

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, 0088 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 368 ada, 25 parsel "Bahçeli Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dahilinde kayıtlı 1,2,3,4,5 nolu gayrimenkullerin hali hazırda Halkbank Caddebostan 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 08-09.11.2010, 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, 0088 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, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 368 ada, 25 parsel "Bahçeli Kargir Ev" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz dahilinde kayıtlı 1,2,3,4,5 adet gayrimenkulün hali hazırda Halkbank Caddebostan 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.

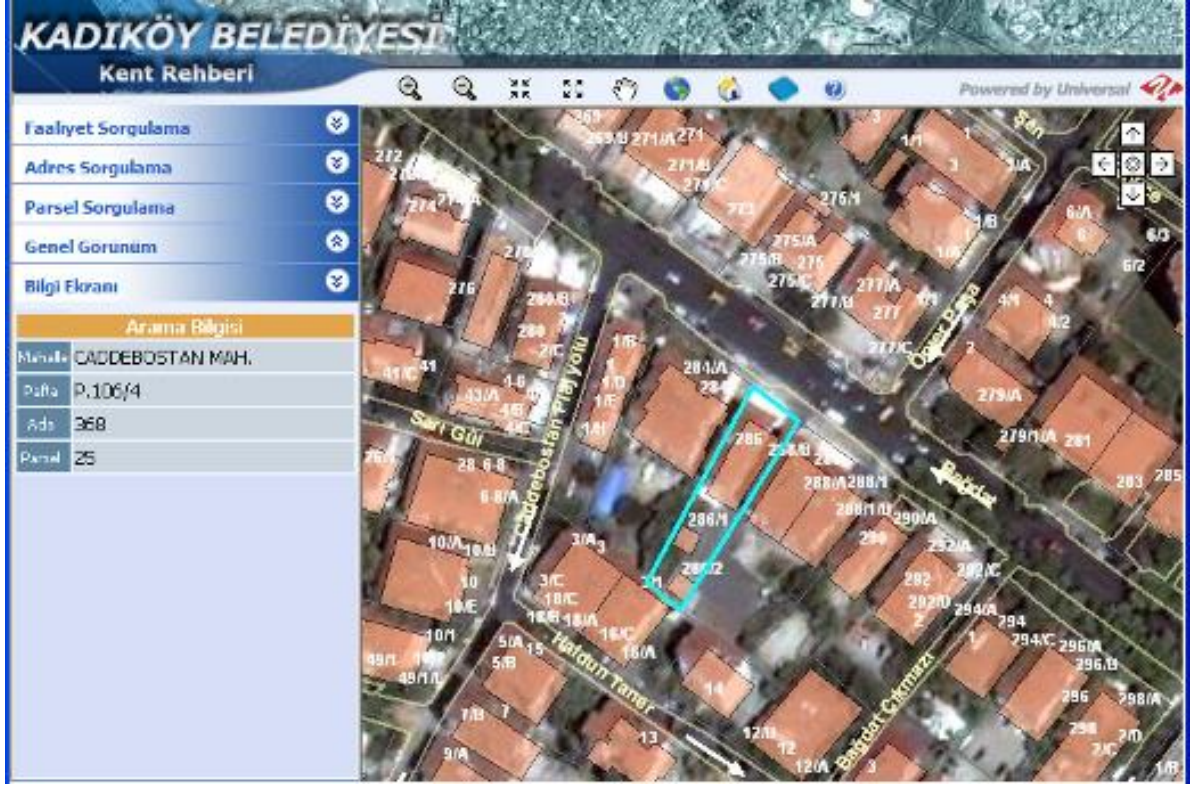
BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Ekspertiz konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bina, İstanbul İli, Anadolu Yakası, Kadıköy İlçesi'nin Caddebostan Mahallesi sınırları dâhilinde, Bağdat Caddesi'ne cepheli konumda yer almaktadır.

Taşınmazların yakın civarında, Caddebostan Kültür Merkezi (CKM) ve Galip Paşa Cami bulunmakta olup, iskân+hizmet + ticaret mıntıkası şeklinde teşekkül etmiş yer ve ortamdadırlar. Taşınmazların ulaşım imkânları iyidir.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Kadıköy
Bucağı	: -
Mahallesi	: Erenköy
Pafta no	: 106
Ada no	: 368
Parsel no	: 25
Alanı	: 902,00 m ²
Niteliği	: Bahçeli Kargir Apartman

Bağımsız bölümlerin

a-)	Arsa Payı	: 30/1080
	Niteliği	: Dükkân
	Kat No	: Bodrum Kat
	Bağ. Böl. No	: 1
	Sahibi	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	Yevmiye/Cilt/Sayfa No	: 20269 / 79 / 7738
	Tapu Tarihi	: 03.11.2010
b-)	Arsa Payı	: 50/1080
	Niteliği	: Dükkân
	Kat No	: Bodrum Kat
	Bağ. Böl. No	: 2
	Sahibi	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	Yevmiye/Cilt/Sayfa No	: 20269 / 79 / 7739

- Tapu Tarihi** : 13.11.2010
- c-) **Arsa Payı** : 200/1080
- Niteliği** : Depolu Dükkân
- Kat No** : Zemin Kat
- Bağ. Böl. No** : 3
- Sahibi** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Yevmiye/Cilt/Sayfa No** : 20269 / 79 / 7740
- Tapu Tarihi** : 03.11.2010
-
- d-) **Arsa Payı** : 100/1080
- Niteliği** : Daire
- Kat No** : 1. Kat
- Bağ. Böl. No** : 4
- Sahibi** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Yevmiye/Cilt/Sayfa No** : 20269 / 79 / 7741
- Tapu Tarihi** : 03.11.2010
-
- e-) **Arsa Payı** : 100/1080
- Niteliği** : Daire
- Kat No** : 1. Kat
- Bağ. Böl. No** : 5
- Sahibi** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Yevmiye/Cilt/Sayfa No** : 20269 / 79 / 7742
- Tapu Tarihi** : 03.11.2010

3.3-GAYRIMENKULÜN TAPU TETKİKİ

24.11.2010 tarihinde Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların tapu kütüğünde kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

-Değerlemeye konu gayrimenkul 03.11.2010 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 1973 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 Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkul;

- “Konut+ Ticaret” olarak imar görmüş ve Hmax; 15,50 m yapılaşma şartlarına sahiptir.

- 902 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, 03.11.2010 tarihinde ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması sebebiyle işlem gördüğü 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 1973 tarihli yapı ruhsatı ile inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu 902 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2 bodrum + zemin + 4 normal kattan oluşmakta olup, 72/6551 no’lu (ilk) mimari ve 73/8575 nolu mimari projesi, 25.09.1973 tarih 9457 numaralı Yapı Ruhsatı, 1976 tarihli Yapı Kullanma Belgesi mevcuttur.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Kadıköy (eski adı Kalkedon) İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçesi. Anadolu Yakası'nın güney batısında bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Üsküdar, doğuda Ataşehir ve Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır.

Bağdat Caddesi ve demiryolunun iki tarafındaki köşk ve villaların yemyeşil birer park görünümündeki bahçeleri parselasyona uğrayarak apartman arsalarına dönüştü.

1973'te Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, kentin iki yakası arasındaki ilişkiyi güçlendirerek nüfus dengesinde Kadıköy'ün ağırlık kazanmasına yol açtı. İstanbul kentinin iki yakası arasındaki ulaşımı kolaylaştırınca Kadıköy İlçesi'nde yeni yerleşime açılan alanlarda yapılan seyrek düzenli apartmanlarda oturmak çekici hale geldi. 1984'ten sonra Kadıköy-Pendik arasında açılan sahilyolu, kıyı kesimindeki son boş alanlarında tükenmesine yol açtı. İlçenin kuzeyindeki Küçükbakkalköy 1980'lere kadar kırsal nüfus yapısını korudu.

1990'lı yıllardan itibaren ilçenin E-5 Karayolu'nun kuzeyindeki alanlarında Emlak Bankası'nın iştirakiyle ortaya çıkan Ataşehir blokları zamanla genişleyerek çevresindeki yapılaşmayı da kapsayan bir bölgenin adı oldu. 2009'da E-5 Karayolu'nun kuzeyindeki 7 mahalle Ataşehir adını alarak Kadıköy'den ayrıldı.

Caddebostan İstanbul'un Kadıköy ilçesinde bulunan bir semtidir. Çiftelhavuzlar ve Erenköy arasında kalır. İstanbul'un en gözde semtlerinden olup Bağdat Caddesi,CKM (Caddebostan Kültür Merkezi) gibi yerlere ev sahipliği yapmaktadır.Ayrıca bölgede ünlü markaların mağazaları mevcuttur.Ülkemizde nadir gördüğümüz bisiklet yoluna sahiptir.

4.2-MEV CUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2008 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasaları 2009 yılında zor bir süreçten geçilmesi, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının,

2010 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

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

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Ekspertize konu bağımsız bölümlerin yer aldığı bina, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi sınırları dâhilinde, çevresi iskân+ticaret+hizmet mıntıkası şeklinde teşekkül kazanmış ortamda yer almaktadır.

- Mahallinde tek hacim halinde kullanılan ekspertize konu 5 adet bağımsız bölümün birlikte satış kabiliyeti olmakla birlikte, talep miktarının kısıtlı olacağı düşünüldüğünde satışlarının zaman alabileceği tahmin edilmektedir. Bağımsız bölümlerin tek tek satışı mevcut haliyle güç görünmektedir. Bu nedenlerle, **değerleme yapılırken ekspertize konu 5 adet bağımsız bölüm için toplam tek bir değer verilecektir.** Değerlemede, projesindeki brüt alanlar dikkate alınacaktır.

- Ekspertiz konusu taşınmazlar 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 ve iskanlı 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 bodrum, zemin , 1. katta yer alan 5 adet bağımsız bölüm, hali hazırda Halkbank Caddebostan Şubesi olarak kullanılan gayrimenkulün, ekli onaylı mimari projesine göre; bodrum kat 130 m2, zemin kat 170 m2, 1. kat 185 m2 olmak üzere toplam; ~485 m2 alana sahiptir.

Hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip 368 ada, 25 nolu parsel 902 m² arsa yüzölçümüne sahiptir. Taşınmaz parseli üzerinde ayırık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında, 2 bodrum + zemin + 4 normal katlı olarak yaklaşık 35 yıl önce inşa edilmiş bina bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede; bodrum+zemin+1.normal katın (ekspertize konu 1,2,3,4,5 no’lu bağımsız bölümlerin) tamamı bir bütün halinde Halkbank Şubesi olarak kullanılmaktadır. 1.bodrum kat maaş ödeme merkezi + kasa dairesi + kazan dairesi + mutfak + arşiv + lavabo + wc, zemin kat bekleme salonu+vezneler+açık/kapalı ofisler, 1 kat açık/kapalı ofisler+bilgi işlem odası+lavabo-wc mahalleri şeklinde realize edilmiştir. Şube girişi; zemin kat seviyesinde cadde üzerinden sağlanmakta olup, ayrıca 1.bodrum kata binanın yan cephesinden bodrum kat seviyesinden farklı bir giriş mevcuttur. Şube içerisinde; zeminler kısmen laminant parke kısmen seramik kısmen granit mermer, duvarlar saten boyalı, tavanlar kısmen alçıpan asma tavan kısmen spot lambalı tavadır. Pencereleer alüminyum doğrama olup, kapılar kısmen alüminyum doğrama kısmen ahşap doğramadır. Elektrik, su ve doğalgaz tesisatlı binanın katlar arası irtibatını sağlayan merdiven ve kat sahanlıkları granit mermer kaplıdır. Binanın dış cephesi akrilik boya ile boyalı olup, çatısı ahşap üzeri kiremit örtülüdür.

Kadıköy Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemede, taşınmaza ait 1976 tarihli ekteki yapı muayene ve kullanma izni raporuna göre; 2.bodrum katta

sığınak+kalorifer dairesi, 1.bodrum katta 2 adet dükkan+zemin kattaki dükkana ait depo, zemin katta dükkan+dükkana ait büro, 1.normal katta 2 adet daire, diğer normal katlarda 1'er adet daire olmak üzere binada toplam 8 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 72/6551 no'lu (ilk) mimari projeye göre 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler brüt 92,50'şer m² brüt alanlı, 73/8575 no'lu tadilat (mimari) projesine göre; 1 bağımsız bölüm no'lu dükkân brüt 19 m² alanlı, 2 bağımsız bölüm no'lu dükkân brüt 29 m² alanlı, 3 bağımsız bölüm no'lu dükkân brüt toplam 252 m² (82 m² depo+170 m² zemin kat) net alanlıdır. Söz konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı katlar; bodrum kat 130m², zemin kat 170m², 1. kat 185m² toplamda 485 m² kapalı alana sahiptir.

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
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 bölge ile ilgili yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Bağdat Caddesi ön cephede bacalı her işe uygun zemin kat 200 m2 alanlı dükkanın 4.700.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 34.310 TL)

2-Ekşioğlu Gayrimenkul: 0532 425 48 76-0216 553 10 07

Bağdat Caddesine cepheli içinde kiracı bulunan restoran olarak kullanılan 300 m2 dükkanın 4.500.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:21.900 TL)

3- Eriş Emlak: 0537 618 50 50- 0216 464 33 09

Bağdat Caddesine cepheli caddebostan ışıklarda 170 m2 + 40 m2 olmak üzere 210 m2 alanlı dükkanın 4.800.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:33.370)

4- Anıl Emlak: 0531 624 65 26- 0216 385 38 10

Caddebostan Bağdat Caddesine cepheli 120 m2 zemin 70 m2 bodrum olmak üzere 190 m2 alanlı dükkanın 5.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:38.000 TL)(Pazarlıklı var)

5-Olcay Emlak: 0532 437 21 91-0216 302 06 68

Caddebostan Bağdat Caddesine cepheli 22 m2 zemin 33 m2 bodrum kat olmak üzere 55 m2 alanlı dükkanın 1.800.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.

6-D&C Emlak: 0537 959 66 64

Caddebostan Bağdat Caddesi üzerinde işyerine uygun 125 m2 dairenin 350.000 EURO fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı: 5600TL)

7-D&C Emlak: 0537 959 66 64

Caddebostan Bağdat Caddesi üzerinde işyerine uygun 1. Kat 160 m2 dairenin 750.000 \$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:6800 TL)

8-D&C Emlak: 0537 959 66 64

Caddebostan Bağdat Caddesi üzerinde işyerine uygun 1. Kat 135 m2 dairenin 700.000 \$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:7500 TL)

9-Century 21 ABC: 0532 661 38 66- 0216 355 70 60

Caddebostan Bağdat Caddesi üzerinde işyerine uygun 2. Kat 130 m2 dairenin 340.000EURO fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:5200 TL)

4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

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

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

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

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

- Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katlarının dükkan olarak kullanılması ve değerli olması nedeniyle dükkan ve ofis kullanımları için ayrı ayrı 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.

MAHALLER	ALAN(m²)	Birim Değer(TL/m²)	Toplam Değer(TL)
BODRUM KAT	130	2500	325.000
ZEMİN KAT	170	25.300	4.300.000
1. KAT	185	9.325	1.725.000
TOPLAM	485		<u>6.350.000</u>

-Nakit Akışı Yaklaşımına göre Kira Değeri Analizi

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Piyasada yapılan araştırmalar sonucunda değerleme konusu taşınmazın zemin kat dükkan kullanımı ve normal kat(asma kat) ofis kullanımı için yapılan araştırmalara göre binanın yaklaşık toplam: 35.000 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)	23,000	24,150	25,358	26,625	27,957	29,354	30,822	32,363	33,981	35,681	37,465	39,338
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)	35,047	456,047	505,810	558,937	615,919	676,160	738,107	801,578	867,630	937,806	1,013,658	1,095,645
Serbest Nakit Akımı	35,047	456,047	505,810	558,937	615,919	676,160	738,107	801,578	867,630	937,806	1,013,658	1,095,645
Uç Değer												13,695,561
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	34,759	386,879	368,734	351,449	334,976	319,269	304,294	290,032	276,440	263,491	251,149	239,385
Uç Değerin Bugünkü Değeri												2,992,315
20/12/2010 İtibarı İle Toplam Değer	6,413,173											
20/12/2010 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	4,222,248											

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

- Bina Bedelinin Belirlenmesi;

Mahallinde tek hacim halinde kullanılan ekspertize konu 5 adet bağımsız bölümün birlikte satış kabiliyeti olmakla birlikte, bağımsız bölümlerin tek tek satışı mevcut haliyle güç görünmektedir. Bu nedenlerle, **değerleme yapılırken ekspertize konu 5 adet bağımsız bölüm için toplam tek bir değer verilecektir.** Değerlemede, projesindeki brüt alanlar dikkate alınacaktır. Mimari projesine göre toplam 485 m2 kapalı alana sahip olduğu belirlenmiştir.

- Gayrimenkulün yapı sınıfı tarafımızdan yerinde yapılan incelemelerde 15,50 mt yükseklikte olması ve kaliteli malzeme kullanılmasından dolayı 3. sınıf B grubu olarak belirlenmiş ve bu sınıfa karşılık gelen birim maliyet Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2010 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tebliğinden 511 TL/m² olarak seçilmiştir. Hesaplama Tablo -1 de yapılmıştır.

- Yıpranma oranlarının belirlenmesinde 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetveldен yararlanılmış ve bu oran ~35 yaş betonarme karkas bina için %32 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: 485 m ² İnşaat Maliyeti: 511 TL/m ²	247.835,00 TL
Yıpranma Payı(Amortisman): %15	-37.175,00 TL
Maliyet oluşumları analizine göre binanın değeri	<u>210.000,00 TL(yuvarlatılmış)</u>

- Arsa Bedelinin Belirlenmesi;

Bölgede yapılan incelemede boş arsa bulunmamaktadır. Bu nedenle emsal karşılaştırma yöntemindeki veriler kullanılarak, arsa + bina değerinden bina maliyetinin çıkarılması ve müteahhit karının düşülmesiyle arsa m2 fiyatı yaklaşık olarak tespit edilmiştir.

Toplam Bina Değeri (Arsa+ bina + müteahhit karı)	6.350.000 TL
Bina maliyet oluşumu analizine göre değeri	210.000TL
Müteahhit karı %50	6.140.000TLx0.50=3.070.000TL
Arsa değeri	<u>6.140.000 – 3.070.000=</u> <u>3.070.000TL</u>
Arsa m2 birim fiyatı	<u>3.070.000TL / 401(1,2,3,4,5</u> <u>nolu taşınmazların arsa alanları</u> <u>toplamı)= 7.655 TL</u>

Yapılan araştırmalarda neticesinde bölgede müteahhit karının %50 olabileceği varsayımıyla;

Arsa bedeli; $902 \text{ m}^2 \times (30/1080+50/1080+200/1080+100/1080+100/1080) \times 7.655 \text{ TL/m}^2 = \underline{\sim 3.070.000 \text{ TL}}$ 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 görölmüştür.

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- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 1,2,3,4,5 nolu bağımsız bölümler banka şube binası olarak tasarlanmış ve tadilat sonucu bir arada kullanılıyor olmasından dolayı binadan bağımsız olarak değerlendirilmemiş olup, bilgi amaçlı olarak eski hallerine getirilmeleri halinde ayrı ayrı satış ve kira bedelleri verilmiştir.

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, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 368 Ada, 25 Parselde kayıtlı bina dahilinde yer alan 1,2,3,4,5 nolu bağımsız bölümlerin değerlemesinde;

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

- Yapılan piyasa araştırmalarında, değerlendirme konusu gayrimenkul için emsal

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

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

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

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

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

- Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri, kira nakit akışları ve maliyet oluşumları analizlerine göre elde edilen değerlerin yaralanılarak değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri, **3.070.000 TL** (arsa bedeli) + **3.280.000 TL** (Bina Bedeli Müteahhit kar dahil) **= 6.350.000 TL** olarak hesaplanmış ve kabul edilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLER 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.

- İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde gayrimenkulün maliki tarafından kullanılmasında herhangi bir yasal sakınca olmadığı görülmüştür.

- Değerlemeye konu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

31 Aralık 2009/ 27449 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9 Maddesinin m bendi “ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler...” şeklindedir.

İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde, gayrimenkulün maliki tarafından tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir hukuki durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiş olup değerlemesi yapılan gayrimenkulün veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerleme 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, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta 368 ada,

25 parselde kâin 286 kapı no’lu bina dâhilindeki, 30/1080 arsa paylı bodrum kat 1 bağımsız bölüm no’lu dükkan, 50/1080 arsa paylı bodrum kat 2 bağımsız bölüm no’lu dükkan, 200/1080 arsa paylı zemin kat 3 bağımsız bölüm no’lu depolu dükkan, 100/1080 arsa paylı 1. kat 4 bağımsız bölüm no’lu daire ve 100/1080 arsa paylı 1. kat 5 bağımsız bölüm no’lu dairenin tamamına aşağıdaki tabloda belirtilen değerler tahmin ve takdir edilmiştir.

	Arsa+ Bina Değeri (TL)	Sigortaya Esas Değeri(TL)	Aylık Kira Değeri(TL-Ay/Net)
	6.350.000,00 -TL	415.000,00TL	35.000,00 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 düşünülmüştür.

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

*Bilgi amaçlı olarak; söz konusu bina dahilinde yer alan bağımsız bölüm nolu taşınmazların projelerine uygun hale getirilmeleri halinde; değerleri aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No:	Arsa+ Bina Değeri (TL)	Bina Değeri(TL)	Aylık Kira Değeri(TL-Ay/Net)
1	70.000,00 -TL	9.000,00TL	400,00 TL
2	80.000,00 -TL	11.000,00TL	500,00 TL
3	4.700.000,00 -TL	110.000,00TL	27.000,00 TL
4	750.000,00 -TL	40.000,00TL	3.550,00 TL
5	750.000,00 -TL	40.000,00TL	3.550,00 TL

EKLER

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

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

RESİMLER





KURUMSAL İMZA RAPORU

Yapı No / No.lu	Yapı Adı / Adres	Yapı Durumu / Tarih
48/926/0753

Yukarıda belirtilen yapıya yapılan inceleme sonucunda aşağıdaki gibi tespitler yapılmıştır:

1. Yapı, 1966 sayılı İmar Yasasının 16. maddesi gereğince fen ve sağlık mevzuatına uygun olarak ruhsat ve şartlarına uygun olduğu için, ruhsat ve sağlık mevzuatı yönünden kullanılmasında mahzur görülmediği heyetçe düzenlenen rapordan anlaşılmıştır.

Emlak alım vergisinin ödendiği olduğunun Müdürlüğünüzce kontrol edilmesi, gerekli harçların tahsil edilmesi, yapıya ilişkin kullanılıp kullanılmadığını teslim edilerek İmar Yasasının 18. c) maddesine göre, yapıya ilişkin emlak vergisi kullandığı için (USKAS: 1284) ota yapı sahibine verilmesini rica ederim.

KADIKÖY BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda yer belirtilen yapı 6586 sayılı İmar Yasasının 16. maddesi gereğince fen ve sağlık mevzuatına uygun olarak ruhsat ve şartlarına uygun olduğu için, ruhsat ve sağlık mevzuatı yönünden kullanılmasında mahzur görülmediği heyetçe düzenlenen rapordan anlaşılmıştır.

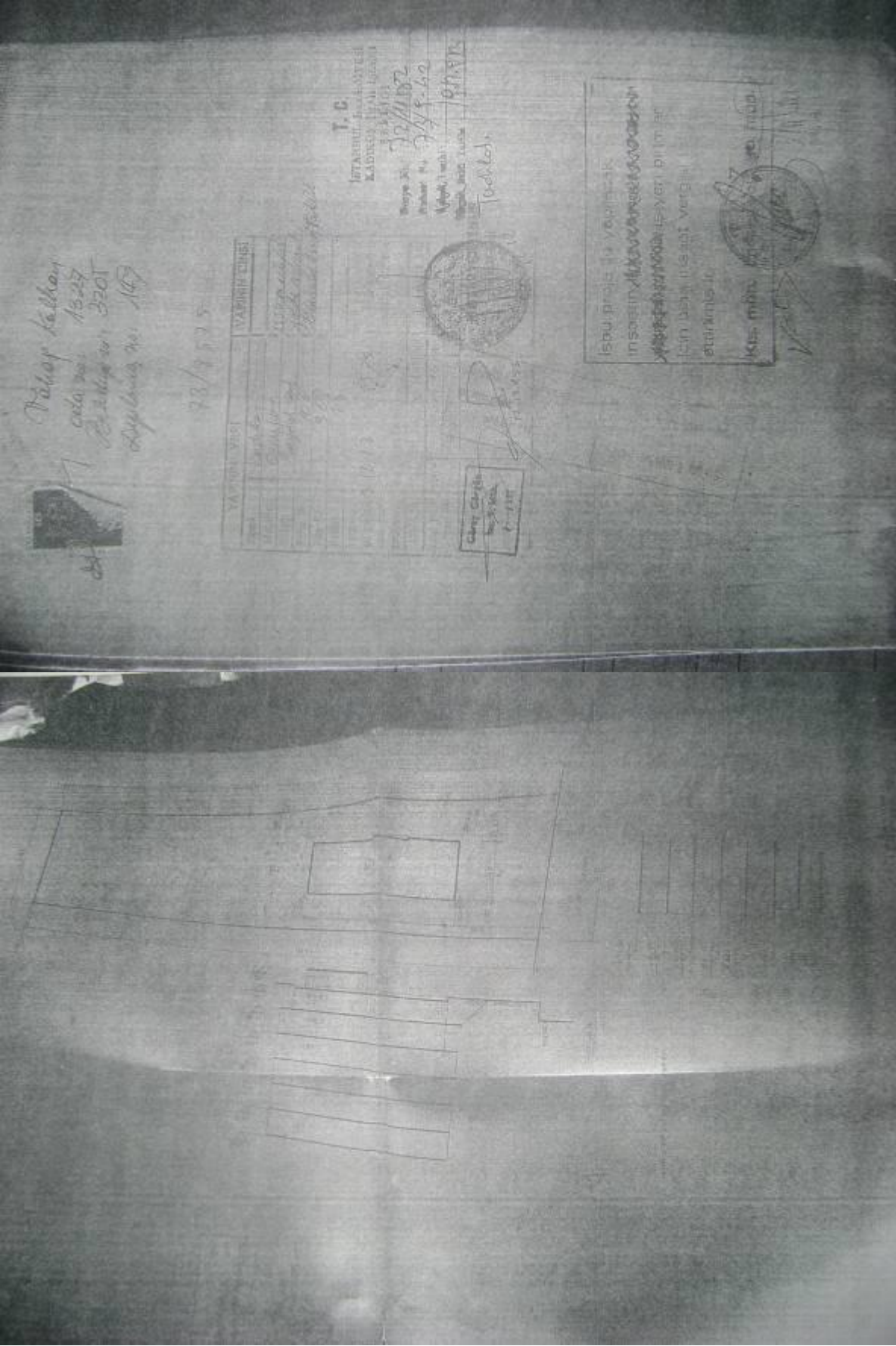
Emlak alım vergisinin ödendiği olduğunun Müdürlüğünüzce kontrol edilmesi, gerekli harçların tahsil edilmesi, yapıya ilişkin kullanılıp kullanılmadığını teslim edilerek İmar Yasasının 18. c) maddesine göre, yapıya ilişkin emlak vergisi kullandığı için (USKAS: 1284) ota yapı sahibine verilmesini rica ederim.

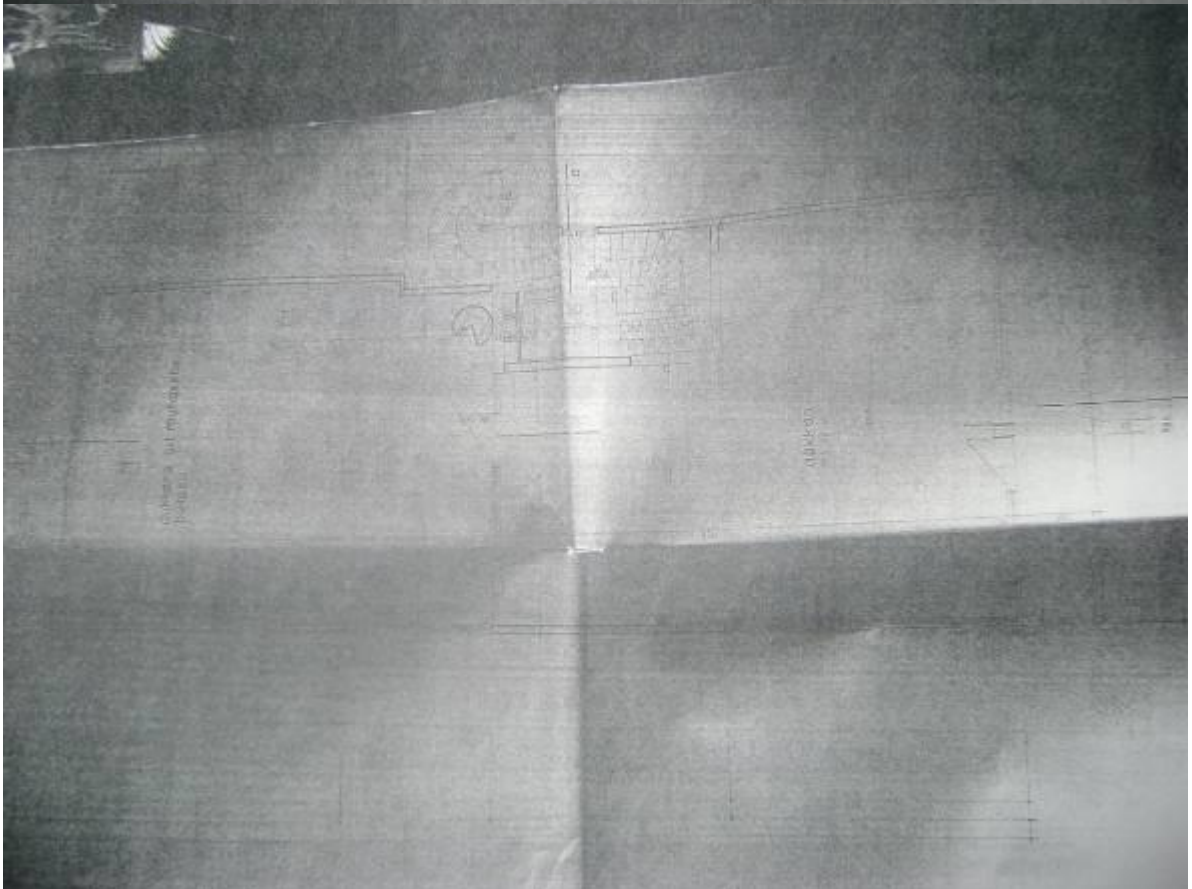
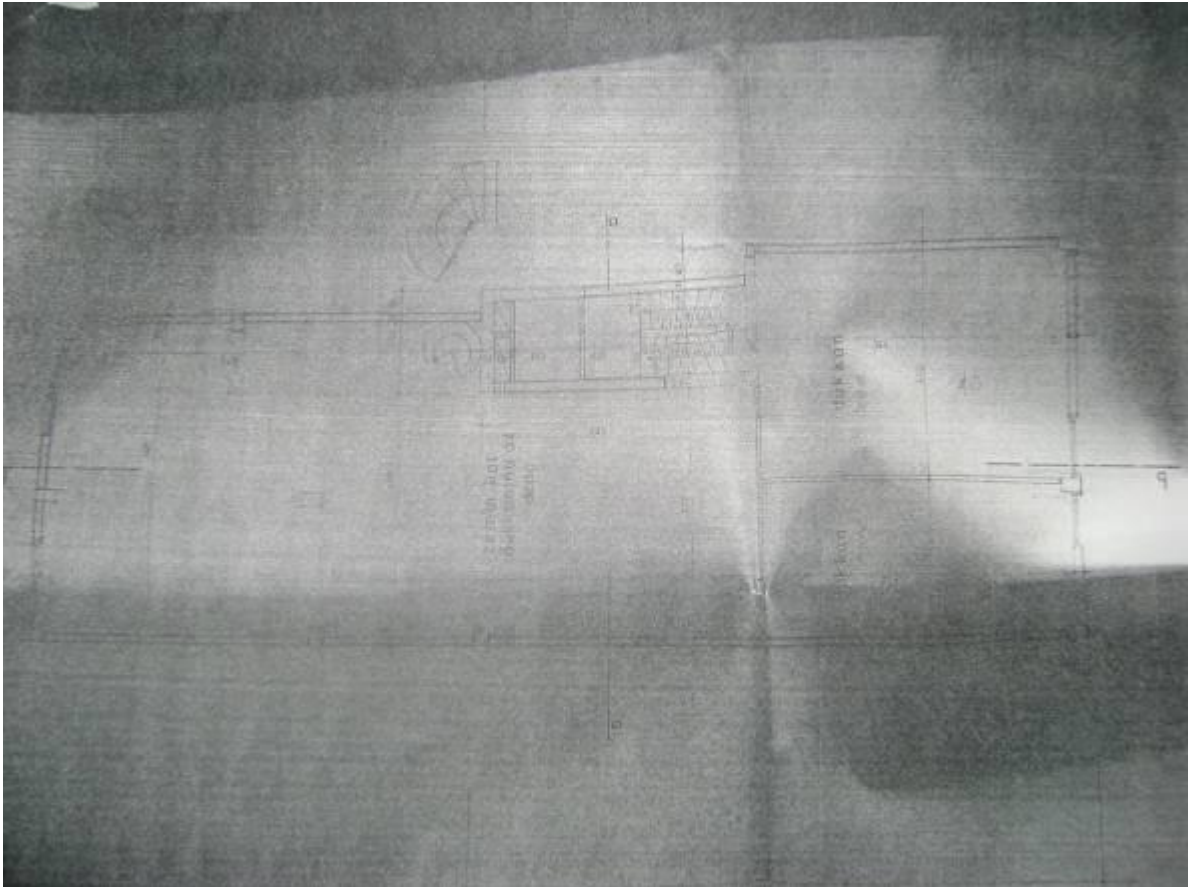
Mühür ve İmza Alanı

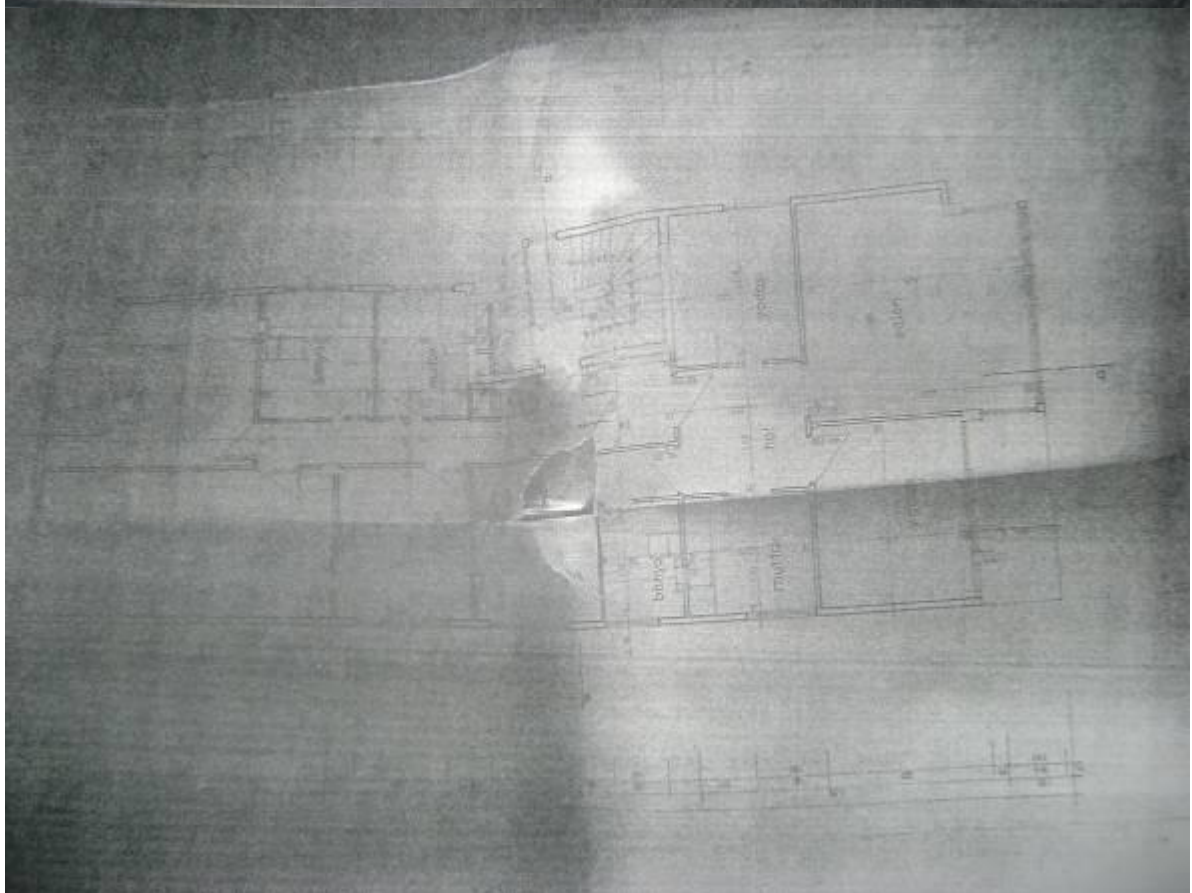
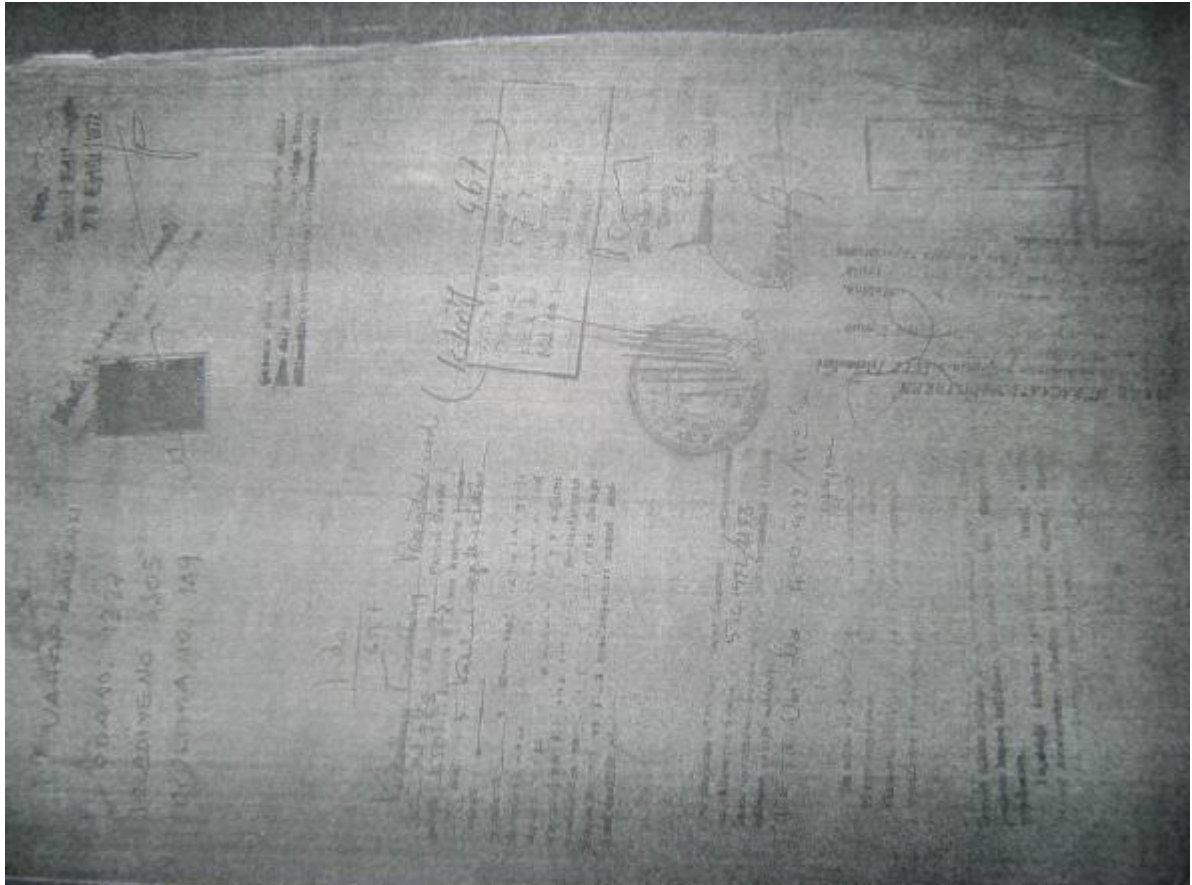
199

İmar İşleri Müdürlüğü
Konu: Yapı Kontrolü
Sayı: Yapı Kontrolü BR/94/638

Ticaret Sicil: 113001 AİD Sicil: 48/926 Maltepe V.D. 9220079238 - <http://www.wikifekspeviz.com.tr> - e-mail: bu@wikifekspeviz.com.tr
19 Mah. Ali Şevki Sok. No: 11 - 06833 Maltepe/Ankara - Tel: 0312 231 37 37 pbx - fax: 0312 231 22 74 60
İstanbul Bölge tel: (0 212) 217 47 58 - İzmir Bölge tel: (0 232) 441 59 27 - Adana Bölge tel: (0 322) 352 45 78







EK : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme alıőmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada 25 parsel No’lu “Bahçeli Kargir Apartman” vasıflı taşınmaz dahilinde yer 1-2-3-4 ve 5 bağımsız bölüm nolu taşınmazların son 3 yıl içerisinde Şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalıőması bulunmamaktadır.