

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, 0089 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Bakırköy İlçesi,Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta 101 ada, 29 parsel "Sekiz katlı Kargir Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dahilinde kayıtlı hali hazırda Halkbank Bakırköy 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 10-11.11.2010, 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, 0089 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 yayınlanan 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 kısmi ayni olmak üzere toplam 477.000.000.-TL sermaye ile T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde kurulmuştur.

T.Halk Bankası A.Ş.:

Cumhuriyetin kuruluşunu izleyen yıllarda faaliyete geçen bankalar ve diğer kamu işletmeleri toplumun bu en geniş kitlesinin sorunlarına çözüm getirememiştir. Kalıcı bir ekonomik kalkınma, sosyal denge ve toplumsal barışın korunması için uygun koşullarla esnaf-sanatkar ve küçük meslek sahibine kredi verme amacıyla, Türkiye Halk Bankası’nın kurulmasına karar verilmiştir. 1933 yılında çıkartılan 2284 sayılı Halk Bankası ve Halk Sandıkları Kanunu ile Türkiye Halk Bankası’nın kuruluş süreci resmiyet kazanmıştır. 1938-1950 yılları arasında finansman sağladığı Halk Sandıkları kanalı ile kredi hizmetleri yürütülürken, 1950 yılından sonra doğrudan şube açma ve kredi kullandırma yetkisi ile çalışmaya başlamıştır. 1964 yılı başından itibaren sermayesi artırılan ve aktif bir çalışma temposuna giren bankanın mevduat ve kredi hacmi giderek yükselmiştir. Bankaya 1992 yılında bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Türkiye Öğretmenler Bankası T.A.Ş. (Töbank), borç, alacak, mevduat ve taahhütleriyle de 1993 yılında Sümerbank ve 1998 yılında Etibank devredilmiştir. Bankaya her katılım var olan yapının daha da zenginleşmesine ve güçlenmesine katkı sağlamıştır.

Halkbank, 2000 yılına gelindiğinde, kamu bankalarının; çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre çalışmalarını ve özelleştirmeye hazırlanmalarını sağlayacak şekilde yeniden yapılanmaya girmiştir.

4603 sayılı, “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun” ile kamu bankaları Anonim Şirket statüsüne sokulmuş ve kamu hukuku statüsünden özel hukuk statüsüne geçiş sağlanmış, atanan yönetim yerine seçilen yönetim ilkesi benimsenmiştir.

4603 sayılı Kanun, 20.06.2001 tarihinde kabul edilen 4684 sayılı Kanun ile revize edilmiş ve bu iki yasal düzenleme ile yeniden yapılandırma süresi içerisinde, Türkiye Emlak Bankası'nın tasfiyesi ve birleştirilmesi, görev zararlarının tasfiyesi ve kamu bankalarına ortak yönetim kurulu atanması konuları karara bağlanmıştır.

Nisan 2001 tarihinde göreve başlayan Kamu Bankaları Ortak Yönetim Kurulu, bankanın organizasyon yapısını değiştirerek çağdaş bankacılık prensipleri ve ticari bankacılık kuralları çerçevesinde ekonomiye artı değer yaratacak, karlı ve verimli bir kurum olması hedefiyle hareket etmiştir. Bu hedef doğrultusunda bankanın organizasyon yapısı, çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre tamamen değiştirilmiş, bankanın faaliyetleri; Pazarlama, Krediler, Destek Hizmetleri, Şube Dışı Kar Merkezleri, Mali Kontrol ve Risk Yönetimi olmak üzere 5 ana başlık altında toplanmış, operasyon ağırlıklı bankacılık anlayışına, pazarlama nosyonu da eklenmiştir.

Kanunun yürürlüğe girmesinden kısa bir süre sonra da Emlak Bankası faaliyetlerini yürütemediği gerekçesiyle T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, 12.11.2001 tarihinde Türkiye Emlak Bankası'nın 96 şubesi ise, personeli ve bilançosuyla birlikte T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir. 2004 yılının ikinci yarısında Pamukbank T.A.Ş., T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, devir işlemleri ise 17.11.2004 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Halkbank – Pamukbank entegrasyonu bankacılık sektöründe örnek olarak gösterilebilecek bir şekilde, birleşme konusunda danışmanlık hizmeti alınan firmaların öngördüğü sürelerden çok önce ve sorunsuz olarak gerçekleştirilmiştir. Bankaya devredilen Pamukbank T.A.Ş.'den gelen şubelerle birlikte şube yapısı yeniden şekillenmiş, yeni yapıda, müşteri segmentasyonu kapsamında, özellikle KOBİ'ler ile orta ve orta üstü gelir sahibi bireysel müşterilere ayrıcalıklı ürün ve hizmetler sunmak, müşteri odaklı kaliteli hizmet anlayışını benimsemek unsurları önem kazanmıştır.

23-MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 parsel "Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz Halkbank Bakırköy Şubesi olarak kullanılan gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi, Kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Ekspertiz konusu taşınmaz, İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda, konut + ticaret + hizmet kimliğiyle ön plana çıkan Bakırköy İlçesi'nin, Zeytinlik Mahallesi sınırları içerisinde bölgenin önemli yaya ulaşım akslarından İstasyon Caddesi'ne cephelidir. Taşınmazın çevresi yoğun ticaret + hizmet mıntıkası şeklinde teşekkül göstermiştir.

Taşınmazın yakın civarında, Carousel Alışveriş Merkezi, Bakırköy Belediyesi Kültür ve Sanat Merkezi, Bakırköy Belediye Başkanlığı bulunmakta olup, ulaşım imkânları iyidir.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Bakırköy
Mahallesi	: Zeytinlik
Mevkii	: İstasyon Caddesi
Pafta No	: 16
Ada No	: 101
Parsel No	: 29
Arsa Yüzölçümü	: 213,70 m2
Ana Gayr. Vasfı	: Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası
Hissesi	: Tam
Sahibi Şirketi	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim

Yevmiye No : 10561
Cilt No : 8
Sayfa No : 741
Tapu Tarihi : 28.10.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

24.11.2010 tarihinde Bakırköy Tapu Sicil Müdürlüğü’nce taşınmazın tapu kütüğünde yapılan incelemede kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

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

-Gayrimenkulün tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- Harita(plan) örneği,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari projesi,
- Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 1989 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 Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu 29 nolu parselin, Uygulama İmar Planı’nda bitişik nizam yapı düzeninde, TAKS: 0,60, H:15,50 m. irtifada ticaret

alanında kaldığı bilgisi alınmıştır

.- 213,70 m² yüzölçümlü imar parselidir.

- Gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma koşullarında son 3 yılda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi görmediği, 28.10.2010 tarihinde ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması sebebiyle işlem 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 06.10.1989 tarih 4 cilt 48 sayfa numaralı 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 213,70 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2 bodrum + zemin + 5 normal kattan oluşmakta olup, Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmaza ait 6.10.1989 tarih 4 cilt 48 sayfa numaralı Yapı Ruhsatına, 21.11.1990 tarih 4714 sayılı Yapı kullanma İzin Belgesi ve 14.06.1989 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

1989'a kadar İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür.

İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km² alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. 1926'da ilçe olan Bakırköy'den; 1957'de Zeytinburnu, 1987'de Küçükçekmece ayrılarak ilçe olmuştur. Daha sonra Bağcılar, Bahçelievler, Esenler ve Güngören Bakırköy'den; Avcılar ise Küçükçekmece'den ayrılarak ilçe olmuştur. İstanbul'un gelişmiş ve eski ilçelerinden biridir.

Bakırköy ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçede bulunan Galleria, Town Center, Carousel, Capacity gibi alışveriş merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır. Ayrıca birçok dershanenin de bu bölgede bulunması, ticari ve sosyal hayatı canlı tutmaktadır.

Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya başlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı Çarşısı"nda 2009 itibarıyla toplam 101 dükkân bulunmaktadır ve bu çarşı da ilçenin ekonomisine katkıda bulunan öğelerden biri olmaya devam etmektedir.^[1]

Zeytinlik, İstanbul'un Bakırköy ilçesinde bir semt. Kartaltepe, Cevizlik, Ataköy 7., 8., 9., 10. kısımlarıyla komşudur. Bakırköy Tren İstasyonu, Askerlik Şubesi ve Kızılay bu mahallededir.

Bakırköy'ün en küçük ve تنها mahallelerinden biri olan Zeytinlik, Bakırköy'ün kuruluşundan bu yana varlığını sürdürmektedir. Önceleri bahçeli

müşakil evlerden oluşan Zeytinlik, bir dönem İstanbul'un sayfiye yerlerinden biri olarak kullanıldı. Eskiye göre nüfusu hayli azalan mahallede orta ve üzerindeki yaş grupları nüfus çoğunluğunu oluşturmaktadır. Mahalledeki tek okul Dadyan Ermeni Okulu'dur. Mahalle sakinlerinin çocukları komşu mahalleler olan Ataköy 1. Kısım ile Kartaltepe gibi daha büyük nüfusa sahip olan mahallelerin okullarında eğitim-öğretim görmektedirler.

4.2-MEV CUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir.

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

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

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Ekspertiz konusu taşınmaz, İstanbul İli’nin Avrupa Yakası’nda, ticaret+hizmet kimliğiyle ön plana çıkan Bakırköy İlçesi’nin Zeytinlik Mahallesi’nde, yoğun ticaret + hizmet mntıkası şeklinde kesafet kazanmış yer ve ortamdadır.
- Parsel üzerindeki bina; iyi kalite malzeme ve işçilikle kullanım amacına uygun şekilde yaklaşık 20 yıl önce inşa edilmiş olup komple Halkbankası renk ve çizgileri ile tadil ve dekore edilmiştir.
- Konum olarak İstanbul Caddesinin kesiştiği İstasyon Caddesi yürüyüş yolu üzerinde yer alan taşınmazın ulaşım imkânları iyidir.
- İstasyon Caddesi’ne yaklaşık 7-8 m. cephesi bulunan, otobüs ve metrobüs 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 ‘Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası’ vasıflı, hali hazırda Halkbank Bakırköy Şubesi olarak kullanılan gayrimenkulün, ekli mimari projesine göre toplam; ~1604.16 m2 alana sahiptir.

Ekspertiz konusu 29 nolu 213,70 m² yüzölçümlü taşınmaz parseli üzerinde, 6.10.1989 tarih 4 cilt 48 sayfa numaralı Yapı Ruhsatına, 21.11.1990 tarih 4714 sayılı Yapı kullanma İzin Belgesine göre; bitişik nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında, 2 bodrum + zemin + 5 normal katlı, yaklaşık 20 yıl önce inşa edilmiş bina mevcuttur.

Elektrik, su, havalandırma, kalorifer, güvenlik kamerası, yangın dedektörü, jeneratör ve asansör tesisatı bulunan binanın katları irtibatlandırılan merdiven basamakları ve kat sahanlıkları doğal granit kaplıdır. Dış cephesi alüminyum kompozit kaplama+cam giydirme, çatısı ahşap üzeri kiremit örtülü olan yapı toplam yaklaşık 1443.75 m² (onaylı mimari projesine göre) net alan, yaklaşık 1604,16 brüt alanıdır. 30.07.2009 tarihinde Bakırköy Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemede; 14.06.1989 tarihli Mimari Projesinin mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Ekspertize konu 29 nolu parsel üzerinde yer alan bina; “T.Halk Bankası Bakırköy Şubesi ” olarak kullanılmaktadır.

Katlara Göre Kullanımlar ve İnşai Özellikler:

2.Bodrum katı onaylı mimari projesine göre 185.38 m² net kullanım alanına sahiptir. İlgili kat; Sığınak, kalorifer dairesi, arşiv hacimlerinden oluşmaktadır.

1.Bodrum katı onaylı mimari projesine göre 185.9m² net kullanım alanına sahiptir. İlgili kat; arşiv, ana kasa, kiralık kasa, vestiyer, bay-bayan WC mutfak hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin katı onaylı mimari projesine göre 175.25 m² net kullanım alanına sahiptir. İlgili kat; giriş ve servis holü, servis, vezneler, 2 adet idari personel odası hacimlerinden oluşmaktadır.

1. normal katı; onaylı mimari projesine göre 180.65m² net kullanım alanına sahiptir. İlgili kat; vezne, cari senet kambiyo, müdür odası, bay-bayan WC, ve muhtelif sayıda ofis alanlarından oluşmaktadır.

2. normal katı; onaylı mimari projesine göre 183.73m² net kullanım alanına sahiptir. İlgili kat; vezne, servis holü, müdür yardımcısı odası,sekreter ve muhtelif sayıda ofis alanlarından oluşmaktadır.

3. normal katı; onaylı mimari projesine göre 165.95m² net kullanım alanına sahiptir. İlgili kat; servis holü, müdür yardımcısı odası,muhasebe servisi, evrak deposu alanlarından oluşmaktadır.

4. normal katı; onaylı mimari projesine göre 175.99 m² net kullanım alanına sahiptir. İlgili kat; servis holü, müdür yardımcısı odası,müfettiş odası alanlarından oluşmaktadır.

5. normal katı; onaylı mimari projesine göre 162.56 m² net kullanım alanına sahiptir. İlgili kat; servis holü, yemekhane, kafeterya, çay ocağı alanlarından oluşmaktadır.

Çatı katı; onaylı mimari projesine göre 28.34 m² net kullanım alanına sahiptir.

Kat/Konum	Kat alanı (m²)net alan
2.Bodrum Kat (m ²)	185.38
1.Bodrum Kat (m ²)	185.9
Zemin Kat (m ²)	175.25
1. normal Kat (m ²)	180.65
2. normal Kat (m ²)	183.73
3. normal Kat (m ²)	165.95
4. normal Kat (m ²)	175.99
5. normal Kat (m ²)	162.56
Çatı katı	28.34
TOPLAM (m ²) net	1443.75
TOPLAM (m ²) brüt	1604.16

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 (Doğal gaz yakıtlı merkezi sistem)
Klima Sistemi	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Asansör	: Yok
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Kapalı Garaj	: Yok
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 değerleme raporunda, ülkemizde kabul görmüş olan farklı değerleme 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 örneklerle 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 gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

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

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

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

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

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

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

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

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede ile ilgili yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Baran Emlak: 02125420552

Taşınmazın bulunduğu bölgede İstasyon caddesinde işhanında değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip normal katta 30 m2 ofisin 400 TL'ye kiralık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 13TL/m2)

2-Koçak Gayrimenkul: 02125721572

Taşınmazın bulunduğu bölgede İstasyon caddesinde komple bina değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip, 8 katlı binanın 10.000.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 9615 TL/m2)

3-Bakırköy Gayrimenkul: 05322313623

Taşınmazın bulunduğu bölgede İstasyon caddesinde komple bina 125 m2 oturumlu 9 katlı toplam 1125 m2 kullanım alanına sahip binanın 11.000.000.TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 9777 TL/m2)

4-Turyap ünsal Bey: 05322123544

Taşınmazın bulunduğu bölgede İstasyon caddesinde m2 fiyatının 10-11.500 TL olabileceğini taşınmazın fiyatının 18.500.000TL satılabileceğini belirtmiştir. Kira m2 fiyatının 25-27\$ olabileceğini belirtmiştir.

5- Acar Emlak: 02125434930 -05422338387

Taşınmazın bulunduğu bölgede İstasyon caddesinde 50 m2 oturumlu 350 m2 alanlı, 7 katlı,2 bodrum +zemin +4 katlı bina 3.000.000 \$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir. (m2 fiyatı:12.857 TL/m2)(Kirası: 13.000 \$)

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.

Bunun sonucunda;

Yukarıda belirtilen satış örneklerinin arsa birim m² satış bedellerinin ortalama ~9700 TL/m² olduğu tespit edilmiştir.

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

Yaklaşımı;

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

	ALAN(M ²)	BİRİM FİYATI	DEĞERİ
101 ada 25 parseldeki banka binası Satış Değeri	1604.16	9,665.00 TL	15,500,000.00 TL

-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: 75.000 TL kira getirisi olacağı hesaplanmıştır. Aşağıdaki tablodada görüldüğü üzere net nakit akışları kira üzerinden değerlendirildiğinde taşınmazın piyasa değerine yakın verilere ulaşılmaktadır.

“20.12.2010” Sh(22)

(TL)		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Brüt Alan (m²)	1,743												
Aylık Kira Değeri (USD)		51,000	53,550	56,228	59,039	61,991	65,090	68,345	71,762	75,350	79,118	83,074	87,227
24/11/2010 USD/TL	1.463												
11/2009 – 10/2010 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		1.472	1.559	1.643	1.727	1.810	1.888	1.956	2.020	2.079	2.140	2.203	2.268
Ortalama Kur		1.468	1.516	1.601	1.685	1.768	1.849	1.922	1.988	2.049	2.110	2.172	2.236
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)		74,854	974,019	1,080,302	1,193,769	1,315,470	1,444,132	1,576,437	1,711,999	1,853,071	2,002,952	2,164,955	2,340,062
Serbest Nakit Akımı		74,854	974,019	1,080,302	1,193,769	1,315,470	1,444,132	1,576,437	1,711,999	1,853,071	2,002,952	2,164,955	2,340,062
Uç Değer		29,250,771											
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri		74,239	826,290	787,536	750,620	715,436	681,889	649,907	619,445	590,417	562,761	536,401	511,275
Uç Değerin Bugünkü Değeri		6,390,940											
24/11/2010 İtibarı ile Toplam Değer		13,697,156											
24/11/2010 İtibarı ile Toplam Değer (USD)		9,362,376											

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

- Bina Bedelinin Belirlenmesi;

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bina onaylı mimari projesine göre toplam 1604,16 m² kapalı alana sahip olduğu belirlenmiştir.

- Gayrimenkulün yapı sınıfı tarafımızdan yerinde yapılan incelemelerde, 18,5 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 cetveldен yararlanılmış ve bu oran ~21 yaş betonarme karkas bina için %25 seçilmiştir. Ancak binanın tadilatının 2-3 yıl önce yapılmış olması nedeniyle yıpranma oranının %10 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: 1604,16 m ² İnşaat Maliyeti: 511 TL/m ²	819.725,00 TL
Yıpranma Payı(Amortisman): %10	-81.972,00 TL
Maliyet oluşumları analizine göre binanın değeri	<u>737,752,00 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)	15.500.000 TL
Bina maliyet oluşumu analizine göre değeri	737.752TL
Müteahhit karı %50	14.762.247 TLx0.50=7.381.123TL
Arsa değeri	14.762.247-7.381.123TL = 7.381.123TL
Arsa m2 birim fiyatı	<u>34.539 TL</u>

Yapılan araştırmalarda neticesinde bölgede müteahhit karının %50 olabileceği varsayımıyla arsa m2 fiyatı 34.539 TL olarak tespit edilmiştir.

Arsa bedeli; 213,70 m2 x 34539 TL/m² = **7.381.123 TL** olarak hesaplanmış **7.380.000 TL** olarak kabul edilmiştir.

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 ‘Kargir Banka Şube 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, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 Ada, 29 Parselde kayıtlı “Sekiz Katlı 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 yararlanılarak değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri, **7.380.000 TL** (arsa bedeli) + **8.120.000 TL** (Bina Bedeli Müteahhit kar dahil) = **15.500.000,00 TL** olarak hesaplanmış ve kabul edilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

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

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında ‘Sekiz Katlı 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 değerlemesi yapılan gayrimenkulün veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, 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, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta 101 ada 29 parsel , "Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı gayrimenkule, aşağıdaki tabloda belirtilen değerler tahmin ve takdir edilmiştir.

	Arsa+ Bina Değeri (TL)	Sigortaya Esas Bina Değeri(TL)	Aylık Kira Değeri(TL-Ay/Net)
101 ada 29 parsel	15.500.000,00 -TL	737.752,00TL	75.000,00 TL

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Mehmet KAYA
Değerleme Uzmanı

Nazan YONCA
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ali YAŞAT
Sorumlu Değerleme Uzmanı

20.12.2010. tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları ;

Döviz Cinsi Efektif Alış Efektif Satış

1 USD 1.5189 -TL 1.5296 -TL

1 EURO 2.0198 -TL 2.0339 -TL

Halk bankası Bakırköy Zeytinlik Bakırköy Şubesi 101 ada 29 parsel

Kat/Konum	Kat alanı (m ²)net alan	Aylık Kira Değeri(TL-Ay/Net)
2.Bodrum Kat (m ²)	185.38	1000
1.Bodrum Kat (m ²)	185.9	5000
Zemin Kat (m ²)	175.25	32500
1. normal Kat (m ²)	180.65	9000
2. normal Kat (m ²)	183.73	6500
3. normal Kat (m ²)	165.95	6500
4. normal Kat (m ²)	175.99	6500
5. normal Kat (m ²)	162.56	6500
Çatı katı	28.34	1500
Toplam	1444.27	75.000

EKLER

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

-Tapu Senedi Fotokopisi,

-Harita (Plan) Örneği,

-İmar Durumu Yazısı,

-Mimari Proje Örneği

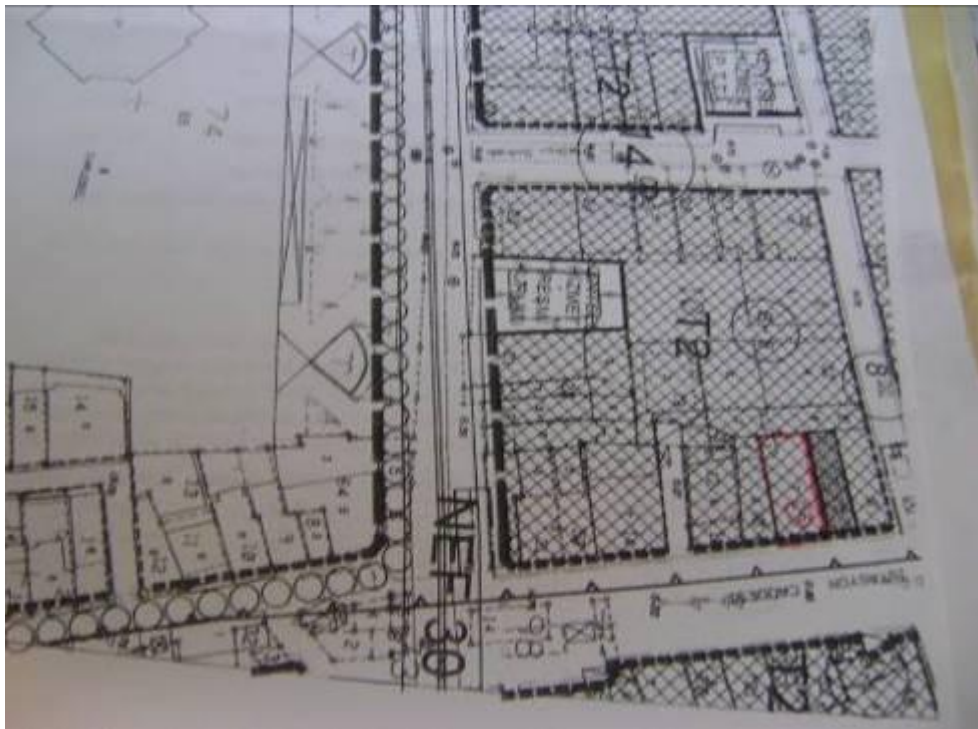
-Fotoğraflar,

-Lisans Fotokopileri,

-Özgeçmişler.

Resimler





Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adı	Foto	Alan	Paralel	Tek. Fes. tarih ve sayı	Min. Fes. tarih ve sayı	Yapı ruhsatı tarih ve sayı
Bakırköy/Beşiktaş 16	101	29		16.11.90/21310	6.7.87	6.10.89 2855 6118 4-42

Yukarıda adresli yapıda 6.10.90 m. irtifakı yerdaki 2.bahçe-1.bahçe
Kavim-3 Normal katla B.S.K.hissesinin tasarruflarına dair rapordur.

2.bahçe katla : Bağışan-Kalorifer daireleri-4. iv
1.bahçe katla : Arçiv-İsmi kasa ve kiralık kasa daireleri-Vestiyer
Kavim katla : Giriş ve Servis holu-Servis-Vestiyerler,
1.bahçe katla : Vahane-Cari sement kumhiye-ahd.yard.odağı,
2.bahçe katla : Vahane-Servis holu-Müdür odası-Servis-Sekreter bek-
leme
3.bahçe katla : Servis holu-Müdür.Yard.-Muhasebe servisi-Servis
dağarcı.
4.bahçe katla : Servis-Müd.Yard.odağı-Müfettiş odası.
5.bahçe katla : Servis-Yemekhane-Kafeterya-Çay ocağı
Toplam 1(Bir) Binasının holüdür.

Çöp kontlayeri ve mecra durumu şubeye arzacaktır.

Yukarıda açık adresli yapıya yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar mevzuatına uygun olduğu
görülmüştür.

İmar kanununun 16. maddesine ve Belediyeye Teknik Tatminatına göre yapıya mahallinde teknik olan
Fes ve Şahlik maddeleri:

Fes Elemanları

Tek. El. Tek. El. Şahlik Elemanları

M. El. El. El.

İş bu rapor Tarih: 21.11.90 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olmuştur.

İmar Kanunu Şefi Müdür Müvini

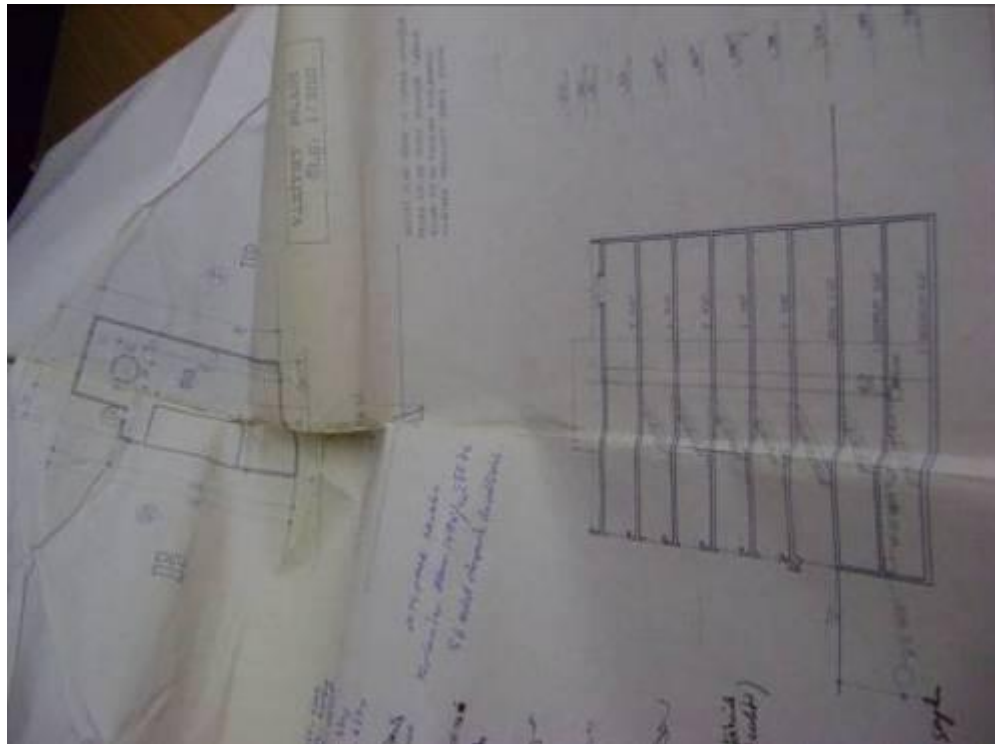
Belediye Şube Müdürlüğüne

Gerekli Harçlar tahsil edildikten ve işar dosyasında muhtasar ve imar mevzuatı ve diğer yollar kan-
ununda sonuçlanmamış Yasal işlemler varsa, bunlar bitirildikten sonra YAPI KULLANMA İZİN belgesi (İmar izni) ile
Yapı Sahibine verilmesini, arz ederim.

MÜDÜR

M. El.





2. BÖLÜM

KAT' PLANI
ÖLÇÜ = 1/350

NO	MAHAL ADI	DÖŞ KAP	D.VAR KAP	TAVAN KAP	ALANI (m ²)
1	KALORFER DA	KARPOZAX	BACANA	BACANA	53.25
2	SİGNAK	"	"	"	54.40
3	ARSIV	"	"	"	69.93
4	TEH MƏLİZE ODASI	"	"	"	7.80

1. BODURUM KAT PL.
ÖLÇ: 1/50

MAHAL NO	MAHAL ADI	DÖŞ KAP	DUVAR KAP	TAVAN KAP	ALAN (m ²)
1 B1	HOL	MEZMER	BEYAZ FASARIT	AÇI TAVAN	25.54
1 B2	KASA BERÇİSİ	#	SERAMİK PANO	#	11.30
1 B3	ANA KASA DAİRESİ	#	BEYAZ FASARIT	#	10.50
1 B4	KIRALIK KASA DAİRESİ	#	#	#	21.83
1 B5	VESTİYER	SERAMİK	#	KIREÇ BADANA	14.00
1 B6	WC	SERAMİK	SERAMİK	#	20.30
1 B7	ARŞİV	KARO MOZ	KIREÇ BADANA	#	52.70

ZEMİN KAT PLANI

ÖLÇÜ = 1/500

MAHAL ADI	DÖŞ KAP	DUVAR KAP	TAVAN KAP	ALANI (m ²)
E SERVİS	MERMER	BEYAZ FASARIT	ALÇI	3.60
	"	"	"	68.80
ER	SAP. HALI	MESE DOLAP	"	91.60
ON	"	CAM	"	550
	"	CAM	"	575

2. NORMAL KAT PLANI

ÖLÇÜ = 1/500

MAHAL NO	MAHAL ADI	DÖŞ KAP	DUVAR KAP	TAVAN KAP	ALANI (m ²)
N 1	SERVİS HOLÜ	MERMER	BEYAZ FASARIT	ALÇI	45.60
N 2	MÜDÜR OD	"	MESE LAMBRI	"	31.50
N 3	SEKRETER BOKS	"	"	"	21.90
N 4	SERVİS	SAP. HALI	"	"	82.20
N 5	VEZNE	"	CAM	"	300

1. NORMAL KAT PLANI
ÖLÇÜ = 1/500

HAL NO	MAHAL ADI	DÖŞ KAP	DUVAR KAP	TAVAN KAP	ALANI(m ²)
1	SERVİS HOLU	MERMER	BEYAZ FASARIT	ALCI	62.04
2	TİCARİ SENEK+KAMBYO	SAP. HALI	MESE DOLAP	-	99.16
3	MÜD. YARD.	-	CAM.	-	12.50
4	VEZNE	-	-	-	4.50
5	YANGIN MERD	DEMİR	BEYAZ BAD	BADANA	2.45

1. NORMAL KAT PLANI
ÖLÇÜ = 1/500

ADI	DÖŞ KAP	DUVAR KAP	TAVAN KAP	ALANI(m ²)
HOLU	MERMER	BEYAZ FASARIT	ALCI	62.04
SENEK+	SAP. HALI	MESE DOLAP	-	99.16
YARD.	-	CAM.	-	12.50
VEZNE	-	-	-	4.50
RD	DEMİR	BEYAZ BAD	BADANA	2.45

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 Ada, 29 Parsel No’lu “Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası” vasıflı taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalışması bulunmamaktadır.