



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

İSTANBUL İLİ,ATAŞEHİR İLÇESİ 3332 ADA 24 PARSEL 105 ADET

BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEMESİ

ATAŞEHİR / İSTANBUL

ARALIK 2013

RAPOR NO 2013-087

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
- 4.8.1.Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
- 4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,
- 4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,
4. 9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.10.3- Piyasa Değeri Yaklaşımı ile Değer Tesbiti
- 4.11- Nakit / Gelir Akımları Analizi Yaklaşımı
- 4.11.1- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerlendirme raporu taraflar arasında imzalanan 29.11.2013 tarihli değerlendirme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihinde, 087 rapor numarası ile tanzim edilmiştir

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti HALK GYO A.Ş.'ye ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel "Arsa" vasfı ile kayıtlı kat İrtifakı kurulmuş olan ana gayrimenkulün B Blok'unda yer alan 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali Rıza TOPSAKAL tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğan ÖZAYDIN tarafından kontrol edilmiştir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu; şirketimiz değerlendirme uzmanı tarafından 06.12.2013 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu taraflar arasında imzalanan 29.11.2013 tarihli değerlendirme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihinde, 087 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

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

Bu Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 250.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Halk GYO A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi 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 değerleme raporu, mülkiyeti HALK GYO A.Ş' ye ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel Kat İrtifakı kurulmuş olan "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulün , B Blok'unda yer alan 13 adet dükkan,92 adet ofis vasıflı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

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

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

Bölge gelişimi lüks çok katlı rezidans tipi yapılar, villalar, Finans kuruluşları Genel Müdürlük binaları olarak gözükmektedir. Ayrıca taşınmazın yer aldığı bölgenin yakın çevresinin TOKİ tarafından Halkbank, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Merkez Bankalarının Genel Merkez Binalarının bulunacağı Finans Merkezine yakın bir konumdadır.

KROKİ



3.2- GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

TABLO 1					
B.B.NO	MALİK	BLOK NO	KAT NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ
1	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	22/8000	DÜKKAN
2	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	10/8000	DÜKKAN

3	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	19/8000	DÜKKAN
4	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	19/8000	DÜKKAN
5	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	20/8000	DÜKKAN
6	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	13/8000	DÜKKAN
7	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	19/8000	DÜKKAN
8	HALK GYO A.Ş.	B	1.BOD	18/8000	DÜKKAN
9	HALK GYO A.Ş.	B	ZEMİN	53/8000	DÜKKAN
10	HALK GYO A.Ş.	B	ZEMİN	55/8000	DÜKKAN
11	HALK GYO A.Ş.	B	ZEMİN	38/8000	DÜKKAN
12	HALK GYO A.Ş.	B	ZEMİN	84/8000	DÜKKAN
13	HALK GYO A.Ş.	B	ZEMİN	83/8000	DÜKKAN
14	HALK GYO A.Ş.	B	1	38/8000	OFİS
15	HALK GYO A.Ş.	B	1	38/8000	OFİS
16	HALK GYO A.Ş.	B	1	38/8000	OFİS
17	HALK GYO A.Ş.	B	1	38/8000	OFİS
18	HALK GYO A.Ş.	B	2	38/8000	OFİS
19	HALK GYO A.Ş.	B	2	38/8000	OFİS
20	HALK GYO A.Ş.	B	2	38/8000	OFİS
21	HALK GYO A.Ş.	B	2	38/8000	OFİS
22	HALK GYO A.Ş.	B	3	38/8000	OFİS
23	HALK GYO A.Ş.	B	3	38/8000	OFİS
24	HALK GYO A.Ş.	B	3	38/8000	OFİS
25	HALK GYO A.Ş.	B	3	38/8000	OFİS
26	HALK GYO A.Ş.	B	4	38/8000	OFİS
27	HALK GYO A.Ş.	B	4	38/8000	OFİS
28	HALK GYO A.Ş.	B	4	38/8000	OFİS

29	HALK GYO A.Ş.	B	4	38/8000	OFİS
30	HALK GYO A.Ş.	B	5	38/8000	OFİS
31	HALK GYO A.Ş.	B	5	38/8000	OFİS
32	HALK GYO A.Ş.	B	5	38/8000	OFİS
33	HALK GYO A.Ş.	B	5	38/8000	OFİS
34	HALK GYO A.Ş.	B	6	38/8000	OFİS
35	HALK GYO A.Ş.	B	6	38/8000	OFİS
36	HALK GYO A.Ş.	B	6	38/8000	OFİS
37	HALK GYO A.Ş.	B	6	38/8000	OFİS
38	HALK GYO A.Ş.	B	7	38/8000	OFİS
39	HALK GYO A.Ş.	B	7	38/8000	OFİS
40	HALK GYO A.Ş.	B	7	38/8000	OFİS
41	HALK GYO A.Ş.	B	7	38/8000	OFİS
42	HALK GYO A.Ş.	B	8	38/8000	OFİS
43	HALK GYO A.Ş.	B	8	38/8000	OFİS
44	HALK GYO A.Ş.	B	8	38/8000	OFİS
45	HALK GYO A.Ş.	B	8	38/8000	OFİS
46	HALK GYO A.Ş.	B	9	38/8000	OFİS
47	HALK GYO A.Ş.	B	9	38/8000	OFİS
48	HALK GYO A.Ş.	B	9	38/8000	OFİS
49	HALK GYO A.Ş.	B	9	38/8000	OFİS
50	HALK GYO A.Ş.	B	10	38/8000	OFİS
51	HALK GYO A.Ş.	B	10	38/8000	OFİS
52	HALK GYO A.Ş.	B	10	38/8000	OFİS
53	HALK GYO A.Ş.	B	10	38/8000	OFİS
54	HALK GYO A.Ş.	B	11	38/8000	OFİS

55	HALK GYO A.Ş.	B	11	38/8000	OFİS
56	HALK GYO A.Ş.	B	11	38/8000	OFİS
57	HALK GYO A.Ş.	B	11	38/8000	OFİS
58	HALK GYO A.Ş.	B	12	38/8000	OFİS
59	HALK GYO A.Ş.	B	12	38/8000	OFİS
60	HALK GYO A.Ş.	B	12	38/8000	OFİS
61	HALK GYO A.Ş.	B	12	38/8000	OFİS
62	HALK GYO A.Ş.	B	13	38/8000	OFİS
63	HALK GYO A.Ş.	B	13	38/8000	OFİS
64	HALK GYO A.Ş.	B	13	38/8000	OFİS
65	HALK GYO A.Ş.	B	13	38/8000	OFİS
66	HALK GYO A.Ş.	B	14	38/8000	OFİS
67	HALK GYO A.Ş.	B	14	38/8000	OFİS
68	HALK GYO A.Ş.	B	14	38/8000	OFİS
69	HALK GYO A.Ş.	B	14	38/8000	OFİS
70	HALK GYO A.Ş.	B	15	38/8000	OFİS
71	HALK GYO A.Ş.	B	15	38/8000	OFİS
72	HALK GYO A.Ş.	B	15	38/8000	OFİS
73	HALK GYO A.Ş.	B	15	38/8000	OFİS
74	HALK GYO A.Ş.	B	16	38/8000	OFİS
75	HALK GYO A.Ş.	B	16	38/8000	OFİS
76	HALK GYO A.Ş.	B	16	38/8000	OFİS
77	HALK GYO A.Ş.	B	16	38/8000	OFİS
78	HALK GYO A.Ş.	B	17	38/8000	OFİS
79	HALK GYO A.Ş.	B	17	38/8000	OFİS
80	HALK GYO A.Ş.	B	17	38/8000	OFİS

81	HALK GYO A.Ş.	B	17	38/8000	OFİS
82	HALK GYO A.Ş.	B	18	38/8000	OFİS
83	HALK GYO A.Ş.	B	18	38/8000	OFİS
84	HALK GYO A.Ş.	B	18	38/8000	OFİS
85	HALK GYO A.Ş.	B	18	38/8000	OFİS
86	HALK GYO A.Ş.	B	19	38/8000	OFİS
87	HALK GYO A.Ş.	B	19	38/8000	OFİS
88	HALK GYO A.Ş.	B	19	38/8000	OFİS
89	HALK GYO A.Ş.	B	19	38/8000	OFİS
90	HALK GYO A.Ş.	B	20	38/8000	OFİS
91	HALK GYO A.Ş.	B	20	38/8000	OFİS
92	HALK GYO A.Ş.	B	20	38/8000	OFİS
93	HALK GYO A.Ş.	B	20	38/8000	OFİS
94	HALK GYO A.Ş.	B	21	38/8000	OFİS
95	HALK GYO A.Ş.	B	21	38/8000	OFİS
96	HALK GYO A.Ş.	B	21	38/8000	OFİS
97	HALK GYO A.Ş.	B	21	38/8000	OFİS
98	HALK GYO A.Ş.	B	22	38/8000	OFİS
99	HALK GYO A.Ş.	B	22	38/8000	OFİS
100	HALK GYO A.Ş.	B	22	38/8000	OFİS
101	HALK GYO A.Ş.	B	22	38/8000	OFİS
102	HALK GYO A.Ş.	B	23	38/8000	OFİS
103	HALK GYO A.Ş.	B	23	38/8000	OFİS
104	HALK GYO A.Ş.	B	23	38/8000	OFİS
105	HALK GYO A.Ş.	B	23	38/8000	TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS

3.3-GAYRİMENKULLERİN TAPU TETKİKİ

20.12.2013 tarihinde Ataşehir Tapu Müdürlüğü" nde yapılan incelemede, HALK GYO A.Ş adına kayıtlı olan gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır.İrtifak Hakkı: TEDAŞ lehine 13.06.2012 tarih 10910 yevmiye nosu ile 1 kuruş bedelle 30 yıllığına A ile gösterilen 275,64m2 lik alanda irtifak hakkı tesis edilmiştir. (Başlama tarihi 12.06.2012 Süre: 99 yıl) İpotek: Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 28.03.2012 tarih 5601 yevmiye nolu ile 1. Dereceden 150.000.000 TL

3.4-GAYRİMENKULLERİN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

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

3.5-GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU

06.12.2013 tarihinde Ataşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; söz konusu taşınmazlar 14.08.2009-02.10.2009 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" lejanında kalmakta olup, KAKS=Avan Proje Hmax =Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların da yer aldığı parsel, Ataşehir Belediyesi Encümenince 23.08.2011 onaylanan karar gereği 17,19,21 nolu parsellerin tevhid işlemi sonucu 3332 ada 24 parsel olmuştur.

3.6- GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMU

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

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

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

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

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

3332 ada, 24 parsel Şebboy Sokak’a yaklaşık 100 metre cepheli konumdadır. Düz bir topografik yapıya sahip parsel Kare geometrik şekle sahiptir. Şebboy sokaktan alt kotta yer almaktadır. Parsel üzeri kısmen toprak, kaplıdır. Parsel çevresinde tel çit bulunmaktadır. 11.12.2012 tarihinde yaptığımız tespitlere göre parsel üzerine Ataşehir Belediyesince 26.08.2011 tarih ve 52/1 nolu tanzim edilmiş inşaat ruhsatına istinaden A ve B blok olarak 2 blok inşaatların devam ettiği, A bloğun 5 Bodrum+zemin+8 katlı Belediye Hizmet Binası, B bloğun ise 5 bodrum+zemin+23 normal katlı Ofis ve işyeri binası olarak inşa edildikleri tespit edilmiştir. 26.08.2011 tarihli, 2011/11035 nolu onaylı Kat İrtifakına esas mimari projeye göre B blokta 1. Bodrum katta 8, zemin katta 5 dükkan ve diğer normal 23 katta her katta 4“ er ofis olmak üzere 92 adet ofis, toplamda 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 11.12.2012 tarihinde Ataşehir Tapu Müdürlüğü’nde yapılan proje incelemesinde Kat irtifakına esas onaylı mimari proje incelenmiş olup, kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

2008'e kadar Mahalle olan Ataşehir İlçesi 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. İlçe 25,84 kilometrekaredir, nüfusu 351.046'dır. Sınırları dahilinde toplam 17 mahalle vardır. 5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6 Mart 2008'de TBMM'de Kabul edildi. Kanunun 'İlçe kurulması' başlığı altındaki 1. maddesinin 18. bendinde, Ataşehir İlçesi şöyle tanımlanıyor: "Ekli (16) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İli'nde Ataşehir İlçesi kurulmuştur." 16 Sayılı listeyle Ataşehir'e bağlanan mahalleler şöyle sıralanıyor: Üsküdar İlçe Belediyesi'ne bağlı;

- Fetih

- Esatpaşa

- Örnek

Kadıköy İlçe Belediyesi'ne bağlı;

- Yenisahra

- İçerenköy

- İnönü

- Kayışdağı

- Barbaros

- Küçükbakkalköy

- Atatürk Mahallesi'nin O-4 ve E80 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı Ümraniye İlçe Belediyesi'ne bağlı;

- Yeni Çamlıca

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

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

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

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

Ilıcak ve ortaklarının 1983 yılında bu arazi için hazırladıkları İsotaş Yenikent isimli 50.000 konutluk projeye, yerleşim merkezlerine uzak ve ütöpik olduğu

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

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

4.2-MEV CUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2008 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasaları 2009 yılında zor bir süreçten geçilmesi, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2012 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- 3332 Ada 24 parsel tapu kütüğünde “Arsa ” vasfında kayıtlıdır. Parsel üzerinde A ve B blok olmak üzere 2 bloktan oluşmaktadır. Değerleme işlemi yapılan B blok 5 bodrum+zemin+23 katlıdır. 13 adet dükkan, 92 adet ofis vasıflı olmak üzere 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme işlemi kat irtifakı kurulu olduğu için bağımsız bölüm bazında yapılacaktır. Değerleme işlemi yapılacak olan bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanları hesaplanırken tapuda eklenti olarak işlenmiş olan eklentiler dikkate alınmıştır.Değerlemede bağımsız bölümlerin ana taşınmaz üzerinde yer aldığı katı , cephesi, bölgenin şerefyesi gibi unsurlar dikkate alınmış ve piyasa emsal araştırmaları neticesinde hali hazırda pazarlaması yapılan aynı özellikteki projelerdeki satış rakamları dikkate alınmıştır. Ayrıca Değerleme işlemi yapılan taşınmazların bulunduğu yerleşim alanının, TOKİ tarafından Finans Merkezi olarak projelendirilecek olan ve Kamu Bankalarından Halkbankası A.Ş, Vakıfbank T.A.O, Ziraat Bankası ve Merkez Bankası'nın yeni Genel Müdürlük hizmet binalarının da bulunduğu Batı Ataşehir bölgesi içinde bulunması değerlendirme işleminde önemli bir faktör olarak göze çarpmaktadır. Değerleme işlemine etken diğer faktörler aşağıda belirtilmiştir.

- Taşınmazların hisselerinin tam olması,
- Taşınmazların yakın çevresinde inşaa edilmekte olan ve pazarlanan önemli projelerin (Varyap Meridyen-Ağaoğlu, My Tower vb.). Taşınmazların reklamasyonuna olumlu yönde etki etmesi,
- 26.12.2011 tarihinde Ataşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; söz konusu taşınmazlar 14.08.2009-02.10.2009 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı” lejandında kalmakta olup, KAKS=Avan Proje Hmax =Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

- Halihazırda taşınmazların yer aldığı bölgenin teknik altyapısı tamamlanmış olup, arsaların belediye hizmetlerinden yararlanması,
- Yakın çevrenin konut + ticaret fonksiyonuna sahip olması, önemli ulaşım güzergahlarına yakın konumda olmaları ve yakın konumda Alışveriş Merkezleri yer alması

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

3332 ada, 24 parsel Şebboy Sokak'a yaklaşık 100 metre cephele konumdadır. Düz bir topoğrafik yapıya sahip parsel Kare geometrik şekle sahiptir. Şebboy Sokak'tan alt kotta yer almaktadır. Parsel üzeri kısmen toprak kaplıdır. Parsel çevresinde tel çit bulunmaktadır. 18.04.2012 tarihinde yaptığımız tespitlere göre parsel üzerine Ataşehir Belediyesince 26.08.2011 tarih ve 52/1 nolu tanzim edilmiş inşaat ruhsatına istinaden A ve B blok olarak 2 blok inşaatlarının tamamlandığı, A bloğun 5 Bodrum+zemin+8 katlı Belediye Hizmet Binası, B bloğun 5 bodrum+zemin+23 normal katlı Ofis ve işyeri binası olarak inşaa edildikleri, İnşaat ruhsatına göre 10933,22 m2 Ofis, 1066 m2 dükkan, 19620,26 m2 ortak alanlar olmak üzere toplam 31619,48 m2 ruhsat alanı bulunmaktadır. 26.08.2011 tarihli, 2011/11035 nolu Kat İrtifakına esas onaylı mimari projeye göre B blok 1. Bodrum katta 8, zemin katta 5 dükkan ve diğer 23 normal katta her katta 4'er ofis olmak üzere 92 adet ofis, toplamda 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 18.04.2012 tarihinde Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan proje incelemesinde Kat irtifakına esas onaylı mimari proje incelenmiş olup, kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlardan ofislerin brüt alan hesaplamalarında ekli tapularda eklenti alanı olarak teknik mahal eklentileri dikkate alınmıştır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projeye de uygun olmak üzere, bu alanların kullanımı ofis içlerinden sağlanabilmektedir. Aşağıdaki tabloda değerlendirme işlemi yapılan bağımsız bölümlerin konum, arsa payı ve kullanım alanı bilgileri verilmiştir.

TABLO 2					
B.B.NO	NİTELİĞİ	BLOK NO	KAT NO	ARSA PAYI	BRÜT ALAN/M2
1	DÜKKAN	B	1.BOD	22/8000	64
2	DÜKKAN	B	1.BOD	10/8000	28
3	DÜKKAN	B	1.BOD	19/8000	55
4	DÜKKAN	B	1.BOD	19/8000	55
5	DÜKKAN	B	1.BOD	20/8000	58
6	DÜKKAN	B	1.BOD	13/8000	38
7	DÜKKAN	B	1.BOD	19/8000	55
8	DÜKKAN	B	1.BOD	18/8000	52
9	DÜKKAN	B	ZEMİN	53/8000	158
10	DÜKKAN	B	ZEMİN	55/8000	163
11	DÜKKAN	B	ZEMİN	38/8000	112
12	DÜKKAN	B	ZEMİN	84/8000	249
13	DÜKKAN	B	ZEMİN	83/8000	247
14	OFİS	B	1	38/8000	135
15	OFİS	B	1	38/8000	135
16	OFİS	B	1	38/8000	135
17	OFİS	B	1	38/8000	135
18	OFİS	B	2	38/8000	135
19	OFİS	B	2	38/8000	135
20	OFİS	B	2	38/8000	135
21	OFİS	B	2	38/8000	135
22	OFİS	B	3	38/8000	135
23	OFİS	B	3	38/8000	135
24	OFİS	B	3	38/8000	135

25	OFIS	B	3	38/8000	135
26	OFIS	B	4	38/8000	135
27	OFIS	B	4	38/8000	135
28	OFIS	B	4	38/8000	135
29	OFIS	B	4	38/8000	135
30	OFIS	B	5	38/8000	135
31	OFIS	B	5	38/8000	135
32	OFIS	B	5	38/8000	135
33	OFIS	B	5	38/8000	135
34	OFIS	B	6	38/8000	135
35	OFIS	B	6	38/8000	135
36	OFIS	B	6	38/8000	135
37	OFIS	B	6	38/8000	135
38	OFIS	B	7	38/8000	135
39	OFIS	B	7	38/8000	135
40	OFIS	B	7	38/8000	135
41	OFIS	B	7	38/8000	135
42	OFIS	B	8	38/8000	135
43	OFIS	B	8	38/8000	135
44	OFIS	B	8	38/8000	135
45	OFIS	B	8	38/8000	135
46	OFIS	B	9	38/8000	135
47	OFIS	B	9	38/8000	135
48	OFIS	B	9	38/8000	135
49	OFIS	B	9	38/8000	135
50	OFIS	B	10	38/8000	135

51	OFIS	B	10	38/8000	135
52	OFIS	B	10	38/8000	135
53	OFIS	B	10	38/8000	135
54	OFIS	B	11	38/8000	135
55	OFIS	B	11	38/8000	135
56	OFIS	B	11	38/8000	135
57	OFIS	B	11	38/8000	135
58	OFIS	B	12	38/8000	135
59	OFIS	B	12	38/8000	135
60	OFIS	B	12	38/8000	135
61	OFIS	B	12	38/8000	135
62	OFIS	B	13	38/8000	135
63	OFIS	B	13	38/8000	135
64	OFIS	B	13	38/8000	135
65	OFIS	B	13	38/8000	135
66	OFIS	B	14	38/8000	135
67	OFIS	B	14	38/8000	135
68	OFIS	B	14	38/8000	135
69	OFIS	B	14	38/8000	135
70	OFIS	B	15	38/8000	135
71	OFIS	B	15	38/8000	135
72	OFIS	B	15	38/8000	135
73	OFIS	B	15	38/8000	135
74	OFIS	B	16	38/8000	135
75	OFIS	B	16	38/8000	135
76	OFIS	B	16	38/8000	135

77	OFIS	B	16	38/8000	135
78	OFIS	B	17	38/8000	135
79	OFIS	B	17	38/8000	135
80	OFIS	B	17	38/8000	135
81	OFIS	B	17	38/8000	135
82	OFIS	B	18	38/8000	135
83	OFIS	B	18	38/8000	135
84	OFIS	B	18	38/8000	135
85	OFIS	B	18	38/8000	135
86	OFIS	B	19	38/8000	135
87	OFIS	B	19	38/8000	135
88	OFIS	B	19	38/8000	135
89	OFIS	B	19	38/8000	135
90	OFIS	B	20	38/8000	135
91	OFIS	B	20	38/8000	135
92	OFIS	B	20	38/8000	135
93	OFIS	B	20	38/8000	135
94	OFIS	B	21	38/8000	135
95	OFIS	B	21	38/8000	135
96	OFIS	B	21	38/8000	135
97	OFIS	B	21	38/8000	135
98	OFIS	B	22	38/8000	135
99	OFIS	B	22	38/8000	135
100	OFIS	B	22	38/8000	135
101	OFIS	B	22	38/8000	135
102	OFIS	B	23	38/8000	115

103	OFİS	B	23	38/8000	115
104	OFİS	B	23	38/8000	115
105	TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS	B	23	38/8000	135

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

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde parsel yüzölçümü, topoğrafik yapısı, bölgenin mevcut teknik altyapısı vb. mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik : Var
Su : Var
Kanalizasyon : Var
Asansör : Var

4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.8.DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/Gelir Akımları yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet Oluşumları Analizi,

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir

4.9- Raporunda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

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

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

SATILIK EMSALLER

1-Doğuş Emlak : 0 216 456 72 72

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

2-Esta Merkez Emlak : 0 216 688 86 68

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

3- Centry 21 Emlak : 0 216 455 11 88

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

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

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

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

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

KİRALIK EMSALLER

1-Ada Emlak : 0 216 359 03 03

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

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

2-Eko Emlak : 0 216 455 94 94

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

3- Centry 21 Emlak : 0 216 455 11 88

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

4- Plus Emlak : 0 216 577 74 74

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

5- Sibel Vartok Emlak : 0216 445 39 39

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

6- Cold Well Emlak : 0216 540 80 90

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

7- Centry 21 Emlak : 0216 455 11 88

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

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

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

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

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

makul seviyededir.

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

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan inceleme neticesinde hali hazır aynı özellikte ofis m2 satış değerleri göz önünde bulundurulmuş, 23 katlık ofisler bölümünde 1-8 katlarda m2 satış değeri 11150.TL/m2,9-16 katlarda deniz cepheli ofisler ve kuzey cephe denize cepheli olmayan ofisler 9500-9750.TL/m2, 17-19 katlar arası kuzey ofisler 10150-10300.TL/m2, 20.Kat 12250.TL/m2,21-23.Kat 12100-12850.TL/m2 olarak tespit edilmiştir.1.Bodrum katta yer alan yol kotu seviyesinde bulunan Şebboy sokak ve Varyap Meridian cepheli dükkanlar 27.000.TL/m2-1.Bodrum kat ön cephe, zemin kat giriş altı dükkanlar 25.000.TL/m2, Zemin katta yer alan dükkanlar 24.000.TL/m2 olarak tespit edilmiştir

4.10.3. PİYASA DEĞERİ YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan inceleme neticesinde hali hazır aynı özellikte ofis m2 satış değerleri göz önünde bulundurulmuş 23 katlık ofisler bölümünde 1-8 katlarda m2 satış değeri 11150.TL/m2,9-16 katlarda deniz cepheli ofisler ve kuzey cephe denize cepheli olmayan ofisler 9500-9750.TL/m2, 17-19 katlar arası kuzey ofisler 10150-10300.TL/m2, 20.Kat 12250.TL/m2,21-23.Kat 12100-12850.TL/m2 olarak tespit edilmiştir.1.Bodrum katta yer alan yol kotu seviyesinde bulunan Şebboy sokak ve Varyap Meridian cepheli dükkanlar 27.000.TL/m2-1.Bodrum kat ön cephe, zemin kat giriş altı dükkanlar 25.000.TL/m2, Zemin katta yer alan dükkanlar 24.000.TL/m2 olarak tespit edilmiştir

TABLO-3

B.B.No	Katı	Alanı	Birim Satış Değeri	Toplam Satış Değeri	Niteliği	Cephesi
1	1.BOD	64 m ²	27,000 TL	1.728,000 TL	DÜKKAN	Doğu
2	1.BOD	28 m ²	27,000 TL	756,000 TL	DÜKKAN	Doğu
3	1.BOD	55 m ²	27,000 TL	1,485,000 TL	DÜKKAN	Doğu
4	1.BOD	55 m ²	27,000 TL	1,485,000 TL	DÜKKAN	Doğu
5	1.BOD	58 m ²	27,000 TL	1,566,000 TL	DÜKKAN	Doğu
6	1.BOD	38 m ²	24,000 TL	912,000 TL	DÜKKAN	Güney
7	1.BOD	55 m ²	25,000 TL	1,375,000 TL	DÜKKAN	Güney

8	1.BOD	52 m ²	24,000 TL	1,248,000 TL	DÜKKAN	Güney
9	ZEMİN	158 m ²	23,000 TL	3,634,000 TL	DÜKKAN	Güney
10	ZEMİN	163 m ²	23,000 TL	3,749,000 TL	DÜKKAN	Güney
11	ZEMİN	112 m ²	23,000 TL	2.576,000 TL	DÜKKAN	Güney
12	ZEMİN	249 m ²	23,000 TL	5,727,000 TL	DÜKKAN	Güney
13	ZEMİN	247 m ²	23,000 TL	5,681,000 TL	DÜKKAN	Güney
14	1	135 m ²	11.050, TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
15	1	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
16	1	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
17	1	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
18	2	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
19	2	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
20	2	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
21	2	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
22	3	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
23	3	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
24	3	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
25	3	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
26	4	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
27	4	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
28	4	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
29	4	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
30	5	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
31	5	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
32	5	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
33	5	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
34	6	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
35	6	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
36	6	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
37	6	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
38	7	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
39	7	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
40	7	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
41	7	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
42	8	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
43	8	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
44	8	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney

45	8	135 m ²	11,050 TL	1,491,750 TL	OFİS	Güney
46	9	135 m ²	9,500 TL	1,282,500 TL	OFİS	Deniz
47	9	135 m ²	9,500 TL	1,282,500 TL	OFİS	Deniz
48	9	135 m ²	9,500 TL	1,282,500 TL	OFİS	Ön Cephe
49	9	135 m ²	9,500 TL	1,282,500 TL	OFİS	Ön Cephe
ARA TOPLAM		6,194 m²	84,788,000 TL			

B.B.No	Katı	Alanı	Birim Satış Değeri	Toplam Satış Değeri	Niteliği	Cephesi
50	10	135 m ²	10000 TL	1,350,000 TL	OFİS	Deniz
51	10	135 m ²	10000 TL	1,350,000 TL	OFİS	Deniz
52	10	135 m ²	9500 TL	1.282.500 TL	OFİS	Ön Cephe
53	10	135 m ²	9500 TL	1.282.500 TL	OFİS	Ön Cephe
54	11	135 m ²	9,500 TL	1.282.500 TL	OFİS	Deniz
55	11	135 m ²	9,500 TL	1.282.500 TL	OFİS	Deniz
56	11	135 m ²	9,500 TL	1.282.500 TL	OFİS	Ön Cephe
57	11	135 m ²	9,500 TL	1.282.500 TL	OFİS	Ön Cephe
58	12	135 m ²	9,750 TL	1.316,250 TL	OFİS	Deniz
59	12	135 m ²	9,750 TL	1.316,250 TL	OFİS	Deniz
60	12	135 m ²	9,500 TL	1,285,500 TL	OFİS	Ön.Cephe
61	12	135 m ²	10000 TL	1,350,000 TL	OFİS	Ön Cephe
62	13	135 m ²	10000 TL	1,350,000 TL	OFİS	Deniz
63	13	135 m ²	10150 TL	1,370,250 TL	OFİS	Deniz
64	13	135 m ²	10150 TL	1,370,250 TL	OFİS	Ön Cephe
65	13	135 m ²	10150 TL	1,370,250 TL	OFİS	Ön Cephe
66	14	135 m ²	10,200 TL	1,377,000 TL	OFİS	Deniz
67	14	135 m ²	10,200 TL	1,377,000 TL	OFİS	Deniz
68	14	135 m ²	10,150 TL	1,370,250 TL	OFİS	Ön Cephe
69	14	135 m ²	10,150 TL	1,370,250 TL	OFİS	Ön Cephe
70	15	135 m ²	10,350 TL	1,397,250 TL	OFİS	Deniz
71	15	135 m ²	10,350 TL	1,397,250 TL	OFİS	Deniz
72	15	135 m ²	10,350 TL	1,397,250 TL	OFİS	Ön Cephe
73	15	135 m ²	10,350 TL	1,397,250 TL	OFİS	Ön Cephe
74	16	135 m ²	10,350 TL	1,397,250 TL	OFİS	Deniz
75	16	135 m ²	10,350 TL	1,397,250 TL	OFİS	Deniz
76	16	135 m ²	10,150 TL	1,370,250 TL	OFİS	Ön Cephe
77	16	135 m ²	10,150 TL	1,370,250 TL	OFİS	Ön Cephe
78	17	135 m ²	10,150 TL	1,370,250 TL	OFİS	Deniz

79	17	135 m ²	10,150 TL	1,370,250 TL	OFİS	Deniz
80	17	135 m ²	10,150 TL	1,370,250 TL	OFİS	Ön Cephe
81	17	135 m ²	10,150 TL	1,370,250 TL	OFİS	Ön Cephe
82	18	135 m ²	10,250 TL	1.383,750 TL	OFİS	Deniz
83	18	135 m ²	10,250 TL	1.383,750 TL	OFİS	Deniz
84	18	135 m ²	11,100 TL	1.485.,000 TL	OFİS	Ön Cephe
85	18	135 m ²	11,100 TL	1.485.,000 TL	OFİS	Ön Cephe
86	19	135 m ²	11,300 TL	1.525.500 TL	OFİS	Deniz
87	19	135 m ²	11,300 TL	1.525.500 TL	OFİS	Deniz
88	19	135 m ²	11,100 TL	1,498,500 TL	OFİS	Ön Cephe
89	19	135 m ²	12,100 TL	1,633,500 TL	OFİS	Ön Cephe
90	20	135 m ²	12,250 TL	1,653,750 TL	OFİS	Deniz
91	20	135 m ²	12,250 TL	1,653,750 TL	OFİS	Deniz
92	20	135 m ²	12,250 TL	1,653,750 TL	OFİS	Ön Cephe
93	20	135 m ²	12,250 TL	1,653,750 TL	OFİS	Ön Cephe
94	21	135 m ²	12,000 TL	1,620,000 TL	OFİS	Deniz
95	21	135 m ²	12,000 TL	1.620,000 TL	OFİS	Deniz
96	21	135 m ²	12,850 TL	1.734,750 TL	OFİS	Ön Cephe
97	21	135 m ²	11,900 TL	1,606,500 TL	OFİS	Ön Cephe
98	22	135 m ²	11,950 TL	1,613,250 TL	OFİS	Deniz
99	22	135 m ²	12,100 TL	1,633,500 TL	OFİS	Deniz
100	22	135 m ²	12,150 TL	1,640.250 TL	OFİS	Ön Cephe
101	22	135 m ²	12,150 TL	1,640,250 TL	OFİS	Ön Cephe
102	23	115 m ²	12,200 TL	1,647,000 TL	OFİS	Deniz
103	23	115 m ²	12,200 TL	1,647,000 TL	OFİS	Deniz
104	23	115 m ²	12,100 TL	1,633,500 TL	OFİS	Ön Cephe
105	23	135 m ²	12,200 TL	1,647,000 TL	TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS	Ön Cephe
ARA TOPLAM		7,500 m²		81.441,250 TL		
GENEL TOPLAM		13,694 m²		166,229,250 TL		

3332 ADA 24 PARSEL

<u>ALAN,M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>TOPLAM DEĞER,TL</u>
13.694	12.138	166.229.250

Emsal Karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri ~166.230.000.TL olarak hesap edilmiştir

4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımı

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

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen 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. Rapor’un 4.9.3 başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda taşınmazların yaklaşık ortalama 67,- TL/m²/Ay birim olmak üzere toplam 917.498,-TL/Ay~918.000.TL bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

3332 ADA 34 PARSEL HALK BANKASI ATAŞEHİR GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI KİRA DEĞERİ		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER</u> (TL/M2)	<u>AYLIK KİRA DEĞERİ</u> (TL)
13694	67	917.498.TL~918.000.TL

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ,TL	
KİRALAMAYA KONU ALAN,M2	13694
AYLIK KİRA BEDELİ,TL/AY	918.000.TL
YILLIK KİRA BEDELİ,TL/YIL	11.016.000.TL
KAPİTİLAZYON ORANI	0.065
TAŞINMAZIN DEĞERİ.TL	169.476.692.TL

Gelir yöntemi çerçevesinde taşınmazın değeri ~169.475.000.TL olarak hesap edilmiştir.

4.12-Malivet Oluşumları Yaklaşımı

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

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 5:

5.1-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

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

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **166.230.000,-TL**, Gelir Yöntemi ile ise **169.475.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle uyumlu olduğu ve **166.230.000,-TL**, değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLER VE NEDENLERİ

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR

ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazın maliki Halk GYO olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.Değerleme konusu taşınmazın Halkbank GYO portföyünde yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamakta olduğu kanaatindeyim.

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topografik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana

cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, 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 “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçük Bakkalköy Mahallesi, 3332 ada, 24 parsel üzerine inşa edilmekte olan 13 dükkan, 92 ofis olmak üzere toplam 105 adet bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri **166.230.000,00 TL**, Toplam 105 adet taşınmazın toplam kiralama bedeli **918.000.TL/AY** olarak kabul edilmiştir.

RAYİÇ DEĞER						
3332 ADA 14 PARSEL	ALAN,M2	KDV HARIÇ,DEĞER/TL	KDV DAHİL DEĞER/TL	KDV HARIÇI,DEĞER/USD		
105.ADET TAŞINMAZ	13.694	166.230.000	196.175.000	79.918.269		
TOPLAM DEĞER=166.230.000.TL						

Değerleme konusu taşınmazların KDV Hariç toplam değeri; 166.230.000.-TL (Yüzaltmışaltı MilyonİkiYüzOtuzBin Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

6.2.1- KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ						
3332 ADA 14 PARSEL	ALAN,M2	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL		
105.ADET TAŞINMAZ	13.694	918.000	11.016.000	5.296.153		
TOPLAM YILIK KİRA DEĞERİ=11.016.000.TL/5.296.153.USD						

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 11.016.000.-TL (On BirMilyon OnaltıBin Türk Lirası) olarak kira değeri takdir edilmiştir

6.2.2- SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Sigorta bedeli olarak (14.241.760.TL) alınmıştır.

* Sigorta Değeri Hesabı Bayındırlık Bakanlığı 2013 yılı Birim Fiyatları 5.A Yapı Grubuna göre yapılmıştır

*(23.12.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2.08 .-TL'dir).

(23.12.2013)

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.



Ali Rıza TOPSAKAL

Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZAYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

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

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3322 Ada, 24 Parsel üzerinde yer alan 105 adet taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerlendirme çalışması, 2012 yılında yapılmış olup, satış değeri : **159.000.000.-TL dir.**

3332 ADA 24 PARSEL









İli		STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		ATAŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		KÜÇÜKBAKKALKÖY		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafsa No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
022AB031A	3332	24	ARSA	ha	m ²	dm ²	
Sınırı				Planlıdır			
Zemin Sistem No: 53541373							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blk No.	Kat No.	Değerlendirme Bln. No.		
1.200.000,00	DÜĞÜN	12.000	0	1.000/01	1		
Edinme Sebebi							
TANIM K YAPI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Adına Kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Adına Satış İşleminde. EKLENEN: E0216 - E0217 - E0218 YON PLAN: Yönetim Planı : 2408/2011							
Sahibi							
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	780	423	41830		12/01/2012	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	



İli		STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		ATAŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		KÜÇÜKBAKKALKÖY		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafsa No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
022AB031A	3332	24	ARSA	ha	m ²	dm ²	
Sınırı				Planlıdır			
Zemin Sistem No: 53541372							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blk No.	Kat No.	Değerlendirme Bln. No.		
1.100.000,00	DÜĞÜN	10.000	0	1.000/01	2		
Edinme Sebebi							
TANIM K YAPI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Adına Kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Adına Satış İşleminde. EKLENEN: E0216 EKLENEN: E0219 YON PLAN: Yönetim Planı : 2408/2011							
Sahibi							
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	780	423	41831		12/01/2012	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	


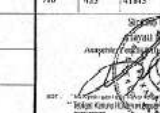
İli		STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		ATAŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		KÜÇÜKBAKKALKÖY		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafsa No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
022AB031A	3332	24	ARSA	ha	m ²	dm ²	
Sınırı				Planlıdır			
Zemin Sistem No: 53541373							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blk No.	Kat No.	Değerlendirme Bln. No.		
1.100.000,00	DÜĞÜN	15.000	0	1.000/01	3		
Edinme Sebebi							
TANIM K YAPI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Adına Kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Adına Satış İşleminde. EKLENEN: E0220 - E0221 - E0222 - E0223 YON PLAN: Yönetim Planı : 2408/2011							
Sahibi							
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	780	423	41832		12/01/2012	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

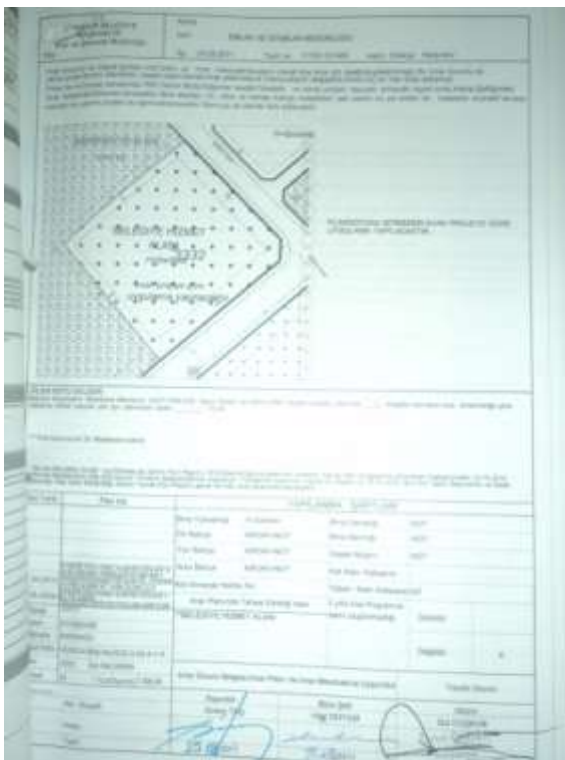
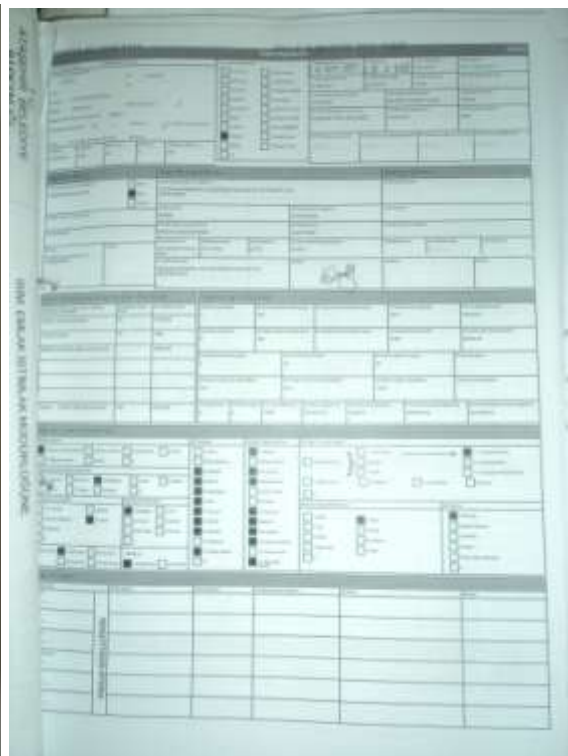
İli		STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		ATAŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		KÜÇÜKBAKKALKÖY		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Pafsa No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
022AB031A	3332	24	ARSA	ha	m ²	dm ²	
Sınırı				Planlıdır			
Zemin Sistem No: 53541373							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blk No.	Kat No.	Değerlendirme Bln. No.		
1.100.000,00	DÜĞÜN	20.000	0	1.000/01	4		
Edinme Sebebi							
TANIM K YAPI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Adına Kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Adına Satış İşleminde. EKLENEN: E0224 - E0225 - E0226 - E0227 - E0228 - E0229 - E0230 - E0231 - E0232 - E0233 YON PLAN: Yönetim Planı : 2408/2011							
Sahibi							
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	780	423	41834		12/01/2012	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

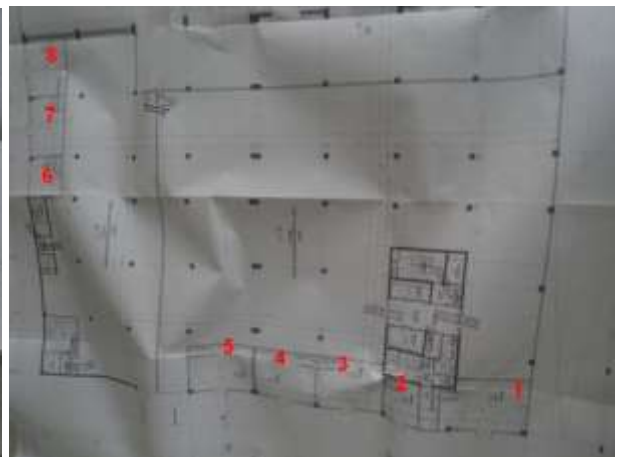
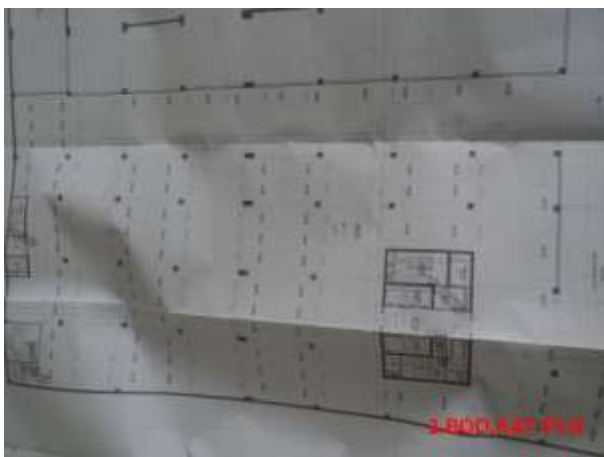
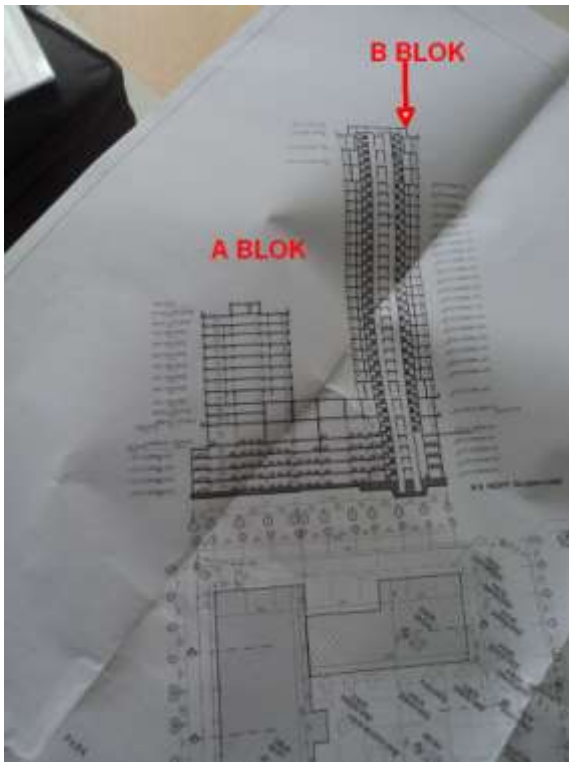
ANAYAYIMENKULÜN	İli	STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf
	İlçesi	ATAŞEHİR						
	Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü				
02A03A1A	3332	24	ARSA	ha	m ²	dm ²		
Sınırı	Planlıdır			Zemin Sistem No : 53541376				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ			KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
	Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.		
	740.000,00	DÖRÜKAL	12.0000	0	0	0		
	<p>Tamam K YAPI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT SANAYİ VE DİŞ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden. EKLENTİ : E0227-E0228-E0229-E0230-E0231-E0232-E0234-E0235-E0236-E0238-YÖN PLANI-Yükseklik Planı : 24/08/2011</p>							
	Edinme Sebepi							
	Sahibi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam							
Geldici	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	780	423	41858		12/01/2012	Cilt No.		
Sahife No.	<p>Siline Uygundur.</p> <p>Ataşehir Yetki Mühürü</p> 					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		

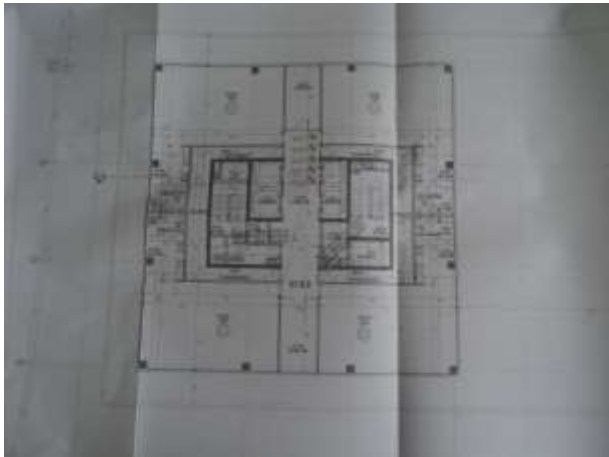
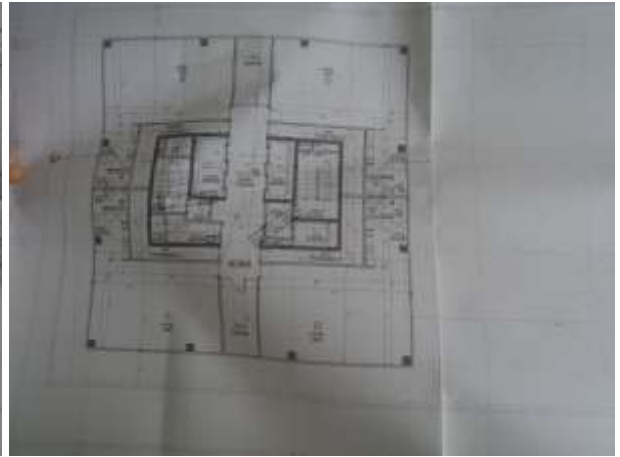
ANAYAYIMENKULÜN	İli	STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf
	İlçesi	ATAŞEHİR						
	Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü				
02A03A1A	3332	24	ARSA	ha	m ²	dm ²		
Sınırı	Planlıdır			Zemin Sistem No : 53541379				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ			KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
	Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.		
	3.130.000,00	DÖRÜKAL	52.0000	0	0	0		
	<p>Tamam K YAPI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT SANAYİ VE DİŞ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden. EKLENTİ : E0227-E0228-E0229-E0230-E0231-E0232-E0234-E0235-E0236-E0238-YÖN PLANI-Yükseklik Planı : 24/08/2011</p>							
	Edinme Sebepi							
	Sahibi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam							
Geldici	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	780	423	41858		12/01/2012	Cilt No.		
Sahife No.	<p>Siline Uygundur.</p> <p>Ataşehir Yetki Mühürü</p> 					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		

ANAYAYIMENKULÜN	İli	STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf
	İlçesi	ATAŞEHİR						
	Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü				
02A03A1A	3332	24	ARSA	ha	m ²	dm ²		
Sınırı	Planlıdır			Zemin Sistem No : 53541380				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ			KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
	Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.		
	1.220.000,00	DÖRÜKAL	35.0000	0	0	0		
	<p>Tamam K YAPI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT SANAYİ VE DİŞ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden. EKLENTİ : E0209-E0210-E0211-YÖN PLANI-Yükseklik Planı : 24/08/2011</p>							
	Edinme Sebepi							
	Sahibi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam							
Geldici	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	780	423	41858		12/01/2012	Cilt No.		
Sahife No.	<p>Siline Uygundur.</p> <p>Ataşehir Yetki Mühürü</p> 					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		

ANAYAYIMENKULÜN	İli	STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf
	İlçesi	ATAŞEHİR						
	Mahallesi	KÜÇÜKBAKKALKÖY						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü				
02A03A1A	3332	24	ARSA	ha	m ²	dm ²		
Sınırı	Planlıdır			Zemin Sistem No : 53541384				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ			KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
	Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.		
	990.000,00	KÖTİP	38.0000	0	0	0		
	<p>Tamam K YAPI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT SANAYİ VE DİŞ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden. EKLENTİ : E0174-E0175-E-TERKİS MMIAL.1-YÖN PLANI-Yükseklik Planı : 24/08/2011</p>							
	Edinme Sebepi							
	Sahibi HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam							
Geldici	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	780	423	41813		12/01/2012	Cilt No.		
Sahife No.	<p>Siline Uygundur.</p> <p>Ataşehir Yetki Mühürü</p> 					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		







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



Doğan ÖZAYDIN

Harita Mühendisi

Görevi : Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

Dođum Tarihi : 07.02.1949

Medeni Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

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

Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

Yönetim Kurulu Başkanı

2005-2008 : Jeo TEK Şirketler Grubu

Yönetim Kurulu Başkanı – Proje Yöneticisi - Proje Müdürü

1997-1998 : Kalkınma Bankası

Proje Yöneticisi

1974-1997 : Harita Genel Komutanlığı

Proje Yöneticisi – Şb Müdürü – Jeodezi Dai. Bşk.

EĞİTİM BİLGİLERİ

1970-1973 : Harita Genel Komutanlığı Harita Yüksek Okul Komutanlığı

1966-1970 : Kara Harp Okulu

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009

No : 401148

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

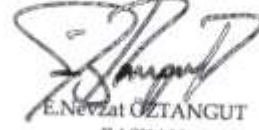
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Doğan ÖZAYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RENKLI FOTOKOPI