

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, 0087 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, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta 115 ada, 174 parsel "Kargir Banka Şube Binası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz hali hazırda Halkbank Ataköy Şubesi ve Trakya Bölge + Konferans Salonu 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, 0087 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 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, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parsel "Kargir Banka Şube Binası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz Halkbank Ataköy Şubesi ve Trakya Bölge + Konferans Salonu 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 Bakırköy İlçesi'nin, Ataköy 4.Kısım Mahallesi sınırları içerisinde, bölgenin önemli ulaşım aksı durumundaki Bakırköy sahil karayolunu Şirinevler kavşağına bağlayan Dr. Remzi Kazancıgil Caddesine cepheli konumda, Ataköy 4.kısım çarşısında yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın yakın civarında Ataköy Lisesi, Türk Telekom

3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Bakırköy
Mahallesi	: Kartaltepe
Mevkii	: ---
Pafta No	: 51
Ada No	: 115
Parsel No	: 174
Arsa Yüzölçümü	: 515 m2
Ana Gayr. Vasfı	: Kargir Banka Şube Binası
Hissesi	: Tam
Sahibi	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No	: 10561
Cilt No	: 63
Sayfa No	: 6234
Tapu Tarihi	: 28.10.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

24.11.2010 tarihinde Bakırköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nce taşınmazın tapu kütüğünde yapılan incelemeye göre 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,
- Mimari projesi,
- Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 1970 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 gayrimenkul;

Ekspertize konu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında; T4-1 ticaret alanında olduğu tespit edilmiştir.

*Plan notlarına göre; planda ticaret alanları planlama alanının bölge içinde yeri, ulaşım yapısı, mevcut dokusu, merkezliliği (okul, yönetim, kültürel vb. donatılar), üst plan kararları dikkate alınarak 1. Derece Ticaret Alanları (T1,T2,T3,T5,T6) ve Tali Ticaret alanları(T4, Konut+Ticaret) şeklinde belirlenmiştir.

*T4-1 Ataköy 2-3-4-9-10 mahalleler ile Ataköy 5. Mahalle demiryolu güneyinde kalan T4-1 olarak ayrılan alanda onanlı planlar geçerlidir.

*Tali ticaret alanları(T4-1,T4-2, konut+ticaret alanları).Bu alanlar konut yerleşimlerinin günlük ve daha uzun süreli ihtiyaçlarını karşılayacağı alanlardır.

- 515 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 1970 tarihinde Emlak Bankası tarafından 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 taşınmaz 515 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan bodrum + zemin + 1 normal kat + teras kattan oluşan binadır. 1970 yılında T. Emlak Bankası A.Ş. tarafından inşa edildiğinden Bakırköy Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir evraka rastlanmamıştır. Taşınmazın mimari projesi incelenmiştir.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Ataköy, İstanbul'un Bakırköy ilçesinde yer alan bir semt olup Türkiye'de uygulanmış ilk uydu kent projelerinden biridir. 2000 yılı nüfusu 43.136 kişi olarak kaydedilmiştir.

Emlak Bankası'na ait bir proje olan Ataköy, bugün 11 kısma yayılan apartman bloğu tarzındaki yapılarıyla, ortalama bir ilden fazla nüfusu barındıran bir yerleşimdir. İdari olarak Bakırköy sınırları içinde yer alan Ataköy, Yunus Emre Kültür Merkezi, Bakırköy Belediye Konservatuarı, Galleria Alışveriş Merkezi, Ataköy Marina, Atrium AVM gibi kurum ve merkezleri de içinde bulundurur.

Bahçelievler'in Şirinevler semtine komşudur ve iki semt birbirlerine E-5 (D-100) karayolu üzerinden bir üst geçit ile bağlanır

Ataköy bugünkü haliyle, merkezlere yakınlığı, yapıların kalitesi, park ve yeşil alanları ile İstanbul'un en lüks semtlerindedir. Bölgede halen gelişmekte olan Residans arazileri ve siteleri Ataköy'ün değerini giderek arttırmaktadır. Sonradan yapılan Bahçeşehir, Ataşehir ve Halkalı Konutları gerek konum, gerek çevre ve park düzeni, gerekse merkeze mesafeleri ile Ataköy'ün avantajlarına sahip olmamaktadır.

Ataköy Bugün 4 muhtarlık tarafından yönetilmektedir. Bunlar: Ataköy 1. Kısım, Ataköy 2-5-6. Kısım, Ataköy 3-4-11. Kısım ve Ataköy 7-8-9-10. Kısım'dır.



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

-Eksptertiz konusu “Kargir Banka Şube Binası” vasıflı taşınmaz parseli, İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda, Bakırköy İlçesi'nin Kartaltepe Mahallesi sınırları içerisinde, Ataköy 4.kısım sınırları içerisinde, 4.kısım çarşı girişinde yer almaktadır.-

- Bölgenin önemli ticaret alanı olan çarşı içinde yer alması

- Binanın yüzünü aldığı yaya ve araç trafiğine maruz, ticari potansiyeli olan Dr. Remzi Kazancıgil Caddesi'ne ve çarşı girişine 20'şer metre cephesi olması,

- 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 ‘Kargir Banka Şube Binası’ vasıflı, hali hazırda Halkbank Ataköy Şube Lokali+ Trakya Bölge Müdürlüğü olarak kullanılan gayrimenkulün, ekli mimari projesine göre toplam; ~1400 m2 alana sahiptir.

Ekspertiz konusu taşınmaz 515.00 m² yüzölçümlü parseli üzerinde, ayrık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında, bodrum + zemin + 1 normal kat + teras katlı şekilde, yaklaşık 39 yıl önce inşa edilmiş ve daha sonra tadilatı yapılan T. Halk Bankası Ataköy Şube Lokali+ Trakya Bölge Müdürlüğü olarak kullanılan binadır.

Elektrik, su ve kalorifer tesisatı bulunan binada; duman detektörleri, merkezi

havalandırma ve klima sistemi, jeneratör ve güvenlik (kameralı) sistemi mevcuttur. Dış cephesi akrilik boyalı binanın çatısı ahşap üzeri kiremit örtülü olup, katları irtibatlandıran merdiven basamakları ve kat sahanlıkları doğal granit kaplıdır.

Taşınmaz parseli üzerindeki bina; mimari projesine göre bodrum katı 370 m² , zemin katı 430 m² , 1.normal katı 430 m² , teras katı 170 m² olmak üzere, toplam 1400,00 m² inşaat alanına sahiptir.

Binanın yüzünü aldığı yaya ve araç trafiğine maruz, ticari potansiyeli olan Dr. Remzi Kazancıgil Caddesi'ne ve çarşı girişine 20'şer metre cephesi bulunmaktadır.

Binanın Katları ve Kullanım Şekilleri

Bodrum Kat: Ana kasa, kiralık kasalar ve arşiv, mutfak, kazan dairesi, lavabo ve wc'ler

Zemin Kat: Müşteri ve servis holü, bankolar,

1. Normal Kat: Müdür ve yönetici odaları, ofisler ve lavabo + wc

Teras kat : *Seminer salonu ve wc'ler*

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

MAHALLER	ALAN(m²)
BODRUM KAT	370
ZEMİN KAT	430
1.NORMAL KAT	430
TERAS KAT	170
TOPLAM	1400

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	: Mevcut
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Mevcut

4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

Bu değerlendirme raporunda, ülkemizde kabul görmüş olan farklı değerlendirme

yöntemlerine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

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

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

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

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

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

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

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

malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

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

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede ile ilgili yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Piramit Emlak: 0532 341 94 95 – 0212 669 22 44

Ataköy 4. Kısım çarşı içinde 3 katlı 3x300 m²= 900 m² +300 m²= 1200 m² işyeri 8.000.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m² fiyatı: 6.666 TL)

2-Finans Emlak: 0536 850 72 42 – 0212 559 55 55

Ataköy 4. Kısım 3.katta 1200 m² alanlı işyeri 6.750.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m² fiyatı: 5.625 TL)

3-Gold Emlak: 0533 394 39 54-0212 560 34 39

Ataköy 4. Kısım 525 m² giriş kat işyeri 3.500.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m² fiyatı: 6.666 TL)

4- Ataköy Emlak: 0212 559 80 80

Ataköy emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede 280 m2 zemin olan 2 katlı (toplam 560 m2) eski ziraat Bankasının olduğu bina 2 yıl önce 2.900.000 TL fiyatla satılmıştır. Halihazırda aylık 50.000 TL kiralık olduğu öğrenilmiştir. (m2 fiyatı: 5.178TL- Kirası: 50.000 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.

Bunun sonucunda;

Yukarıda belirtilen satış örneklerinin arsa birim m² satış bedellerinin ortalama ~5.500 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.

MAHALLER	ALAN(m²)	Birim Değer(TL/m²)	Toplam Değer(TL)
BODRUM KAT	370	2000	740.000
ZEMİN KAT	430	8500	3.655.000
1.NORMAL KAT	430	6100	2.623.000
TERAS KAT	170	4000	680.000
TOPLAM	1400	5500	~7.700.000

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

(TL)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Brüt Alan (m ²)	1,743											
Aylık Kira Değeri (USD)	28,000	29,400	30,870	32,414	34,034	35,736	37,523	39,399	41,369	43,437	45,609	47,890
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)	42,666	555,188	615,769	680,445	749,814	823,151	898,565	975,835	1,056,245	1,141,677	1,234,018	1,333,829
Serbest Nakit Akımı	42,666	555,188	615,769	680,445	749,814	823,151	898,565	975,835	1,056,245	1,141,677	1,234,018	1,333,829
Uç Değer												16,672,857
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	42,316	470,983	448,893	427,851	407,797	388,675	370,445	353,082	336,536	320,772	305,747	291,425
Uç Değerin Bugünkü Değeri												3,642,818
20/12/2010 İtibarı İle Toplam Değer	7,807,341											
20/12/2010 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	5,140,128											

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

- Bina Bedelinin Belirlenmesi;

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bina onaylı mimari projesine göre toplam 1400 m2 kapalı alana sahip olduğu belirlenmiştir.

- Gayrimenkulün yapı sınıfı tarafımızdan yerinde yapılan incelemelerde 9,5mt yükseklikte olması ve kaliteli malzeme kullanılmasından dolayı 3. sınıf A grubu olarak belirlenmiş ve bu sınıfa karşılık gelen birim maliyet Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2010 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tebliğinden 448 TL/m² olarak seçilmiştir. Hesaplama Tablo -1 de yapılmıştır.

- Yıpranma oranlarının belirlenmesinde 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvelden yararlanılmış ve bu oran ~36 yaş betonarme karkas bina için %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: 1400 m ² İnşaat Maliyeti: 448 TL/m ²	627.200,00 TL
Yıpranma Payı(Amortisman): %15	-94.080,00 TL
Maliyet oluşumları analizine göre binanın değeri	<u>533.120,00 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)	7.700.000 TL
Bina maliyet oluşumu analizine göre değeri	533.120TL
Müteahhit karı %40	7.166.880TLx0.40=2.866.752TL
Arsa değeri	<u>7.166.880- 2.866.752=</u> <u>4.300.128 TL</u>
Arsa m2 birim fiyatı	<u>8.350 TL</u>

Arsa bedeli; 515 m2 x ~ 8350 TL/m² = **4.300.250 TL** olarak hesaplanmış
~ **4.300.000 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, Kartaltepe Mahallesi, 115 Ada, 174 Parselde kayıtlı “Kargir Banka Şube 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 inşaa maliyeti; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın ve Kalkınma Bankasının 2010 yılı yapı yaklaşık birim maliyet

tablosundan alınmıştır.

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

- Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri, kira nakit akışları ve maliyet oluşumları analizlerine göre elde edilen değerlerin yararlanılarak değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri, **4.300.000 TL** (arsa bedeli) + **3.400.000 TL** (Bina Bedeli Müteahhit karı dahil) = **7.700.000,00 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 Şube 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, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta 115 ada 174 parsel , "Kargir Banka Şube 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)
115 ada 174 parsel	7.700.000,00 -TL	1.400.000,00TL	43.000,00 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
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 Kartaltepe Ataköy Şubesi 115 ada 174 parsel

MAHALLER	ALAN(m ²)	Katlara göre Kira Değeri(TL-Ay/Net)
BODRUM KAT	370	3000 TL
ZEMİN KAT	430	21.500TL
1.NORMAL KAT	430	15.000TL
TERAS KAT	170	3500TL
TOPLAM	1400	43.000TL

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,

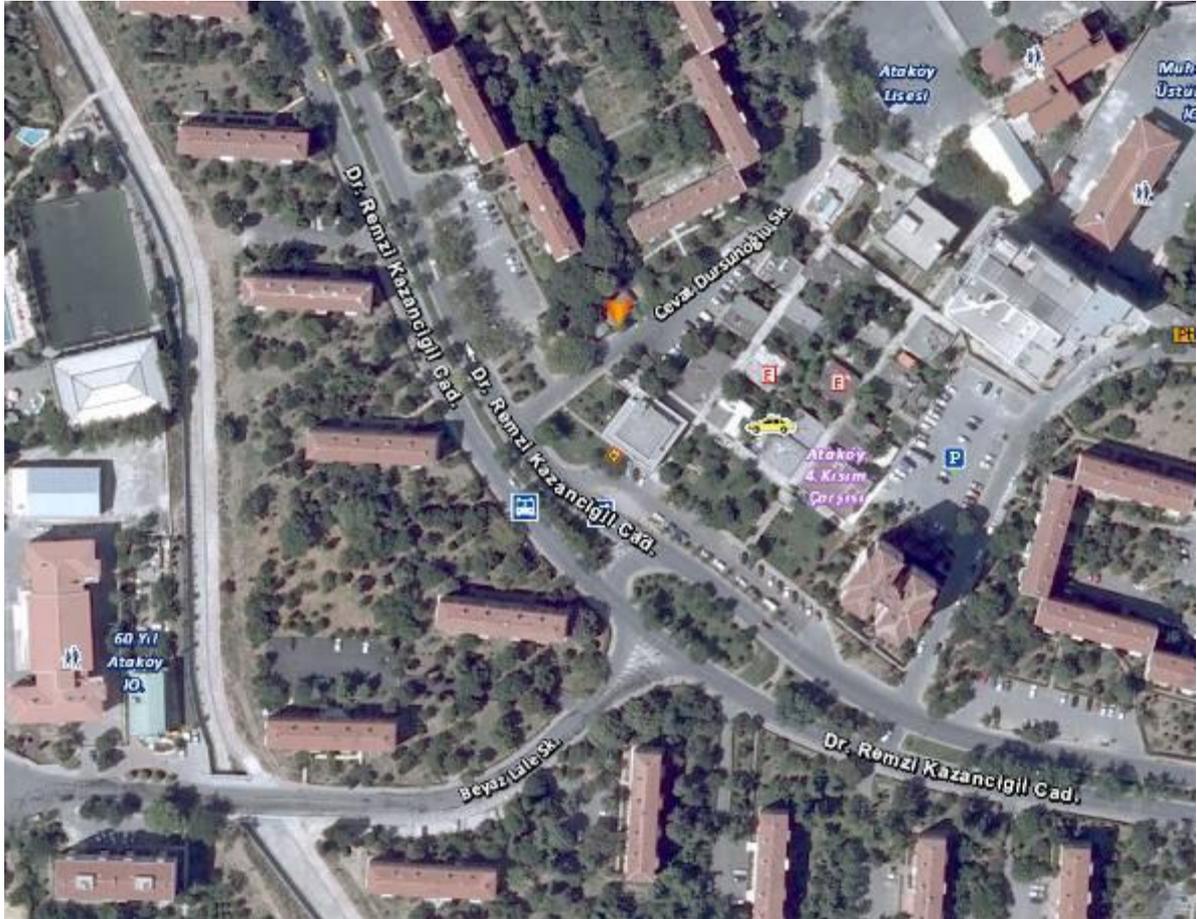
-Özgeçmişler.

Resimler

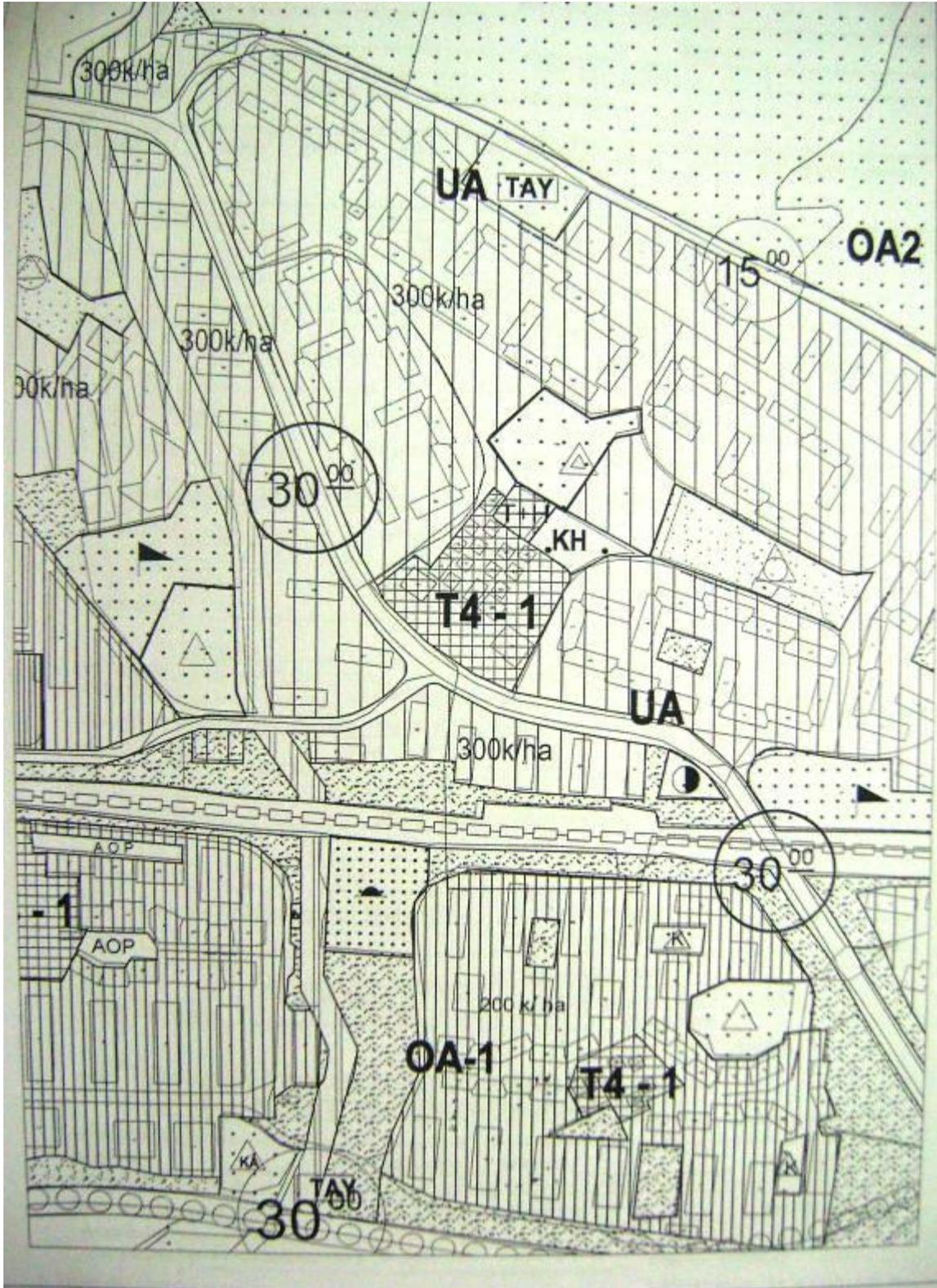




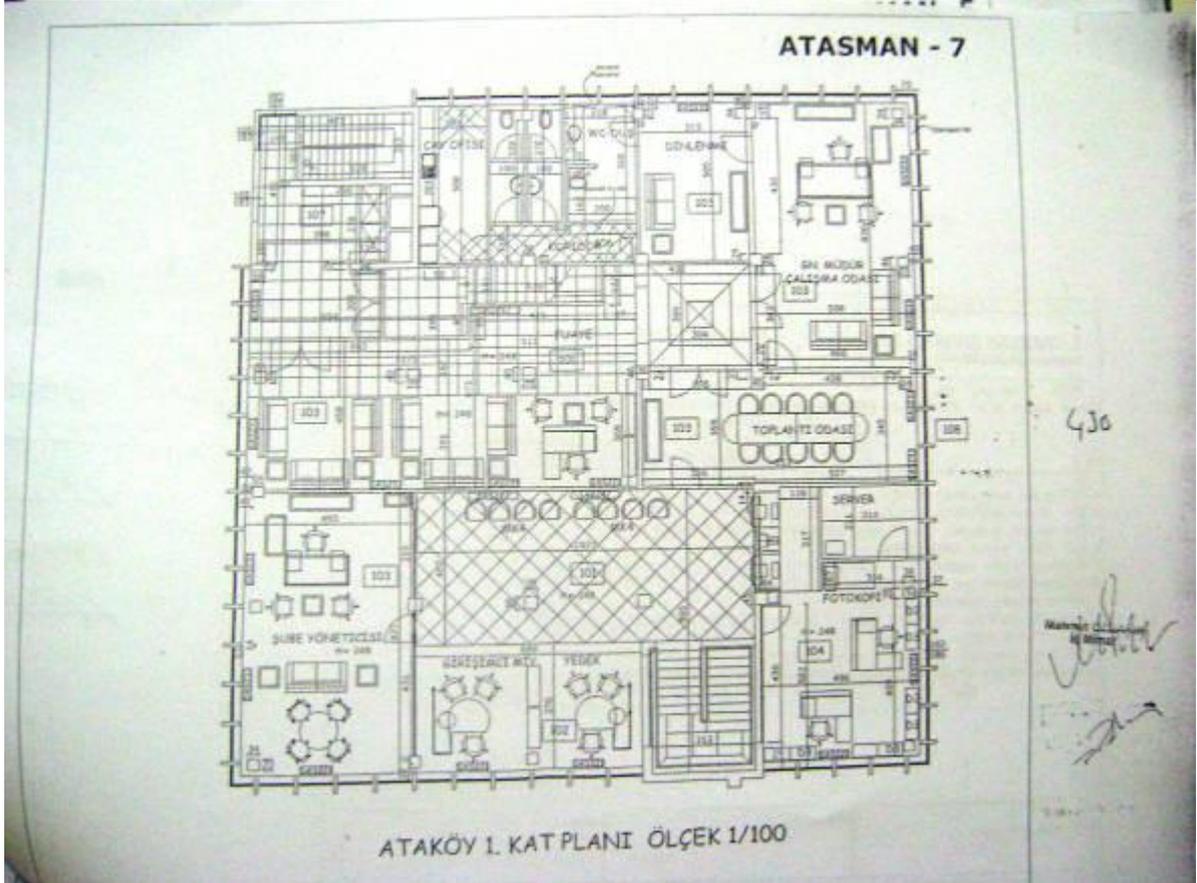
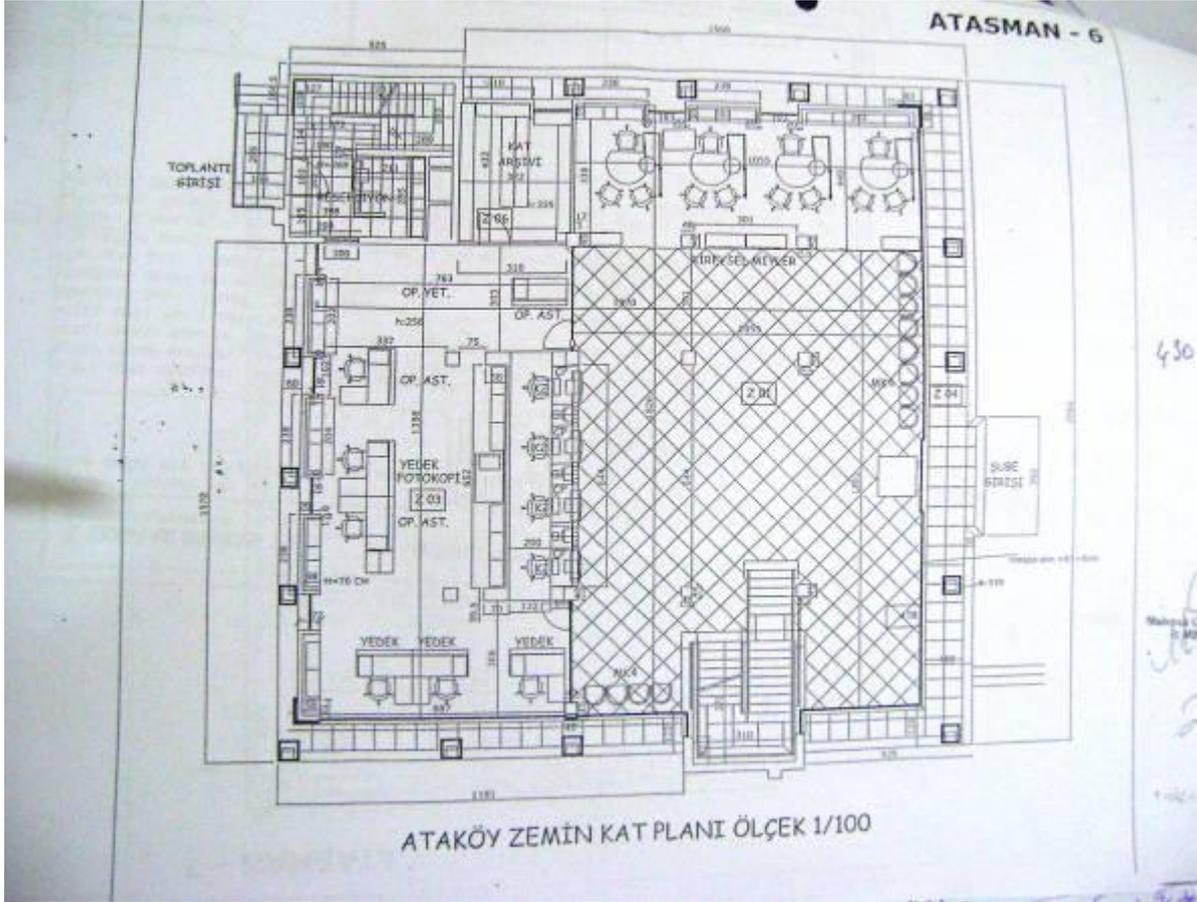
KROKİ



İMAR DURUMU



KAT PLANLARI



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

Değerleme konusu İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 51Pafta, 115Ada, 174 Parsel No’lu “kargir banka Şube binası” vasıflı taşınmazın son 3 yıl içerisinde Şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalıőması bulunmamaktadır.