

## **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, 0090 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2-RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 ada, 93 parsel "Kargir İşhanı" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dahilinde kayıtlı, hali hazırda Halkbank Beşiktaş 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 11-12.11.2010 tarihlerinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 20.12.2010 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 08.11.2010 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2010 tarihinde, 0090 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 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, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 ada, 93 parsel "Kargir İşhanı" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz hali hazırda Halkbank Beşiktaş 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, ticaret ve hizmet kimliğiyle ön plana çıkan Beşiktaş İlçesi'nin, Sinanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde bölgenin önemli ulaşım akslarından Barbaros Bulvarı'nın devamı olan Beşiktaş Caddesi ile irtibatlı Ortabahçe Caddesi'ne cephelidir. Taşınmazın çevresi yoğun ticaret + hizmet mntıkası şeklinde teşekkül göstermiştir.

Taşınmazın yakın civarında, Sinanpaşa Camii, Denizcilik Müzesi ve Beşiktaş Vapur İskelesi bulunmakta olup, ulaşım imkânları iyidir.

## Kroki



### 3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beşiktaş
Mahallesi	: Sinanpaşa
Mevkii	: ---
Pafta No	: 15
Ada No	: 291
Parsel No	: 93
Arsa Yüzölçümü	: 267,53 m2
Ana Gayr. Vasfı	: Kargir İşhanı
Hissesi	: Tam
Sahibi Şirketi	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim



Yevmiye No : 7785  
Cilt No : 8  
Sayfa No : 715  
Tapu Tarihi : 27.10.2010

### **3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ**

24.11.2010 tarihinde Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü’de taşınmazın tapu kütüğünde yapılan incelemeye göre kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

-Değerlemeye konu gayrimenkul 27.10.2010 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,  
- Yapı Kullanma İzin Belgesi  
- 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 Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkul;

-“Beşiktaş Köy İçi Kentsel Sit Alanı”nda kaldığı, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumunun belli olacağı öğrenilmiştir.

- 267,53 m<sup>2</sup> 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, 27.10.2010 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 14.01.1965 tarih ve 7698 no ile alınan yapı ruhsatı ile 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, 267,53 m<sup>2</sup> yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı bodrum + zemin + asma + 3 normal kattan oluşmakta olup, 03.07.1985 tarih ve 85/2975 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin ve 10.08.1983 tasdik tarihli Mimari Projesinin mevcut olduğu tespit edilmiştir.14.01.1965 tarih 7698 nolu Yapı ruhsatı,

17.04.1967 tarihli Yapı Muayene raporu ve 19.07.1965 tarih 190 nolu onaylı mimari projesi mevcuttur.

## **BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

Beşiktaş, İstanbul'un bir ilçesidir. Adını İstanbul'un en eski semtlerinden bir olan Beşiktaş semtinden alır. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km<sup>2</sup>, İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 8,375 metre, nüfusu ise 2007 sayımına göre 191.513'tür

Beşiktaş 1930'da ilçe olduğunda 14 mahalleden oluşuyordu. Bu mahallelerden Teşvikiye 1954'te ilçe olan Şişli'nin sınırları içine katılmıştır. 1950'den sonra oluşan yeni yerleşmelerle mahalle sayısı 23'e ulaşmıştır. Beşiktaş'a ilk kez 1956'da ayrı bir belediye şube müdürü atanmış, 1984'te çıkarılan Büyükşehir Belediyesi Yönetimi Hakkında Kararname ile metropol alan içinde kalan Beşiktaş Belediyesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin bir şubesi olmaktan çıkıp ayrı bir belediye durumuna gelmiştir.

Beşiktaş'ın nüfusu 1935-1985 arasındaki 50 yıl içerisinde yavaş ama düzenli bir artış göstermiş, son 20 yılda ise dalgalı bir seyir izlemiştir. Bunun nedeni ilçedeki konut alanının büyük ölçüde sınır noktasına varmış olması kadar belirli bölgelerin merkezi iş alanı özelliği kazanması, dolayısıyla nüfus sayımlarında esas alınan gece nüfusunun giderek azalma eğilimi göstermesidir.

Beşiktaş İlçesi'nin çekirdeğini oluşturan Beşiktaş, Yıldız, Ortaköy, Kuruçeşme, Arnavutköy, Bebek gibi tarihsel semtler dışındaki yerleşim yerleri 1950'li yıllardan itibaren ortaya çıkmışlardır.1950'de tarihi Levent Çiftliği arazisi üzerinde bahçeli evler düzeninde başlatılan toplu konut uygulamasıyla Levent mahallesi'nin temelleri atılmış, daha sonra Etiler, Konaklar, Akatlar, Nispetiye, Levazım ve Kültür

mahalleleri oluşmuştur. 1980'lerden itibaren Boğaziçi kıyısı boyunca uzanan yamaçlardaki koruların imara açılmasıyla Beşiktaş'ın doğal yeşil örtüsü hayli tahribata uğramıştır. Günümüzde tümüyle kentsel alan içinde kalan Beşiktaş'ta Karanfilköy dışında gecekondü yerleşimi yoktur.

Sinanpaşa, Beşiktaş'ın mahallelerinden biridir. Cihannüma, Türkali, Vişnezade semtleri ve İstanbul Boğazı ile çevrilidir. Adını aldığı Sinan Paşa Camii, Barbaros Hayreddin Paşa Türbesi ve meydanı ile İstanbul Deniz Müzesi semt sınırları içindedir. Beşiktaş'ın merkezinde yer aldığı için, binalar çoğunlukla işyeridir ve yerleşik nüfus azdır. Güzel bir boğaz manzaralı deniz kıyısına sahip olan mahallede Kadıköy, Üsküdar gibi Anadolu yakasındaki semtlere deniz yolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Aynı deniz kıyısı üzerinde Bahçeşehir Üniversitesi de yer alır. Genellikle merkezdeki restaurantları, cafeleri, camiileri ve Sinanpaşa Pasajı ile ünlü olan mahallede Beşiktaş Kültür Merkezi (BKM) sanatsal gösteriler sunmaktadır.

#### **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 İşhanı” vasıflı taşınmaz parseli, İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda, Beşiktaş İlçesi'nin Sinanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde, bölgenin önemli ticaret ve ulaşım aksı konumundaki olan Barbaros Bulvarı'nın devamı olan Beşiktaş Caddesi ile irtibatlı Ortabahçe Caddesi'ne cepheli durumda çevresi ticaret + hizmet + iskan mıntıkası şeklindedir.

-Ortabahçe Caddesi'ne yaklaşık 7 m. cephesi bulunan, otobüs duraklarına yakın mesafede konumlu olan taşınmazın ulaşım imkânları iyidir.

-Ekspertize konu taşınmaz birkaç yıl önce tadilat görmüş olup, kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülere sahiptir.

-Değerlemeye konu bağımsız bölümün konum ve çevre verileri itibarı ile reklâmasyona açıktır.

-Şehrin merkezi bir bölgesinde yer alması,

-Binanın dış görünümünün iyi durumda olması,

-Ruhsatlı 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 ‘Kargir İşhanı’ vasıflı, hali hazırda Halkbank Beşiktaş Şubesi olarak kullanılan gayrimenkulün, ekli onaylı mimari projesine göre toplam; ~1145 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Ekspertiz konusu 93 nolu 267,53 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında, bodrum + zemin + asma +3 normal katlı, yaklaşık 24 yıl önce inşa edilmiş bina mevcuttur.

Elektrik, su, havalandırma ve asansör tesisatı bulunan binanın katları irtibatlandırılan merdiven basamakları ve kat sahanlıkları granit kaplıdır. Dış cephesi akrilik boyalı, çatısı ahşap üzeri kiremit örtülü olan yapı toplam 1.190,- m<sup>2</sup> (onaylı mimari projesine göre) brüt alanlıdır. Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemede; 03.07.1985 tarih ve 85/2975 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin ve 10.08.1983 tasdik tarihli Mimari Projesinin mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Ekspertize konu 93 nolu parsel üzerinde yer alan bina; “T.Halk Bankası Beşiktaş Şubesi” olarak kullanılmaktadır.

#### **Katlara Göre Kullanımlar ve İnşai Özellikler:**

Söz konusu taşınmazın bodrum katında kasalar, kalorifer dairesi, arşiv; zemin katında müşteri ve servis holü, bankolar ve 1 adet ofis; asma katta servis holü, 1 adet ofis ve wc, 1. normal katında servis holü, müdür odası, 1 adet ofis, wc; 2.normal katında açık ofis,1 adet ofis, wc; 3. normal katında ise mutfak, 2 adet ofis bulunmaktadır.

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	: Mevcut (1 adet )
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Kapalı Garaj	: Mevcut değil
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Mevcut

#### **4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

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

Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

#### **4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.**

Bu değerlendirme raporunda, ülkemizde kabul görmüş olan farklı değerlendirme yöntemlerine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit

Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

#### 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

-Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### 4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

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

#### 4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

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



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

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

#### **4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri**

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

#### **4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler**

Taşınmazın bulunduğu bölgede ile ilgili yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

##### **1-İstanbul Gayrimenkul: 0546 896 74 71 – 0212 274 68 61**

Taşınmazın bulunduğu bölgede, ana cadde üzerinde 4. katta yer alan 1+1, 45 m2 ofisin 145.000TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:3222 TL)

##### **2-Ertürk TezcanGayrimenkul: 054181360 71- 0216 313 34 75**

Ortabeğe Caddesi üzerinde b+Z+1 katlı, 200 m2 alanlı, dükkanın 3.250.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.( m2 fiyatı:23725 TL) (Pazarlıklı var)

##### **3-Emlak City 34: 0539 671 67 58-0212 327 52 47**

Taşınmazın bulunduğu bölgede çarşı merkezinde B+Z+ asma katlı 190 m2 dükkanın 2.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.( m2 fiyatı:15.368 TL)

##### **4- Ceyhun Emlak:0535 555 39 09- 0212 260 44 66**

Taşınmazın bulunduğu bölgede çarşı merkezinde 2. Katta yer alan 80 m2 ofis katının 265.000TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:3312TL)

**5-Bodurlar İnşaat:0212 632 26 15**

Taşınmazın bulunduğu bölgede ana cadde üzerinde 40 m2 dükkanın 1.000.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:25.000 TL)

**6-Ihlamur Emlak:0532 262 93 23**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı cadde üzerinde 280m2 alanlı tarihi bina yeni restore edilmiş 1.500.000 \$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir. .(m2 fiyatı:8.000 TL)

**7-Turyap Beşiktaş Temsilciliği: 0212 236 14 28**

Ihlamurdere Caddesi'nde 30 m<sup>2</sup> bodrum, 60 m<sup>2</sup> giriş, mağaza 10 ay önce 12.000 TL/ay kiraya verildiği öğrenilmiştir.

**8- Piramit Emlak Tel: 0 212 327 55 66**

Ihlamurdere Caddesi üzerinde, toplam 270 m<sup>2</sup> bodrum, zemin, 1 katlı işyerinin 1.900.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.. (7.037 TL/ m<sup>2</sup>)

**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 emsallar dikkate alınmıştır.

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

**Yaklaşımı;**

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

<b>MAHALLER</b>	<b>ALAN(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Değer(TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Toplam Değer(TL)</b>
BODRUM KAT	240	7750	1860000
ZEMİN KAT	240	25000	6000000
ASMA KAT	140	12000	1680000
1.NORMAL KAT	175	4500	787500
2.NORMAL KAT	175	4500	787500
3.NORMAL KAT	175	4500	787500
<b>TOPLAM</b>	<b>1145</b>	<b>10,395</b>	<b><u>11.902.500</u></b>

**-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 değerleme konusu taşınmazın zemin kat dükkan kullanımı ve normal kat ofis kullanımı için yapılan araştırmalara göre binanın yaklaşık toplam: 70.000 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 1145 m2 kapalı alana sahip olduğu belirlenmiştir.

- Gayrimenkulün yapı sınıfı tarafımızdan yerinde yapılan incelemelerde 12,50 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/m<sup>2</sup> 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: 1145m <sup>2</sup> İnşaat Maliyeti: 511 TL/m <sup>2</sup>	585.095,00 TL
Yıpranma Payı(Amortisman): %15	-87.764,00 TL
Maliyet oluşumları analizine göre binanın değeri	<u>498.000,00 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)	11.900.000 TL
Bina maliyet oluşumu analizine göre değeri	497.000TL
Müteahhit karı %50	11.900.000TLx0.50=5.950.000TL
Arsa değeri	<u>11.900.000- 5.950.000=</u> <u>5.950.000TL</u>
Arsa m2 birim fiyatı	<u>19.143 TL</u>

Yapılan araştırmalarda neticesinde bölgede müteahhit karının %50 olabileceği varsayımıyla arsa m2 fiyatı 13.891 TL olarak tespit edilmiştir.

Arsa bedeli; 267,53 m2 x 22.240 TL/m<sup>2</sup> = **5.950.000 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 ‘Kargir İşhanı’ 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, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 Ada, 93 Parselde kayıtlı “Kargir İşhanı ” vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;

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

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

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

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

- Bina bedellerinin tespitinde yapıların inşaa maliyeti; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 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, **5.950.000 TL** (arsa bedeli) + **6.447.000 TL** ( Bina Bedeli Mütahhit kar dahil) = **11.900.000,00 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 İşhanı’ 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 CERÇEVESİNDE 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. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerindeki ipotek ve takyidat olmadığından, GYO portföyüne alınmasında yasal bir engel yoktur.

#### **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 taşınmazların 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, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 ada, 93 parsel , "Kargir İşhanı" 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)
291 ada 93 parsel	<b>11.900.000,00 -TL</b>	<b>497.000,00TL</b>	<b>70.000,00 TL</b>

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Mehmet KAYA  
Değerleme Uzmanı

Ali YAŞAT  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nazan YONCA  
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 Beşiktaş Sinanpaşa Beşiktaş Şubesi 291 ada 93 parsel**

<b>MAHALLER</b>	<b>ALAN(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Toplam Değer(TL)</b>
BODRUM KAT	240	3.000
ZEMİN KAT	240	43.000
ASMA KAT	140	15.000
1.NORMAL KAT	175	4.000
2.NORMAL KAT	175	2.500
3.NORMAL KAT	175	2.500
<b>TOPLAM</b>	<b>1145</b>	<b><u>70.000</u></b>

## **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

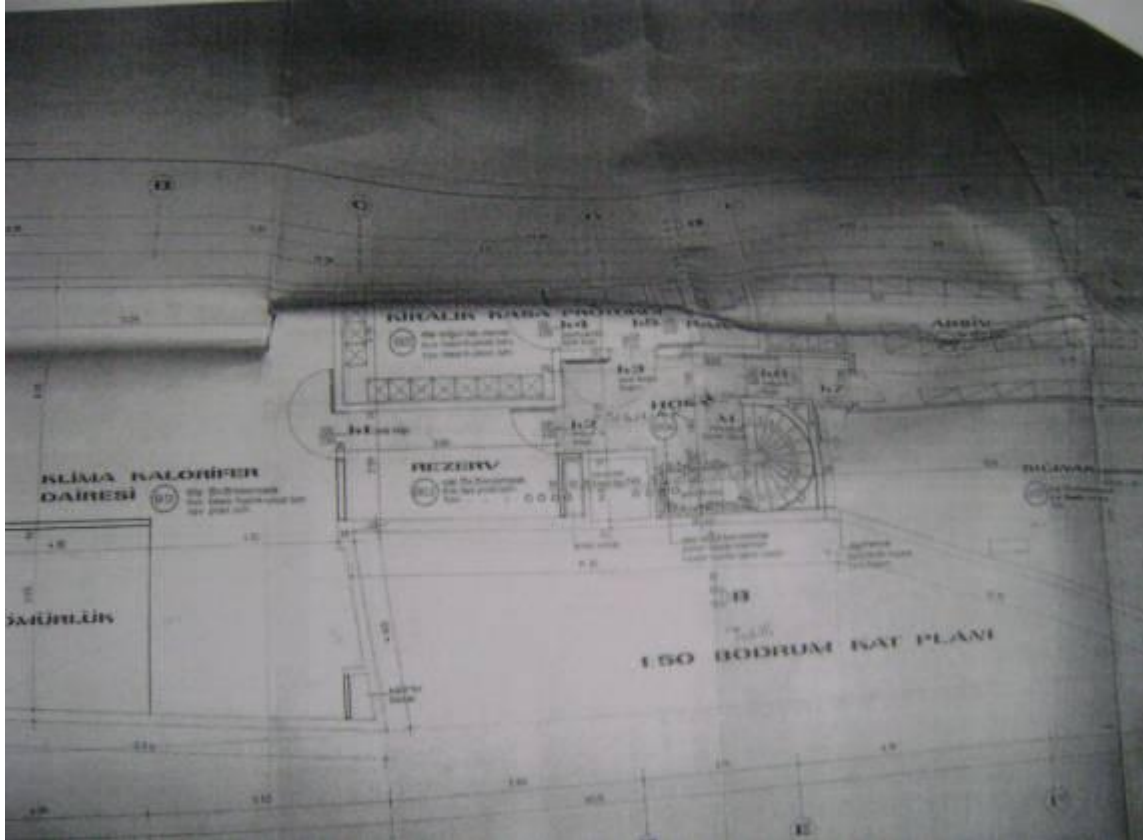
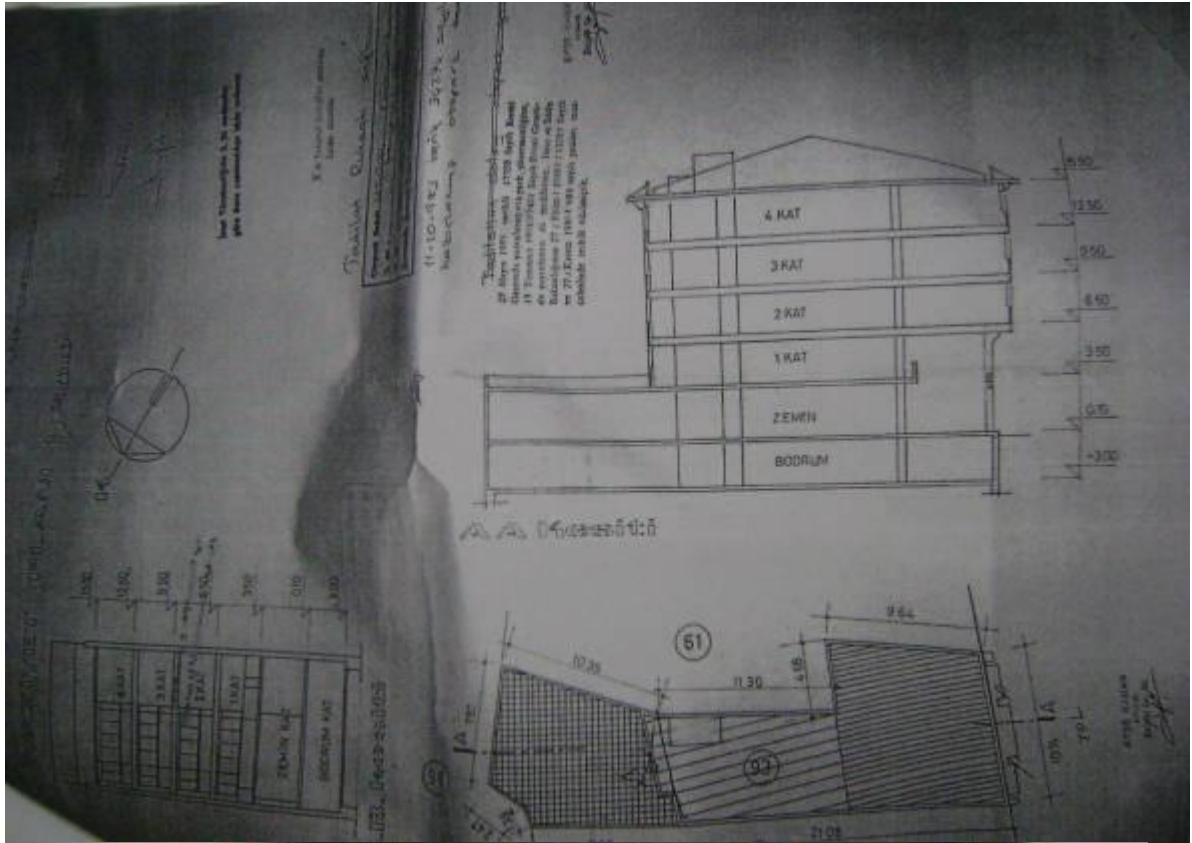


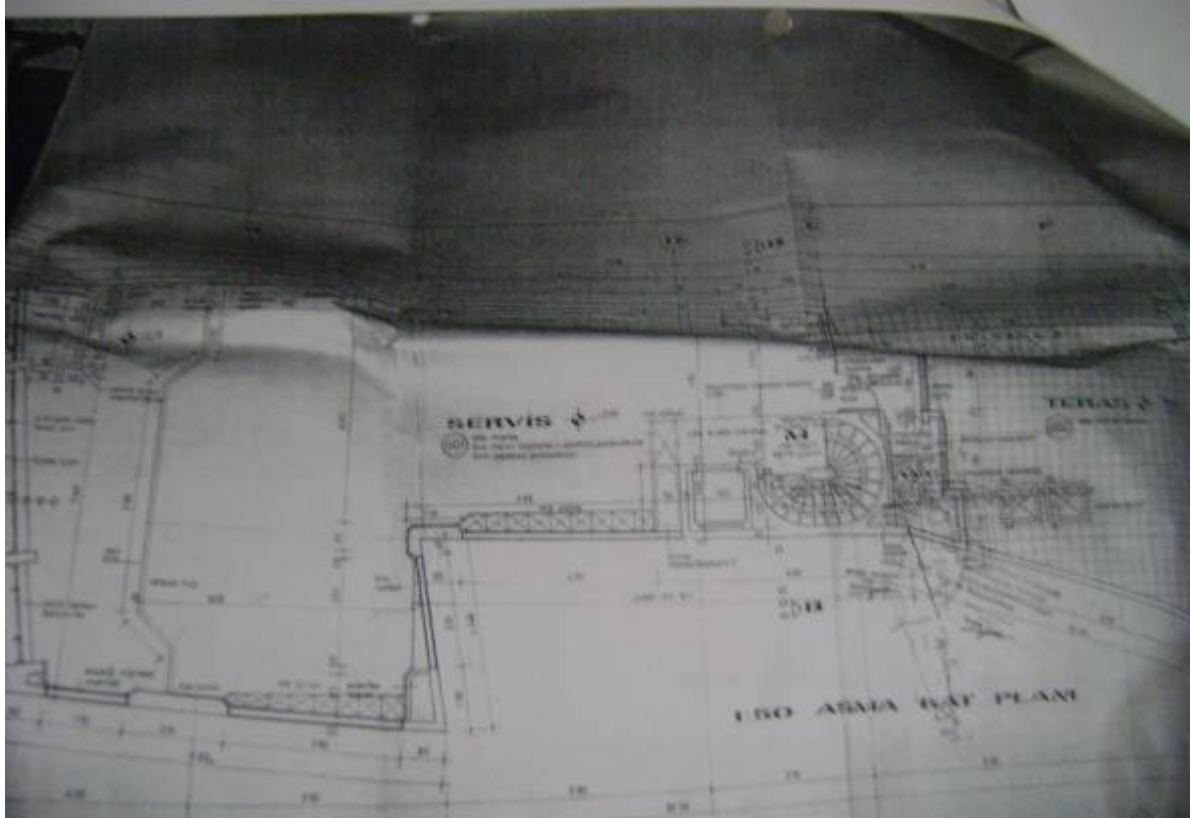
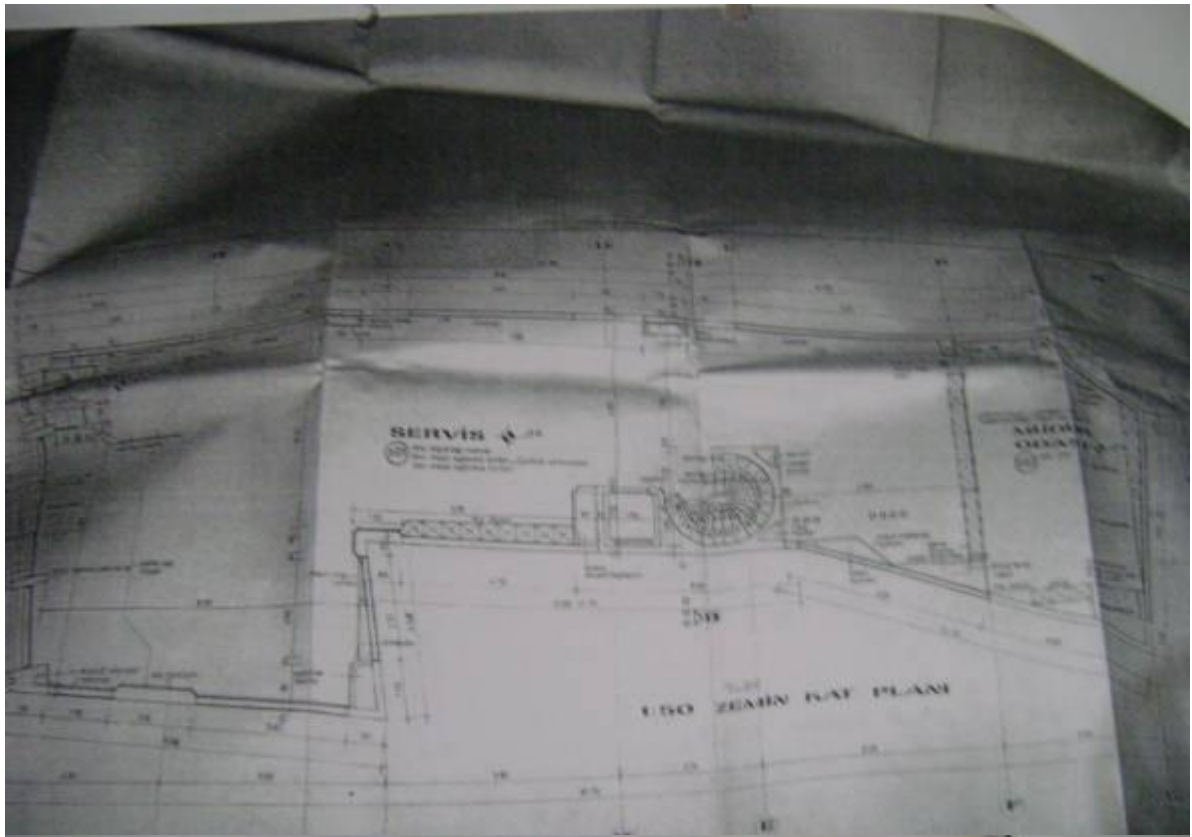


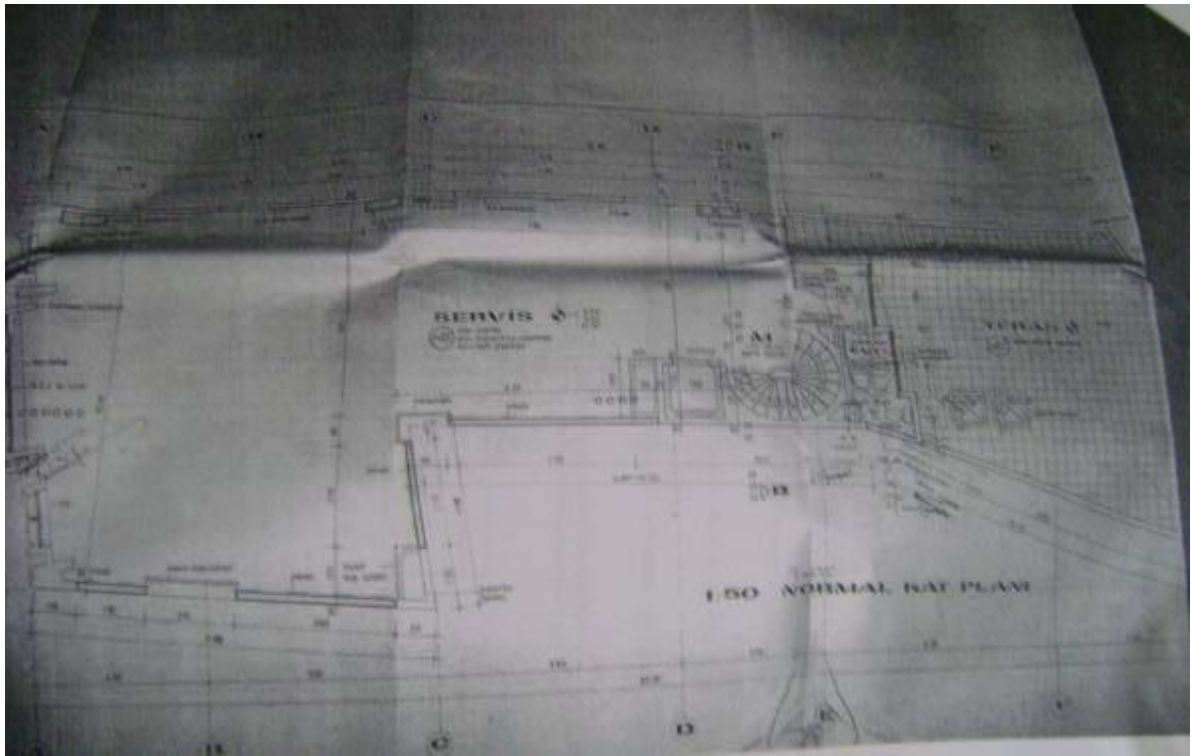












**EK : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme  
Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 15 Pafta, 291  
Ada, 93 Parsel No’lu “Kargir işhanı” vasıflı taşınmazın son 3 yıl içerisinde Şirketimiz  
tarafından yapılmış değerleme çalıŐması bulunmamaktadır.