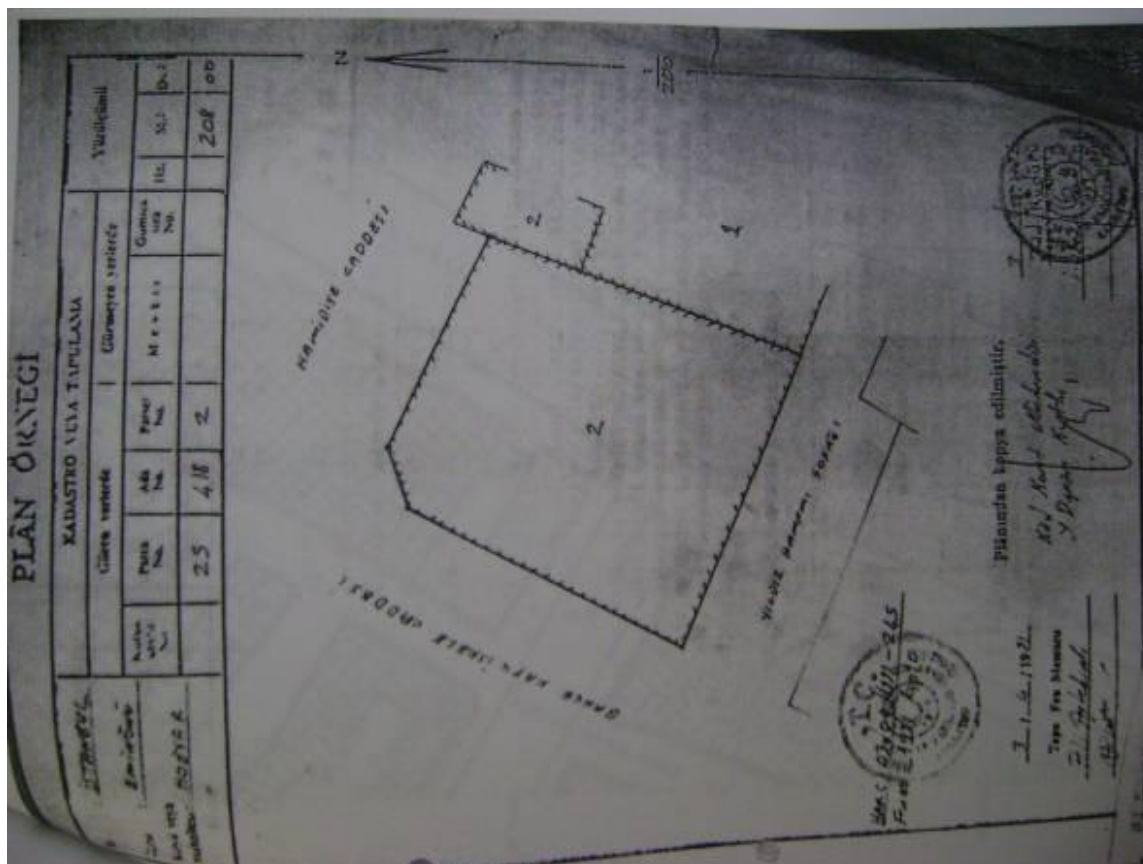




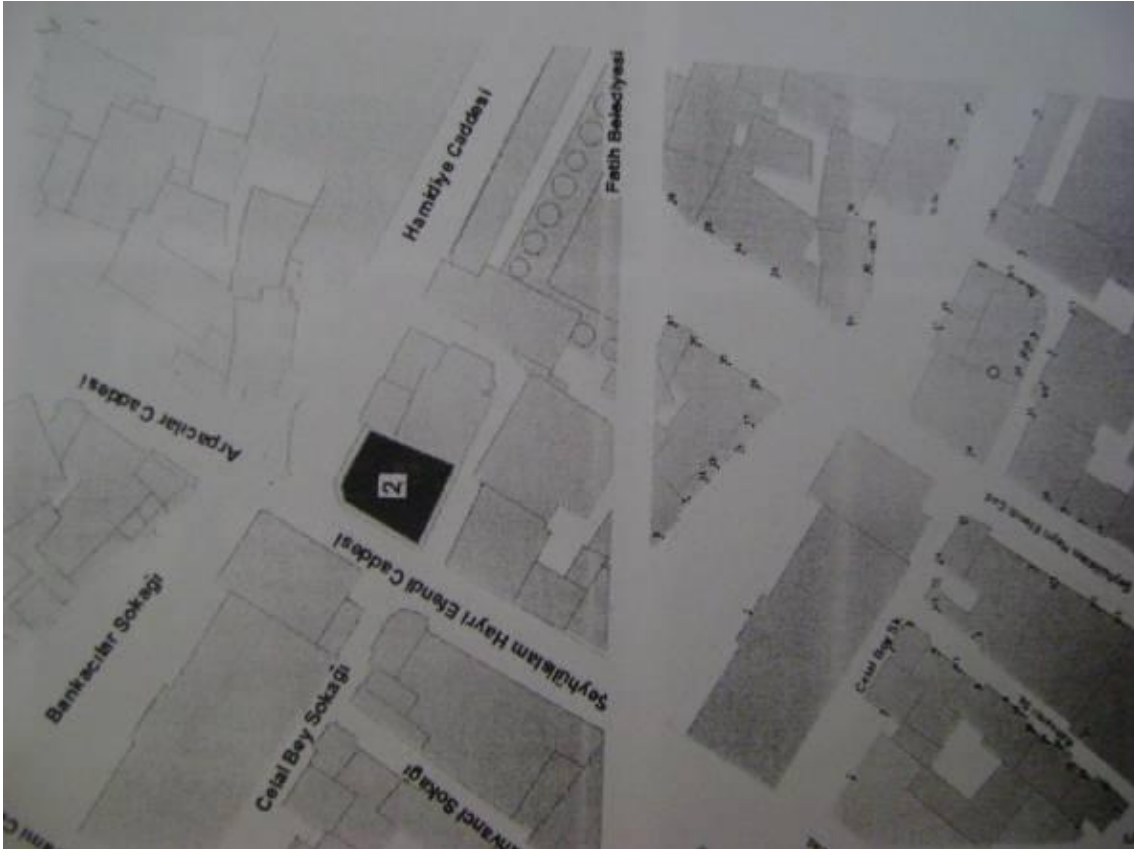
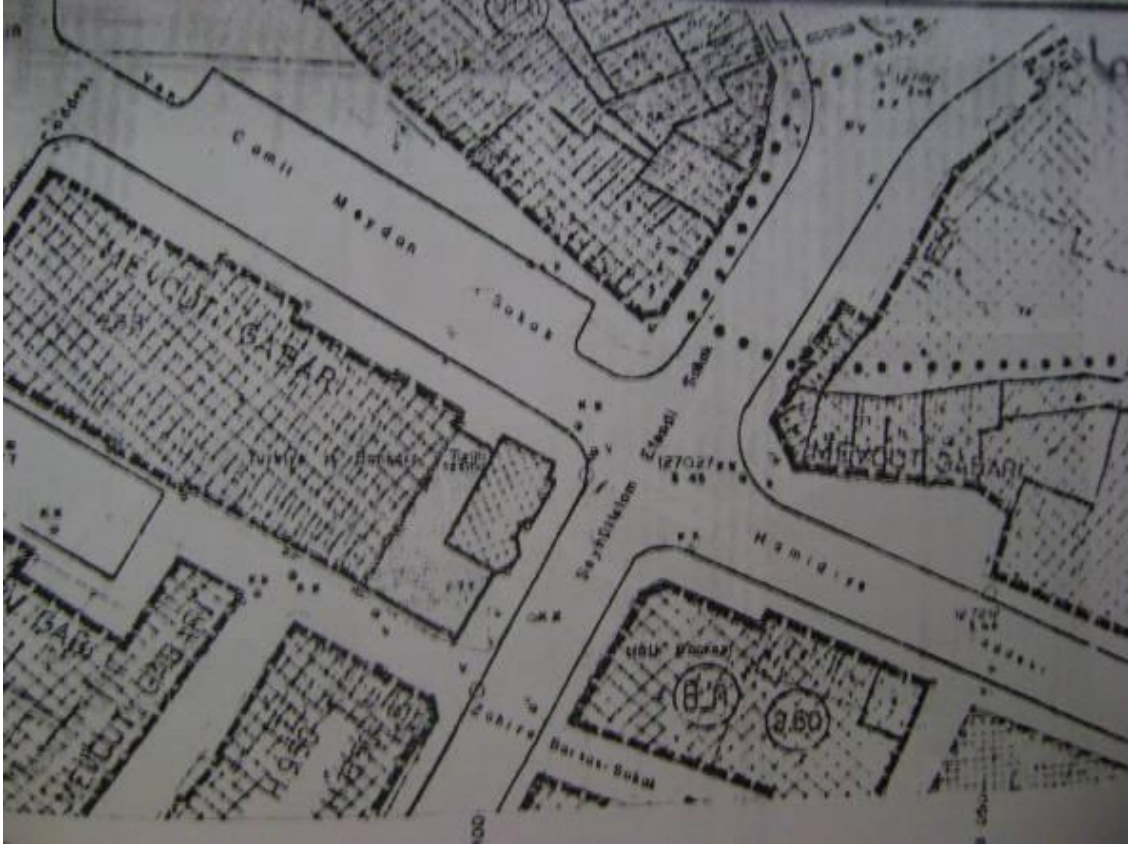




Etage 4. kat plani 1/50



İMAR
PLANI



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

Değerleme konusu İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 Ada, 2 Parsel No’lu “Kargir Banka Hizmet Binası” vasıflı taşınmazın son 3 yıl içerisinde Şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalıőması bulunmamaktadır.