



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ,  
MEŞRUTİYET MAHALLESİ,  
954 ADA, 62 PARSEL

İSTANBUL ŞİŞLİ HALK BANKASI ŞUBESİ

**EKSPERTİZ RAPORU**

ARALIK 2013

RAPOR NO: 2013 / 083

## **İÇİNDEKİLER:**

### **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

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

### **BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

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

### **BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

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

### **BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

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

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma .. nedenleri.
  - 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
  - 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
  - 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
  - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve . Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
  - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

#### **BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:**

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

#### **BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

**EKLER**

**&**

**ÖZGEÇMİŞLER**

## **BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 29.11.2013 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihinde, 083 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2-RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde ;İstanbul İli, Şişli İlçesi, 954 Ada 62 Parselde "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

### **1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz sözleşmeli Değerleme Uzmanı Ali Rıza TOPSAKAL tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğan ÖZAYDIN tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

### **1.4-DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 16.12.2013 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

### **1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 29.11.2013 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihinde, 083 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.6. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA**

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

**BÖLÜM 2****ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI****2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ**

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

**2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

Halk GYO A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu –Ümraniye/İSTANBUL'dur

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

**23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu değerlendirme raporu, mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ne ait olan ve tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli, İlçesi, 954 Ada, 62 Parselde "Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### **BÖLÜM 3**

#### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

##### **3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ**

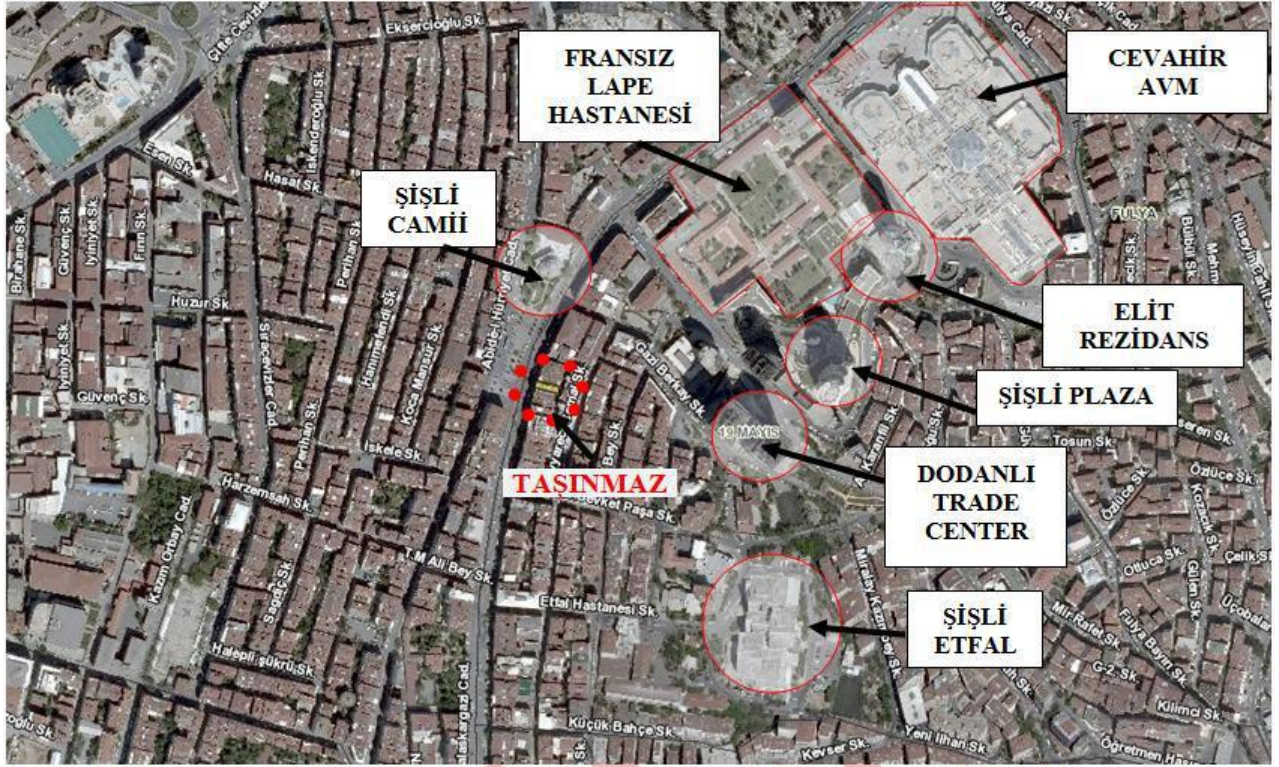
Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Halaskargazi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın kuzeyinde ve batısında Şişli Merkez, güneyinde Osmanbey, doğusunda Beşiktaş İlçesi yer almaktadır.

Taşınmazın çevresi, ticari fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yakın çevresinde; Cevahir AVM, Dodanlı Trade Center, Şişli Plaza, Elit Rezidans, Fransız Lape Hastanesi, Şişli Camii, Şişli Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi, yer almaktadır.

Gayrimenkullun konumlandığı bölge, genellikle orta ve orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği bir bölgedir. Sosyal açıdan çeşitlilik gösteren bölgede azınlık nüfus oldukça yoğun olarak ikamet etmektedir. Üst gelir grubu genelde yakın çevredeki rezidanslarda ikamet etmektedir. Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. E5 Karayolu ile FSM ve Boğaziçi Köprülerine ulaşım oldukça rahattır. Maslak-Sarıyer, Beşiktaş–Karaköy-Eminönü, Zincirlikuyu-Osmanbey-Taksim, Çağlayan-Ayvansaray-Eyüp-Atatürk Havalimanı, Boğaziçi Köprüsü üzerinde Altunizade-Üsküdar-Kadıköy ve F.S.M. köprüsü üzerinden Kozyatağı-Beykoz-Pendik-Tuzla bölgelerine erişim imkanlarının bulunduğu bir noktada konumludur.

Taşınmazın bulunduğu bölgede alternatif ulaşım imkanları bulunmaktadır. (İstanbul ilinin birçok ilçesine otobüs hatları, şişhane-Haciosman metro hattı, Avcılar-Söğütlüçeşme metrobüs hattının Mecidiyeköy aktarma durağı) Şişli Meşrutiyet (19 Mayıs) Mahallesi' nin ve taşınmazın bulunduğu bölgenin, konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan Basın Ekspres, Bayrampaşa,Eyüp, Şişli, Zincirlikuyu, Levent, Maslak ticaret aksının üzerinde yer alan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında E5 Karayolu, raylı sistem ve metrobüs kullanılarak, Avcılar–Beylikdüzü güzergahına, Zincirlikuyu – Levent – Maslak İş Merkezleri Bölgelerine, Eminönü – Taksim'e, Kavacık – Üsküdar'a, Kadıköy – Bostancı' ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır

## Kroki



### 3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Mahallesi	: Meşrutiyet
Köyü	:--
Sokağı	:--
Mevkii	:--
Pafta No	: --
Ada No	: 954
Parsel No	: 62
Arsa Yüzölçümü	: 200 m <sup>2</sup>
Ana Gayr. Vasfı	: Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman
Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No	: 13324
Cilt No	: 21
Sayfa No	: 2013
Edinim Tarihi	: 02.11.2010

### **3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ**

16.12.2013 tarihinde Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların tapu kayıtları üzerinde Aşağıda belirtilen takyidatlar tespit edilmiştir ;

#### **BEYANLAR BÖLÜMÜNDE;**

16.12.2011 tarihinde,Şişli Tapu Müdürlüğü" nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, \*Beyan; 954 Ada 12 Parselle arasındaki duvar müsterektir.

#### **HAK VE MÜKELLEFGYETLER BÖLÜMÜNDE;**

16.12.2013 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü' nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, \*İrtifak: A.H: 26.07.1966 tarih ve 5507 sayılı yevmiye ile Bu parsel lehine 63 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyanan kısımda Mecra İrtifak Hakkı bulunmaktadır

### **3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER**

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

### **3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU**

06.12.2013 tarihinde Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların yer aldığı 954 ada 62 parsel;

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü' nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazlar; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup; h=27,5m, Blok Nizam yapılaşma şartları bulunmaktadır.





### **3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU**

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

**Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yer alan ; \*İrtifak: A.H: 26.07.1966 tarih ve 5507 sayılı yevmiye ile Bu parsel lehine 63 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyanan kısımda Mecra İrtifak Hakkı bulunmaktadır. Türk Medeni Kanununa göre; su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları, işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile, aksine bir düzenleme olmadıkça o işletmenin eklentisi ve işletme malikinin malı sayılıyor. Kanuna göre, her taşınmaz maliki, uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla, su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlü oluyor.Komşuluk hukukunun gerektirdiği hâller dışında bir taşınmazın böyle bir mecra ile aynı hak olarak yüklenmesi, ancak bir irtifak hakkı kurulması suretiyle olabilir. Taşınmazın tapu kaydında yer alan mecra hakkı ile ilgili irtifak hakkı değerlendirme konusu parsel lehine olup,taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.**

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

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

### **3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER**

954 ada 62 parsel nolu taşınmazın Şişli Belediyesi’ nde incelenen imar dosyasında, 19.07.1965 tasdik tarihli mimari projesi, 17.04.1967 tarih ve 250 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 14.06.1965 tarih ve 2721 sayılı Temel Tezkeresi bulunmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4-B
Yapının Yaşı	:	44
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, 8 normal kat+çekme kat
Dış Cephe	:	Zemin katta cam ve dış cephe boyası, normal katlar dış cephe boyası
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	:	1.742,73 m <sup>2</sup>
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz

## **BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

#### **İSTANBUL İLİ**

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



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

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

## ŞİŞLİ İLÇESİ

### KONUM

Şişli İlçesi, İstanbul İli' nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra Şişli İlçesi toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeydeki Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp İlçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu İlçelerine komşudur. Bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km'dir. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. Kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür. Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli İlçesi 28 mahalleden oluşur. Bunlar Ayazağa, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rıfat Paşa, Halaskargazi, Huzur, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut şevket Paşa, Maslak, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla mahalleleridir. Şişli Camii'nden Büyükdere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının, yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar, eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır.

### Nüfus:

2000 yılı kayıtlarına göre Şişli İlçesi' nin nüfusu 271.003 dür. Şişli İlçesine bağlı toplam yirmi sekiz mahalle içerisinde en kalabalık olanı toplam nüfusun % 9.11 oranı ve 24.690 sayısı ile Ayazağa semtidir. En düşük nüfus kaydı ise 1.392 sayısı ile Halaskargazi Caddesi'dir. Bu toplam nüfusun sadece % 0.51 ini teşkil eder

## **4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ**

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir. 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasalar 2010 yılında da zor bir süreçten geçerek, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2013 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa çıkarılması halinde; yeri, konumu, imar durumu, banka binası olarak planlanmış ve işletiliyor olması, İstanbul ilinin belirli marka yapılarından birisi olması, yakın çevresinin teşekkül tarzı ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak taşınmaza gelebilecek talebin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

## **4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

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

#### **4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 Ada, 62 no.lu parselde, 200,00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa zerinde konumlu binadır. Bina ana cadde üzerinde konumludur. 2 Bodrum+Zemin+8 Normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat alanları tablosu aşağıda verilmiştir

KATLAR	ALAN (m <sup>2</sup> )
2. BODRUM KAT	155,23
1. BODRUM KAT	155,23
ZEMİN KAT	155,23
1. NORMAL KAT	159,63
2. NORMAL KAT	159,63
3. NORMAL KAT	159,63
4. NORMAL KAT	159,63
5. NORMAL KAT	159,63
6. NORMAL KAT	159,63
7. NORMAL KAT	159,63
8. NORMAL KAT	159,63
<b>TOPLAM</b>	<b>1742,73</b>

**2.Bodrum kat:** Antre-hol, kazan dairesi, arşiv, Ups, odası, soyunma odası, su deposu ve soğutma grubu mahalli, jeneratör odası,

**1.Bodrun kat:** kasa dairesi, arşiv, çay ocağı, bay-bayan wc/lav.

**Zemin kat::** Ana giriş ve müşteri ve servis holü

**1. kat:** bankolar, hol, açık ofis, balkon bölümü

**2. kat:** Şube müdürü odası, KOBİ ve pazarlama bölümü

**3. kat:** açık ofis, balkon, 2 adet lav+WC, mutfak

**4. kat:** takip ve operasyon bölümü, açık ofis, müdür odası, balkon

**5. kat:** Açık ofis,hol,balkon

**6. kat:** Hol açık ofis balkon

**7. kat:** Hol, müdür odası, açık ofis 2 adet lav+ WC, mutfak, balkon

**8. kat:** Hol, mutfak, seminer salonu, bireysel pazarlama bölümü, balkon şeklinde düzenlenmiştir.

Binanın 2 Bodrum+Zemin +3 Normal katı Halk Bankası Şişli şubesi tarafından kullanılmaktadır.

4. Normal kattan 8. Normal kata kadar Bölge Müdürlüğü tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın katlara göre alan dağılımları yukarıdaki tabloda verilmiştir. Binanın toplam alanı **1.742,73 m<sup>2</sup>** dir. Topoğrafik olarak düz bir zemine sahip olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası' na göre 2. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.

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

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

#### **4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ**

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4-B
Yapının Yaşı	:	44
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, 8 normal kat+çekme kat
Dış Cephe	:	Zemin katta cam ve dış cephe boyası, normal katlar dış cephe boyası
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	:	1.742,73 m <sup>2</sup>
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz

#### **4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

#### **4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.**

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

#### **4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri**

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

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

#### **4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren 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- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri**

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

#### **4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı**

##### **4.10-1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler**

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

##### **Satılık Emsaller**

**Emsal 1** : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan 11 Katlı binada konumlu cadde üstü zemin kat 800 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 12.000,000 USD olduğu görüşülmüştür.

( Özgür BEY : 0532 592 69 96 ) 30.450.TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 2** : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan Bina 4.Bölüm/Oda konumlu cadde üstü 240m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip zemin kat depolu dükkan için istenilen fiyatın 3.000,000 USD olduğu görüşülmüştür. 25.375.TL/m<sup>2</sup>

( Birol BEY : 0532 616 70 95 )

**Emsal 3** : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan Bina 1.Bölüm/Oda konumlu cadde üstü zemin kat 350m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis için istenilen fiyatın 4.000,000 USD olduğu görüşülmüştür.22.857.TL/m<sup>2</sup>

( İlhan BEY : 0532 404 20 49 )

**Emsal 4**: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu; Halaskargazi Caddesi üzerinde konumlu, 10 katlı, 2150 m<sup>2</sup> bina 10.000.000.USD 9300.TL/m<sup>2</sup>

D&C EMLAK DANIşMANLIğI 0 537 959 66 64

**Emsal 5**: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 'de Halaskargazi Caddesi'nde konumlu, 3 katlı dükkan + 9 katlı, 1800 m<sup>2</sup> bina 8.500.000.USD 9450.TL/m<sup>2</sup>

**Nişantaşı Emlak-** 0 535 832 14 28

Kiralık Emsaller

##### **1. Fidestate Emlak – 0532 0532356 63 06**

Değerleme konusu taşınmaza yakın bir sokakta konumlu, 1100 m<sup>2</sup> 7 katlı bina 50.000.TL/Ay bedel ile kiralıktır.45.45.TL/m<sup>2</sup>)

##### **2. Garage Emlak – 0532 720 33 47**

Cumhuriyet Caddesi üzerinde 150 m<sup>2</sup> alanlı, 2+1 ofis 5000.TL/Ay 33,33.TL/m<sup>2</sup>

##### **3. Örnek Emlak- 0212 661 00 90**

Değerleme konusu Taınmaza yakın konumlu, Halaskargazi Caddesi'ne ikinci parselde konumlu 7 katlı bina 5000 m<sup>2</sup> bina 60.000.USD 24.TL/m<sup>2</sup>

##### **4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda değerleme konusu taşınmazların kat bazında şerefiyelendirmesi yapılıp, Zemin kat için yaklaşık ortalama 20000 TL/m<sup>2</sup>, Bodrum katlar için 4000.TL/m<sup>2</sup> normal katlar için ortalama 6500 TL/m<sup>2</sup> olmak üzere bina toplam kapalı alanı üzerinden 7175 **TL/m<sup>2</sup>** birim fiyat takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz her ne kadar kat irtifakı kurulmuş bir yapıda olmasa hali hazırda bir bütün halinde kullanılması ve satışı olursa mevcut yapısal özellikleri nedeniyle bütün halinde satış görebilecektir. Tüm bu kabuller neticesinde 1742,73 m<sup>2</sup> toplam kullanım alanı olan taşınmaza 7175.-TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



954 ADA 62 PARSEL ŞİŞLİ ŞUBESİ HİZMET BİNASI EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER.TL/M2	DEĞER.TL
1742,73	7175	12.504.087~12.500.000

#### **4.11- Nakit / Gelir Akımları Yaklaşımı**

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

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Kiralık emsallere göre bölgede kiralama bedelleri komple bina olarak 25-45.TL/m2 katta ofis kiralama bedeli olarakda 33.TL/m2 olarak gözükmektedir.Yukarıda açıklanan veriler ve tespitler ışığında, bu çalışmaya esas teşkil edecek gayrimenkulün metrekare kira bedeli aşağıda belirtilen unsurlar dikkate alınarak hesaplanmıştır. .

Taşınmazın bulunduğu binanın bir bütün olarak 37,50 TL/m<sup>2</sup> bedelle, kiraya verilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır

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

Bu yöntemde yapılan kabuller;

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

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 ŞİŞLİ ŞUBESİ	1742,73
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	65.352~65.000
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	780.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.065
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	12.000.000

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **12.000.000.TL** olarak hesaplanmıştır

#### **4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**

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

#### **4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”ne aittir. Taşınmaz, T.Halk Bankası tarafından “T.Halk Bankası Şişli Şubesi ‘’olarak kullanılıyor olduğu ve yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir.

#### **4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

#### **4.15- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

#### **BÖLÜM 5:**

#### **ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ VE DEğER TESPİTİ:**

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu gayrimenkuller için ‘ ‘Piyasa Değeri Yaklaşımı’ ’, ‘ ‘Nakit/gelir akımları yaklaşımı’ ’ yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 12.500.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 12.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerin birbiriyle uyumluluğu dikkate alınarak 12.500.000,-TL değerin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **5.1-DEğERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEğER TESPİTİ**

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi,954 Ada, 62 Parselde kayıtlı ‘ ‘ Altında Dükkanı Olan Kargir Apartman ’ ’ vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde; İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan ve halihazırda komple satılık ve kiralık bina, dükkan ve işyeri olarak kullanılan alanların güncel getirileri farklı değerleme yöntemleri içerisinde değerlendirilmiştir.

#### **5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ**

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

#### **5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA**

#### **GÖRÜŞ**

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

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

28 Mayıs 2013/ 28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9. Maddesinin 1 fıkrası “ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.” şeklindedir. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmaz üzerinde ipoteklerin olmaması nedeniyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasında yasal bir engel taşımamaktadır.

### **5.5-KDV ORANI**

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

## **BÖLÜM6.**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

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

#### **6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :**

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

ile olan irtibatı, inşaa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin hali hazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı” ve “Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemleri” metodları kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

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

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşryiyet Mahallesi Mahallesi, 954 Ada, 62 Parsel üzerinde yer alan taşınmaza;

**SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ**

954 ADA 62 PARSEL ŞİŞLİ ŞUBESİ HİZMET BİNASI EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
ALAN/M2	DEĞER.TL/M2	KDV HARIÇ DEĞER.TL	KDV DAHİL DEĞER.TL
1742,73	7175	12.500.000	14.750.000

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; **12.500.000.-TL** (OnikiMilyonBeşyüzBin.-Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

**\*23.12.2013 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru: .2,08-TL**

**KİRA DEĞERİ TAKDİRİ**

954 ADA62 PARSEL ŞİŞLİ ŞUBESİ HİZMET BİNASI KİRA DEĞERİ TAKDİRİ			
ALAN/M2	Birim Kira Değeri .TL/M2	Aylık Kira Değeri.TL	Yıllık Kira Değeri Takdiri TL
1742,73	37,50	65.352~65.000	780.000

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; **780.000.-TL** (Yediyüzseksenbin Türk Lirası/Yıl) olarak kira değeri takdir edilmiştir.

\* Sigorta bedeli olarak 2013 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 4B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 1742,73 m2 x 730 TL/m2: 1.272.192.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ali Rıza TOPSAKAL  
Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZYADIN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı


**EKLER**

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

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi,954 Ada,62 numaralı Parselde yer alan taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerlendirme çalışması, bulunmamaktadır.