



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ,
KARTALTEPE MAHALLESİ,
115 ADA, 174 PARSEL

İSTANBUL ATAÖY HALK BANKASI ŞUBESİ

EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2014

RAPOR NO: 2014 / 125_ REVİZYON

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, 125 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.1.A REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ:30.12.2015 Sermaye Piyasası Kurulunun 07.12.2015 tarih 12233903-340.99_E.13018 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup,değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde ;İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 115 Ada 174 Parselde "Kargir Banka Şube Binası" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı 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, 125 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.

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ne ait olan ve tapu kütüğünde İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 115 Ada, 174 Parselde "Kargir Banka Binası" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla 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.

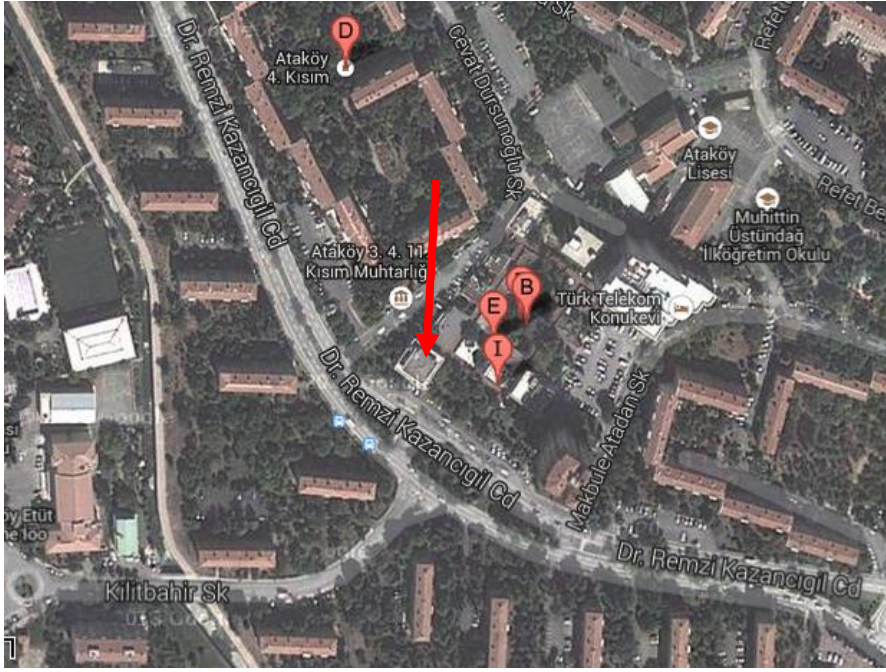
BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, Fahri Ataköy 4.Kısım Çarşı Mo:1 115 Ada, 74 Parsel numarasında kayıtlı 515 m² yüzölçümüne sahip 3 Katlı kargir banka hizmet binasıdır. Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, Ataköy 4. Kısım Çarşı No:1, 51 pafta 115 Ada, 174 Parsel numarasında kayıtlı 515,00 m² yüzölçümüne sahip kargir banka şube binasıdır. Taşınmaz Ataköy 4. Kısım Çarşı'da Dr. Rezmi Kazancıgil Caddesi üzerinde çarşı girişinin en solunda yer alan binadır. Taşınmazın yakın çevresi Bakırköy'ün önemli bir yerleşim bölgesi olan Emlak Bankası tarafından yapılmış Ataköy Toplu Konut Yerleşim Bölgesi'dir. Bölge konut ağırlıklı olup, kısımların merkezlerinde çarşı diye adlandırılan toplu yerleşmiş ticaret alanları bulunmaktadır. 4. Kısım çarşı tek katlı bitişik ticaret alanları ve en çok 3 katlı olarak inşa edilmiş ticaret ve hizmet fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar genellikle bitişik nizamdır. Fakat, söz konusu taşınmaz gibi ayrık olan binalar da bulunmaktadır. Yakın çevrelerinde; Ataköy Lisesi, Muhittin Üstündağ İlköğretim Okulu, 60. Yıl Ataköy İlköğretim Okulu, Ataköy 3. Kısım Parkı, Ataköy Polis Karakolu ve Ataköy Spor Kulübü, Bakırköy Ruh ve Sinir Hastalıkları Hastanesi bulunmaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak üst gelir gurubunun ikamet ettiği konut alanları ağırlıklı bir bölgedir. 4. Kısım bölgesi taşınmazın Bakırköy Merkez'e daha yakın olan kısımlarından biridir

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Bakırköy
Mahallesi	: Kartaltepe
Köyü	:--
Sokağı	:--
Mevkii	:--
Pafta No	: 51
Ada No	: 115
Parsel No	: 174
Arsa Yüzölçümü	: 515 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: Kargir Banka Şube Binası
Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No	: 10561
Cilt No	: 63
Sayfa No	: 6234
Edinim Tarihi	: 28.10.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

09.12.2014 tarihinde Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

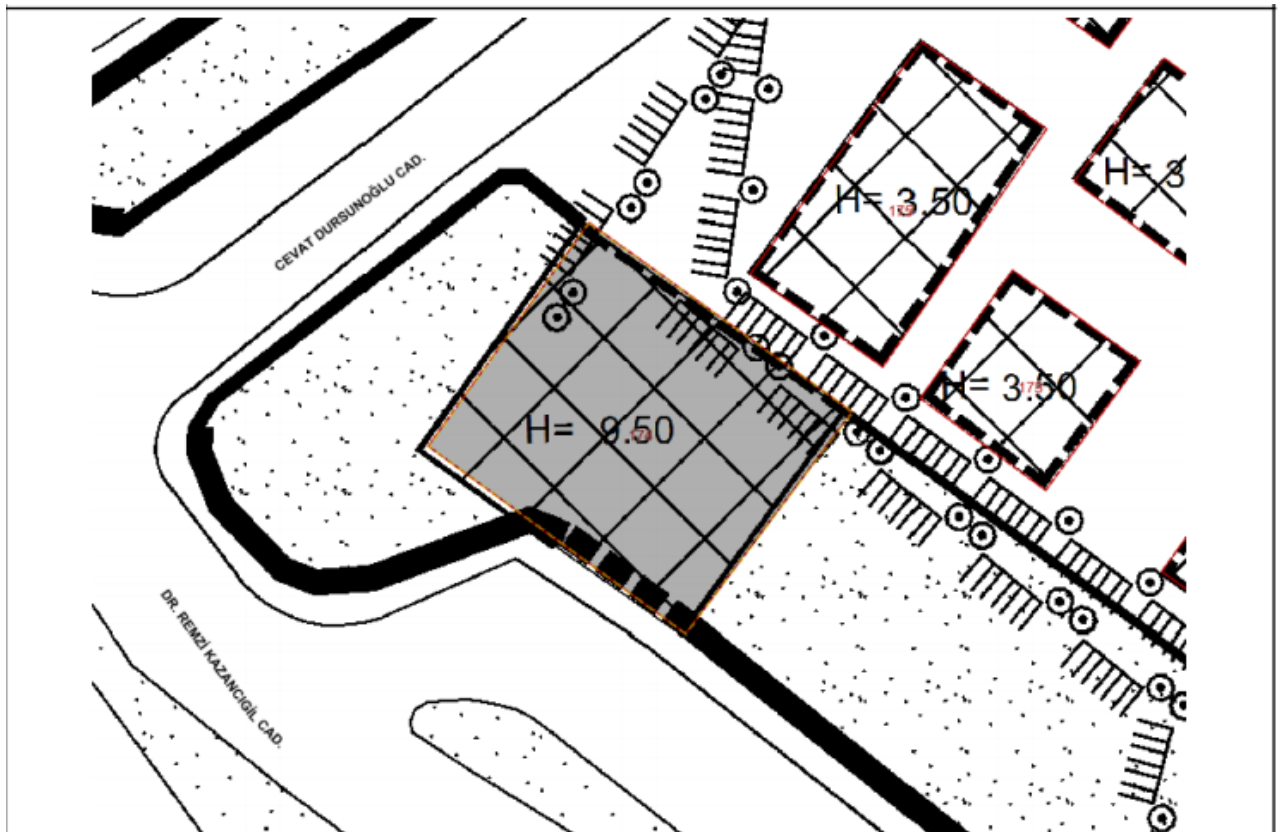
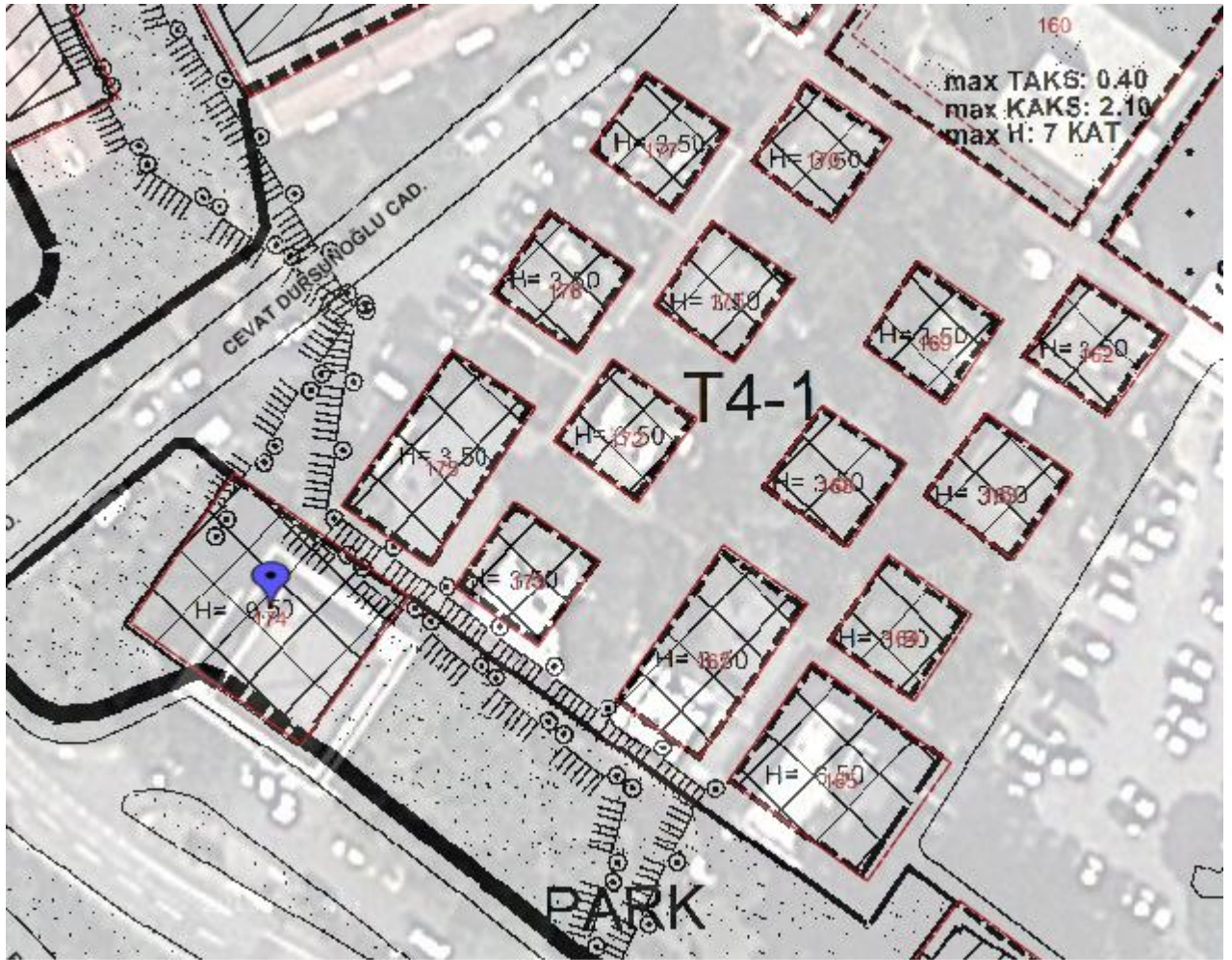
- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma izin Belgesi
- Mimari projesi (Kat Planları),

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

05.12.2014 tarihinde Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların yer aldığı 115 ada 174 parsel;

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü" nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazın bulunduğu parsel, 08.03.2004 t.t. 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında "TAKS:0,60 Hmax:15,50 m yapılaşma Şartları ile "ticaret" alanında kalmaktadır. Ayrıca taşınmazın komşu parselinde tescilli eser olduğundan uygulama aşamasında İstanbul 7 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu" ndan görüş alınması zorunluluğu bulunmaktadır.

Gayrimenkullerin imar durumu ve yapılaşma koşullarında son 3 yılda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.



1- 1.04.2003 tasdik tarihli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında T4-1, T4-2 simgesi ile gösterilen tali ticaret alanları konut yerleşimlerinin günlük ve daha uzun süreli ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

a-T4-1:Ataköy 9-10. mahalle 1100 ada, 1 parsel, 3-4. mahalle 115 ada 159, 160, 162, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 parseller, 2. mahalle 564 ada 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 134 parseller, ile 5. mahalle demiryolunun güneyinde kalan 59 ada 52 parsel T4-1 olarak belirlenen alanlardır. Bu alan kapsamındaki söz konusu parsellerden 1100 ada 1 parsel ile 115 ada 174 parselde H= 9,50 m, 115 ada 165 parselde H= 6,50 m diğer 115 ada 159, 162, 164, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 parseller ile 564 ada 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 134 parsellerde H= 3,50 m 59 ada 52 parsel de ise 05.10.1979 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy 5. Kısım Mevzii İmar Planı'na göre kısmen H= 4,50 m,

b-T4-2:Ataköy 1. Mahalle 564 ada 135 parsel, 7-8. mahalle 1195 ada 2 parsel 6. mahalle 50 pafta 59 ada 65 parsel (eski 62 ve 63 parseller) ile, 5. mahallenin demiryolu kuzeyinde kalan kısmındaki 257 ada 37 parsel T4-2 olarak belirlenen alanlar olup, 1195 ada 2 parsel ve 257 ada 37 parselde E= 1,00 ve H= 15,50 m olmak üzere İlçe ve Büyükşehir Belediyesi'nin onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. 59 ada 65 parselde ise E= 1,00 H= 19,50 m olup, yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalmak şartı ile blok ebatları serbesttir. Yapı yaklaşma sınırı yollardan ve komşu parsellerden 10,00 m? dir.

1. bodrum kat emsale dahil olmayıp iskan edilebilir.Çatı katı yapılamaz. Gerekli otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanacaktır. Kot parselin cephe aldığı yolun (Adnan Kahveci Bulvarı) orta noktasından alınacaktır. Su basman kotu + 1,00 m? dir. 564 ada 135 parselde ise inşaat hakkı

2- Planda özel donatı olarak ayrılan alanların dışında Ticaret alanı olarak ayrılan parsellerde ilgili kurum ve kuruluşların (Sağlık Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı) uygun görüşlerini almak, talebin bulunduğu alandaki yapılaşma şartlarını aşmamak ve Avan projesi İlçe ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanmak koşulu ile özel okul ve özel hastane yapılabilir.

1- Bu alanda ilgili kurum ve kuruluşlar ile Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

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 bağımsız bölümlerin yer aldığı ana yapı ile ilgili olarak Banka Binasına ait 03.02.1975/778 belge numaralı Yapı Kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu yapının gerek ilk inşaatı gerekse tadilatı 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında

Kanun” yürürlüğe girmeden önce yapıldığından mevcut yapı, yapı denetimine tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz, 115 ada 174 parsel üzerinde Bodrum+zemin+1 normal kat+Çekme katından ibaret 3 +Çekme katlı kargir banka hizmet binası nitelikli bina bulunmaktadır. Taşınmaza 23.11.1972 tarih 64 nolu Mimari proje , 03.02.1975 tarih 778 nolu Yapı kullanma izin belgeleri incelenmiş ve taşınmazın yasal belgelerine göre inşa edildiği tespit edilmiştir.Parsel üzerinde yer alan yapının teknik özellikleri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4-B
Yapının Yaşı	:	39
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, 1 normal kat+çekme kat
Dış Cephe	:	Zemin katta cam ve dış cephe boyası, normal katlar dış cephe boyası
Kapalı Alan (m ²)	:	1.372 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma

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.

BAKIRKÖY İLÇESİ

KONUM

Bakırköy İlçesi; İstanbul Metropolen alan sınırları içerisinde ve Avrupa yakasında konumlanmıştır. Batısında ve kuzeybatısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bahçelievler, kuzeydoğusunda Güngören ve doğusunda Zeytinburnu ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 3.243 hektardır. Sınırları dahilinde 16 mahalle bulunmaktadır. Bölgenin topoğrafik yapısı çeşitlilik göstermekte ancak genellikle düzgün yapılaşmaya izin verecek eğimdedir. Bölge Trakya, Kırklareli, Güngören ve Bakırköy Formasyonlarında bulunmaktadır. Bölgenin tamamı 1. derece deprem riskli olarak izlenmektedir.

Nüfus:

1990 yılında Türkiye genelinde yapılan genel nüfus sayımlarında Bakırköy İlçesi'nin nüfusu 1.310.072 olarak belirlenmiştir. Bu hali ile 1990'lı yıllarda İstanbul'un en kalabalık ilçesi olan Bakırköy'ün 1927-2007 yılları arasındaki nüfus değerlerine bakıldığında, 1945 ile 1950 yılları arasında nüfusun iki katına yükseldiği, sonrasında nüfus artışının durakladığı ve ardından 1960 yılından 1990'lı yıllara kadar sürekli artan rakamlarla adet bir nüfus patlaması yaşandığı görülmektedir. 1960'lardan sonra özellikle Doğu ve Güneydoğu bölgelerinden aldığı yoğun göçle düzensiz yapılaşmaya sahne olmuştur. Bakırköy İlçesinde toplam 4 adet Anadolu Lisesi, 5 adet meslek lisesi, 26 adet ilköğretim okulu, 2 adet Resmi Özel Eğitim Okulu, bir Halk eğitim merkezi ve bir adet rehberlik araştırma merkezi faaliyet göstermektedir. Bunun yanı sıra ilçede, 12 adet Özel İlköğretim okulu, 2 adet Özel Azınlık İlköğretim Okulu, 3 Akşam Lisesi ve 12 adet Özel Lise, 126 banka şubesi, 86 kuyumcu, 12 döviz bürosu, 13 otel ve motel, 7 özel hastane bulunmaktadır.

Ulaşım:

Bakırköy Bölgesi karayolu ile Boğaziçi Köprüsü'nden 23 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden 30 km Harem Otogarı'ndan 32 km, Haydarpaşa Tren Garı'ndan 34 km ve Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan 59 km mesafede bulunmaktadır. E-5 Karayolu ilçenin kuzeyinden geçmekte olup, aynı zamanda ilçenin kuzey sınırını oluşturmaktadır. Otoyolu ilçenin ortasından geçmektedir. Üsküdar – Şile yolu ilçeyi dikine kat ederek ikiye bölmektedir. Bölgeden karayolu ile Avcılar, Beyoğlu, Mecidiyeköy ve Kadıköy gibi merkezlere ve denizyolu üzerinden deniz otobüsü vasıtası ile Avcılar, Yenikapı, Kabataş,

Kadıköy ve Bostancı iskelelerine toplu taşıma sağlanmaktadır. E-5 Karayolu, İstanbul Caddesi, Yeşilköy-Bakırköy Sahil Yolu, İncirli Caddesi ve Atatürk Havalimanı Caddesi ilçede ulaşım ve trafik yoğunluğu yaşanan güzergahların başlıcalarıdır



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 Bakırköy Ataköy Çarşısında olması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu (Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Binaları 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

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum + zemin + 1 normal kat+teraz kattan oluşan, bağımsız bölüm ayırımı olmayıp tek bir bölüm halindeki, Halk Bankası Ataköy Şubesi binasıdır. Parsel alanı 515 m2 olup bina oturum alanı 400 m2 Parsel ön cephesinde, Halk Bankası Şube ATM'si bulunmaktadır.

Bodrum kat: Binaya ait kazan dairesi, kalorifer dairesi, ana ve kiralık kasalar, arşivler, WC" ler, mutfaklar bulunmaktadır. Zemini granit ve bazı kısımlarda seramik, duvarlar saten ve bazı kısımlarda seramiktir

Zemin kat: Müşteri ve servis holü, ofisler bulunmaktadır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granit, merdiven korkulukları ferforjedir. Zemin kat zemini granit, ofislerde laminat parke döşeli, tavan; taşıyıcı asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.

1. Normal kat:: Servisler ve WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır

Cekme kat: Arşiv, WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.

Bina, kaloriferlidir. Isınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır. Binada asansör bulunmamaktadır. Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır, yangın merdiveni bulunmamaktadır. Teknik altyapısı tamdır. Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Taşınmaz bir bölüm olup, toplan 1.372 m2 kullanım alanına sahiptir. Katlara göre alan dağılımı; Bodrum, zemin ve 1. normal kat 400 m2, Teras kat 172 m2, toplam 1.372 m2'dir.

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

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

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Klima (Bağımsız)
Klima Sistemi	: ---
Asansör	: 1 adet
Yangın Merdiveni	: Yok
Kapalı Garaj	: Yok
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Var

Jeneratör : Var

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

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

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 Bina konumlu cadde üstü 200m² kullanım alanına sahip Bina için istenilen fiyatın 635.000 USD olduğu görüşülmüştür.

(Fırat Bey : 0532 655 16 45) 6500.TL/m²

Emsal 2 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan Bina konumlu cadde üstü 210m² kullanım alanına sahip Bina için istenilen fiyatın 650.000 USD olduğu görüşülmüştür.

(Lıne Emlak : 0532 352 69 93) 6000.TL/m²

Emsal 3 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan Bina konumlu cadde üstü 190m² kullanım alanına sahip Bina için istenilen fiyatın 625.000 USD olduğu görüşülmüştür.

(Selim Bey : 0531 525 15 15) 6600.TL/m²

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu; Ataköy 4.Kısım Çarşı içersin de faaliyet gösteren Emlak Ofisi ile yapılan görüşmede çarşı girişinde bulunan ve yapı olarak değerlemesi yapılan taşınmaza emsal niteliğinde, 3 katlı ve yaklaşık 650 m² alana sahip iş yeri için 6.500.000 TL istendiği belirtilmiştir.(10.000 TL/m²)

Ataköy Tuna Emlak Ofisi – 0212 560 3417

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 'de faaliyet gösteren Emlak Ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve Ataköy 4.Kısımda benzer taşınmaz için birim fiyatın 6.000-10.000 TL/m² civarlarında olduğu değerlendirme konusu taşınmazın ise bulunduğu konum göz önünde bulundurulduğunda 9.000.000.TL-10.000.000.TL arasında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.

Örnek Emlak- 0212 661 00 90

Kiralık Emsaller

1. ONUR EMLAK : 0532 985 44 44

4. kısım çarşıda 405m² dükkan (125m² bodrum, 125m² zemin, 155m² 1. kat) 25.000TL bedel ile kiralıktır.

2. AZİM EMLAK : 0535 384 45 79

5. kısım çarşıda 80m² dükkan (50m² giriş, 30m² bodrum) 4.500TL bedel ile kiralıktır.

3. AZİM EMLAK : 0535 384 45 79

5. kısım çarşıda 110m² dükkan (55m² giriş, 55m² bodrum) 6.000TL bedel ile kiralıktır.

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarda bina ortalama satış rakamlarının 6.000.TL/m² - 10.000.TL/m² arasında durumuna göre değiştiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz her ne kadar kat irtifakı kurulmuş bir yapıda olsada hali hazırda bir bütün halinde kullanılması ve satışı olursa mevcut yapısal özellikleri nedeniyle bütün halinde satış görebilecektir. Tüm bu kabuller neticesinde 1.372 m² toplam kullanım alanı olan taşınmaza 7500.-TL/m² birim değer takdir edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

115 ADA 174 PARSEL ATAÖY ŞUBESİ HİZMET BİNASI EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	DEĞER,TL
1372	7500	10.290.000

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 taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Yukarıda açıklanan veriler ve tespitler ışığında, bu çalışmaya esas teşkil edecek gayrimenkulün metrekaşe kira bedeli aşağıda belirtilen unsurlar dikkate alınarak hesaplanmıştır. İstasyon Caddesi, emsallerde belirtilen diğer caddelerden daha değerli olup diğer caddelere nazaran daha yüksek bedelle kiralanabilir özelliktedir.

Taşınmazın bulunduğu binanın bir bütün olarak 42 TL/m² bedelle, kiraya verilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır

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

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 BAKIRKÖY ŞUBESİ	1372
AYLIK KİRA BEDELİ, TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	57.624~57.625
YILLIK KİRA BEDELİ, TL	691.500
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.07
TAŞINMAZIN DEĞERİ, TL	9.878.570

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **9.878.570.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 Ataköy 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- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında " Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası " olarak kayıtlıdır. Taşınmaz tapu kütüğünde Cins tashihli olarak görülmekte olup, Bakırköy 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 değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 10.290.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 9.878.570,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle uyumluluğu dikkate alınarak 10.290.000,-TL değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi,115 Ada, 174 Parselde kayıtlı “ Kargir Banka Hizmet Binası ” vasıflı gayrimenkulün 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 Bakırköy 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 değerlendirme yapılmıştır.

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 taşınmazın tapu kaydı üzerinde taşınmazın satışına ve satış kabiliyetine engel bir durum olmaması nedeniyle GYO portföyünde bina olarak 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, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı” 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, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 Ada, 174 Parsel üzerinde yer alan” Kargir Banka Hizmet Binası” vasıflı taşınmaza;

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

115 ADA 174 PARSEL KARGİR BANKA HİZMET BİNASI			
ALAN/M2	DEĞER.TL/M2	KDV HARİÇ DEĞER.TL	KDV DAHİL DEĞER.TL
1372	7500	10.290.000	12.142.200

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 10.290.000.-TL (OnMilyonİkiYüzDoksanBin.-Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

***09.12.2014 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru: 2,24.-TL**

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

115 ADA 174 PARSEL KARGİR BANKA HİZMET BİNASI KİRA DEĞERİ TAKDİRİ			
ALAN/M2	Birim Kira Değeri ,TL/M2	Aylık Kira Değeri,TL	Yıllık Kira Değeri Takdiri.TL

1372	40	54.880~55.000	660.000
------	----	---------------	---------

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 660.000.-TL (Altıyüzaltmışbin Türk Lirası/Yıl) olarak kira değeri takdir edilmiştir.

* Sigorta bedeli olarak 2014 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 4B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 1372 m2 x 800 TL/m2: 10.976.000.-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, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 Ada, 174 numaralı Parselde yer alan taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış 2013 yılında 2013/079 nolu rapor ile 9.500.000.TL değer takdirinde bulunulmuştur.

TAŞINMAZ GÖRÜNÜMÜ









TAŞINMAZ İMAR DOSYASI İNCELEME RESMÎ BELGELERİ

TAPU VE TAKBİS BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 10:51:04	2014-21830	20141209-799-F01329	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	20184758	Cilt / Sayfa No	63 / 6234	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Ada / Parsel	115 / 174	
Kurum Adı	Bakırköy	Yüzölçüm	515,00000	
Mahalle / Köy Adı	KARTALTEPE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Payı/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 10561	

0-41
1/1000

İSTANBUL BELEDİYESİ
İmar ve Planlama Müdürlüğü
Şube Şefi

Sayı

Ruhsat No. 6785
Tarih: 7.11.1972
Sahibinin adı: T. Emlak Kredi Bankası A.Ş.

Yapı muayene ve kullanma izni raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	PROJENİN Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Bakırköy, Kartal-tepe mah. Remzi Kazancı sok.	51	115	174	-	722	7.11.1972	6266

Yukarıda adresi yazılan yerdeki bodrum+ zemin + 1 normal + çekme katlı inşaatın tamamlandığına dair rapordur.

Not: İnşaat projesindeki müstemilâtları havi Emlak Şubesi binası olarak müstereken kullanılacaktır. 19'bu rapor 6 nüsha olarak tarafımızda tanzim ve imza edilmiştir.

Seyfettin Songül
Seyfettin Songül
Y. Mühendis

Cihat Başaran
Cihat Başaran
Doktor

Halil Remzianoğlu
Halil Remzianoğlu
Y. Mimar

Bakırköy..... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1605 sayılı K.nun 16-13 nci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğünce Emlak alım vergisinin ödendiğine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma izninin ilgisine verilmesini rica ederim.

Ali R. Güzelbeyoğlu
Ali R. Güzelbeyoğlu
İmar Şb. Şefi

BAKIRKÖY
İMAR VE PLANLAMA MUAVERİLİĞİ
İMAR

Evrak No.	1198
Evrak Ts.	18-2-92
Em :	9

18 Şubat 1973

Halil Remzianoğlu
Halil Remzianoğlu
İmar ve Planlama Md.

İSTANBUL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Doldurmadan önce aşağıdaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Bakırköy-Kartaltepe
Ada ve parsel No : 115 ada, 174 parsel

Yapının sahibi : T.Emiş Kredi Bankası
(Adı, soyadı veya unvanı)

Bölüm : I — Yapı kullanma izni kütüğünün kapsamı

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve No. sı

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : Cilt: 1. Sayfa 48
Varsa ek ruhsatnamenin cilt, sahife No. ve tarihi :
Proje r. banı No. ve tarihi : 72/6266
1.11.1973

Kullanma izni kütüğü { Yapının tamamı için verilmiştir. ☒
Ya da bir kısmı için verilmiştir. ☐

Bölüm : III — Yapının kullanma maksadı ve özelliği

Kullanma maksadı (x)	m²	Kullanma maksadı	m²
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan (ce. s. . .)		13. Hastahane	
4. Oteli		14. Spor salonu	
5. İşhanı		15. Banka	1372
6. Sinema		16.	
7. Fabrika		17.	
8. Atölye		18.	
9. Depo		19.	
10. Garaj		Toplam	1372

(x) kullanma maksadı ev veya Apt. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanma izni maksadına göre

Yapının taşıyıcı sistemi { Yığma ☐
İskelet ☒ Cinsi : B. Arme. Karkas
Dolgu maddesi cinsi : Blok tuğla

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi 0.00'de ☐ Yol seviyesi altında ☒ Toplam ☒

Bölüm : VI — Yapının süresi

Yapının başlangıç tarihi : 1.2.1974
Yapının bittiği tarih : 15.1.1975

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (ana bariç) 2.500.000.- T. L.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☐
Yapı müteahhitle mi yaptırılmıştır? ☒

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

Var	Yok	Var	Yok
Elektrik	☒	Kalorifer	☒
Havagazı	☒	Sıcak su	☒
Şehir suyu	☒	Kanallizasyon	☒
İçeride	☒	Poseptik	☒
Açıkta	☐	Asansör	☒
Dışarıda	☐		

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire sayı	Bir dairenin yüzölçümü m² (x)	Olan	Olan	Olma-	Toplam
		Özellikleri	Özellikleri	yan	
1. Olanı					
2. "					
3. "					
4. "					
5. "					
6. "					
7 ve +					
Toplam					

(x) Olan sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir sitede dairesel ortalamaya yüzölçümünü yazınız

Yukarıda tarih ve No. su yazılı ruhsatname ile yapılan yapı ruhsat ve eklerine uygun olarak bitirilmiştir. Yapı ile ilgili bilgilerin tam ve doğru olduğunu tasdik eder. Kullanma izni verilmesini arz ederim.

Mal Sahibi
Adı ve Adresi
İmza
T.Emiş Kredi Bankası A.Ş.

Mesul Mimar veya Mühendis
Adı ve Adresi, Sicil/No. su
İmza

Not : Yapının yerini belirten bir krokinin bu belgeye Teknik bilgilerin proje mimarı tarafından

No: 64
Tescil 23 1972

Mimarlar Odası
Türkiye Emlak Kredi Bankası A. O.
İstanbul Bölgesi İnşaat ve Kontrol
Amirliği

Mimar: B. K. 128
4. Mimar: 64
PEZET AYDINLIOĞLU
D. N: 738
O. N: 128-10
B. N: 64

(B. K. 128 365)

Proje 414
BANKI YAPILACAKTIR
Mimar: B. K. 128
R. E. 128

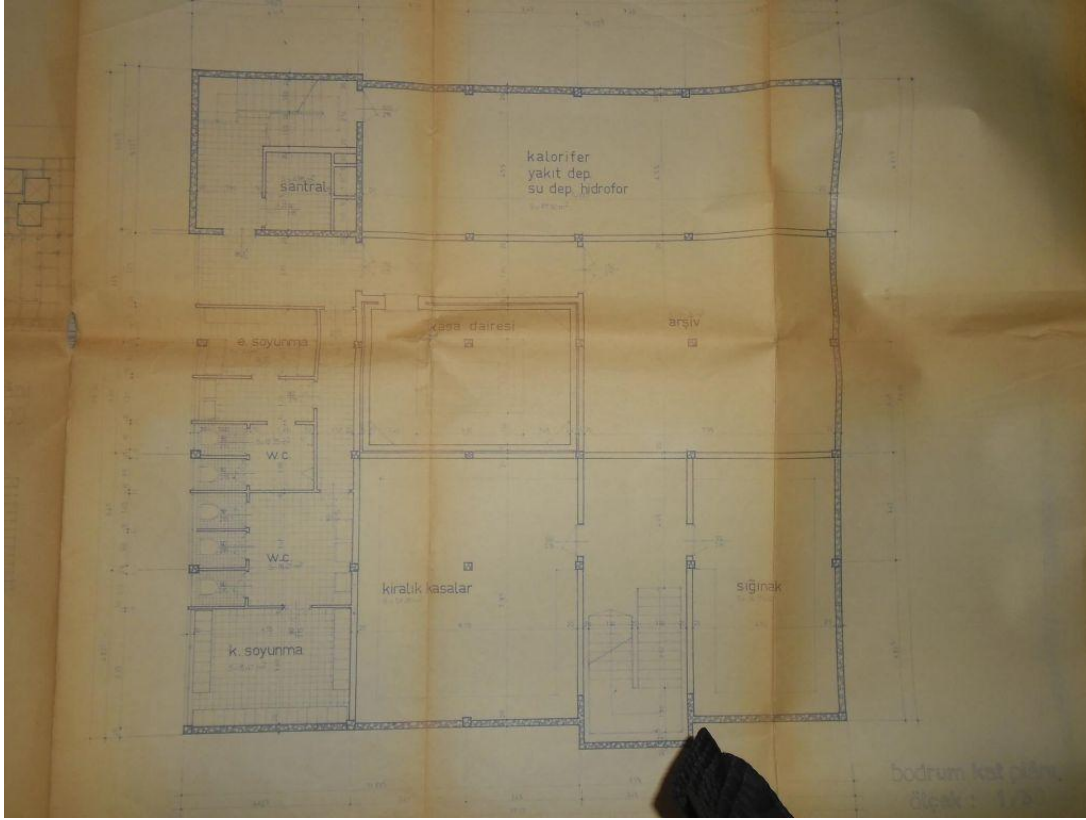
Proje 414
Tasdik Edilmiştir
24.11.92
Mimar: B. K. 128
R. E. 128

9.3.922/722

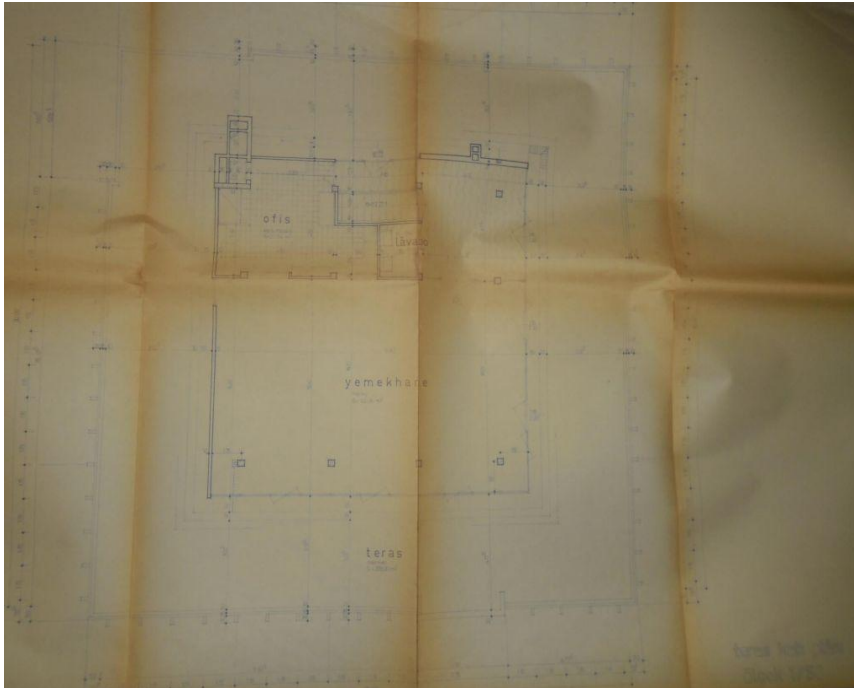
21.11.1972

Hand-drawn architectural floor plan of a building, likely a school or administrative building, with various rooms labeled in Turkish. The plan includes a central corridor (holü) and several rooms such as 'mühasebe', 'müfettişler', 'istirahat', 'banyo w.c.', 'umum müdür', 'servisler', 'vezne', 'müsteri', 'toplantı salonu', and 'müdür'. The drawing is on aged, yellowed paper with a grid overlay.

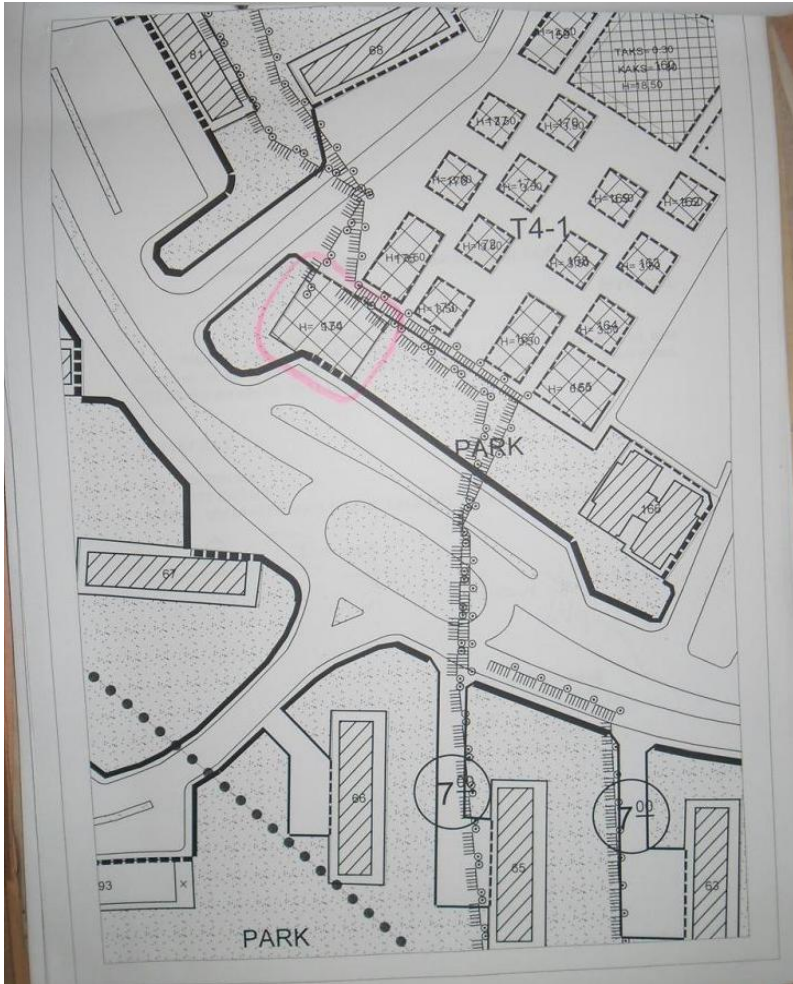
BODRUM KAT PLANI



TERAS KAT PLANI



İMAR DURUMU



LİSANSLAR VE ÖZGEÇMİŞLER

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

ac-2/b

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.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN**RENKLI FOTOKOPI****TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 23.02.2011

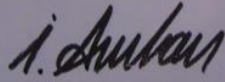
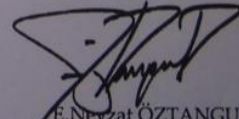
No : 400920

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.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER
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