



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ,
ERENKÖY MAHALLESİ,
368 ADA, 25 PARSEL

İSTANBUL HALK BANKASI CADDEBOSTAN ŞUBESİ

EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2014

RAPOR NO: 2014 / 128

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla .
hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708
. Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Taşınmaza İlişkin Bilgiler

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 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. 9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 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 değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 03.12.2014 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 09.12.2014 tarihinde, 128 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde ;İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 368 Ada 25 Parselde "BAHÇELİ KARGİR APARTMAN " vasfı ile kayıtlı gayrimenkul dahilinde yer alan 1,2,3,4,5 bağımsız bölüm nolu taşınmazların 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 sözleşmeli Değerleme Uzmanı Ali Rıza TOPSAKAL tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğan ÖZAYDIN tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 04.12.2014 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 03.12.2014 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 09.12.2014 tarihinde, 128 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 255.000,00.-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 Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu –Ümraniye/İSTANBUL'dur

Halk G.Y.O. A.Ş. 18.10.2010 tarihinde, 10.717.979.-TL'lik kısmi nakdi ve 466.282.021.-TL'lik kısmi ayni olmak üzere toplam 477.000.000.-TL sermaye ile T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde kurulmuştur.

2.3- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde ;İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 368 Ada 25 Parselde "BAHÇELİ KARGİR APARTMAN " vasfı ile kayıtlı gayrimenkul dahilinde yer alan 1,2,3,4,5 bağımsız bölüm nolu taşınmazların 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.

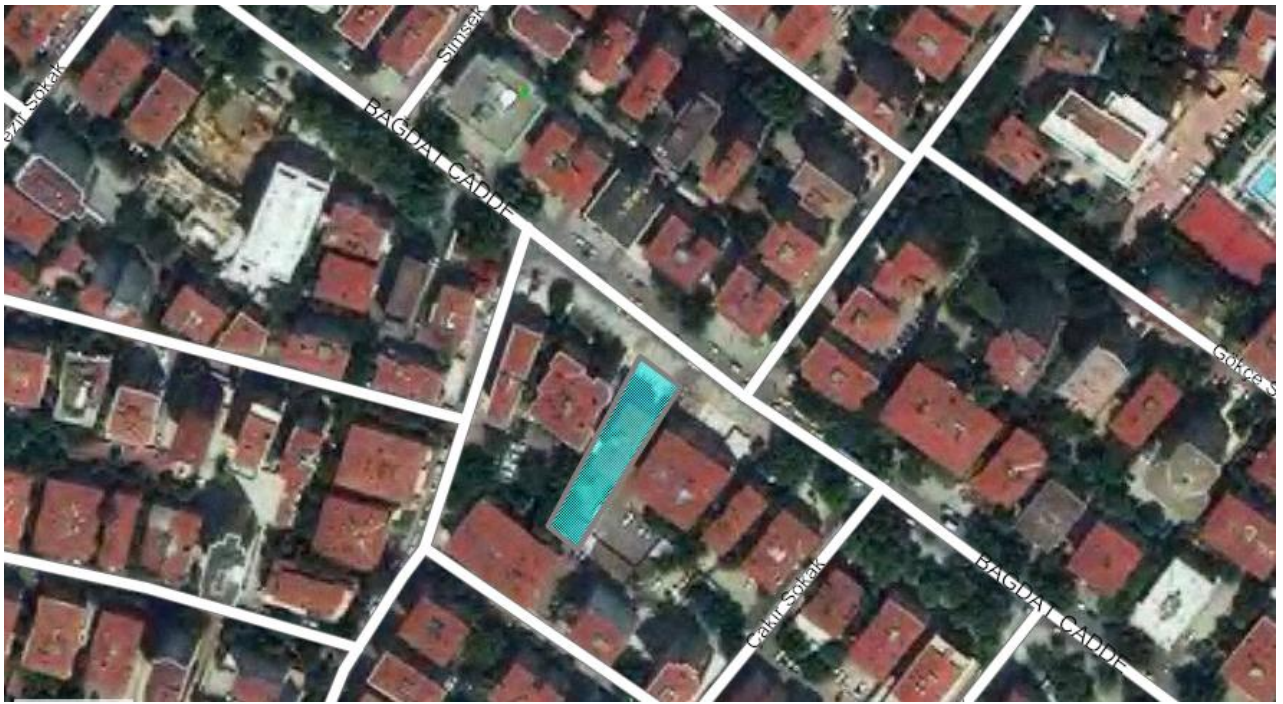
BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi No:286 posta adresinde bulunan 106/4 pafta, 368 Ada, 25 Parselde yer alan binadaki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümlerdir. Taşınmaz Bağdat Caddesi üstünde konumlu olup; yakınında Göztepe Parkı, Fenerbahçe İlköğretim Okulu, Yeditepe Üniversitesi Diş Hastalıkları Hastanesi, Caddebostan Kültür Merkezi bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresi konut ve ticaret fonksiyonlu olarak kullanılan, yapı yaşı 35 yılı aşkın binalarla çevrilidir. Taşınmazların cephe aldığı Bağdat Caddesi üstünde yer alan binaların zemin katlarında yer alan bağımsız bölümlerin tamamına yakını ticari fonksiyonlu olarak kullanılırken, üst katlar ağırlıklı olarak ofis fonksiyonlu kullanılmaktadır. Bölge sosyal ve kültürel donatılar bakımından oldukça zengin, ulaşım bakımından oldukça elverişli, hem araç hem de nüfus yoğunluğunun fazla olduğu ve yaya sirkülasyonunun devamlı ve hızlı olarak sağlandığı bir bölgedir. Bağdat Caddesi Anadolu Yakası'nın oldukça prestijli bir alanı olup; cadde üstünde uluslararası ve yerel, üst gelir grubuna hitap eden markalara ait mağazalar, üst ve orta gelir grubuna hitap eden lokanta, cafe ve restoranlar bulunmaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı Caddebostan-Erenköy arası yoğun yaya sirkülasyonu nedeniyle, yoğunlukla restoran-cafe ağırlıklı olmak üzere birçok sektörde önde gelen firmalar için prestij bölgesi olarak kabul edilmektedir. Bölgede bulunan binaların büyük kısmı yapı ömrünü tamamlamak üzere olan binalardır. Bölgedeki arsa arzı olmadığından eski yapılar yıkılarak yeniden yapılma süreci başlamıştır. Ana arter üstünde yer alan binalar için yükseklik sınırlaması getirilmiştir. Bağdat Caddesi" nin deniz kısmında paralelinde yer alan sahil yolu ise bölge halkı tarafından sıklıkla tercih edilen, açık hava- rekreasyon alanlarıdır. Sahil yolu üzerinde deniz manzarasına hakim yalı daireleri ve yer yer lüks restoranlar, eğlence yerleri bulunmaktadır.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

TAPU KAYIT BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	KADIKÖY
MAHALLESİ	:	ERENKÖY
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	106
ADA NO	:	368
PARSEL NO	:	25
YÜZÖLÇÜMÜ	:	902,00 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Bahçeli Kargir Apartman
YEVMIYE NO	:	20269
BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	:	1, 2, 3, 4, 5
KAT NO	:	Bodrum, Bodrum, Zemin, 1. Kat, 1. Kat
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Dükkan, Dükkan, Depolu Dükkan, Daire, Daire
CİLT NO	:	79
SAHİFE NO	:	7738, 7739, 7740, 7741, 772
EDİNİM TARİHİ	:	03.11.2010/ 20269
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	:	HİSSESİ: TAM

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

09.12.2014 tarihinde Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların tapu kayıtları üzerinde her hangi bir takyidat tespit edilmemiştir.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma izin Belgesi
- Mimari projesi (Kat Planları),

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazlar; 11.05.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Otolu Ara Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda Hmax: 18 m(5 kat), TAKS:0,25 ve ayrık nizam yapılaşma koşulu ile konut + ticaret alanında kalmaktadır. Plan notlarına göre Konut + ticaret lejantında belirlenen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

TAKSmax:0,35 olmak üzere dahil olduğu yapı adasının KAKS ve h maksimum değerlerine göre uygulama yapılacaktır. TAKS:0,25'nin üstünde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile maksimum TAKS:0,35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Mak. kat alanı kullanımı 0,35'tir.Bağdat Caddesi, Recep Peker Caddesi ve E-5'ten yüz alan ilk binalarda Hmax : 18,00* mt'yi geçemez. (*18.02.2012 tasdik tarihi)

* Zemin ve bodrum katlarda otel – motel hariç ticari amaçlı kullanılabilir.

* Ticaret olarak kullanılacak zemin katlarda maksimum yükseklik 4,50 m'yi geçemez.

* Ticaret alanlarında; hizmet sektörüne ait bürolar, eğitim ve sağlık birimleri, özel hastaneler, gazino ve lokantalar, çarşı ve çok katlı mağazalar, otel, motel, sinema ve tiyatrolar, kültürel ve sosyal tesisler, açık ve kapalı spor alanları, yönetim birimleri, bankalar ve mali kurumlar yapılabilir. Bodrum katlar kapalı otopark, yan ve arka bahçeler açık otopark olarak kullanılabilir. Zemin katlarda maksimum yükseklik 5.50* m'dir. (*18.02.2012 tasdik tarihi) Bodrum katta tabi zemin üstünde ve yola cephesi olması şartıyla emsale dahil olarak işyeri düzenlenebilir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

Değerlemeye konu gayrimenkullerin son 3 yıl içinde T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinden Halk G.Y.O. A.Ş. portföyüne devredildiği ve imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmasına dair herhangi bir engelin olmadığı tespit edilmiştir..

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

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazların Kadıköy Belediyesi'nde 04.12.2014 tarihinde yapılan incelemede taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkule ait 08.03.1976 tarih ve 1976/1246 no'lu yapı kullanma izin belgesi, 25.9.1973 tarih ve 1973/9467 no'lu yapı ruhsatı belgesi ve 14.12.1975 tarih ve 1975/ 8575 no'lu mimari tadilat- mimari projesi ve 11.10.1972 tarih ve 1972/6551 no'lu ilk mimari proje tarafımızca görülmüştür. Taşınmazların dosyasında yapılan incelemede yıkım kararı, encümen kararı vb. olumsuzluk teşkil edebilecek herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ

İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları”nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadenizi, Marmara Denizi’yle birleştirirken; Asya Kıtası’yla Avrupa Kıtası’nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli’nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa”nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ’ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli’nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



Nüfus :Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kiŞi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul’un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83’tür. Daha önceki dönemde İstanbul’un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) dümesi ve göçün yavaşlamasıdır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur. Türkiye topraklarının %9,7,,sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

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. 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasalar 2010 yılında da zor bir süreçten geçerek, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2013 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir. Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa çıkarılması halinde; yeri, konumu, imar durumu, banka binası olarak planlanmış ve işletiliyor olması, İstanbul ilinin belirli marka yapılarından birisi olması, yakın çevresinin teşekkül tarzı ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak taşınmaza gelebilecek talebin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın yaşı,
- Taşınmazın banka binası olarak planlanmış ve kullanılıyor olması
- Alternatif kullanımlara uygun olması
- Taşınmazın İstanbul İl merkezinde, Ticari potansiyelin yüksek olduğu bir bölgede olması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu (Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Binleri ve Kamu binaları),
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli (vapur, tren, otobüs,v.b) olması,

- Satış kabiliyeti, gibi hususlar taşınmazın değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi No:286 posta adresinde kayıtlı 106/4 pafta, 368 Ada, 25 Parseldeki ana gayrimenkulde yer alan 1, 2, 3, 4, 5 no lu bağımsız bölümlerdir.

* Taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul 2 bodrum + zemin + 4 normal kat olarak inşa edilmiştir.

* Binanın 1. bodrum katında 2 adet dükkân ve zemin katta yer alan dükkana ait depo, zemin katta 1 adet dükkan, 1.normal katta 2 adet daire ve diğer normal katlarda 1'er adet daire olmak üzere toplamda 8 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

* Binanın bodrum katı brüt 125 m², zemin kat brüt 170 m², 1.kat brüt 180 m² kullanım alanlıdır ve toplamda 5 bağımsız bölüm toplam brüt 475 m² kullanım alanlıdır Söz konusu taşınmazlardan 1 ve 2 no'lu bağımsız bölüm dükkan nitelikli olup; bodrum katta konumlanmaktadır. 3 no'lu bağımsız zemin katta yer almaktadır ve dükkan niteliklidir, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümler ise 1.normal katta konumlanmaktadır ve daire niteliklidir.

* Taşınmazlardan 1 no'lu bağımsız bölüm net 16 m² (brüt 18), 2 no'lu bağımsız bölüm net 23 (brüt 27 m²) m², 3 no'lu bağımsız bölüm depo alanı (80 m²) dahil toplam 250 m², 4 no'lu bağımsız bölüm brüt 90 m² ve 5 no'lu bağımsız bölüm brüt 90 m² kullanım alanlıdır.

* Ekspertizi yapılan taşınmazlar halihazırda birlikte, tek bir bölüm halinde banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

* Bodrum katta maaş ödeme merkezi, kasa dairesi, kazan dairesi, mutfak + arşiv, lavabo – wc; zemin katta vezneler, operasyon bölümü, açık ve kapalı ofisler, bekleme salonu; 1.normal katta bilgi işlem odası, açık-kapalı ofisler, lavabo-wc bölümleri bulunmaktadır. Taşınmazın kapalı ofis bölümlerinde zeminler laminant parke ile kaplıdır, açık bölümlerde ise zemin granit malzeme ile döşenmiştir, duvarlar ve tavan saten boyalıdır, tavan bölümünde ayrıca spot aydınlatma tercih edilmiştir. Katları birbirine bağlayan merdiven evinde de zeminler granit malzeme ile döşenmiş olup, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Taşınmazın ana giriş kapısı ve pencereleri alüminyum doğramadır.

.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Sınıfı	: 3B
Yapının Yaşı	: 37
Kat Adedi	: 2 Bodrum + Zemin + 4 Normal Kat
Dış Cephe	: Silikon Esaslı Dış Cephe Boyası
Kapalı Alan (m ²)	: 475.00 (5 Bağımsız Bölümün Toplam Alanı)
Güvenlik	: Var
Klima	: Mevcut
Doğalgaz	: Mevcut
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Mevcut

İnşaat Kalitesi:	İyi
Malzeme Kalitesi:	İyi
Fiziksel Eskime:	Bulunmaktadır.
Fonksiyonel Eskime:	Yoktur

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.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları 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 gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul 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 ve mesken 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.

Satılık Emsaller

Emsal 1 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan Zemin kat konumlu cadde üstü 40m² kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 550.000 TL olduğu görüşülmüştür.13.750.TL/m²
(**UNITED MILLENIUM 0216 347 53 90**)

Emsal 2 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan zemin kat konumlu cadde üstü 150m² kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 2.000.000 USA olduğu görüşülmüştür.29.333.TL/m²
(**REALTY WORLD 0532 357 04 33**)

Emsal 3 :

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan zemin kat konumlu cadde üstü 162m² kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 1.950.000 USA olduğu görüşülmüştür.26.481.TL/m²
CENTURY 21 0216 550 79 10

Emsal 4 :

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan zemin kat konumlu cadde üstü 175m² kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 1.450.000 USA olduğu görüşülmüştür.18.228.TL/m²
CENTURY 21 0216 550 79 10

Kiralık Emsaller

1. Sahibinden , Suna Hn . TEL: 0538 765 84 34

Konu taşınmazın yakınında , Bağdat Caddesi, 341/A kapı nolu binada, **140m²** zemin kat, 80m² asma kat ve 100m² de bodrum katında kullanımı olan, daha önce ' Kentucky Fried Chicken ' olarak hizmet vermiş olan taşınmazın 90,000TL /AY bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Aylık kira ; **473 TL/m²**)

Not : Konu taşınmazın içerisi yeni ve bakımlıdır. Dolayısı ile daha değerlidir.
)

2. T & E Emlak ; TEL: 0 216 464 55 16, 0 532 411 62 25

Konu taşınmazın yakınında , Bağdat Caddesi üzerinde, biraz alçak konumlu, zemin katta, **20m²** alanlı dükkanın **5,000 TL /AY** değerle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Aylık kira ; **250 TL/m²**)

3. PROFİT EMLAK , Sertaç Bey TEL 0 532 242 20 46, 5 532 433 96 97

Konu taşınmaz gibi Bağdat Caddesi üzerinde, 393/1 kapı numaralı binanın zemin katında, 22m² bodrumda kullanım alanı bulunan **38m²** alanlı dükkanın 30,000TL / Ay bedelle kiralık ilanında olduğu öğrenilmiştir. (Aylık kira ; **625 TL/m²**)

Not ; Bu emsaldeki taşınmazın alanına göre cadde cephesi konu taşınmazdan biraz daha geniştir.Bulunduğu konum daha iyidir. Dolayısı ile daha değerlidir.

4. D&C Emlak : 0537 959 66 64

********Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan konu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alan yeni bina dahilinde köşe konumda cephesi açık olan zemin katta 500 m² alana sahip olan taşınmaz için pazarlıklı olarak **20.000.000 \$** bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Alınan bilgiye göre uzun zamandır satılık olduğu öğrenilmiştir.

Taşınmazın içerisinde hali hazırda **140.000 TL/ay** bedel ile kiracı mevcuttur. **~(84.000 TL/m²)**

******** Konu taşınmaz ile aynı caddede Bağdat caddesi girişinde çok iyi konumda yer alan 20 m² dükkanın pazarlıklı olarak 1.250.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(62.500 TL/m²)**

5. ARTE Grup Serkan Bey ; TEL 0 532 343 32 92

Konu taşınmaz gibi Bağdat Caddesi üzerinde, Suadiye tarafında, 437 kapı numaralı binanın zemin katında (eskiden İNG Bank olarak hizmetmiştir.) Zemin katta **150m2** olmak üzere, 40 m2 asma katlı ve 50 m2 de bodrumda depolu taşınmazın 35,000 USD / AY kira değeri (Yaklaşık 80,500TL /AY) kiralık veya 13,500,000TL değerle satılık ilanında olduğu öğrenilmiştir. (Aylık birim kira ; **435 TL/m²**) **Taşınmaz emsalden daha kötü yapıda ve konumdadır.**

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

- Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 1 ve 2 no" lu bağımsız bölümlerin ana caddeden girişinin olmaması ve bodrum katta yer alması nedeniyle tabela değerinin olmaması, ancak halihazırda diğer 3 bağımsız bölümle beraber şube olarak kullanılıyor olmasının avantajı dikkate alınarak bodrum kat depo ve dükkan alanları için 5.000 TL/m²,

- zemin katta yer alan 3 no'lu bağımsız bölümün birim değeri 22.000 TL/m², 4 ve 5 no" lu bağımsız bölümlerin değeri ise ofis- konut birim satış fiyatları doğrultusunda 8.000 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Taşınmazların halihazırda müşterek olarak tek bir bölüm şeklinde kullanılması ve bağımsız bölüm şeklinde ayrı ayrı satılmasının zor ve maliyetli olması sebebiyle toplam kapalı kullanım alanı dikkate alınmış olup, bağımsız bölümler bazında değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarına göre; eskiden Bağdat Caddesi" nin en yoğun ve tercih edilen aksı Suadiye-Erenköy arası iken, son yıllarda bu yoğun yaya sirkülasyonu değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı Suadiye-Caddebostan'a doğru genişlemiştir. Taşınmazın konumlandığı bölgenin nezih bir bölge olması, özellikle ana cadde üstünde bulunan, zemin katta yer alan ticari fonksiyonlu taşınmazlar açısından getiri potansiyelinin oldukça yüksek olduğu tespit edilmiştir

<u>Bağımsız Bl.No</u>	<u>Alan m2</u>	<u>Birim Değer/m2</u>	<u>Ravî Değer TL</u>
1	18	5000	90.000
2	27	5000	135.000
3 3 No'lu BB'e Ait Depo için Bodrum Kat için Takdir edilen Birim Değer Esas alınmış, Birim Değer Bodrum Kat ve Zemin Kat Ortalaması Olarak Verilmiştir	170+80	22000	5.500.000
4	90	8000	720.000
5	90	8000	720.000
GENEL TOPLAM			7.165.000

4.11- Nakit / Gelir Akımları Yaklaşımı

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

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Rapor’un Kiralık Emsaller başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda bir bütün olarak kullanılan 5 bağımsız bölümün bodrum katta konumlu olanlarının 25-35 TL/m²/Ay, zemin kat alanının 135-160,- TL/m²/Ay, normal kat alanı 35-45 TL/m²/Ay bedel aralığında olmak üzere; şube toplam kullanım alanı dikkate alınarak yaklaşık ortalama 80,-TL/m²/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim kira bedeli ve %6,5 kapitalizasyon oranı esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur

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

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir

368 ADA 25 PARSEL HALK BANKASI CADDE BOSTAN ŞB.GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER (TL/M2)</u>	<u>AYLIK KİRA BEDELİ (TL)</u>
475	80	38.000

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 CADDEBOSTAN ŞUBESİ	475
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	38.000
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	456.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.065
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	7.015.384~7.015.000

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **7.015.000.TL** olarak hesaplanmıştır

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yeterli sayıda satılık ve kiralık emsallerinin bulunması, arsa emsallerinin ise bulunmaması nedeniyle’’Maliyet Oluşumları Yaklaşımı’’kullanılamamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”ne aittir. Taşınmaz, T.Halk Bankası tarafından “T.Halk Bankası Caddebostan Şubesi ”olarak kullanılıyor olduğu ve yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir.

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması , parselin ticari imarlı olması vb. dikkate alındığında mevcut kullanımın en iyi kullanım şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.15- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında “ Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı ” olarak kayıtlıdır. Taşınmaz tapu kütüğünde Cins tashihli olarak görülmekte olup, Kadıköy Belediyesinde yapılan incelemede banka binası olarak verilen yapı kullanma izin belgesi ve kat planı çizelgesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesiyle uygun kullanıma sahip olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 5:

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

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

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 7.165.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 7.015.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle uyumluluğu dikkate alınarak 7.165.000,-TL değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 368 Ada 25 Parselde "BAHÇELİ KARGİR APARTMAN " vasfı ile kayıtlı gayrimenkul dahilinde yer alan 1,2,3,4,5 bağımsız bölüm nolu taşınmazların değerlemesinde; İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir

Parsel üzerinde yer alan ve halihazırda komple satılık ve kiralık bina, dükkan ve işyeri olarak kullanılan alanların güncel getirileri farklı değerleme yöntemleri içerisinde değerlendirilmiştir.

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 tadilata uğrayarak Banka Binası şeklinde planlanmıştır. Ekspertizi yapılan banka binasının Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde onaylı tadilat projesi ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup kat mülkiyeti tesisi yapılmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari projesi, imar durum belgesi ve yapı ruhsatı belgelerindeki durumu dikkate alınarak yasal çerçevede değerlendirilmiştir.

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

28 Mayıs 2013/ 28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9. Maddesinin 1 fıkrası “ 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. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmaz üzerinde ipoteklerin olmaması nedeniyle 5 adet taşınmazın Kat mülkiyetine esas bağımsız bölüm niteliklerine göre GYO portföyünde bulunmasında yasal bir engel taşımamaktadır.

5.5-KDV ORANI

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli ve aylık kira bedeli olarak belirtilmiştir.“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazın maliki Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

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, topoğrafik 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 "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemleri" metodları kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

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

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 368 Ada 25 Parselde "BAHÇELİ KARGİR APARTMAN " vasfı ile kayıtlı gayrimenkul dahilinde yer alan 1,2,3,4,5 bağımsız bölüm nolu taşınmazlara;

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

CADDEBOSTAN ŞUBE RAYİÇ DEĞER				
368 ADA 25 PARSEL	ALAN M2	KDV HARİÇ DEĞER TL	KDV DAHİL DEĞER TL	KDV HARİÇ DEĞER USD
1,2,3,4,5 Numaralı Bağımsız Bölümler	475	7.165.000	8.454.000	3.256.818

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 7.165.000.-TL (YediMilyonyüzaltmışbeşBin.-Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

***09.12.2014 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru: .2.24-TL**

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

CADDEBOSTAN ŞUBE KİRA BEDELİ				
368 ADA 25 PARSEL	ALAN M2	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
1,2,3,4,5 Numaralı Bağımsız Bölümler	475	38.000	456.000	207.272

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 456.000.-TL (Dörtüzyellialtıbin Türk Lirası/Yıl) olarak kira değeri takdir edilmiştir.

* Sigorta bedeli olarak 2014 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 3B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 475 m2 x 650 TL/m2:308.750.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ali Rıza TOPSAKAL
Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZYADIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı



EKLER

- Onaylı Tapu Kayıt Örneği,
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- İmar durumu,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 368 Ada,25 numaralı Parselde yer alan taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerlendirme çalışması, bulunmaktadır.

TAŞINMAZ DIŞ GÖRÜNÜMÜ

FOTOĞRAFLAR



Köşoğlu Apt. Girişi



Banka ve Otopark Girişi



Banka (3 Nolu B.B. içerisi)



Bodrum ve 1. kata merdiven



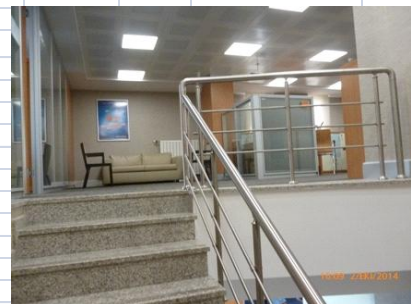
1. Kata çıkış



1. kat (4 ve 5 nolu B.B.)



1 Kattan görünüm



1. kattan Arka bahçe (Otopark)



Bodrum Kata iniş



Bodrum Kat (1 ve 2 Nolu B.B.)



Bodrum-depoda mutfak



TAŞINMAZ İMAR DOSYASI İNCELEME RESMİ BELGELERİ
TAPU VE TAKBİS BELGELERİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 11:03:42	2014-53972	20141209-799-F01386	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	902,00000 m²	
Zemin No	21979939	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	30/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	79 / 7738	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 7738	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y.PLANI: 24/12/1973		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 11:05:09	2014-53975	20141209-799-F01390	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	902,00000 m²	
Zemin No	21979940	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 2)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	50/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	79 / 7739	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 7739	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y.PLANI: 24/12/1973		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 11:08:09	2014-53978	20141209-799-F01397	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	902,00000 m²	
Zemin No	21979941	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ. Böl.No: 3)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	200/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPOLU DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	79 / 7740	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 7740	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y.PLANI: 24/12/1973		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 11:07:00	2014-53980	20141209-799-F01402	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	902,00000 m²	
Zemin No	21979942	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:)- (Bağ. Böl.No: 4)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	100/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	79 / 7741	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 7741	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y.PLANI: 24/12/1973		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 11:07:47	2014-53982	20141209-799-F01405	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	902,00000 m²	
Zemin No	22452641	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 5)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	100/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	79 / 7742	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 7742	
Ş/Bİ / Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Y. PLANI: 24/12/1973			- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269

İl: İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe: KADIKÖY				Fotoğraf	
Mahalle: ERENKÖY					
Köy:					
Sokak:					
Mevki:		Yüzölçümü		m²	
Parsel No:	Ada No:	Parsel No:	Nitelik:	ha	dm²
368	25	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN		902,00 m2	
Sınır:		Tasarruflar:		Zemin Sıra No: 20079034	
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli:		Nitelik:		Arsa Payı:	
122.000,00		DİKKAT		200.000	
Ticari TÜRKiYE HALK BANKASI A.Ş. adına kurulmuş HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne aynı Tescilli Sermaye ile Sermaye Konulması ile ilgili YÖN PLANI: Y. PLANI: 24/12/1973					
Edinme Sebebi:					
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM - Tescilli Sermaye					
Cevdet:	Yevmiye:	Çizim:	Satış:	Sıra:	Tarih:
Çizim No:	2009	79	7738	04/11/2013	Çizim No:
Satış No:					Satış No:
Sıra No:					Sıra No:
Tarih:					Tarih:

MÜK: 56. YIL

Diğer Sermaye İşlemleri ile ilgili hususlar:

Sıra No: 199

İl: İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe: KADIKÖY				Fotoğraf	
Mahalle: ERENKÖY					
Köy:					
Sokak:					
Mevki:		Yüzölçümü		m²	
Parsel No:	Ada No:	Parsel No:	Nitelik:	ha	dm²
368	25	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN		902,00 m2	
Sınır:		Tasarruflar:		Zemin Sıra No: 20079034	
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli:		Nitelik:		Arsa Payı:	
200.000,00		DİKKAT		200.000	
Ticari TÜRKiYE HALK BANKASI A.Ş. adına kurulmuş HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne aynı Tescilli Sermaye ile Sermaye Konulması ile ilgili YÖN PLANI: Y. PLANI: 24/12/1973					
Edinme Sebebi:					
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM - Tescilli Sermaye					
Cevdet:	Yevmiye:	Çizim:	Satış:	Sıra:	Tarih:
Çizim No:	2009	79	7739	04/11/2013	Çizim No:
Satış No:					Satış No:
Sıra No:					Sıra No:
Tarih:					Tarih:

MÜK: 56. YIL

Diğer Sermaye İşlemleri ile ilgili hususlar:

Sıra No: 199

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		KADIKÖY		TAPU SENEDİ			
Mahalle		BENİKLİ					
Köy							
Sokak							
Mevki							
Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti		ha	m ²	dmt
148	25	148/25	BENİKLİ KATIR APARTMAN		42,00	m ²	
Sınır		Rasuldar		Ziraat Sicil No: 2157941			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İHTİSAS		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Nispeti		Ansa Payı		Blok No.	Kat No.
400.000,00		0,0000		100/100		0,0000	2
Tasarruflar: TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne Tescil Şerhine Aykırı Satışın Kuvvetinde iptal edilmiştir. YONULAN Y. PLANI: 2812/1973							
Edinme Sebebi							
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Sahibi							
Özellik	Yerleşim No.	CR No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim	
CR No.	21240	79	7741		02/11/2013	CR No.	
Satış No.						Satış No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

199

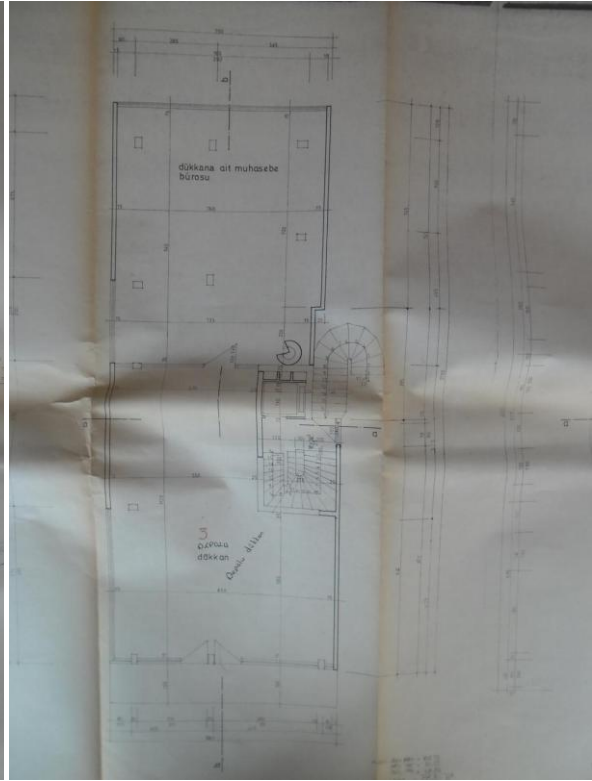
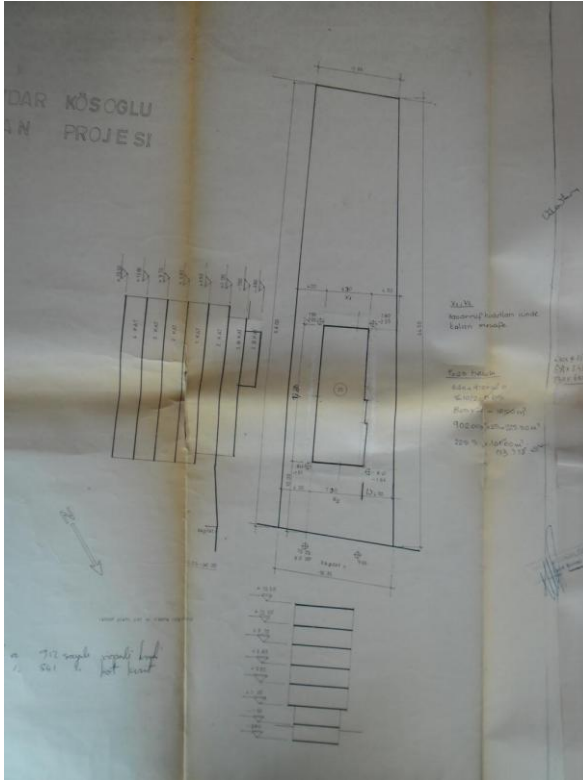
İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		KADIKÖY		TAPU SENEDİ			
Mahalle		BENİKLİ					
Köy							
Sokak							
Mevki							
Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti		ha	m ²	dmt
148	25	148/25	BENİKLİ KATIR APARTMAN		42,00	m ²	
Sınır		Rasuldar		Ziraat Sicil No: 2157942			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İHTİSAS		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Nispeti		Ansa Payı		Blok No.	Kat No.
400.000,00		0,0000		100/100		0,0000	2
Tasarruflar: TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne Tescil Şerhine Aykırı Satışın Kuvvetinde iptal edilmiştir. YONULAN Y. PLANI: 2812/1973							
Edinme Sebebi							
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Sahibi							
Özellik	Yerleşim No.	CR No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim	
CR No.	21240	79	7741		02/11/2013	CR No.	
Satış No.						Satış No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

199

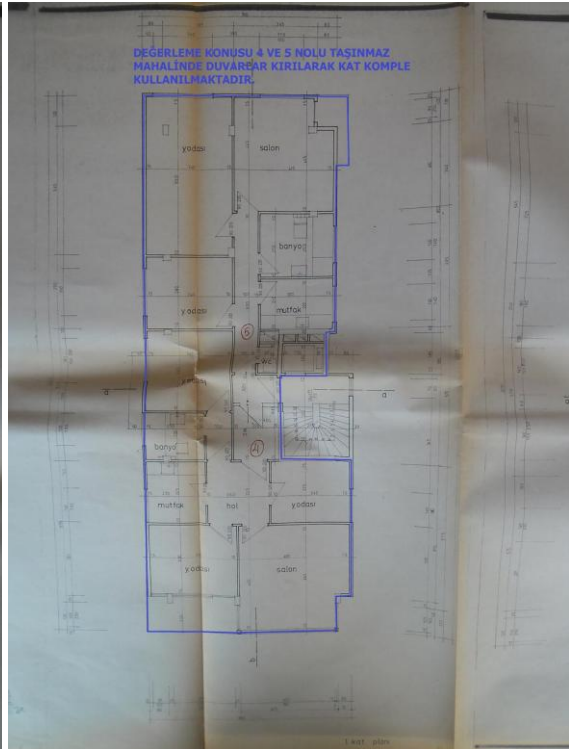
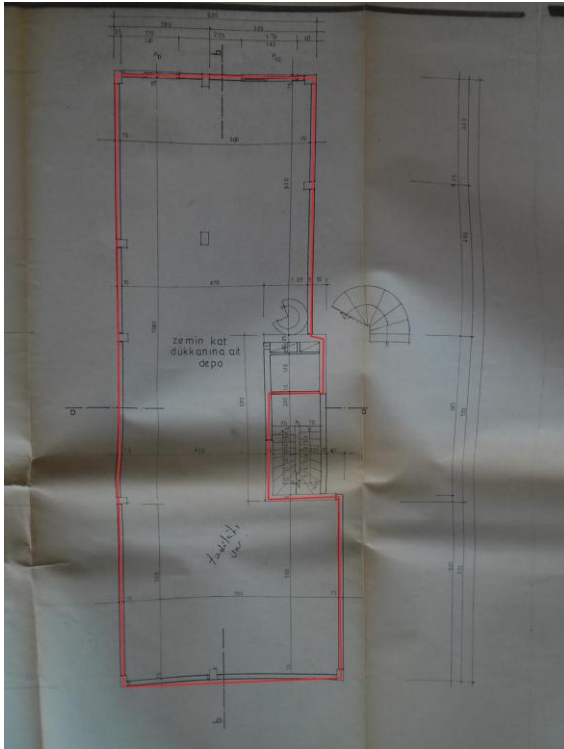
İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		KADIKÖY		TAPU SENEDİ			
Mahalle		BENİKLİ					
Köy							
Sokak							
Mevki							
Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti		ha	m ²	dmt
148	25	148/25	BENİKLİ KATIR APARTMAN		42,00	m ²	
Sınır		Rasuldar		Ziraat Sicil No: 2147240			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İHTİSAS		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Nispeti		Ansa Payı		Blok No.	Kat No.
440.000,00		0,0000		100/100		0,0000	5
Tasarruflar: TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne Tescil Şerhine Aykırı Satışın Kuvvetinde iptal edilmiştir. YONULAN Y. PLANI: 2812/1973							
Edinme Sebebi							
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Sahibi							
Özellik	Yerleşim No.	CR No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim	
CR No.	21048	79	7742		02/11/2013	CR No.	
Satış No.						Satış No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

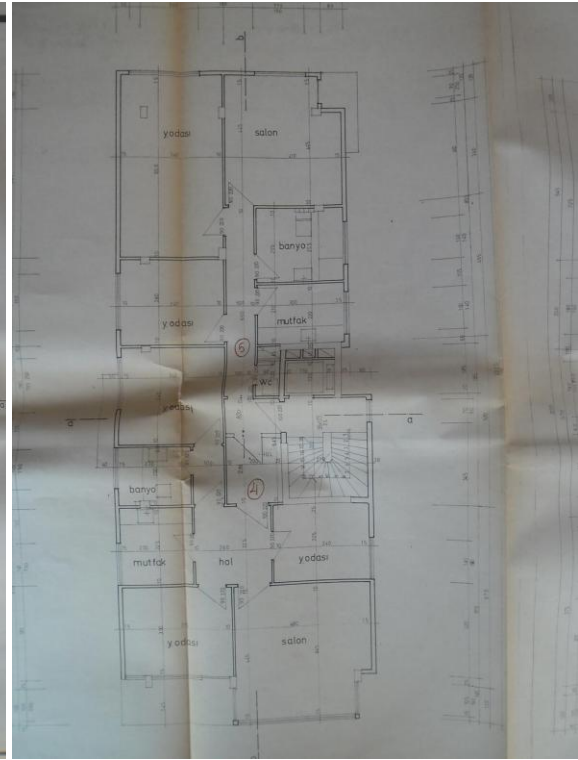
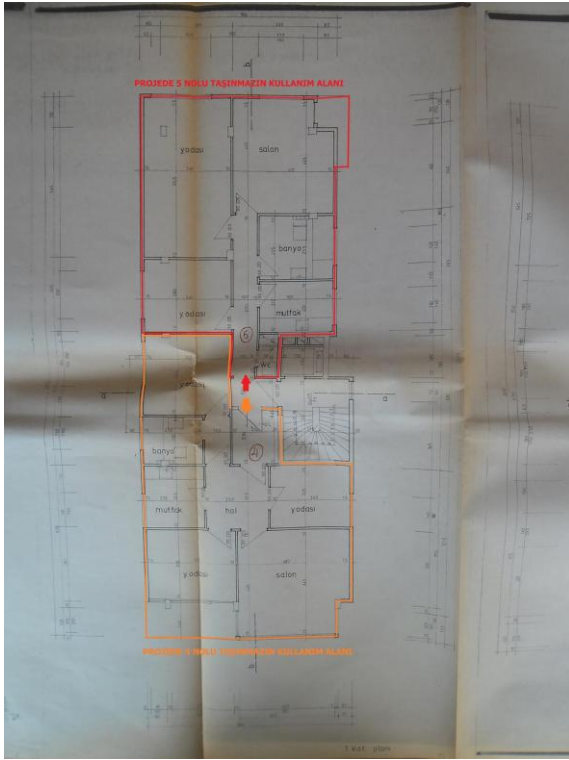
199

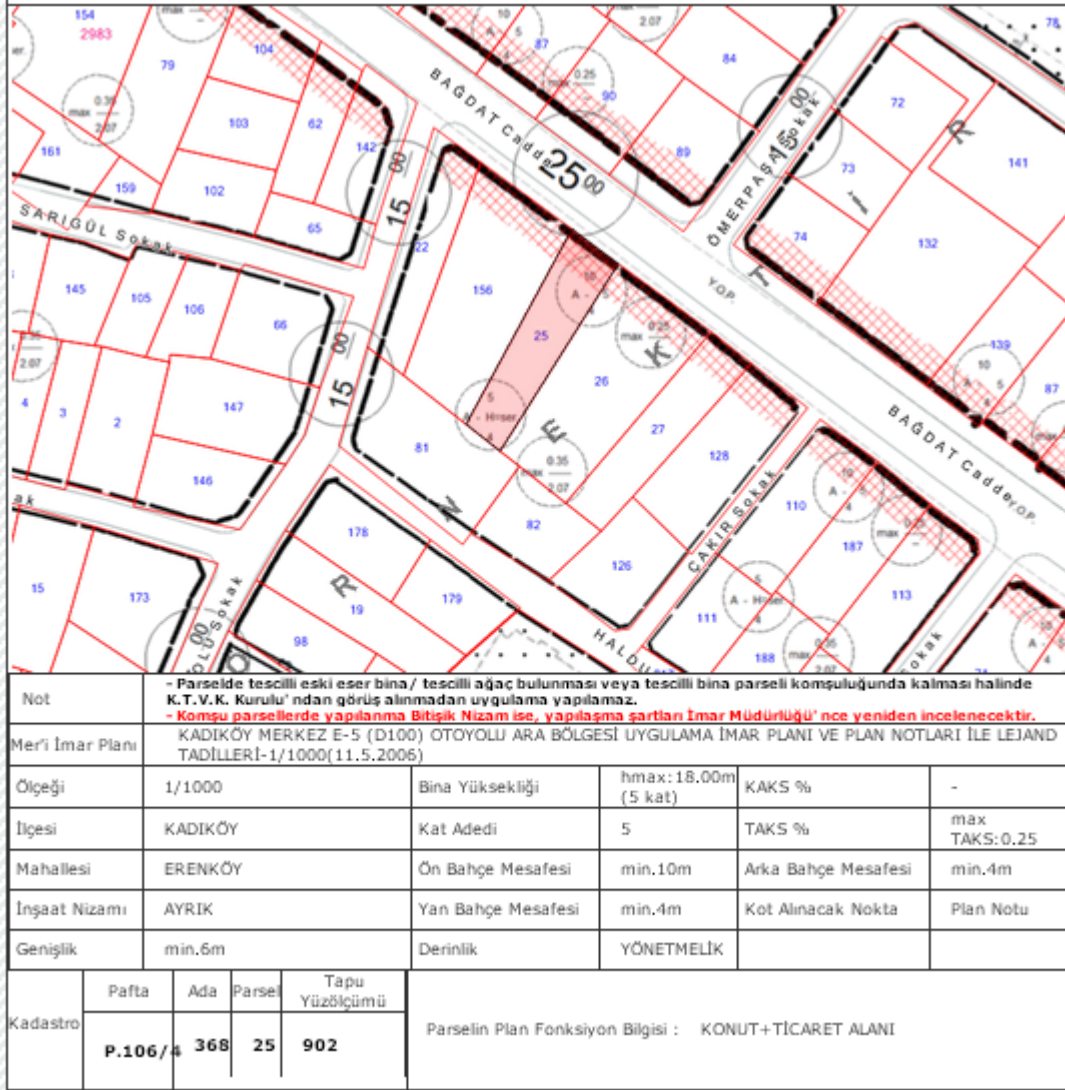
VAZİYET PLANI



BODRUM KAT PLANI







LİSANSLAR VE ÖZGEÇMİŞLER

ac-2/b

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
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.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RENKLI FOTOKOPI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 23.02.2011 No : 400920

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

Ali Rıza TOPSAKAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



Doğan ÖZAYDIN**İşletmeci**

Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

D. Tarihi : 07.02.1949

M. Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr**MESLEKİ TECRÜBESİ**

2009-..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

1997-1998 : Kalkınma Bankası

1970-1997 : Harita Genel Komutanlığı

EĞİTİM BİLGİLERİ

1970 : Kara Harp Okulu

1974 : MSB Harita Mühendisliği Yüksek Teknik Okulu

2000 : Gazi Üniversitesi İşletme Lisans Tamamlama ve Yüksek Ve Yüksek Lisans

Ali Rıza TOPSAKAL

Ekonomist

Görevi ...: Lisanslı Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

D.Tarihi.: 22,09,1965

M. hali...: Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TERCÜBESİ

1987-1989 Menkan Dış Ticaret AŞ – Dış Ticaret Müdürü

1991-2003 Menkan Dış Ticaret AŞ- Gn.Müdür Yard.

2004-2008Promeks Değerleme A.Ş.-Ortak

2008-2009 Faal Değerleme Ltd.Şti – Ortak

2009-2011 Aktif Değerleme A.Ş.-Gn.Müd.Yard.

EĞİTİM BİLGİLERİ

-ANKARA ÜNİVERSİTESİ SİYASAL BİLGİLER FAKÜLTESİ

ULUSLAR ARASI İLİŞKİLER

-CALİFORNIA STATE UNIVERSITY of FULLERTON-BA