

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

İSTANBUL İLİ,ATAŞEHİR İLÇESİ 3332 ADA 24 PARSEL 105 ADET

BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEMESİ

ATAŞEHİR / İSTANBUL

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

BÖLÜM 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

BÖLÜM 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. 9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

4.10.3- Piyasa Değeri Yaklaşımı ile Değer Tesbiti

4.11- Nakit / Gelir Akımları Analizi Yaklaşımı

4.11.1- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

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; 17.04.2012 tarih, bila sayılı talep yazısına istinaden şirketimiz tarafından 19.04.2012 tarihinde, 0085 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti HALK GYO A.Ş.'ye ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel "Arsa" vasfı ile kayıtlı kat İrtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok'unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı 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 Şeref EMEN tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğan ÖZAYDIN tarafından kontrol edilmiştir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 18.04.2012, tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 19.04.2012 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar 17.04.2012 tarih bila sayılı talep yazısına istinaden şirketimiz tarafından 19.04.2012 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 yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 250.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Halk GYO A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Müeyyetzade Mah.Kemeraltı Cad. No: Kat:2-3 Karaköy/İSTANBUL olup, T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde yer almaktadır. Vergi Dairesi /No : Galata VD. / 4560466076

Halk G.Y.O. A.Ş. 18.10.2010 tarihinde, 10.717.979.-TL'lik kısmi nakdi ve 466.282.021.-TL'lik kısmı ayni 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 GYO A.Ş' ye ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel Kat İrtifakı

kurulmuş olan "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulün , B Blok’unda yer alan 13 adet dükkan,92 adet ofis vasıflı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme 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-GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

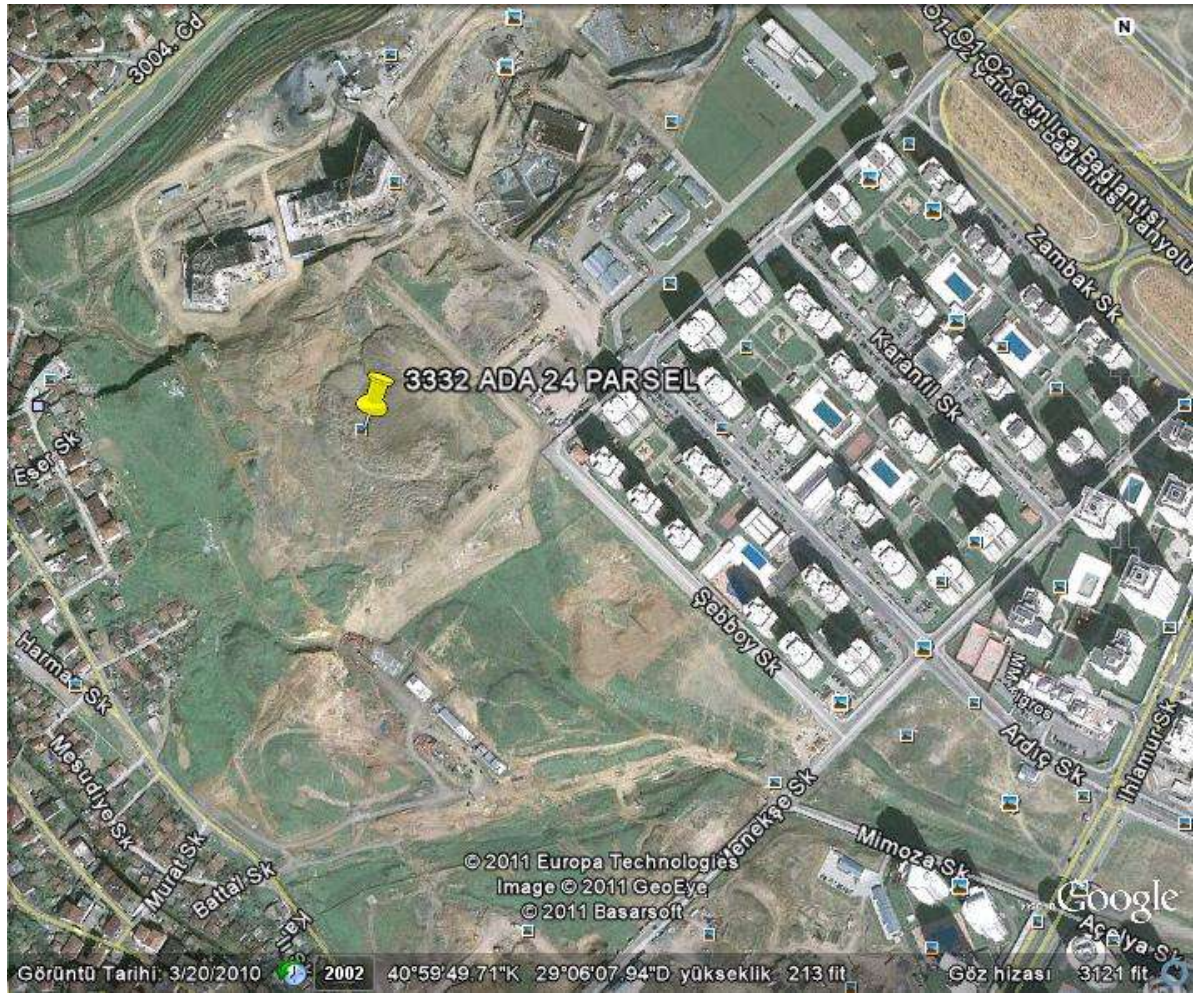
Değerleme konusu “Dükkan ve Ofis” vasıflı gayrimenkuller İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları dâhilinde yer almaktadır.

Ekspertiz konusu taşınmazlardan, 3332 ada 24 Parsel İstanbul İli’nin, Asya Yakası’nda, Ataşehir İlçesi’nde, halk tarafından tercih gören Batı Ataşehir Semti’nin çift yönlü araç trafiğine maruz, Şebboy Sokak ile Begonya Sokak arasında konumlanmış olup, yakın konumda Varyap Meridyen Projesi, Kentplus Batı Şehir Konutları, 1.Köprü Çamlıca bağlantı yolu ve 2.Köprü Kozyatağı bağlantı yolu mevcuttur.

Bölge gelişimi lüks çok katlı rezidans tipi yapılar, villalar, Finans kuruluşları Genel Müdürlük binaları olarak gözükmektedir. Ayrıca taşınmazın yer aldığı bölgenin

yakın çevresinin TOKİ tarafından Halkbank, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Merkez Bankalarının Genel Merkez Binalarının bulunacağı Finans Merkezine yakın bir konumdadır.

KROKİ



3.2- GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İLİ	İSTANBUL	PAFTA	G22A03A1A	ARSA PAYI	TABLO - 1
İLÇESİ	ATAŞEHİR	ADA	3332	KAT NO.	TABLO - 1
BUCAĞI	-	PARSEL	24	B.B. NO.	TABLO - 1
MAHALLESİ	KÜÇÜKBAKK ALKÖY	ALANI (m ²)	7999,46 m ²	DAİRE NO.	TABLO - 1
KÖYÜ	-	VASFI	ARSA	NİTELİĞİ	TABLO - 1
SOKAĞI	-	MALİKLER	TABLO - 1		
MEVKİİ	-				

TABLO 1						
B.B.NO	MALİK	BLOK NO	KAT NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	
1	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	22/8000	DÜKKAN	
2	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	10/8000	DÜKKAN	
3	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	19/8000	DÜKKAN	
4	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	19/8000	DÜKKAN	
5	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	20/8000	DÜKKAN	
6	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	13/8000	DÜKKAN	
7	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	19/8000	DÜKKAN	
8	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	18/8000	DÜKKAN	
9	HALK GYO A.Ş.	B	ZEMİN	53/8000	DÜKKAN	
10	HALK GYO A.Ş.	B	ZEMİN	55/8000	DÜKKAN	
11	HALK GYO A.Ş.	B	ZEMİN	38/8000	DÜKKAN	
12	HALK GYO A.Ş.	B	ZEMİN	84/8000	DÜKKAN	
13	HALK GYO A.Ş.	B	ZEMİN	83/8000	DÜKKAN	
14	HALK GYO A.Ş.	B	1	38/8000	OFİS	
15	HALK GYO A.Ş.	B	1	38/8000	OFİS	
16	HALK GYO A.Ş.	B	1	38/8000	OFİS	
17	HALK GYO A.Ş.	B	1	38/8000	OFİS	

18	HALK GYO A.Ş.	B	2	38/8000	OFİS
19	HALK GYO A.Ş.	B	2	38/8000	OFİS
20	HALK GYO A.Ş.	B	2	38/8000	OFİS
21	HALK GYO A.Ş.	B	2	38/8000	OFİS
22	HALK GYO A.Ş.	B	3	38/8000	OFİS
23	HALK GYO A.Ş.	B	3	38/8000	OFİS
24	HALK GYO A.Ş.	B	3	38/8000	OFİS
25	HALK GYO A.Ş.	B	3	38/8000	OFİS
26	HALK GYO A.Ş.	B	4	38/8000	OFİS
27	HALK GYO A.Ş.	B	4	38/8000	OFİS
28	HALK GYO A.Ş.	B	4	38/8000	OFİS
29	HALK GYO A.Ş.	B	4	38/8000	OFİS
30	HALK GYO A.Ş.	B	5	38/8000	OFİS
31	HALK GYO A.Ş.	B	5	38/8000	OFİS
32	HALK GYO A.Ş.	B	5	38/8000	OFİS
33	HALK GYO A.Ş.	B	5	38/8000	OFİS
34	HALK GYO A.Ş.	B	6	38/8000	OFİS
35	HALK GYO A.Ş.	B	6	38/8000	OFİS
36	HALK GYO A.Ş.	B	6	38/8000	OFİS
37	HALK GYO A.Ş.	B	6	38/8000	OFİS
38	HALK GYO A.Ş.	B	7	38/8000	OFİS
39	HALK GYO A.Ş.	B	7	38/8000	OFİS
40	HALK GYO A.Ş.	B	7	38/8000	OFİS
41	HALK GYO A.Ş.	B	7	38/8000	OFİS
42	HALK GYO A.Ş.	B	8	38/8000	OFİS
43	HALK GYO A.Ş.	B	8	38/8000	OFİS
44	HALK GYO A.Ş.	B	8	38/8000	OFİS

45	HALK GYO A.Ş.	B	8	38/8000	OFİS
46	HALK GYO A.Ş.	B	9	38/8000	OFİS
47	HALK GYO A.Ş.	B	9	38/8000	OFİS
48	HALK GYO A.Ş.	B	9	38/8000	OFİS
49	HALK GYO A.Ş.	B	9	38/8000	OFİS
50	HALK GYO A.Ş.	B	10	38/8000	OFİS
51	HALK GYO A.Ş.	B	10	38/8000	OFİS
52	HALK GYO A.Ş.	B	10	38/8000	OFİS
53	HALK GYO A.Ş.	B	10	38/8000	OFİS
54	HALK GYO A.Ş.	B	11	38/8000	OFİS
55	HALK GYO A.Ş.	B	11	38/8000	OFİS
56	HALK GYO A.Ş.	B	11	38/8000	OFİS
57	HALK GYO A.Ş.	B	11	38/8000	OFİS
58	HALK GYO A.Ş.	B	12	38/8000	OFİS
59	HALK GYO A.Ş.	B	12	38/8000	OFİS
60	HALK GYO A.Ş.	B	12	38/8000	OFİS
61	HALK GYO A.Ş.	B	12	38/8000	OFİS
62	HALK GYO A.Ş.	B	13	38/8000	OFİS
63	HALK GYO A.Ş.	B	13	38/8000	OFİS
64	HALK GYO A.Ş.	B	13	38/8000	OFİS
65	HALK GYO A.Ş.	B	13	38/8000	OFİS
66	HALK GYO A.Ş.	B	14	38/8000	OFİS
67	HALK GYO A.Ş.	B	14	38/8000	OFİS
68	HALK GYO A.Ş.	B	14	38/8000	OFİS
69	HALK GYO A.Ş.	B	14	38/8000	OFİS
70	HALK GYO A.Ş.	B	15	38/8000	OFİS
71	HALK GYO A.Ş.	B	15	38/8000	OFİS

72	HALK GYO A.Ş.	B	15	38/8000	OFİS
73	HALK GYO A.Ş.	B	15	38/8000	OFİS
74	HALK GYO A.Ş.	B	16	38/8000	OFİS
75	HALK GYO A.Ş.	B	16	38/8000	OFİS
76	HALK GYO A.Ş.	B	16	38/8000	OFİS
77	HALK GYO A.Ş.	B	16	38/8000	OFİS
78	HALK GYO A.Ş.	B	17	38/8000	OFİS
79	HALK GYO A.Ş.	B	17	38/8000	OFİS
80	HALK GYO A.Ş.	B	17	38/8000	OFİS
81	HALK GYO A.Ş.	B	17	38/8000	OFİS
82	HALK GYO A.Ş.	B	18	38/8000	OFİS
83	HALK GYO A.Ş.	B	18	38/8000	OFİS
84	HALK GYO A.Ş.	B	18	38/8000	OFİS
85	HALK GYO A.Ş.	B	18	38/8000	OFİS
86	HALK GYO A.Ş.	B	19	38/8000	OFİS
87	HALK GYO A.Ş.	B	19	38/8000	OFİS
88	HALK GYO A.Ş.	B	19	38/8000	OFİS
89	HALK GYO A.Ş.	B	19	38/8000	OFİS
90	HALK GYO A.Ş.	B	20	38/8000	OFİS
91	HALK GYO A.Ş.	B	20	38/8000	OFİS
92	HALK GYO A.Ş.	B	20	38/8000	OFİS
93	HALK GYO A.Ş.	B	20	38/8000	OFİS
94	HALK GYO A.Ş.	B	21	38/8000	OFİS
95	HALK GYO A.Ş.	B	21	38/8000	OFİS
96	HALK GYO A.Ş.	B	21	38/8000	OFİS
97	HALK GYO A.Ş.	B	21	38/8000	OFİS
98	HALK GYO A.Ş.	B	22	38/8000	OFİS

99	HALK GYO A.Ş.	B	22	38/8000	OFİS
100	HALK GYO A.Ş.	B	22	38/8000	OFİS
101	HALK GYO A.Ş.	B	22	38/8000	OFİS
102	HALK GYO A.Ş.	B	23	38/8000	OFİS
103	HALK GYO A.Ş.	B	23	38/8000	OFİS
104	HALK GYO A.Ş.	B	23	38/8000	OFİS
105	HALK GYO A.Ş.	B	23	38/8000	TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS

3.3-GAYRİMENKULLERİN TAPU TETKİKİ

18.04.2012 tarihinde Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, HALK GYO A.Ş. adına kayıtlı olan gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

3.4-GAYRİMENKULLERİN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senetleri,
- Kadastral plan örneği,
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.
- Yapı Ruhsatı
- Kat İrtifakı Onaylı Mimari Proje

3.5-GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU

18.04.2012 tarihinde Ataşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; söz konusu taşınmazlar 14.08.2009-02.10.2009 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" lejandında kalmakta olup, KAKS=Avan Proje Hmax =Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların da yer aldığı parsel, Ataşehir Belediyesi Encümenince 23.08.2011 onaylanan karar gereği

17,19,21 nolu parsellerin tevhid işlemi sonucu 3332 ada 24 parsel olmuştur.

3.6- GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin son 3 yıl içinde Halk G.Y.O. A.Ş. portföyüne alındığı, imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne aynı sermaye olarak konulmasına dair herhangi bir engelin bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Taşınmazlar 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi bulunmaktadır.Yapı Denetimi Ataşehir Belediyesi İmar ve Fen İşleri Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

3332 ada, 24 parsel Şebboy Sokak’a yaklaşık 100 metre cepheli konumdadır. Düz bir topoğrafik yapıya sahip parsel Kare geometrik şekle sahiptir. Şebboy sokaktan alt kotta yer almaktadır. Parsel üzeri kısmen toprak, kaplıdır. Parsel çevresinde tel çit bulunmaktadır. 18.04.2012 tarihinde yaptığımız tespitlere göre parsel üzerine Ataşehir Belediyesince 26.08.2011 tarih ve 52/1 nolu tanzim edilmiş inşaat ruhsatına istinaden A ve B blok olarak 2 blok inşaatların devam ettiği, A bloğun 5 Bodrum+zemin+8 katlı Belediye Hizmet Binası, B bloğun ise 5 bodrum+zemin+23 normal katlı Ofis ve işyeri binası olarak inşa edildikleri, A ve B bloğun, iç inşai

özellikleri hariç, tüm inşasının bittiği tespit edilmiştir. (Taşınmazın son 8 katının cam giydirmesi henüz yapılmamış olup, malzemelerin inşaat sahasından olmasından dolayı 16-23 katlar arasında inşaat seviyesi %95 olarak tespit edilmiştir.). Taşınmazların içinin natamam şekilde teslim edileceği öğrenilmiştir. 26.08.2011 tarihli, 2011/11035 nolu onaylı Kat İrtifakına esas mimari projeye göre B blokta 1. Bodrum katta 8, zemin katta 5 dükkan ve diğer normal 23 katta her katta 4'er ofis olmak üzere 92 adet ofis, toplamda 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 18.04.2012 tarihinde Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan proje incelemesinde Kat irtifakına esas onaylı mimari proje incelenmiş olup, kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

2008'e kadar Mahalle olan Ataşehir İlçesi 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 351.046'dır. 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." 16 Sayılı listeyile Ataşehir'e bağlanan mahalleler şöyle sıralanıyor: Üsküdar İlçe Belediyesi'ne bağlı;

- Fetih

- Esatpaşa

- Örnek

Kadıköy İlçe Belediyesi'ne bağlı;

- Yenisahra

- İçerenköy

- İnönü

- Kayışdağı

- Barbaros

- Küçükbakkalköy

- Atatürk Mahallesi'nin O-4 ve E80 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı

Ümraniye İlçe Belediyesi'ne bağlı;

- Yeni Çamlıca

- Mustafa Kemal Mahallesi'nin O-4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı

- Namık Kemal Mahallesi'nin O-4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı

- Samandıra ilk kademe belediyesine bağlı Ferhatpaşa Mahallesi'nin E80 Karayolu'nun ve E80-D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısmı. Ataşehir'in Tem Otoyolu'nun kuzeyinde kalan kısmı, kanunun 2. maddesine göre, Ümraniye İlçesi'ne bağlanırken, bu bölgede bulunan Kadıköy Belediyesi Hayvan Barınağı da Ümraniye sınırlarına katıldı. Boğaziçi Köprüsü'ne giden O-4 bağlantı yolu Ataşehir İlçesi'nin kuzey sınırını oluştururken, Barbaros Mahallesi sınırlarında kalan finans merkezi onaylı arazi, bu karayolunun kuzeyinde bırakılan tek alan oldu. Kayışdağı ile E80 Otoyolu arasında kalan ve Kartal İlçesi Samandıra Belediyesi sınırlarında bulunan Ferhatpaşa Mahallesi'nin E-80 ve D-100 bağlantı yolu güneyinde kalan kısmı, Ataşehir'e bağlanırken, Ümraniye İlçe Belediyesi sınırları içindeki Mustafa Kemal Mahallesi'nin O-4 Karayolu altında kalan kısmı da (yaklaşık dörtte üçü) Ataşehir'e bağlandı.

Yine, Namık Kemal Mahallesi'nin O-4'ün altında küçük bir kısmı da Ataşehir'e bağlanan bölgeler arasında. Göztepe Libadiye Caddesi, Ataşehir'in batıdan sınırını çizerken, Üsküdar'a bağlı Fetih, Örnek ve Esatpaşa mahalleleri de Ataşehir'e bağlandı.

1990'lı yıllarda Emlak Bankası iştirakiyle inşaatına başlanan Türkiye'nin en kapsamlı uydu kent projelerinden biri olan Ataşehir, bugün de TOKİ'nin yatırımlarının odak noktasıdır. Bir uydu kent olarak yerleşimi planlıdır. Bünyesinde Palladium ve Optimum gibi alışveriş merkezleri, ofisler ve yüksek katlı yapılar bulundurulur.

Maliye Hazinesiyle birlikte Tercüman gazetesinin sahibi Kemal Ilıcak ve işadamı Alim Kantarcı'nın sahip olduğu Karaman çiftliği olarak bilinen 6500 dönümlük arazinin mülkiyeti Ilıcak'ın borçları nedeniyle, sırasıyla Yapı Kredi Bankası , Anadolu Bankası , Emlak Bankası ve TOKİ ye geçti.

Ilıcak ve ortaklarının 1983 yılında bu arazi için hazırladıkları İsotaş Yenikent isimli 50.000 konutluk projeye, yerleşim merkezlerine uzak ve ütöpik olduğu gerekçesiyle talep görmedi . O Yıllarda çektiği kredileri geri ödeyemeyen Ilıcak , ipotekli olan arazinin mülkiyet hakkını da yapı Kredi Bankasına bırakmış oldu. Öte yandan, Maliye Hazinesi ise %21 lik payının tamamını yine bir kamu bankası olan Anadolu Bankasına devretti . 8 Ocak 1988 Tarihinde Anadolu Bankası , Türkiye Emlak ve Kredi Bankası ile birleşti ve bankanın yeni adı " Emlak Bankası " oldu. Ardından , Yapı Kredi Bankasının da elindeki arazi hisselerini tümünü satın alan Emlak Bankası , böylece Karaman Çiftliği'nin tek sahibi oldu .

Emlak Bankası o dönemdeki konut geliştirme projeleri kapsamında, ilk önce ismini "Anatepe uydu kenti" olarak belirlediği bu arazinin 1800 dönümlük kısmını, Eska, Tekfen, Eltes ve Baytur isimli inşaat şirketlerine etap etap inşaa ettirdi . 2000'li yıllara girerken Alarko inşaatın da faaliyetleriyle gelişen bölgenin kontrolü TOKİ'ye devredildi . 2002 yılından sonra TEM oto yolunun batı tarafında kalan 2800 dönümlük kısmında da Teknik Yapı, Varyap, Ağaoğlu gibi inşaat şirketlerinin uygulamasına sunan TOKİ Türk emlak sektörüne Batı Ataşehir kavramını da kazandırmış oldu.

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, 2012 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- 3332 Ada 24 parsel tapu kütüğünde “Arsa ” vasfında kayıtlıdır. Parsel üzerinde A ve B blok olmak üzere 2 bloktan oluşmaktadır. Değerleme işlemi yapılan B blok 5 bodrum+zemin+23 katlıdır. 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı olmak üzere 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme işlemi kat irtifakı kurulu olduğu için bağımsız bölüm bazında yapılacaktır. 18.04.2012 tarihinde yaptığımız ve rapor ekinde düzenlemiş olduğumuzu situasyon tablosuna göre B bloğun hali hazırda inşaatının bittiği tespit edilmiştir. Değerleme işlemi yapılacak olan bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanları hesaplanırken tapuda eklenti olarak işlenmiş olan eklentiler dikkate alınmıştır. Değerleme tablosunda taşınmazların bitmesi halinde yapılan değerlemede bağımsız bölümlerin ana taşınmaz üzerinde yer aldığı katı , cephesi, bölgenin şerefyesi gibi unsurlar dikkate alınmış ve piyasa emsal araştırmaları neticesinde hali hazırda pazarlaması yapılan aynı özellikteki projelerdeki satış rakamları dikkate alınmıştır. Ayrıca Değerleme işlemi yapılan taşınmazların bulunduğu yerleşim alanının, TOKİ tarafından Finans Merkezi olarak

projelendirilecek olan ve Kamu Bankalarından Halkbankası A.Ş, Vakıfbank T.A.O, Ziraat Bankası ve Merkez Bankası'nın yeni Genel Müdürlük hizmet binalarının da bulunduğu Batı Ataşehir bölgesi içinde bulunması değerlendirme işleminde önemli bir faktör olarak göze çarpmaktadır. Değerleme işlemine etken diğer faktörler aşağıda belirtilmiştir.

- Taşınmazların hisselerinin tam olması,
- Taşınmazların yakın çevresinde inşaa edilmekte olan ve pazarlanan önemli projelerin (Varyap Meridyen-Ağaoğlu, My Tower vb.). Taşınmazların reklamasyonuna olumlu yönde etki etmesi,
- 26.12.2011 tarihinde Ataşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; söz konusu taşınmazlar 14.08.2009-02.10.2009 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" lejandında kalmakta olup, KAKS=Avan Proje Hmax =Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Halihazırda taşınmazların yer aldığı bölgenin teknik altyapısı tamamlanmış olup, arsaların belediye hizmetlerinden yararlanması,
- Yakın çevrenin konut + ticaret fonksiyonuna sahip olması, önemli ulaşım güzergahlarına yakın konumda olmaları ve yakın konumda Alışveriş Merkezleri yer alması

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

3332 ada, 24 parsel Şebboy Sokak'a yaklaşık 100 metre cepheli konumdadır. Düz bir topoğrafik yapıya sahip parsel Kare geometrik şekle sahiptir. Şebboy Sokak'tan alt kotta yer almaktadır. Parsel üzeri kısmen toprak kaplıdır. Parsel çevresinde tel çit bulunmaktadır. 18.04.2012 tarihinde yaptığımız tespitlere göre parsel üzerine Ataşehir Belediyesince 26.08.2011 tarih ve 52/1 nolu tanzim edilmiş inşaat ruhsatına istinaden A ve B blok olarak 2 blok inşaatlarının tamamlandığı, A bloğun 5

Bodrum+zemin+8 katlı Belediye Hizmet Binası, B bloğun 5 bodrum+zemin+23 normal katlı Ofis ve işyeri binası olarak inşaa edildikleri, İnşaat ruhsatına göre 10933,22 m2 Ofis, 1066 m2 dükkan, 19620,26 m2 ortak alanlar olmak üzere toplam 31619,48 m2 ruhsat alanı bulunmaktadır. 26.08.2011 tarihli, 2011/11035 nolu Kat İrtifakına esas onaylı mimari projeye göre B blok 1. Bodrum katta 8, zemin katta 5 dükkan ve diğer 23 normal katta her katta 4'er ofis olmak üzere 92 adet ofis, toplamda 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 18.04.2012 tarihinde Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan proje incelemesinde Kat irtifakına esas onaylı mimari proje incelenmiş olup, kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlardan ofislerin brüt alan hesaplamalarında ekli tapularda eklenti alanı olarak teknik mahal eklentileri dikkate alınmıştır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projeye de uygun olmak üzere, bu alanların kullanımı ofis içlerinden sağlanabilmektedir. Aşağıdaki tabloda değerlendirme işlemi yapılan bağımsız bölümlerin konum, arsa payı ve kullanım alanı bilgileri verilmiştir.

TABLO 2					
B.B.NO	NİTELİĞİ	BLOK NO	KAT NO	ARSA PAYI	BRÜT ALAN/M2
1	DÜKKAN	B	1.BOD	22/8000	64
2	DÜKKAN	B	1.BOD	10/8000	28
3	DÜKKAN	B	1.BOD	19/8000	55
4	DÜKKAN	B	1.BOD	19/8000	55
5	DÜKKAN	B	1.BOD	20/8000	58
6	DÜKKAN	B	1.BOD	13/8000	38
7	DÜKKAN	B	1.BOD	19/8000	55
8	DÜKKAN	B	1.BOD	18/8000	52
9	DÜKKAN	B	ZEMİN	53/8000	158
10	DÜKKAN	B	ZEMİN	55/8000	163

11	DÜKKAN	B	ZEMİN	38/8000	112
12	DÜKKAN	B	ZEMİN	84/8000	249
13	DÜKKAN	B	ZEMİN	83/8000	247
14	OFİS	B	1	38/8000	135
15	OFİS	B	1	38/8000	135
16	OFİS	B	1	38/8000	135
17	OFİS	B	1	38/8000	135
18	OFİS	B	2	38/8000	135
19	OFİS	B	2	38/8000	135
20	OFİS	B	2	38/8000	135
21	OFİS	B	2	38/8000	135
22	OFİS	B	3	38/8000	135
23	OFİS	B	3	38/8000	135
24	OFİS	B	3	38/8000	135
25	OFİS	B	3	38/8000	135
26	OFİS	B	4	38/8000	135
27	OFİS	B	4	38/8000	135
28	OFİS	B	4	38/8000	135
29	OFİS	B	4	38/8000	135
30	OFİS	B	5	38/8000	135
31	OFİS	B	5	38/8000	135
32	OFİS	B	5	38/8000	135
33	OFİS	B	5	38/8000	135
34	OFİS	B	6	38/8000	135
35	OFİS	B	6	38/8000	135
36	OFİS	B	6	38/8000	135
37	OFİS	B	6	38/8000	135

38	OFIS	B	7	38/8000	135
39	OFIS	B	7	38/8000	135
40	OFIS	B	7	38/8000	135
41	OFIS	B	7	38/8000	135
42	OFIS	B	8	38/8000	135
43	OFIS	B	8	38/8000	135
44	OFIS	B	8	38/8000	135
45	OFIS	B	8	38/8000	135
46	OFIS	B	9	38/8000	135
47	OFIS	B	9	38/8000	135
48	OFIS	B	9	38/8000	135
49	OFIS	B	9	38/8000	135
50	OFIS	B	10	38/8000	135
51	OFIS	B	10	38/8000	135
52	OFIS	B	10	38/8000	135
53	OFIS	B	10	38/8000	135
54	OFIS	B	11	38/8000	135
55	OFIS	B	11	38/8000	135
56	OFIS	B	11	38/8000	135
57	OFIS	B	11	38/8000	135
58	OFIS	B	12	38/8000	135
59	OFIS	B	12	38/8000	135
60	OFIS	B	12	38/8000	135
61	OFIS	B	12	38/8000	135
62	OFIS	B	13	38/8000	135
63	OFIS	B	13	38/8000	135
64	OFIS	B	13	38/8000	135

65	OFIS	B	13	38/8000	135
66	OFIS	B	14	38/8000	135
67	OFIS	B	14	38/8000	135
68	OFIS	B	14	38/8000	135
69	OFIS	B	14	38/8000	135
70	OFIS	B	15	38/8000	135
71	OFIS	B	15	38/8000	135
72	OFIS	B	15	38/8000	135
73	OFIS	B	15	38/8000	135
74	OFIS	B	16	38/8000	135
75	OFIS	B	16	38/8000	135
76	OFIS	B	16	38/8000	135
77	OFIS	B	16	38/8000	135
78	OFIS	B	17	38/8000	135
79	OFIS	B	17	38/8000	135
80	OFIS	B	17	38/8000	135
81	OFIS	B	17	38/8000	135
82	OFIS	B	18	38/8000	135
83	OFIS	B	18	38/8000	135
84	OFIS	B	18	38/8000	135
85	OFIS	B	18	38/8000	135
86	OFIS	B	19	38/8000	135
87	OFIS	B	19	38/8000	135
88	OFIS	B	19	38/8000	135
89	OFIS	B	19	38/8000	135
90	OFIS	B	20	38/8000	135
91	OFIS	B	20	38/8000	135

92	OFİS	B	20	38/8000	135
93	OFİS	B	20	38/8000	135
94	OFİS	B	21	38/8000	135
95	OFİS	B	21	38/8000	135
96	OFİS	B	21	38/8000	135
97	OFİS	B	21	38/8000	135
98	OFİS	B	22	38/8000	135
99	OFİS	B	22	38/8000	135
100	OFİS	B	22	38/8000	135
101	OFİS	B	22	38/8000	135
102	OFİS	B	23	38/8000	115
103	OFİS	B	23	38/8000	115
104	OFİS	B	23	38/8000	115
105	TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS	B	23	38/8000	135

4-5.GAYRİMENKULLERİN 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.GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik : Bilinmiyor
Su : Bilinmiyor
Kanalizasyon : Bilinmiyor

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 ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/Gelir Akımları 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 örneklerle 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 gayrimenkulü 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

Bu değerlendirme raporunda yeterli sayıda satılık ve kiralık işyeri emsal bulunması, arsa emsalinin ise bulunmaması nedeniyle “Maliyet Oluşumları Yöntemi” kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

SATILIK EMSALLER

1-Doğuş Emlak : 0 216 456 72 72

Değeri sorulan taşınmaza yakın konumda yeni bina Uphil Tower'da 22.Katta 90 m² ofis 800.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir(ofis m2 fiyatı:8.900 TL)

2-Esta Merkez Emlak : 0 216 688 86 68

Değeri sorulan taşınmaza yakın konumda yeni bina Uphil Tower'da en son .Katta 135 m² ofis 1.000.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir(ofis m2 fiyatı:7500 TL)

3- Centry 21 Emlak : 0 216 455 11 88

Değeri sorulan taşınmaza yakın konumda 1 yaşında Ağaoğlu My Prestige'de 145 m² 10. Normal kat 1.150.000 TL fiyatla satıldığı öğrenilmiştir. Sitenin Açık yüzme havuzu, spor alanları, kapalı garajı mevcuttur. (ofis m2 fiyatı:7900 TL)

4- D-C Emlak : 0 216 356 20 20

Taşınmaza yakın bir konumda zemin katta yeni bina altında 150 m² dükkan 3.000.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir. (dükkan m2 fiyatı:20.000 TL)

5- Varyap Meridian Projesi Satış Ofisi : 0216 688 48 05

Değerleme işlemi yapılan taşınmazın karşı adasında halen devam etmekte olan projede Varyap Meridian 1-10 katlar 55-80 m2 arası bürolar 9500.TL/m2 satılıyor,Aynı proje Grand Tower 1-19 katlar 250 m2 ofisler 10.000.TL/m2,20 ve 50 katlar 100-160 m2 ofisler 9500.TL/m2-11000.TL/m2 arası satış yapılmaktadır. Değeri sorulan taşınmazın arsa bedelinin 2000-3000 TL/m² olacağı bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK EMSALLER

1-Ada Emlak : 0 216 359 03 03

Değeri sorulan taşınmaza uzak bir konumda yeni bina Dumankaya Flex’de 10.Katta 40 m² ofis 1200 TL fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir(ofis m2 fiyatı:30 TL)

Taşınmaza uzak bir konumda E5 Yan yol üzerinde ancak bulunduğu yol itibariyle ulaşım yönünden taşınmaza göre olumsuz özelliklere sahip

2-Eko Emlak : 0 216 455 94 94

Taşınmaza yakın bir konumda cadde üzerinde 110 m² dükkan 10000 TL fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir(m2 fiyatı:90 TL)

3- Centry 21 Emlak : 0 216 455 11 88

Değeri sorulan taşınmaza yakın konumda 1 yaşında Ağaoğlu Sky Tower’da 60 m² 10. Normal kat ofis 3500.TL Kiralık. (ofis m2 fiyatı:58 TL)

4- Plus Emlak : 0 216 577 74 74

Taşınmaza yakın bir konumda zemin katta yeni bina altında 57 m² dükkan 8000 TL fiyatla kiralık olduğu öğrenilmiştir. (dükkan m2 fiyatı:140 TL)

5- Sibel Vartok Emlak : 0216 445 39 39

Taşınmazla aynı bölge içinde Flora Residance içinde 39 m2 15.kat ofis 3000.TL kiralık (Ofis m2 fiyatı:76 TL)

6- Cold Well Emlak : 0216 540 80 90

Taşınmazla aynı bölge içinde Plaza içinde 180 m2 plaza katı 16000.TL kiralık (Ofis m2 fiyatı:88 TL)

7- Centry 21 Emlak : 0216 455 11 88

Taşınmazla aynı bölge içinde Residance içinde 200 m2 10.kat ofis 12000.TL kiralık (Ofis m2 fiyatı:60 TL)

4.10.2- 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 sahip olduğu ancak ekspertiz konusu taşınmazın daha iyi imar durumuna ve gelişme trendine sahip olduğu kabul edilmiştir.

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan inceleme neticesinde hali hazır aynı özellikte ofis m² satış değerleri göz önünde bulundurulmuş, 23 katlık ofisler bölümünde 1-8. katlarda m² satış değeri 10150.TL/m², 9-16. katlarda deniz cepheli ofisler ve kuzey cephe denize cepheli olmayan ofisler 8500-9350.TL/m², 17-19 katlar arası kuzey ofisler 9150-10300.TL/m², 20.Kat 11250.TL/m², 21-23.Kat 10850-11250.TL/m² olarak tespit edilmiştir. 1.Bodrum katta yer alan yol kotu seviyesinde bulunan Şebboy sokak ve Varyap Meridian cepheli dükkanlar 25.000.TL/m²-1.Bodrum kat ön cephe, zemin kat giriş altı dükkanlar 22.000.TL/m², Zemin katta yer alan dükkanlar 21.000.TL/m² olarak tespit edilmiştir. Ayrıca bölgede yapılan incelemede arsa m² satış değerlerinin 4000.TL/m² ile 6000.TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiş olup, arsa m² birim değeri olarak 5000.TL/m² belirlenmiştir.

4.10.3. PİYASA DEĞERİ YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan inceleme neticesinde hali hazır aynı özellikte ofis m² satış değerleri göz önünde bulundurulmuş 23 katlık ofisler bölümünde 1-8 katlarda m² satış değeri 10150.TL/m², 9-16 katlarda deniz cepheli ofisler ve kuzey cephe denize cepheli olmayan ofisler 8500-9350.TL/m², 17-19 katlar arası kuzey ofisler 9150-10300.TL/m², 20.Kat 11250.TL/m², 21-23.Kat 10850-11250.TL/m² olarak tespit edilmiştir. 1.Bodrum katta yer alan yol kotu seviyesinde bulunan Şebboy sokak ve Varyap Meridian cepheli dükkanlar 25.000.TL/m²-1.Bodrum kat ön cephe, zemin kat giriş altı dükkanlar 22.000.TL/m², Zemin katta yer alan dükkanlar 21.000.TL/m² olarak tespit edilmiştir.

TABLO-3

B.B.No	Katı	Alanı	Birim Satış Değeri	Toplam Satış Değeri	Niteliği	Cephesi
1	1.BOD	64 m ²	25,000 TL	1,600,000 TL	DÜKKAN	Doğu
2	1.BOD	28 m ²	25,000 TL	700,000 TL	DÜKKAN	Doğu
3	1.BOD	55 m ²	25,000 TL	1,380,000 TL	DÜKKAN	Doğu
4	1.BOD	55 m ²	25,000 TL	1,380,000 TL	DÜKKAN	Doğu
5	1.BOD	58 m ²	25,000 TL	1,450,000 TL	DÜKKAN	Doğu
6	1.BOD	38 m ²	22,000 TL	840,000 TL	DÜKKAN	Güney
7	1.BOD	55 m ²	22,000 TL	1,210,000 TL	DÜKKAN	Güney
8	1.BOD	52 m ²	22,000 TL	1,150,000 TL	DÜKKAN	Güney
9	ZEMİN	158 m ²	21,000 TL	3,320,000 TL	DÜKKAN	Güney
10	ZEMİN	163 m ²	21,000 TL	3,430,000 TL	DÜKKAN	Güney
11	ZEMİN	112 m ²	21,000 TL	2,360,000 TL	DÜKKAN	Güney
12	ZEMİN	249 m ²	21,000 TL	5,230,000 TL	DÜKKAN	Güney
13	ZEMİN	247 m ²	21,000 TL	5,190,000 TL	DÜKKAN	Güney
14	1	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
15	1	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
16	1	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
17	1	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
18	2	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
19	2	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
20	2	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
21	2	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
22	3	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
23	3	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
24	3	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
25	3	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
26	4	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
27	4	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
28	4	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
29	4	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
30	5	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
31	5	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
32	5	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
33	5	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney

34	6	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
35	6	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
36	6	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
37	6	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
38	7	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
39	7	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
40	7	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
41	7	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
42	8	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
43	8	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
44	8	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
45	8	135 m ²	10,150 TL	1,380,000 TL	OFİS	Güney
46	9	135 m ²	8,500 TL	1,150,000 TL	OFİS	Deniz
47	9	135 m ²	8,500 TL	1,150,000 TL	OFİS	Deniz
48	9	135 m ²	8,500 TL	1,150,000 TL	OFİS	Ön Cephe
49	9	135 m ²	8,500 TL	1,150,000 TL	OFİS	Ön Cephe
ARA TOPLAM		6,194 m²	78,000,000 TL			

B.B.No	Katı	Alanı	Birim Satış Değeri	Toplam Satış Değeri	Niteliği	Cephesi
50	10	135 m ²	9,000 TL	1,220,000 TL	OFİS	Deniz
51	10	135 m ²	9,000 TL	1,220,000 TL	OFİS	Deniz
52	10	135 m ²	8,500 TL	1,150,000 TL	OFİS	Ön Cephe
53	10	135 m ²	8,500 TL	1,150,000 TL	OFİS	Ön Cephe
54	11	135 m ²	8,500 TL	1,150,000 TL	OFİS	Deniz
55	11	135 m ²	8,500 TL	1,150,000 TL	OFİS	Deniz
56	11	135 m ²	8,500 TL	1,150,000 TL	OFİS	Ön Cephe
57	11	135 m ²	8,500 TL	1,150,000 TL	OFİS	Ön Cephe
58	12	135 m ²	8,750 TL	1,190,000 TL	OFİS	Deniz
59	12	135 m ²	8,750 TL	1,190,000 TL	OFİS	Deniz
60	12	135 m ²	8,500 TL	1,150,000 TL	OFİS	Ön.Cephe
61	12	135 m ²	9,000 TL	1,220,000 TL	OFİS	Ön Cephe
62	13	135 m ²	9,000 TL	1,220,000 TL	OFİS	Deniz
63	13	135 m ²	9,150 TL	1,240,000 TL	OFİS	Deniz
64	13	135 m ²	9,150 TL	1,240,000 TL	OFİS	Ön Cephe
65	13	135 m ²	9,150 TL	1,240,000 TL	OFİS	Ön Cephe
66	14	135 m ²	9,200 TL	1,250,000 TL	OFİS	Deniz
67	14	135 m ²	9,200 TL	1,250,500 TL	OFİS	Deniz

68	14	135 m ²	9,150 TL	1,240,000 TL	OFİS	Ön Cephe
69	14	135 m ²	9,150 TL	1,240,000 TL	OFİS	Ön Cephe
70	15	135 m ²	9,350 TL	1,270,000 TL	OFİS	Deniz
71	15	135 m ²	9,350 TL	1,270,000 TL	OFİS	Deniz
72	15	135 m ²	9,350 TL	1,270,000 TL	OFİS	Ön Cephe
73	15	135 m ²	9,350 TL	1,270,000 TL	OFİS	Ön Cephe
74	16	135 m ²	9,350 TL	1,270,000 TL	OFİS	Deniz
75	16	135 m ²	9,350 TL	1,270,000 TL	OFİS	Deniz
76	16	135 m ²	9,150 TL	1,240,000 TL	OFİS	Ön Cephe
77	16	135 m ²	9,150 TL	1,240,000 TL	OFİS	Ön Cephe
78	17	135 m ²	9,150 TL	1,240,000 TL	OFİS	Deniz
79	17	135 m ²	9,150 TL	1,240,000 TL	OFİS	Deniz
80	17	135 m ²	9,150 TL	1,240,000 TL	OFİS	Ön Cephe
81	17	135 m ²	9,150 TL	1,240,000 TL	OFİS	Ön Cephe
82	18	135 m ²	9,250 TL	1,250,000 TL	OFİS	Deniz
83	18	135 m ²	9,250 TL	1,250,000 TL	OFİS	Deniz
84	18	135 m ²	10,100 TL	1,370,000 TL	OFİS	Ön Cephe
85	18	135 m ²	10,100 TL	1,370,000 TL	OFİS	Ön Cephe
86	19	135 m ²	10,300 TL	1,400,000 TL	OFİS	Deniz
87	19	135 m ²	10,300 TL	1,400,000 TL	OFİS	Deniz
88	19	135 m ²	10,100 TL	1,370,000 TL	OFİS	Ön Cephe
89	19	135 m ²	10,100 TL	1,370,000 TL	OFİS	Ön Cephe
90	20	135 m ²	11,250 TL	1,520,000 TL	OFİS	Deniz
91	20	135 m ²	11,250 TL	1,520,000 TL	OFİS	Deniz
92	20	135 m ²	11,250 TL	1,520,000 TL	OFİS	Ön Cephe
93	20	135 m ²	11,250 TL	1,520,000 TL	OFİS	Ön Cephe
94	21	135 m ²	11,000 TL	1,490,000 TL	OFİS	Deniz
95	21	135 m ²	11,000 TL	1,490,000 TL	OFİS	Deniz
96	21	135 m ²	10,850 TL	1,470,000 TL	OFİS	Ön Cephe
97	21	135 m ²	10,900 TL	1,480,000 TL	OFİS	Ön Cephe
98	22	135 m ²	10,950 TL	1,480,000 TL	OFİS	Deniz
99	22	135 m ²	11,100 TL	1,500,000 TL	OFİS	Deniz
100	22	135 m ²	11,150 TL	1,500,000 TL	OFİS	Ön Cephe
101	22	135 m ²	11,150 TL	1,510,000 TL	OFİS	Ön Cephe
102	23	115 m ²	11,200 TL	1,290,000 TL	OFİS	Deniz
103	23	115 m ²	11,200 TL	1,290,000 TL	OFİS	Deniz
104	23	115 m ²	11,100 TL	1,280,000 TL	OFİS	Ön Cephe

105	23	135 m ²	11,200 TL	1,520,000 TL	TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS	Ön Cephe
ARA TOPLAM		7,500 m ²		73.240,000 TL		
GENEL TOPLAM		13,694 m ²		151,240,000 TL		

3332 ADA 24 PARSEL		
ALAN,M2	DEĞER,TL/M2	TOPLAM DEĞER,TL
13.694	11.045	151.250.230

Emsal Karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri ~151.250.000.TL olarak hesap edilmiştir

4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımı

4.11.1- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerlerin test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Rapor’un 4.9.3 başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda taşınmazların yaklaşık ortalama 65,- TL/m²/Ay birim olmak üzere toplam 900.000,-TL/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

4.11.2-Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan inceleme neticesinde, hali hazır aynı özellikte ofis m2 kira değerleri göz önünde bulundurulmuş, 23 katlık ofisler bölümünde 1-8 katlarda m2 kira değerleri 62.TL/m2/ay, 9-16 katlarda deniz cepheli ofisler ve kuzey cephe denize cepheli olmayan ofisler 51-55.TL/m2/ay, 17-19 katlar arası kuzey ofisler 55-62.TLm2/ay, 20. Kat ofisler 60-66.TL/m2/ay, 21-22.Kat 64-79.TL/m2/ay, 23.Kat 74-78.TL/m2/ay olarak

tespit edilmiştir. 1.Bodrum katta yer alan yol kotu seviyesinde bulunan Şebboy sokak ve Varyap Meridian cepheli dükkanlar 140-250.TL/m2/ay (1,2,3,4,5), 1.Bodrum kat ön cephe, zemin kat giriş altı dükkanlar 130-136.TL/m2/ay (6,7,8), Zemin katta yer alan dükkanlar (9,10,11,12,13) 85-104.TL/m2/ay olarak tespit edilmiştir

B.B.No	Katı	Alanı	Birim Kira Değeri	Kira Değeri	Niteliği	Cephesi
1	1.BOD	64 m ²	140 TL	9,000 TL	DÜKKAN	Doğu
2	1.BOD	28 m ²	250 TL	7,000 TL	DÜKKAN	Doğu
3	1.BOD	55 m ²	236 TL	13,000 TL	DÜKKAN	Doğu
4	1.BOD	55 m ²	145 TL	8,000 TL	DÜKKAN	Doğu
5	1.BOD	58 m ²	250 TL	14,500 TL	DÜKKAN	Doğu
6	1.BOD	38 m ²	131 TL	5,000 TL	DÜKKAN	Güney
7	1.BOD	55 m ²	136 TL	7,500 TL	DÜKKAN	Güney
8	1.BOD	52 m ²	134 TL	7,000 TL	DÜKKAN	Güney
9	ZEMİN	158 m ²	104 TL	16,500 TL	DÜKKAN	Güney
10	ZEMİN	163 m ²	104 TL	17,000 TL	DÜKKAN	Güney
11	ZEMİN	112 m ²	116 TL	13,000 TL	DÜKKAN	Güney
12	ZEMİN	249 m ²	92 TL	23,000 TL	DÜKKAN	Güney
13	ZEMİN	247 m ²	85 TL	21,000 TL	DÜKKAN	Güney
14	1	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
15	1	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
16	1	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
17	1	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
18	2	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
19	2	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
20	2	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
21	2	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
22	3	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
23	3	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
24	3	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
25	3	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
26	4	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
27	4	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
28	4	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney

29	4	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
30	5	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
31	5	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
32	5	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
33	5	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
34	6	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
35	6	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
36	6	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
37	6	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
38	7	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
39	7	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
40	7	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
41	7	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
42	8	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
43	8	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
44	8	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
45	8	135 m ²	62 TL	8,500 TL	OFİS	Güney
46	9	135 m ²	55 TL	7,500 TL	OFİS	Deniz
47	9	135 m ²	55 TL	7,500 TL	OFİS	Deniz
48	9	135 m ²	55 TL	7,500 TL	OFİS	Ön Cephe
49	9	135 m ²	55 TL	7,500 TL	OFİS	Ön Cephe
ARA TOPLAM		6,194 m²	463,500 TL			

B.B.No	Katı	Alanı	Birim Kira Değeri	Kira Değeri	Niteliği	Cephesi
50	10	135 m ²	59 TL	8,000 TL	OFİS	Deniz
51	10	135 m ²	59 TL	8,000 TL	OFİS	Deniz
52	10	135 m ²	51TL	7,000 TL	OFİS	Ön Cephe
53	10	135 m ²	51TL	7,000 TL	OFİS	Ön Cephe
54	11	135 m ²	51TL	7,000 TL	OFİS	Deniz
55	11	135 m ²	51TL	7,000 TL	OFİS	Deniz
56	11	135 m ²	51TL	7,000 TL	OFİS	Ön Cephe
57	11	135 m ²	51TL	7,000 TL	OFİS	Ön Cephe
58	12	135 m ²	51TL	7,000 TL	OFİS	Deniz
59	12	135 m ²	51TL	7,000 TL	OFİS	Deniz
60	12	135 m ²	51TL	7,000 TL	OFİS	Ön.Cep

						he
61	12	135 m ²	51TL	7,000 TL	OFİS	Ön Cephe
62	13	135 m ²	51TL	7,000 TL	OFİS	Deniz
63	13	135 m ²	51TL	7,000 TL	OFİS	Deniz
64	13	135 m ²	51TL	7,000 TL	OFİS	Ön Cephe
65	13	135 m ²	51 TL	7,000 TL	OFİS	Ön Cephe
66	14	135 m ²	57 TL	7,750 TL	OFİS	Deniz
67	14	135 m ²	57 TL	7,750 TL	OFİS	Deniz
68	14	135 m ²	53 TL	7,250 TL	OFİS	Ön Cephe
69	14	135 m ²	51 TL	7,000 TL	OFİS	Ön Cephe
70	15	135 m ²	55 TL	7,500 TL	OFİS	Deniz
71	15	135 m ²	55 TL	7,500 TL	OFİS	Deniz
72	15	135 m ²	55 TL	7,500 TL	OFİS	Ön Cephe
73	15	135 m ²	55 TL	7,500 TL	OFİS	Ön Cephe
74	16	135 m ²	55 TL	7,500 TL	OFİS	Deniz
75	16	135 m ²	55 TL	7,500 TL	OFİS	Deniz
76	16	135 m ²	55 TL	7,500 TL	OFİS	Ön Cephe
77	16	135 m ²	55 TL	7,500 TL	OFİS	Ön Cephe
78	17	135 m ²	55 TL	7,500 TL	OFİS	Deniz
79	17	135 m ²	54 TL	7,350 TL	OFİS	Deniz
80	17	135 m ²	55 TL	7,400 TL	OFİS	Ön Cephe
81	17	135 m ²	55 TL	7,400 TL	OFİS	Ön Cephe
82	18	135 m ²	55 TL	7,400 TL	OFİS	Deniz
83	18	135 m ²	55 TL	7,400 TL	OFİS	Deniz
84	18	135 m ²	55 TL	7,400 TL	OFİS	Ön Cephe
85	18	135 m ²	60 TL	8,100 TL	OFİS	Ön Cephe
86	19	135 m ²	62 TL	8,300 TL	OFİS	Deniz
87	19	135 m ²	62 TL	8,300 TL	OFİS	Deniz
88	19	135 m ²	62 TL	8,300 TL	OFİS	Ön Cephe
89	19	135 m ²	60 TL	8000 TL	OFİS	Ön Cephe
90	20	135 m ²	66 TL	9,000 TL	OFİS	Deniz
91	20	135 m ²	66 TL	9,000 TL	OFİS	Deniz
92	20	135 m ²	66 TL	9,000 TL	OFİS	Ön Cephe
93	20	135 m ²	66 TL	9,000 TL	OFİS	Ön Cephe
94	21	135 m ²	66 TL	9,000 TL	OFİS	Deniz

95	21	135 m²	66 TL	9,000 TL	OFİS	Deniz
96	21	135 m²	64 TL	8,750 TL	OFİS	Ön Cephe
97	21	135 m²	67 TL	9,150 TL	OFİS	Ön Cephe
98	22	135 m²	79 TL	10,750 TL	OFİS	Deniz
99	22	135 m²	70 TL	9,500 TL	OFİS	Deniz
100	22	135 m²	64 TL	8,750 TL	OFİS	Ön Cephe
101	22	135 m²	68 TL	9,200 TL	OFİS	Ön Cephe
102	23	115 m²	78 TL	9,000 TL	OFİS	Deniz
103	23	115 m²	78 TL	9,000 TL	OFİS	Deniz
104	23	115 m²	78 TL	9,000 TL	OFİS	Ön Cephe
105	23	135 m²	74 TL	10,000 TL	TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS	Ön Cephe
ARA TOPLAM				7,500 m²	436,500 TL	
GENEL TOPLAM				13,694 m²	900,000 TL	

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ,TL	
KİRALAMAYA KONU ALAN,M2	13694
AYLIK KİRA BEDELİ,TL/AY	900.000.TL
YILLIK KİRA BEDELİ,TL/YIL	10.800.000.TL
KAPİTİLAZYON ORANI	0.07
TAŞINMAZIN DEĞERİ.TL	154.285.714.TL

Gelir yöntemi çerçevesinde taşınmazın değeri ~154.285.000.TL olarak hesap edilmiştir.

4.12-Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal bulunması, arsa emsallerinin ise bulunmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı Analizi” kullanılmamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamının mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi”ne aittir.

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması vb. dikkate alındığında mevcut şeklinin uygunluğu düşünülmektedir

4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller; kat mülkiyeti tesis edilmiş binadaki 105 adet bağımsız bölümden ibarettir.

BÖLÜM 5:

5.1-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Piyasa Gelirleri Yaklaşımı” yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **151.250.000,-TL**, Gelir Yöntemi ile ise **154.285.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle uyumlu olduğu ve **151.250.000,-TL**, değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkul onaylı mimari proje ve yapı kullanma izin belgesindeki durumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

- Ekspertize konu gayrimenkullerin kat mülkiyeti tesisi yapılmış olup, taşınmazların yasal belge ve evrakları eksiksiz ve tamdır.

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. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerindeki ipotek ve takyidat olmadığından, GYO portföyüne aynı sermaye olarak konulmasında yasal bir engel yoktur.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin

satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerleme konusu taşınmazın maliki Halk GYO olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.Değerleme konusu taşınmazın Halkbank GYO portföyüne aynı sermaye olarak konulmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamakta olduğu kanaatindeyim.

6.2. 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, topografik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, inşaat tarzları, inşaatı 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 “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçük Bakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel üzerine inşa edilmekte olan 13 dükkan, 92 ofis olmak üzere toplam 105 adet bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri **151.250.000,00 TL**, Toplam 105 adet taşınmazın toplam kiralama bedeli **900.000.TL/AY** olarak kabul edilmiştir.

RAYİÇ DEĞER					
3332 ADA 14 PARSEL	ALAN,M2	KDV HARIÇ,DEĞER/TL	KDV DAHİL DEĞER/TL	KDV HARIÇI,DEĞER/USD	
105.ADET TAŞINMAZ	13.694	151.250.000	178.475.000	83.563.535	
TOPLAM DEĞER=151.250.000.TL					

Değerleme konusu taşınmazların KDV Hariç toplam değeri; 151.250.000.-TL (Yüzellibir MilyonİkiYüzElliBin Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

6.2.1- KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ					
3332 ADA 14 PARSEL	ALAN,M2	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL	
105.ADET TAŞINMAZ	13.694	900.000	10.800.000	5.966.850	
TOPLAM YILIK KİRA DEĞERİ=10.800.000.TL/5.966.850.USD					

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 10.800.000.-TL (On Milyon SekizYüzBin Türk Lirası) olarak kira değeri takdir edilmiştir

6.2.2- SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Sigorta bedeli olarak (13.899.410.TL) alınmıştır.

* Sigorta Değeri Hesabı Bayındırlık Bakanlığı 2012 yılı Birim Fiyatları 5.A Yapı Grubuna göre yapılmıştır

*(19.04.12 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,81.-TL'dir).

(19.04.2012)

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.



Şeref EMEN

Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZAYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

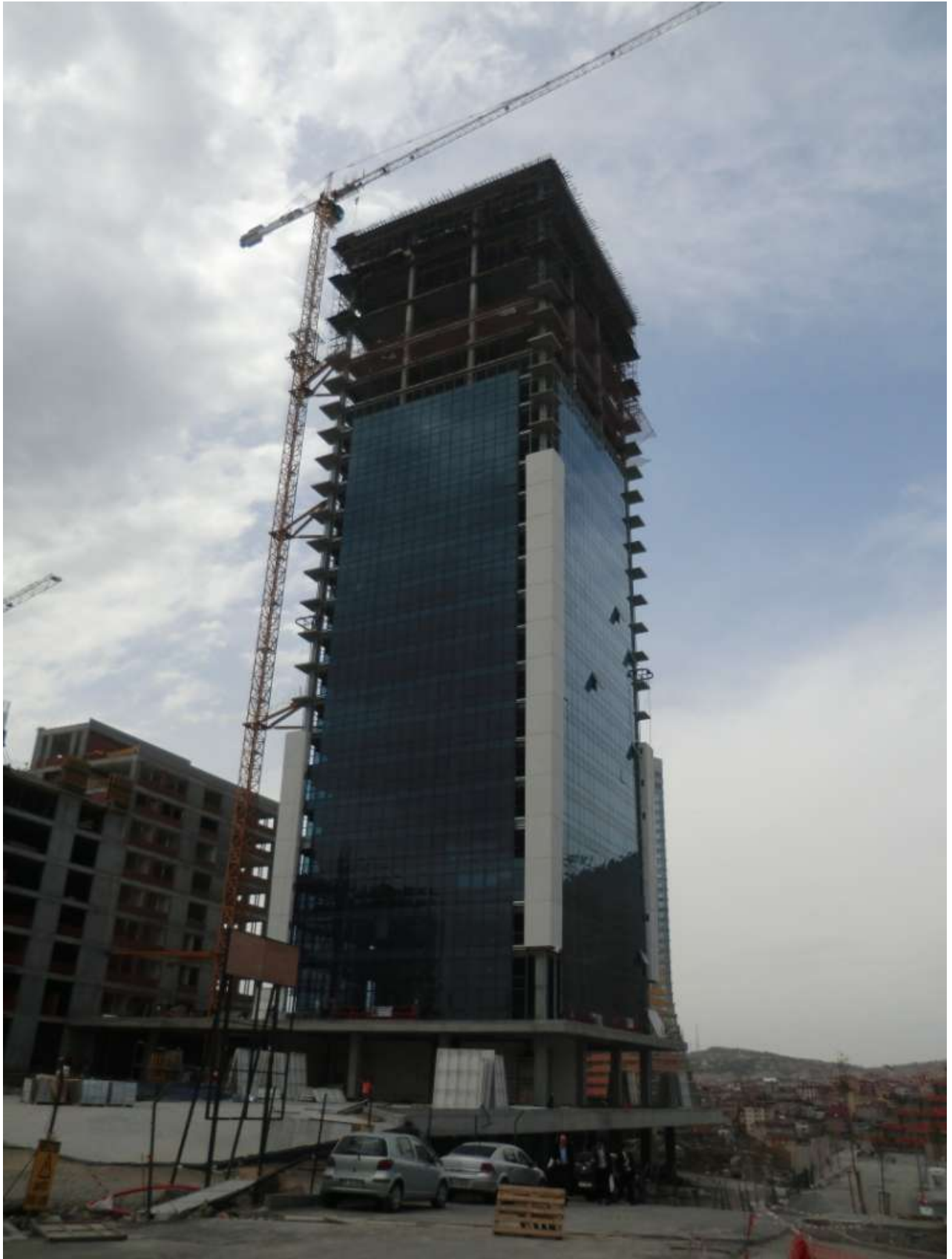
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- Fotoğraflar,
- Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

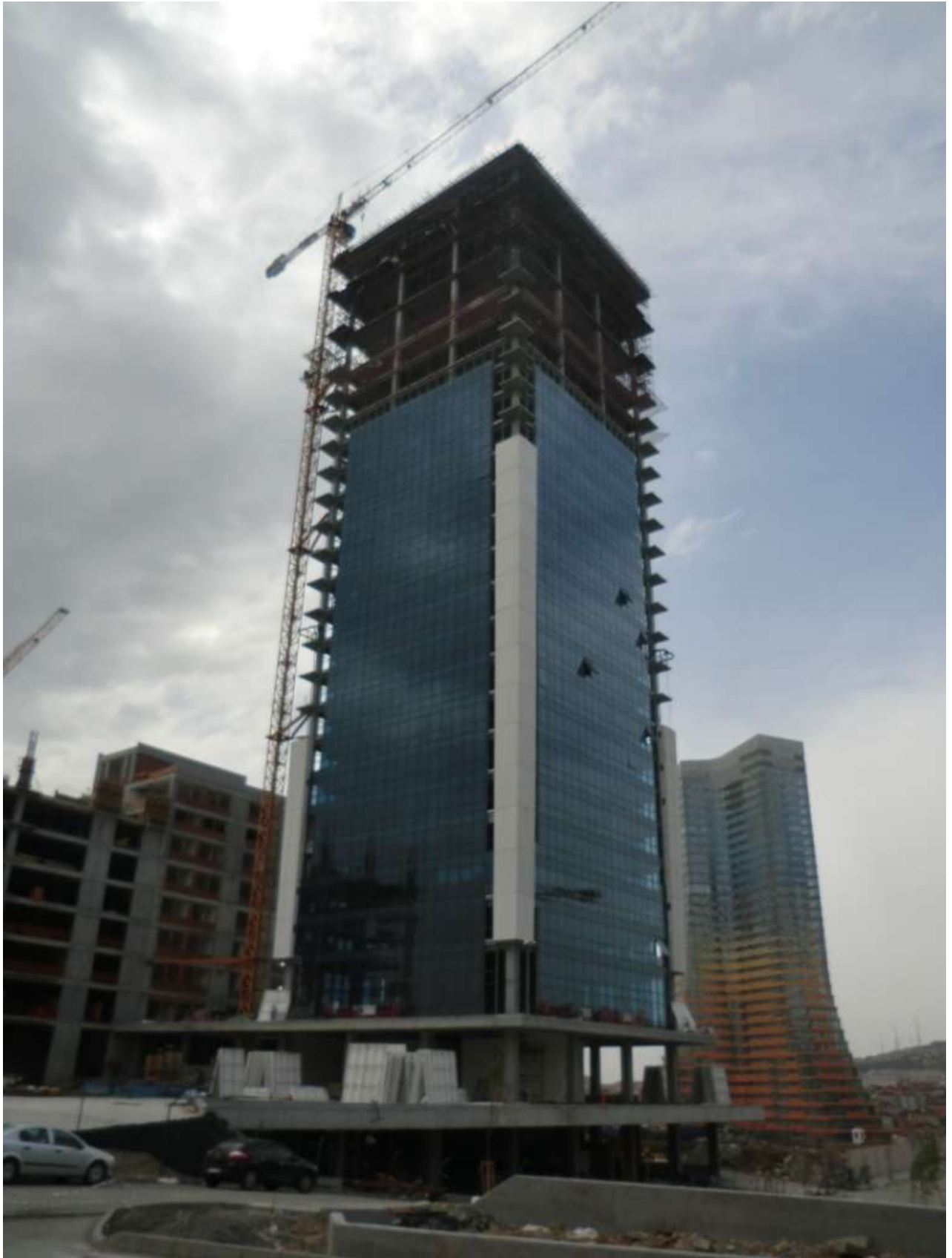
EK : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2763 Ada, 10 Parsel No’lu 9 bağımsız bölüm numaralı “Depolu Banka” vasıflı taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerleme çalışması, 2010 yılında yapılmış olup, satış değeri : **6.084.800.-TL dir.**

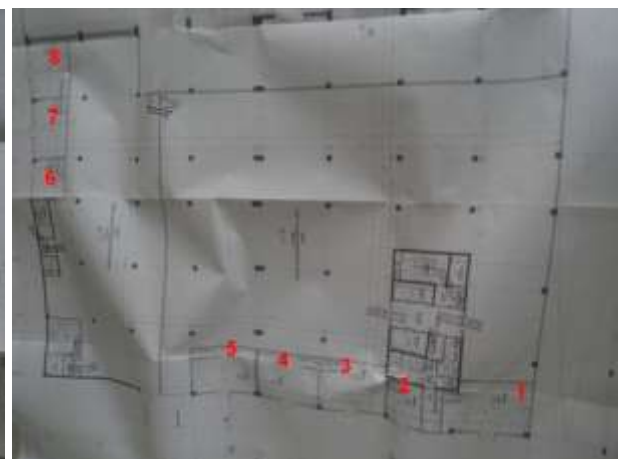
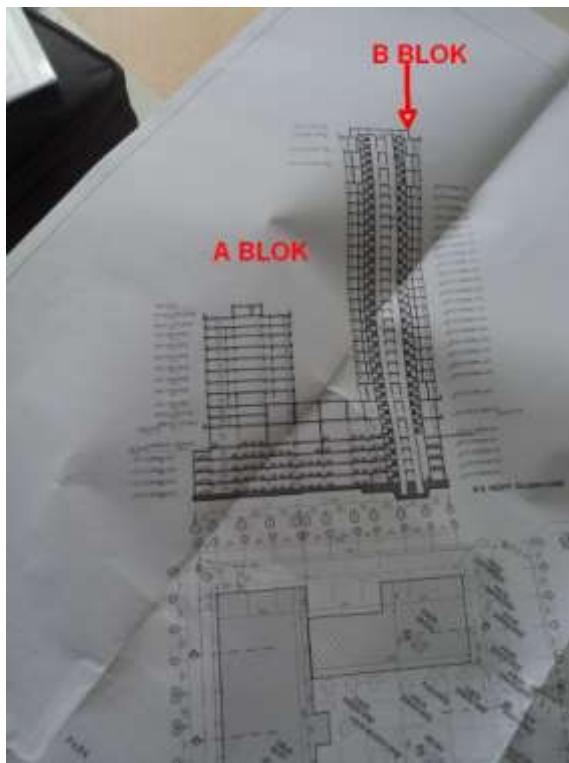
3332 ADA 24 PARSEL

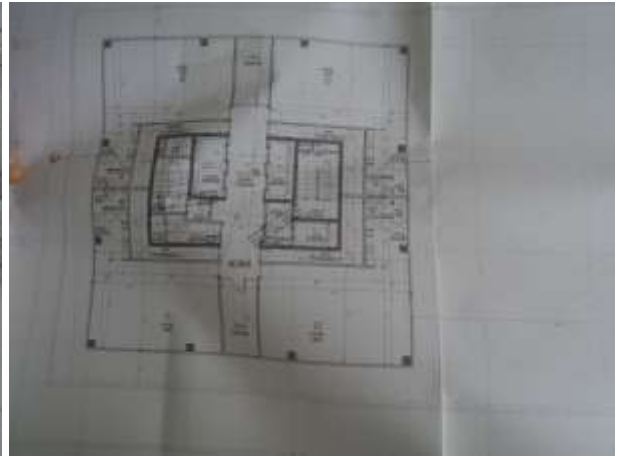












Şeref EMEN

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi

Görevi : Lisanslı Değerleme Uzmanı - Kontrolör

KİŞİSEL BİLGİLER

Doğum Tarihi : 01.03.1959

Medeni Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

2011 -..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Lisanslı Değerleme Uzmanı

2010-2011 : Emeklilik

2005 -2010 : Karayolları 4. Bölge Kamulaştırma Takdir Komisyon Başkanlığı

Komisyon Başkanı

1987 -2005 : Karayolları 4. Bölge Kamulaştırma Takdir Komisyon Başkanlığı

Ekip Mühendisi

1986 -1987 : Karayolları 3. Bölge Kamulaştırma Takdir Komisyon Başkanlığı

Ekip Şefi

1985 -1986 : Karayolları 3. Bölge Kamulaştırma Takdir Komisyon Başkanlığı

Ekip Mühendisi

1983 - 1984 : Karayolları 3. Bölge Kamulaştırma Takdir Komisyon Başkanlığı

Arazi Ekip Mühendisi

EĞİTİM BİLGİLERİ

1977-1983 : İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat fakültesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü

1974 -1977: Bolu Erkek Öğretmen Lisesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Doğın ÖZAYDIN

Harita Mühendisi

Görevi : Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

Doğum Tarihi : 07.02.1949

Medeni Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

2011-..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

2008-2010 : Küresel Harita İnş. Trz. Müh. Tic. A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

2005-2008 : Jeo TEK Şirketler Grubu

Yönetim Kurulu Başkanı – Proje Yöneticisi - Proje Müdürü

1997-1998 : Kalkınma Bankası

Proje Yöneticisi

1974-1997 : Harita Genel Komutanlığı

Proje Yöneticisi – Şb Müdürü – Jeodezi Dai. Bşk.

EĞİTİM BİLGİLERİ

1970-1973 : Harita Genel Komutanlığı Harita Yüksek Okul Komutanlığı

1966-1970 : Kara Harp Okulu

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009

No : 401148

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Doğan ÖZAYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RENKLI FOTOKOPI