

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, 0091 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parsel "Kargir Ev" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz hali hazırda Halkbank Etiler 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 olup, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanları Nazan YONCA ile Ali YAŞAT tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 11-12.11.2010, tarihlerinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 20.12.2010 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 08.11.2010 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2010 tarihinde, 0091 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.6- RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN ACIKLAMA

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 resmîyet kazanmıştır. 1938-1950 yılları arasında finansman sağladığı Halk Sandıkları kanalı ile kredi hizmetleri yürütülürken, 1950 yılından sonra doğrudan şube açma ve kredi kullandırma yetkisi ile çalışmaya başlamıştır. 1964 yılı başından itibaren sermayesi artırılan ve aktif bir çalışma temposuna giren bankanın mevduat ve kredi hacmi giderek yükselmiştir. Bankaya 1992 yılında bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Türkiye Öğretmenler Bankası T.A.Ş. (Töbank), borç, alacak, mevduat ve taahhütleriyle de 1993 yılında Sümerbank ve 1998 yılında Etibank devredilmiştir. Bankaya her katılım var olan yapının daha da zenginleşmesine ve güçlenmesine katkı sağlamıştır.

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

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

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

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

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

23-MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parsel "Kargir Ev" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz hali hazırda Halkbank Etiler Şubesi olarak kullanılan gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi, Kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Ekspertiz konusu taşınmaz, İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda, ticaret ve hizmet kimliğiyle ön plana çıkan Beşiktaş İlçesi'nin, Etiler Mahallesi sınırları içerisinde bölgenin önemli ulaşım akslarından Büyükdere Caddesi ile irtibatlı Nispetiye Caddesi'ne cephelidir. Taşınmazın çevresi ticaret + hizmet muntıkası şeklinde teşekkül göstermiştir.

Taşınmazın yakın civarında, Akmerkez Alışveriş Merkezi, Maya Residans ve birçok

bankanın şubesi bulunmakta olup, ulaşım imkânları iyidir.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beşiktaş
Mahallesi	: Bebek
Mevkii	: ---
Pafta No	: 66
Ada No	: 578
Parsel No	: 3
Arsa Yüzölçümü	: 617 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: Kargir Ev
Hissesi	: Tam

Sahibi : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim
Şirketi
Yevmiye No : 7785
Cilt No : 10
Sayfa No : 956
Tapu Tarihi : 27.10.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

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

-Değerlemeye konu gayrimenkul 27.10.2010 tarihinde ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması sebebiyle işlem görmüştür.

-Gayrimenkulün tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
 - Taşınmaz bilgileri belgesi,
 - Harita(plan) örneği,
 - İmar durum belgesi,
 - Yapı Ruhsatı,
 - Mimari projesi
- Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 1988 tarihinde inşa edildiğinden 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” göre yapı denetimine tabi değildir.

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

11.11.2010 tarihinde Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkul;

-10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama imar planında “mahalli ticaret alanı”nda kaldığı ve hmax:6.50 (tip proje) yapılaşma şartlarına sahip olduğu tespit edilmiştir.

- 617 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, 27.10.2010 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 1988 tarihli yapı ruhsatı ile inşa edilmeye başlandığından ve 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 617 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı

bodrum + zemin +1 normal kattan oluşmakta olup, 05.02.1992 tarih ve 91/1502 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin ve 17.11.1986 tasdik tarihli Mimari Projesinin mevcut olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Beşiktaş, İstanbul'un bir ilçesidir. Adını İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beşiktaş semtinden alır. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km², İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 8,375 metre, nüfusu ise 2007 sayımına göre 191.513'tür

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

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

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

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

Bebek İstanbul'un Beşiktaş ilçesine bağlı, Boğaziçi'nin Avrupa yakasında bir semttir. Genelde İstanbul'un yüksek gelirli sınıfların oturduğu semt aynı adı taşıyan bir deniz koyuna da sahiptir. Burada yerli ve yabancı yat ve motorlu demir atılmaktadır. Semt Rumeli Hisarı ile diğer meşhur semt Arnavutköy arasında kalır

İstanbul'un en lüks ve pahalı semtlerinden biridir. Emlak fiyatları aşırı derecede yüksektir; yüksek gelir gruplarının, yabancı misyonlarda ve şirketlerde çalışan üst düzey elemanların tercih ettikleri bir semt haline gelmiştir. Nüfus olarak eskiden olduğu gibi yine yabancıların önemli bir yeri vardır.

Bir zamanlar, kötü havalarda teknelerin sığınmaya çalıştıkları ve bir dönem kalafat yeri olarak kullanılmış Bebek Koyu bugün yatların, yelkenlilerin ve sürat motorlarının demirledikleri bir koy görünümündedir. Bebek Vapur İskelesi'nin ve Bebek Camii'nin yanında, Mısır Konsoloslukuna doğru park olarak uzanan bölgede 1908'de Bebek Gazinosu diye bilinen bu gazino yapılmış, ancak 1980'li yıllarda yıkılmıştır.

Güney'deki Küçükbebek kesimi kuzeydeki Büyükbebek kesimine oranla daha yoğun bir yerleşmedir. Akıntıburnu'ndan Aşçıyan'a kadar olan sahil şeridinde pek az yalı kalmıştır, gene burada yoğun trafikli sahil yolu geçmektedir

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.

2008-2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasaları 2010 yılında zor bir süreçten geçilmesi, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2011 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

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

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

-Ekspertiz konusu “Kargir Ev” vasıflı taşınmaz parseli, İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda, Beşiktaş İlçesi'nin Bebek Mahallesi sınırları içerisinde, bölgenin önemli ticaret ve ulaşım aksı konumundaki olan Büyükdere Caddesi ile irtibatlı Nispetiye Caddesi'ne cepheli durumda çevresi ticaret + hizmet + iskan mıntıkası şeklindedir.

-Nispetiye Caddesi'ne yaklaşık 12 m. cephesi bulunan, otobüs 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,

-Ruhsatlı yapılmış ve tapuda cins tashihi yapılmış olması,

-Ulaşım imkânlarının müsait olması değerine etki eden olumlu faktörlerdir.

-Bölgenin sosyo-ekonomik durumu ve buna bağlı olarak arz talep olayındaki hareketsizlik, Mevcut ekonomik durum dikkate alındığında satış kabiliyeti olmakla birlikte satışının, zaman alabilecek olması olumsuz faktörlerdir.

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertize konu Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait tapuda ‘Kargir Ev’ vasıflı, hali hazırda Halkbank Etiler Şubesi olarak kullanılan gayrimenkulün, ekli onaylı mimari projesine göre toplam; ~615 m2 alana sahiptir.

Ekspertiz konusu 617,00 m² arsa yüzölçümlü, taşınmaz 3 nolu parsel üzerinde, ayırık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında, bodrum + zemin + 1 normal katlı, yaklaşık 22 yıl önce inşa edilmiş bina mevcuttur.

Elektrik, su, havalandırma ve asansör tesisatı bulunan binanın katları irtibatlandıran merdiven basamakları ve kat sahanlıkları granit kaplıdır. Dış cephesi akrilik boyalı, çatısı ahşap üzeri kiremit örtülü olan yapı toplam 615,- m² (onaylı mimari projesine göre) brüt alanlıdır. Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemede; 05.02.1992 tarih ve 91/1502 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin ve 17.11.1986 tasdik tarihli Mimari Projesinin mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Ekspertize konu 3 nolu parsel üzerinde yer alan bina; “T.Halk Bankası Etiler Şubesi” olarak kullanılmaktadır.

. Katlara Göre Kullanımlar ve İnşai Özellikler:

Söz konusu taşınmazın bodrum katında kasalar, kalorifer dairesi, arşiv, mutfak, yemekhane ve wc; zemin katında müşteri ve servis holü, bankolar ve 1 adet ofis; 1. normal katında şubenin farklı birimlerinin bulunduğu 5 adet ofis ve servis holü bulunmaktadır.

Binanın giriş kapıları alüminyum doğrama, iç kapıları ahşap, pencere doğramaları ise alüminyum (ısıcamlı) doğramadır. Binanın bodrum katının zeminleri seramik kaplı olup duvarları plastik boyalıdır. Zemin ve normal katların zeminleri granit kaplı, tavanları alçı asma tavan, duvarları saten boyalıdır. Islak hacimlerin ve arşiv bölümünün zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalı ve tavanları alçı asma tavadır. Ofisler, alüminyum konstrüksiyon panel ile bölünmek suretiyle oluşturulmuş, zeminleri laminant parke kaplı olup duvarları plastik boyalıdır.

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

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

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Kalorifer (Doğal gaz yakıtlı merkezi sistem)
Klima Sistemi	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Asansör	: Mevcut (1 adet)
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Kapalı Garaj	: Mevcut değil
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Mevcut

4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

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

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

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

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

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

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

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

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında

yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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-Newyork Emlak: 0532 312 23 10 – 0212351 99 60

Nispetiye Caddesine cepheli 4 katlı 975 m2 alanlı villanın10.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:14.974 TL)

2-İdeal Gayrimenkul: 0533 613 09 28

Nispetiye Caddesine cepheli 600 m2 alanlı villanın8.750.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:21 291)

3-İdeal Gayrimenkul: 0533 613 09 28

Nispetiye Caddesine cepheli 750 m2 alanlı 2 katlı villanın 5.500.000 EURO fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:14.666)

4-İdeal Gayrimenkul: 0533 613 09 28

Nispetiye Caddesine cepheli 800 m2 alanlı 1000 m2 arsası olan villanın 7.500.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:13.687)

5-Turyap Ataköy: 0533 394 38 54-0212 661 00 19

Nispetiye Caddesine cepheli 5 katlı, 1000 m2 alanlı binanın 10.000.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:14.600 TL)

6- Funda Zafer Emlak: 0533 464 77 33

Nispetiye Caddesine cepheli 3 katlı 350 m2 alanlı binanın 3.500.000\$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:14.600TL)

7-Sahibinde Turgay Bey: 0532 277 00 36- 0212 270 68 68

Nispetiye Caddesine cepheli 300 m2 villanın 3.900.000 \$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir.(m2 fiyatı:18.980 TL)

8-Başarı Emlak:0533 234 34 34

Nispetiye Caddesi üzerinde 100 m2 zemin kat otoparklı dükkanın 10.000 \$ fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir.

9-Turyap Bebek Temsilciliği: 0533 209 48 54

Nispetiye Caddesi üzererinde zemin kat 120 m2 dükkanın 8.500 TL fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir.

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.

	Bina	Bina Birim	Toplam
	Alanı(m²)	Değer(TL/m²)	Değer(TL)
3 nolu parsel	615	18.000	<u>11.070.000</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 değerlendirme konusu taşınmazın zemin kat dükkan kullanımı ve normal kat ofis kullanımı için yapılan araştırmalara göre

binanın yaklaşık toplam: 60.000 TL kira getirisi olacağı hesaplanmıştır. Aşağıdaki tablodada görüldüğü üzere net nakit akışları kira üzerinden değerlendirildiğinde taşınmazın piyasa değerine yakın verilere ulaşılmaktadır.

“20.12.2010” Sh(21)

(TL)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Brüt Alan (m ²)	1,743											
Aylık Kira Değeri (USD)	39,500	41,475	43,549	45,726	48,012	50,413	52,934	55,580	58,359	61,277	64,341	67,558
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)	60,190	783,212	868,674	959,913	1,057,774	1,161,231	1,267,618	1,376,624	1,490,060	1,610,580	1,740,847	1,881,651
Serbest Nakit Akımı	60,190	783,212	868,674	959,913	1,057,774	1,161,231	1,267,618	1,376,624	1,490,060	1,610,580	1,740,847	1,881,651
Uç Değer												23,520,638
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	59,695	664,423	633,260	603,576	575,285	548,309	522,592	498,098	474,756	452,518	431,322	411,118
Uç Değerin Bugünkü Değeri												5,138,975
20/12/2010 İtibarı İle Toplam Değer	11,013,927											
20/12/2010 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	7,251,252											

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

- Bina Bedelinin Belirlenmesi;

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bina dahilinde her ne kadar tek bir bölüm olarak kullanılıyor olup onaylı mimari projesine göre toplam 615 m2 kapalı alana sahip olduğu belirlenmiştir.

- Gayrimenkulün yapı sınıfı tarafımızdan yerinde yapılan incelemelerde 6,50 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 cetvelden yararlanılmış ve bu oran ~22 yaş betonarme karkas bina için %25 seçilmiştir. Ancak binanın tadilatının 2-3 yıl önce yapılmış olması nedeniyle yıpranma oranının %10 olarak uygulanmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo-1 Maliyet Oluşumları Analizine göre Yapılan Hesaplamalar;

Arsanın yapı inşaatına uygun hale getirilme maliyeti	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Bedellerine Göre;
Yeniden inşa maliyeti Toplam Kapalı Alan: 615m ² İnşaat Maliyeti: 511 TL/m ²	314.265,00 TL
Yıpranma Payı(Amortisman): %10	-31.426,00 TL
Maliyet oluşumları analizine göre binanın değeri	<u>282.000,00 TL</u>

- Arsa Bedelinin Belirlenmesi:

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

Toplam Bina Değeri (Arsa+ bina + müteahhit karı)	11.070.000 TL
Bina maliyet oluşumu analizine göre değeri	282.000TL
Müteahhit karı %40	$10.788.000\text{TL} \times 0.40 = 4.315.200\text{TL}$
Arsa değeri	$10.788.000 - 4.315.200 =$ 6.472.800TL
Arsa m2 birim fiyatı	<u>10.490 TL</u>

Yapılan araştırmalarda neticesinde bölgede müteahhit karının %40 olabileceği varsayımıyla arsa m2 fiyatı 10.490 TL olarak tespit edilmiştir.

Arsa bedeli; $617 \text{ m}^2 \times 10.490 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{6.472.800 \text{ TL}}}$ 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 görülmüştür.

4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin (Banka binası) uygunluğu düşünülmektedir.

4.14- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında ‘Kargir İşhanı’ olmasından müşterek bölüm analizi yapılması mümkün değildir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerleme 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 rnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı’’,‘‘Maliyet Oluşumları Yaklaşımı’’ ve ‘‘ Nakit Akış (Kira zerinde) Yaklaşımı’’ bir arada mütalaa edilerek nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEğERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEğER TESPİTİ

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 Ada, 3 Parselde kayıtlı ‘‘Kargir Ev ’’ vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;

- Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerleme 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, değerleme konusu gayrimenkul için emsal teşkil edebileceği varsayımı ile Gayrimenkul için ‘‘Karşılaştırılabilir Satış rnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı’’ , ‘‘Maliyet Oluşumları Yaklaşımı’’ ve‘‘ Nakit Akış (Kira zerinde) Yaklaşımı’’ bir arada mütalaa edilerek nihai sonuca ulaşılmıştır.

- İlgili tapu ve kadaastro 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 değerleme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

- Bina bedellerinin tespitinde yapıların inşa maliyeti; Bayındırlık ve İşkan 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 değerlendirilmesi konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri, **6.472.800 TL** (arsa bedeli) + **4.597.200 TL** (Bina Bedeli Müteahhit karı dahil) = **11.070.000,00 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 Ev’ 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

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

Gayrimenkul; “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” mülkiyetinde 2 tam yıldan daha uzun süredir bulunduğundan, KDV Kanunu’nun 17. Maddesinin “r” Bendi gereğince satışında KDV istisnası uygulanacağından gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE NİHAİ DEĞERLENDİRME

6.1. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul

değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “ Nakit Akış (Kira Üzerinde) Yaklaşımı” bir arada analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

Mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı anonim Şirketi’ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parsel , "Kargir Ev" 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)
578 ada 3 parsel	11.070.000,00 -TL	615.000,00TL	60.000,00 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

Ali YAŞAT

Nazan YONCA

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SorumluDeğerleme Uzmanı

Kat/Konum	Kat alanı (m²)net alan	Aylık Kira Değeri(TL-Ay/Net)
2.Bodrum Kat (m ²)	245	5.000
1.Bodrum Kat (m ²)	185	35.000
Zemin Kat (m ²)	185	20.000
Toplam(m²)	615	60.000(TL-Ay/Net)

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

RESİMLER







1. **STATE OF KERALA**
 2. **GOVERNMENT OF KERALA**
 3. **DEPARTMENT OF LANDS**
 4. **OFFICE OF THE SECRETARY**
 5. **LANDS**
 6. **TRIVANDRUM**

7. **DATE**
 8. **NO.**





400064

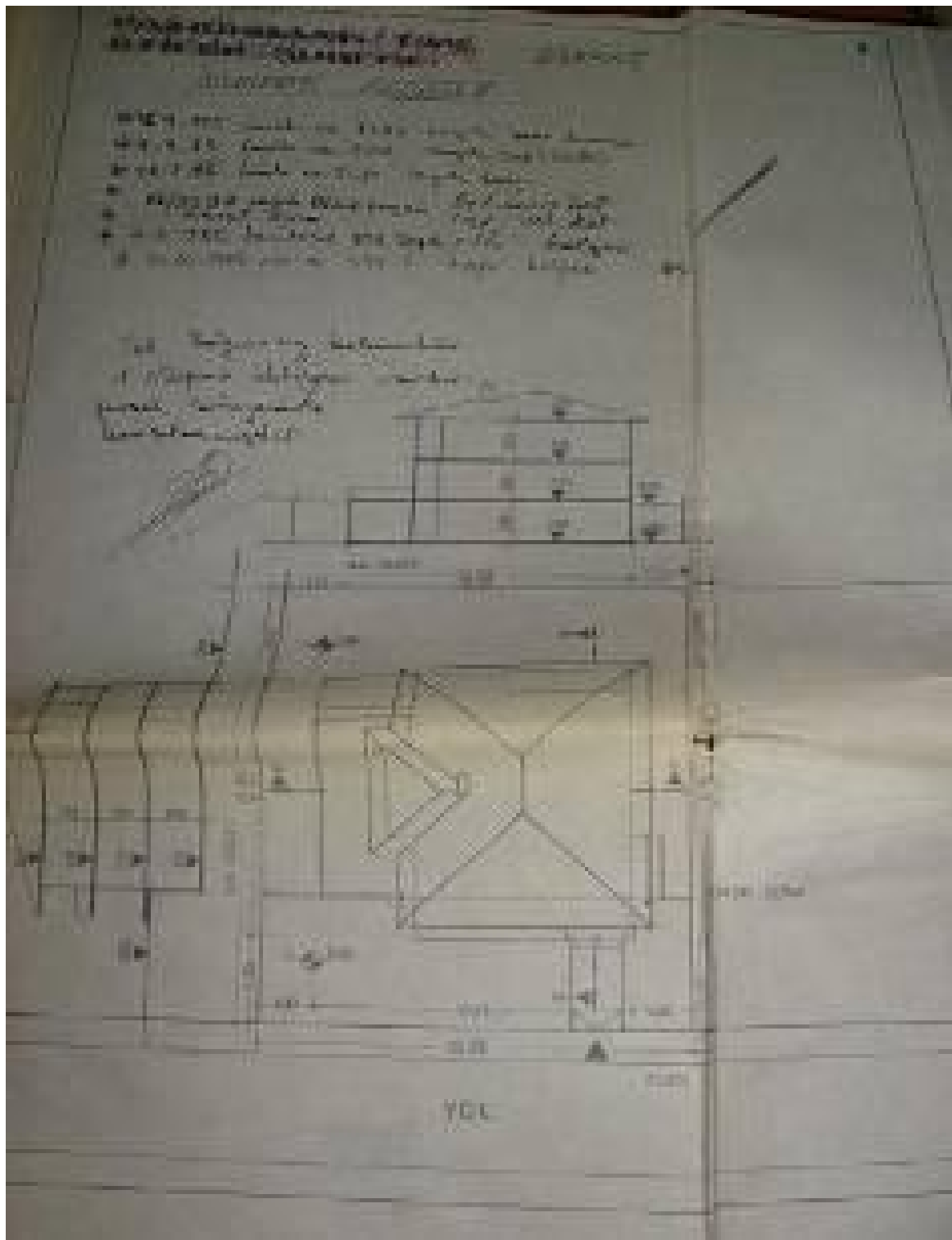
Sl. No.	Area	Category	Sub-Category	Location	Remarks	Date
1	100	A	B	C	D	E

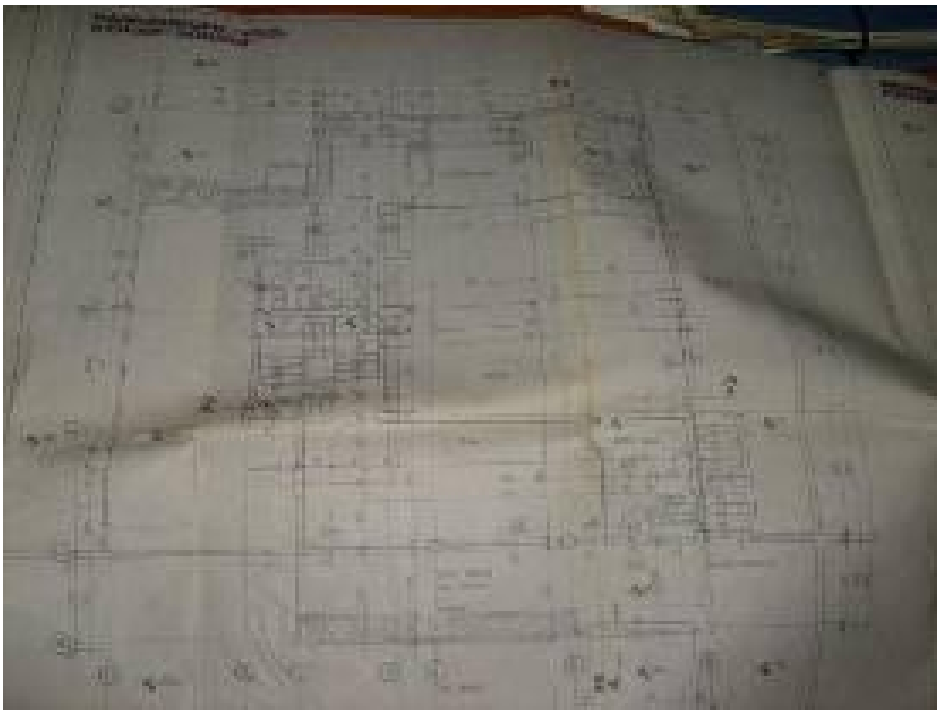
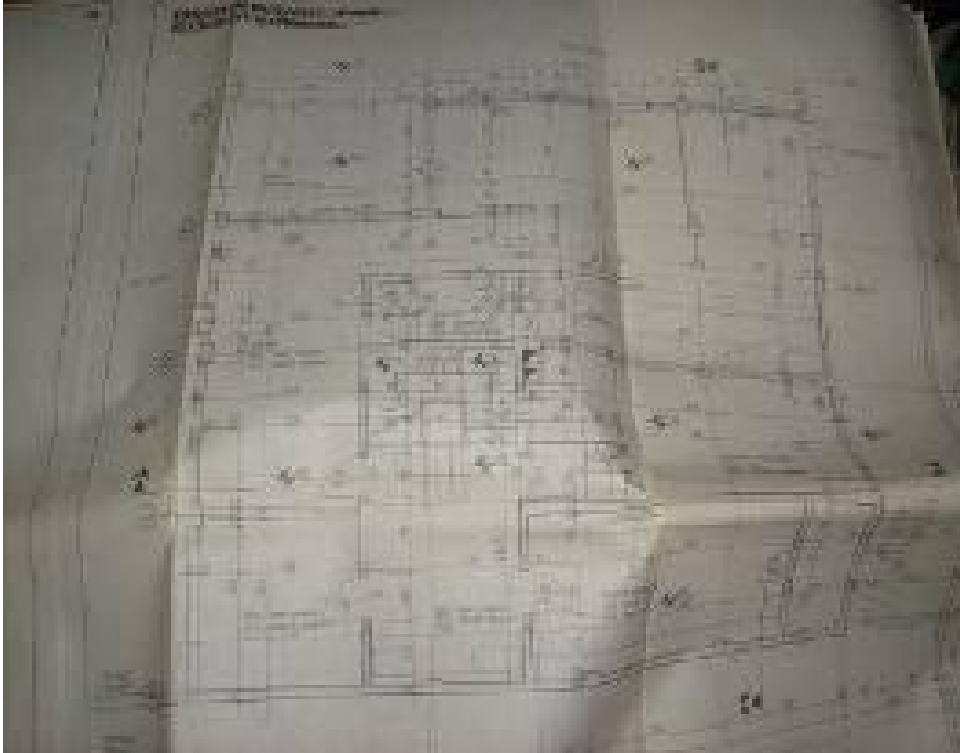
DECLARATION

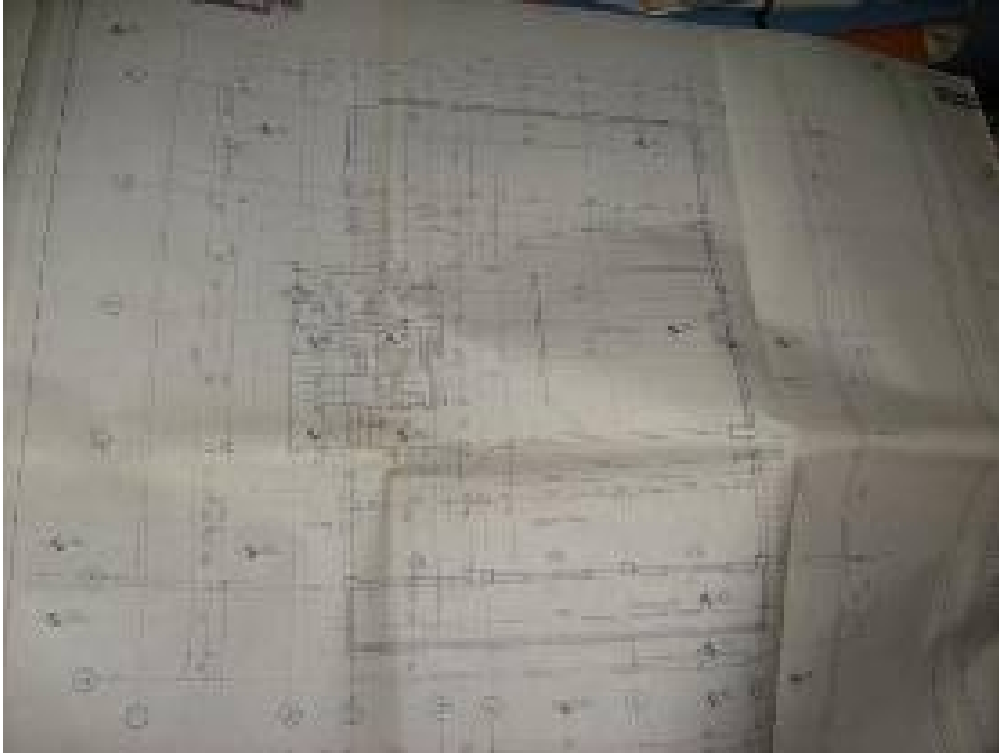
I, the undersigned, being the owner of the land described in the above table, do hereby declare that the land is free from all encumbrances and is available for the purpose of the Government of Kerala.

SIGNATURES

 Name: _____ Address: _____	 Name: _____ Address: _____	 Name: _____ Address: _____	 Name: _____ Address: _____
--	--	---	--







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

Değerleme konusu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66Pafta, 578 Ada, 3 Parsel No’lu “Kargir Ev” vasıflı taşınmazın son 3 yıl içerisinde Şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalıőması bulunmamaktadır.