



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 20.12.2013 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

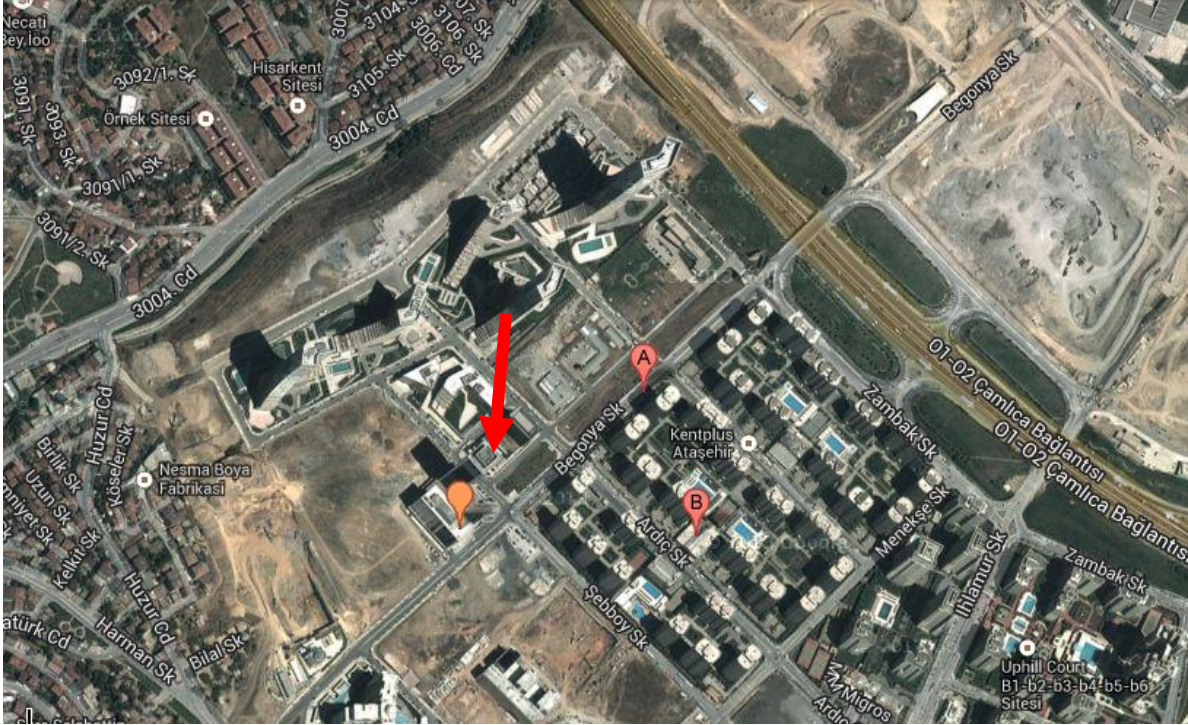
3.1-GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

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 gözükmemektedir. 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 | BETONARME BİNA VE ARSASI | 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 Müdürlüğünde 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,

Değerleme konusu taşınmaza ait 105 adet tapu senedi rapor ekinde yer almaktadır.

Taşınmazların tapu kaydı incelemesi Tapu sicil müdürlüğümde yerinde yapılmış olup 105 adet taşınmaza ait tapu kaydı Ulusal TAKBİS sisteminden sistemsal arıza nedeni ile alınamış,taşınmazın takyidat incelemesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yerinde yapılmıştır.Her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı tapu sicil müdürlüğü yetkililerinden bilgi alınmıştır.Tapu kaydı örneği isteğimiz Eksper firmalarının TAKBİS sisteminden kayıt alabileceği gerekçesi ile geri çevrilmiştir.Rapor ekinde yer alan tapular Kat irtifakına esas tapular olup,taşınmazların 20.12.2013 tarihinde yapılan tapu kaydı incelemesinde taşınmazların Kat Mülkiyetine geçtiği ana taşınmazın arsa olan vasfının Betonarme bina ve arsası olarak değiştiği tespit edilmiştir

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
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

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" lejandında kalmakta olup, KAKS=Avan Proje Hmax =Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların da yer aldığı parsel, Ataşehir Belediyesi Encümenince 23.08.2011 onaylanan karar gereği 17,19,21 nolu parsellerin tevhid işlemi sonucu 3332 ada 24 parsel olmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların inşa edildiği parsel Belediye Hizmet Alanı olarak imar planında gösterilmektedir.Arsa sahibi Ataşehir Belediyesi iken K.Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş ile sözleşmeye istinaden parsel üzerine A ve B lok olarak yapı yapılacak A blok Belediye hizmet binası olarak Ataşehir Belediyesine devir edilecek B blok yer alan Bodrum kat ve zemin katlarda bulunan 13 adet dükkan ve diğer katlarda yer alan 92 adet ofisten oluşan B bloğun Yüklenici firmaya(K.Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş)teslimi şeklindedir.Değerleme tarihi itibariyle gerekli şartlar yerine getirilmiş hali hazırda A blok Ataşehir Belediyesi Hizmet binası olarak kullanılmıştır.Gerekli şartlar yerine getirildikten sonra ise HALKGYO A.Ş B bloğu K.Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş'den satın almıştır.B bloğun bodrum ve zemin katları 13 adet dükkan diğer katları ofis olarak Kat mülkiyeti kurulmuş,Yapı kullanma izin belgesi almış(12.06.2012 tarih 12-130 belge no) ve tapuda yer alan vasfı"Betonarme Bina ve Arsası "olarak tapu kaydına tescil edilmiştir.Taşınmazın imar durumunda Belediye Hizmet alanı olarak gözükmemesi yukarıda belirttiğimiz gerekçeler göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın değerine olumsuz yönde etki edecek bir faktör olarak tespit edilmemiştir.

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 bina olarak e olarak konulmasına dair herhangi bir engelin bulunmadığı tespit edilmiştir

Not:Taşınmazın tapu kaydında TEDAŞ lehine yer almakta olan irtifak hakkı beyanı ana taşınmaz olan arsa ile ilgili olup parselin belli bir kemsinden kamu yararına için geçirilmekte olan enerji nakil hattı ile ilgilidir.Bağımsız bölüm bazında taşınmazların değerine ve satış kabiliyetine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.Ayrıca değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydında müştereken tesis edilmiş olan ;”Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 28.03.2012 tarih 5601 yevmiye nolu ile 1. Dereceden 150.000.000 TL”ipotek yer almaktadır .İpotek ile ilgili HALK GYO A.Ş yetkililerinden aldığımız bilgiye göre ;söz konusu ipotek HALK GYO A.Ş en büyük ortağı durumundaki T.Halk Bankası A.Ş tarafından,HALK GYO ile yapılan Genel Kredi Sözleşmesine istinaden koyulduğunu,zaten taşınmazlarında komple T.Halk Bankası A.Ş’ne kiraya verileceği bilgisini vermişlerdir.İpotek tesis belgesi rapor ekinde sunulmuştur.Tüm bu bilgiler ışığında söz konusu ipotek Şirketin kurucu ve hali hazırda en büyük ortağı konumundaki T.Halk Bankası A.Ş tarafından Genel Kredi sözleşmesi koyulmuştur.Hali hazırda T.Halk Bankası A.Ş ,taşınmazlarda kiracı durumunda olup kira ödemektedir.Kira geliri ve taşınmazların değeri söz konusu ipoteği karşıladığı ve finanse etmesi ayrıca ipotek sahibinin Taşınmazların sahibi durumundaki HALK GYO A.Ş’nin kurucu ortağı ve en büyük hissedarı olması nedeni ile taşınmazların üzerindeki ipoteğin taşınmazların değerine,satış kabiliyetine ve GYO portföyünde bulunmasına olumsuz bir etki etmeyeceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Değerleme konu taşınmazların inşa edildiği parsel Belediye Hizmet Alanı olarak imar planında gösterilmektedir.Arsa sahibi Ataşehir Belediyesi iken K.Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş ile sözleşmeye istinaden

parsel üzerine A ve B blok olarak yapı yapılacak A blok Belediye hizmet binası olarak Ataşehir Belediyesine devir edilecek B blok yer alan Bodrum kat ve zemin katlarda bulunan 13 adet dükkan ve diğer katlarda yer alan 92 adet ofisten oluşan B bloğun Yüklenici firmaya(K.Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş)teslimi şeklindedir.Değerleme tarihi itibariyle gerekli şartlar yerine getirilmiş hali hazırda A blok Ataşehir Belediyesi Hizmet binası olarak kullanılmıştır.Gerekli şartlar yerine getirildikten sonra ise HALKGYO A.Ş B bloğu K.Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş'den satın almıştır.B bloğun bodrum ve zemin katları 13 adet dükkan diğer katları ofis olarak Kat mülkiyeti kurulmuş,Yapı kullanma izin belgesi almış ve tapuda yer alan vasfı”Betonaarme Bina ve Arsası “olarak tapu kaydına tescil edilmiştir.Taşınmazın imar durumunda Belediye Hizmet alanı olarak gözükmesi yukarıda belirttiğimiz gerekçeler göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın değerine olumsuz yönde etki edecek bir faktör olarak tespit edilmemiştir.

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. 20.12.2013 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 bittiği, 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 ve 12.06.2012 tarih /12-30 belge nolu yapı kullanma izin belgesi aldığı 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. 20.12.2013 tarihinde Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan proje incelemesinde Kat irtifakına esas onaylı mimari proje incelenmiş olup, kat mülkiyetinin 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 ütopyik 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-MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir.

2008 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 mülkiyeti 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 şerefîyesi 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.

Değerleme konu taşınmazların inşa edildiği parsel Belediye Hizmet Alanı olarak imar planında gösterilmektedir.Arsa sahibi Ataşehir Belediyesi iken K.Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş ile sözleşmeye istinaden parsel üzerine A ve B lok olarak yapı yapılacak A blok Belediye hizmet binası olarak Ataşehir Belediyesine devir edilecek B blok yer alan Bodrum kat ve zemin katlarda bulunan 13 adet dükkan ve diğer katlarda yer alan 92 adet ofisten oluşan B bloğun Yüklenici firmaya(K.Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş)teslimi şeklindedir.Değerleme tarihi itibariyle gerekli şartlar yerine getirilmiş hali hazırda A blok Ataşehir Belediyesi Hizmet binası olarak kullanılmıştır.Gerekli şartlar yerine getirildikten sonra ise HALKGYO A.Ş B bloğu K.Yapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş'den satın almıştır.B bloğun bodrum ve zemin katları 13 adet dükkan diğer katları ofis olarak Kat mülkiyeti kurulmuş,Yapı kullanma izin belgesi almış ve tapuda yer alan vasfı"Betonarme Bina ve Arsası "olarak tapu kaydına tescil edilmiştir.Taşınmazın imar durumunda Belediye Hizmet alanı olarak gözükmesi yukarıda belirttiğimiz gerekçeler göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın değerine olumsuz yönde etki edecek bir faktör olarak tespit edilmemiştir.

- Halihazırda taşınmazların yer aldığı bölgenin teknik altyapısı tamamlanmış olup, arsaların belediye hizmetlerinden yararlanması,

- Yakın çevrenin konut + ticaret fonksiyonuna sahip olması, önemli ulaşım güzergahlarına yakın konumda olmaları ve yakın konumda Alışveriş Merkezleri yer alması

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

3332 ada, 24 parsel Şebboy Sokak'a yaklaşık 100 metre cepheli konumdadır. Düz bir topoğrafik yapıya sahip parsel Kare geometrik şekle sahiptir. Şebboy Sokak'tan alt kotta yer almaktadır. Parsel üzeri kısmen toprak kaplıdır. Parsel çevresinde tel çit bulunmaktadır. 20.12.2013 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 inşa 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. 20.12.2013 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 içerinden sağlanabilmektedir. Aşağıdaki tabloda değerlendirme işlemi yapılan bağımsız bölümlerin konum, arsa payı ve kullanım alanı bilgileri verilmiştir.

| TABLO 2 | | | | | |
|----------------|-----------------|----------------|---------------|------------------|---------------------|
| B.B.NO | NİTELİĞİ | BLOK NO | KAT NO | ARSA PAYI | BRÜT ALAN/M2 |
| 1 | DÜKKAN | B | 1.BOD | 22/8000 | 64 |
| 2 | DÜKKAN | B | 1.BOD | 10/8000 | 28 |
| 3 | DÜKKAN | B | 1.BOD | 19/8000 | 55 |
| 4 | DÜKKAN | B | 1.BOD | 19/8000 | 55 |

| | | | | | |
|----|--------|---|-------|---------|-----|
| 5 | DÜKKAN | B | 1.BOD | 20/8000 | 58 |
| 6 | DÜKKAN | B | 1.BOD | 13/8000 | 38 |
| 7 | DÜKKAN | B | 1.BOD | 19/8000 | 55 |
| 8 | DÜKKAN | B | 1.BOD | 18/8000 | 52 |
| 9 | DÜKKAN | B | ZEMİN | 53/8000 | 158 |
| 10 | DÜKKAN | B | ZEMİN | 55/8000 | 163 |
| 11 | DÜKKAN | B | ZEMİN | 38/8000 | 112 |
| 12 | DÜKKAN | B | ZEMİN | 84/8000 | 249 |
| 13 | DÜKKAN | B | ZEMİN | 83/8000 | 247 |
| 14 | OFİS | B | 1 | 38/8000 | 135 |
| 15 | OFİS | B | 1 | 38/8000 | 135 |
| 16 | OFİS | B | 1 | 38/8000 | 135 |
| 17 | OFİS | B | 1 | 38/8000 | 135 |
| 18 | OFİS | B | 2 | 38/8000 | 135 |
| 19 | OFİS | B | 2 | 38/8000 | 135 |
| 20 | OFİS | B | 2 | 38/8000 | 135 |
| 21 | OFİS | B | 2 | 38/8000 | 135 |
| 22 | OFİS | B | 3 | 38/8000 | 135 |
| 23 | OFİS | B | 3 | 38/8000 | 135 |
| 24 | OFİS | B | 3 | 38/8000 | 135 |
| 25 | OFİS | B | 3 | 38/8000 | 135 |
| 26 | OFİS | B | 4 | 38/8000 | 135 |
| 27 | OFİS | B | 4 | 38/8000 | 135 |
| 28 | OFİS | B | 4 | 38/8000 | 135 |
| 29 | OFİS | B | 4 | 38/8000 | 135 |
| 30 | OFİS | B | 5 | 38/8000 | 135 |

| | | | | | |
|----|------|---|----|---------|-----|
| 31 | 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 | OFİS | B | 18 | 38/8000 | 135 |
| 84 | OFİS | B | 18 | 38/8000 | 135 |
| 85 | OFİS | B | 18 | 38/8000 | 135 |
| 86 | OFİS | B | 19 | 38/8000 | 135 |
| 87 | OFİS | B | 19 | 38/8000 | 135 |
| 88 | OFİS | B | 19 | 38/8000 | 135 |
| 89 | OFİS | B | 19 | 38/8000 | 135 |
| 90 | OFİS | B | 20 | 38/8000 | 135 |
| 91 | OFİS | B | 20 | 38/8000 | 135 |
| 92 | OFİS | B | 20 | 38/8000 | 135 |
| 93 | OFİS | B | 20 | 38/8000 | 135 |
| 94 | OFİS | B | 21 | 38/8000 | 135 |
| 95 | OFİS | B | 21 | 38/8000 | 135 |
| 96 | OFİS | B | 21 | 38/8000 | 135 |
| 97 | OFİS | B | 21 | 38/8000 | 135 |
| 98 | OFİS | B | 22 | 38/8000 | 135 |
| 99 | OFİS | B | 22 | 38/8000 | 135 |
| 100 | OFİS | B | 22 | 38/8000 | 135 |
| 101 | OFİS | B | 22 | 38/8000 | 135 |
| 102 | OFİS | B | 23 | 38/8000 | 115 |
| 103 | OFİS | B | 23 | 38/8000 | 115 |
| 104 | OFİS | B | 23 | 38/8000 | 115 |
| 105 | TERAS KATTA ODASI OLAN OFİS | B | 23 | 38/8000 | 135 |

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

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

4.6.GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik : 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 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 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 cephesi 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.**Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bina, çevresinde yer alan aynı**

tipinde yer alan taşınmazlara göre daha çabuk ve toplu halde Kurumsal yapıya sahip

kuruluşa kiraya verilmiş ve iç mekan özelliklerinin emsal taşınmazlara göre daha lüks yapılı olması (Emsal taşınmazlar satıcı tarafında iç mekan özellikleri yapılı olmadan pazarlanmaktadır) ve içinde yer alan kiracının çıkması halinde bile aynı özellikte kurumlar iç mekan özelliklerinin tam yapılı olması gibi olumlu özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar emsal taşınmazlara göre daha değerli oldukları kabulü ile değerlendirme işlemi yapılmıştır.

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 cephe ofisler ve kuzey cephe denize cephesi 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 cephe 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 **Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bina, çevresinde yer alan aynı tipte yer alan taşınmazlara göre daha çabuk ve toplu halde Kurumsal yapıya sahip kuruluşu kiraya verilmiş ve iç mekan özelliklerinin emsal taşınmazlara göre daha lüks yapılı olması(Emsal taşınmazlar satıcı tarafında iç mekan özellikleri yapılı olmadan pazarlanmaktadır) ve içinde yer alan kiracının çıkması halinde bile aynı özellikte kurumlar iç mekan özelliklerinin tam yapılı olması gibi olumlu özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazlar emsal taşınmazlara göre daha değerli oldukları kabulü ile değerlendirme işlemi yapılmıştır.**

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

| ALAN,M2 | DEĞER,TL/M2 | TOPLAM DEĞER,TL |
|----------------|--------------------|------------------------|
| 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 değerlerin test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Rapor’un 4.9.3 başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda taşınmazların bulunduğu bölgede plazalarda yer alan ofislerin bulunduğu kata göre 30.TL/m² ile,88.TL/m² arasında,zemin kat dükkan kiralama bedellerinin ise 90.TL/m² ile140.TL/m² aralığında kiralama fiyatlarının olduğu tespit edilmiştir.Değerlemeye konu taşınmazların kira değeri tespitinde taşınmazlar bir bütün olarak ele alınmış komple bina olarak kiraya verilmesi durumunda 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> <u>(TL/M2)</u> | <u>AYLIK KİRA DEĞERİ</u> <u>(TL)</u> |
| 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-Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 5:

5.1-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde 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 VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI CERÇEVESİNDE 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 bina olarak konulmasında yasal bir engel yoktur.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydına 105 adet bağımsız bölüm üzerinde ;”Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 28.03.2012 tarih 5601 yevmiye nolu ile 1. Dereceden 150.000.000 TL”ipotek yer almaktadır .İpotek ile ilgili HALK GYO A.Ş yetkililerinden aldığımız bilgiye göre ;söz konusu ipotek HALK GYO A.Ş en büyük ortağı durumundaki T.Halk Bankası A.Ş tarafından,HALK GYO ile yapılan Genel Kredi Sözleşmesine istinaden koyulduğunu,zaten taşınmazlarında komple T.Halk Bankası A.Ş’ne kiraya verileceği bilgisini vermişlerdir.İpotek tesis belgesi rapor ekinde sunulmuştur.Tüm bu bilgiler ışığında söz konusu ipotek Şirketin kurucu ve hali hazırda en büyük ortağı konumundaki T.Halk Bankası A.Ş tarafından Genel Kredi sözleşmesi koyulmuştur.Hali hazırda T.Halk Bankası A.Ş ,taşınmazlarda kiracı durumunda olup kira ödemektedir.Kira geliri ve taşınmazların değeri söz konusu ipoteği karşıladığı ve finanse etmesi ayrıca ipotek sahibinin Taşınmazların sahibi durumundaki HALK GYO A.Ş’nin kurucu ortağı ve en büyük hissedarı olması nedeni ile taşınmazların üzerindeki ipoteğin taşınmazların değerine,satış kabiliyetine ve GYO portföyünde bulunmasına olumsuz bir etki etmeyeceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

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 SONUC 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 SONUC :

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.

| RAYIÇ DEĞER | | | | | | |
|-----------------------------|---------|--------------------|--------------------|----------------------|--|--|
| 3332 ADA 14 | ALAN,M2 | KDV HARIÇ,DEĞER/TL | KDV DAHİL DEĞER/TL | KDV HARIÇI,DEĞER/USD | | |
| PARSEL | | | | | | |
| 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 | ALAN,M2 | KİRA BEDELİ TL/AY | KİRA BEDELİ TL/YIL | KİRA BEDELİ USD/YIL | | |
| PARSEL | | | | | | |
| 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