

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 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, 0085 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, G22A03A2A pafta, 3323 ada, 3 parsel "Arsa" vasfı ile kayıtlı 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 değerlendirme 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 değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu; şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 14-15.11.2010, 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, 0085 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 değerlendirme raporu, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, G22A03A2A pafta, 3323 ada, 3 parsel "Arsa" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış 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, Anadolu Yakası'nda, Ümraniye İlçesi'nde, halk tarafından tercih gören Küçükbakkalköy-Ataşehir Senti'nin çift yönlü yoğun araç trafiğine maruz, Atatürk ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'ne bağlantının sağlandığı Anadolu Otoyolu Köprü Kavşağına, ve Anadolu Otoyoluna cepheli konumda yer almaktadır. Yakın civarında Ataşehir Ağaoğlu Siteleri, Ataşehir Belediyesi Ek Hizmet Binası yer almaktadır.

Yakın civarında yapılaşma olmayıp arazi mıntıkası şeklinde teşekkül kazanmıştır.

KROKİ



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Ümraniye
Bucağı	: -
Mahallesi	: Küçükbakkalköy
Pafta No	: G22A03A2A
Ada No	: 3323
Parsel No	: 3
Alanı	: 57.461,73 m ²
Niteliği	: Arsa
Sahibi	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yevmiye : 27061
Cilt No : 1
Sahife No : 9
Tapu Tarihi : 28.10.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

24.11.2010 tarihinde Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü’nde yapılan incelemede kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

-Değerlemeye konu gayrimenkul son 3 yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi görmemiştir.

-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,
- Kadastral plan örneği,
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

11.11.2010 tarihinde Ataşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden edinilen bilgiye göre; söz konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “M1A” (Merkezi İş Alanı) kapsamında kalmakta olup, H=Serbest, E=2,5 yapılanmaya sahiptir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye 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, 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 kadastro parseli olup üzerinde herhangi bir yapılaşma olmamasından dolayı 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun”a tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu taşınmaz arsa olup değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Ataşehir 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. İlçe 25,84 kilometrekaredir, nüfusu 361.621'dir ve sınırları dahilinde toplam 17 mahalle vardır. 5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6 Mart 2008'de TBMM'de Kabul edildi. Kanunun 'İlçe kurulması' başlığı altındaki 1. maddesinin 18. bendinde, Ataşehir İlçesi şöyle tanımlanıyor: “Ekli (16) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İli'nde Ataşehir İlçesi kurulmuştur.”

Yerleşimi planlı olan Ataşehir; TOKİ'nin yatırımlarının odak noktasıdır ve bir uydu kent olarak görülür. Bünyesinde Palladium ve Optimum gibi AVM'leri bulundurur.

Küçükbakkalköy, İstanbul ilinin Ataşehir ilçesine bağlı olan bir mahalledir.

İlk yerleşim yerleri 1940lı yıllarda başlamış olup hızla ilerlemiştir. Günümüzde yeni uydu kent projeleri ile hızla büyümektedir. Ankara Asfaltı'nın yukarısında kalan bölge çevre yolu ve minibüs yoluna kolay ulaşımı sayesinde tercih edilmektedir. İlköğretim kurumlarıyla, Metin Sabancı Spastik Çocukları İyileştirme Merkezi ve Taçspor tesisleriyle sosyal alanda da hızla ilerlemektedir. Bünyesinde Dilek Sabancı Anadolu Ticaret Meslek Lisesi, Prof. Faik Somer Güzel Sanatlar ve Spor Lisesi ve Ataşehir Anadolu Lisesi'ni Barındırır

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 ve planlanan imar durumu dikkate alındığında satılabilir nitelikte olmakla birlikte, parsel yüzölçümünün büyüklüğü, dolayısıyla yüksek değer arz etmesi, mevcut ekonomik koşulların gayrimenkul piyasasını olumsuz yönde etkilemesi de dikkate alındığında gayrimenkulün satışının zaman alabileceği kanaatine varılmıştır.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Şehrin ana ulaşım arteri ve Boğaziçi Köprüsüne bağlantı yoluna cepheli olması
- Hissesinin tam olması,
- Anadolu Otoyoluna cepheli taşınmazın reklamasyonunun iyi olması
- 1/1000 Uygulama İmar Planında, “M1A” alanında kalmakta olup, H=Serbest, E=2,5 yapılanmaya sahip olması
- Halihazırda taşınmazın yer aldığı bölgenin teknik altyapısı tamamlanma aşamasında olması.
- Ayrıcalıklı, spesifik bir konumda yer alması
- Yakın çevresinde özellikli yapıların bulunması,
- Yakın çevrenin ticaret +konut fonksiyonuna sahip olması ve yolun karşı tarafındaki parsellerinde Alışveriş Merkezleri ve büyük konut sitelerinin yer alması
- Parselin konumu ve eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olması.

4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz parseli Anadolu Otoyoluna yaklaşık 190 m cepheli konumdadır.

Ekspertize konu 3323 ada 3 parsel nolu arsa vasıflı taşınmaz, değerlendirme tarihinde hali hazırda boş olup, kullanılmamaktadır. Eğimli bir topoğrafik yapıya ve düzgün olmayan bir geometrik şekle sahip parsel, Anadolu Otoyoluna ve Anadolu Otoyolu Köprü kavşağına cepheli konumdadır. Arsa üzerinde her hangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Ekspertize konu gayrimenkul iki ana yolun köşesinde kalmasında, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olmasında dolayı, imar plan notlarına göre zemin 0.00 kotunu üst kavşak bağlantı noktasından alabilecek durumdadır. Bu durum değer

arttırıcı unsur olup, imar plan notlarında eğime göre 2. ve 3. bodrum katın emsal harici olması ve iskan edilebilmesi sonucu büyük kapalı alan kazanılması sonucunu getirmektedir.

Ayrıca ana arterin ve bağlantı kavşağının köşesinde olmasından dolayı trafik akışının ve günlük kullanımın yoğun olduğu yollardan giriş ve çıkışların kısmi olarak zor olmasına karşılık, üzerine yapılacak olan yapının cinsine ve özelliğine göre (örneğin alışveriş merkezi yapılması halinde; konumu itibariyle tercih edilme ve reklamasyon açısından göze çarpan ve belirgin bir konumda yer alacak ve tercih sebebi olacaktır.) tercih edilme ve yoğun olarak kullanılma avantajına sahip olacaktır.

Konumu itibariyle merkezi ve ulaşımın hızlı aktığı konumda yer alan arsanın etrafı kısmi tel örgü ile çevrelenmiş, imar yolları hali hazırda açılmamış durumdadır.

Ekspertizi yapılan arsanın yer tespiti İlgili Belediye tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli imar paftalarından ve kadastro paftalarından yararlanılarak yapılmıştır.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde parsel yüzölçümü, topoğrafik yapısı, bölgenin mevcut teknik altyapısı vb. mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var

4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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 değerlendirme 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 arsa vasıflı olmasından ve üzerinde hiçbir yapılaşma olmamasından dolayı, Piyasa Değeri Yaklaşımı esas alınmış, yapılan kapsamlı piyasa araştırmasında yeterli ölçüde emsal veriye ulaşılamaması nedeni ile Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi, parsel üzerindeki bina olmamasından dolayı maliyet analizleri yaklaşımı yöntemlerine yer verilmemiştir.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Turyap Florya Şenlikköy:0532 554 80 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ağaoğlu My Towerland yakınında konut imarlı, emsal 2.50, 27.000 m2 arsanın 90.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir. (m2 fiyatı:4866TL)

2-T max Real Estate: 0505 556 89 74

Ataşehir Acıbadem Hastanesi yakında konut +ticaret imarlı Emsal: 1.00 h:9,50 m 3700 m2 arsanın 13.875.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 3.750TL)

3-Century 21 ABC: 0542 222 69 80

Ataşehir migros yanında emsal: 2.50 konut imarlı 30.000 m2 arsanın 95.000.000 \$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 4623TL)

4-Yıldız Emlak: 0532 514 86 16

Ataşehirde taşınmaza yakın konumda 18.000 m2 si Emsal: 2.50, ticari imarlı, 50.000 m2 si Emsal: 2,07 konut toplam 68.000 m2 arsanın 290.000.000 \$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 6226TL)

5- Cold Well Banker:0532 263 19 28

Ataşehir taşınmazın bulunduğu bölgede emsal: 1.80 konut+ticaret imarlı 1000 m2 arsanın 4.000.000 \$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:5840 TL)

5- Bi Dünya Emlak: 0534 324 28 28

Ataşehir taşınmazın bulunduğu bölgede emsal: 2.50 konut imarlı 17.000 m2 arsanın 62.000.000 \$ fiyatla satıldığı öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:5324 TL)

6-Turyap Beylerbeyi temsilciliği:0542 427 27 83

Ataşehir taşınmazın bulunduğu bölgede emsal: 2.00 h:serbest, ticaret imarlı 4932 m2 arsanın 13.500.000 \$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:3996 TL)

4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Direkt 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 taşınmaz 2 ana yolun kesişiminde ticari potansiyel olarak yüksek değer arz eden konumda yer alıyor olması, arazi kot farkından dolayı

yapılacak olan yapı dahilinde normal kat olabilecek emsal harici kapalı alana sahip olabilecek olması, arsa alanının 57.461,73 m² olması, Emsalinin:2.50, çekme mesafelerinin ana yollardan 10mt olması gibi unsurlar düşünüldüğünde yukarıda belirtilmiş olan emsal değerlemede dikkate alınmıştır.

Bunun sonucunda emsal olarak alınan gayrimenkullerin yeri konumu, imar durumları, yapılaşma koşulları, çekme mesafeleri ve arsa alanları dikkate alınmış ve değerlemesi yapılan gayrimenkul özelliklerine göre uyarlanmıştır.

- Yukarıda belirtilen satış örneklerinin ortalama arsa birim m² satış bedellerinin ~4.340 TL/m² olduğu tespit edilmiştir.

- Arsa Bedelinin Belirlenmesi;

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde gayrimenkulün m² arsa bedeli 4.340 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

Arsa bedeli; 57.461,73 m² X 4340 TL/m² = ~**250.000.000,00.-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 ve mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı dikkate alındığında ticari komplekslerin (alışveriş merkezi, iş kuleler, plaza vb.) bir arada uygulanmasının uygun olduğu düşünülmektedir.

4.14- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında arsa olmasından ve üzerinde yapı olmamasından dolayı müşterek bölüm analizi yapılması mümkün

değildir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3 nolu Parselde kayıtlı “arsa” vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;

- Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

- İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir. Şişli Belediyesi imar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; söz konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; MİA imarlı, Emsal: 2,5 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına göre değerlendirme yapılmıştır.

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

- Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri yaklaşımı analizine göre elde edilen değerlerden yararlanılarak değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri, **250.000.000,00.-TL** (arsa bedeli) olarak hesaplanmış ve kabul edilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa vasfında olmasından ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamasından dolayı, yapılan kapsamlı piyasa araştırmasında yeterli ölçüde emsal veriye ulaşıldığından, “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı”değeri yöntemi kullanılmış, Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizine, parsel üzerinde bina olmamasından dolayı yer verilmemiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili Belediye 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, ancak tapu kayıtlarında 28.10.2010 tarihinde Ticaret Şirketlerine aynı sermaye konulması nedeniyle devir yapıldığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasına dair herhangi bir engelin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Değerleme Konusu gayrimenkul arsa vasfında olmasından, imar planları dâhilinde MİA imarlı E:2,50 h: serbest yapılaşma koşullarına sahip olması ve hiçbir eksik belgesi bulunmamasından dolayı herhangi bir yasal engeli bulunmamaktadır.

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, 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” analizi kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Şişli Belediyesi tarafından hazırlanan imar planına göre; MİA imarlı, emsal :2,50 Hmax: serbest yapılaşma koşulları gerçekteşmesi durumunda ;

Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3323 ada, 3 parsel , "Arsa" vasfı ile kayıtlı gayrimenkule, tarafımızca KDV hariç **250.000.000,00 –TL** (İki Yüz Elli Milyon Türk Lirası), değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir. (20.12.2010)

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

EKLER

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

- Tapu Kayıt Örneği Belgesi
- Harita (Plan) Örneği
- 1/1000 Uygulama İmar Harita (Plan) Örneği,
- Fotoğraflar,
- Lisans Fotokopileri,
- Özgeçmişler.



İMAR DURUMU



Mer'i İmar Planı	ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI MERKEZİ İŞ ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI(-)				
Ölçeği	1/1000	Bina Yüksekliği	H:Serbest	KAKS %	E:2.50
İlçesi	ATAŞEHİR	Kat Adedi	0	TAKS %	-
Mahallesi	-	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
İnşaat Nizamı	-	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Özel Not	İmar Kanununun 23. Maddesine Tabidir.				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Tapu Yüzölçümü
	-	3323	3	57434,83	-
Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :					MIA



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

Deęerleme konusu İstanbul İli, AtaŐehir İlçesi, Kűűkbakkalkűű mahallesi 3323 ada 3 Parsel No’lu “Arsa” vasıflı taŐınmazın son 3 yıl içerisinde Őirketimiz tarafından yapılmıŐ deęerleme çalıŐması bulunmamaktadır.