



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

İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ,  
ZEYTİNLİK MAHALLESİ,  
101 ADA, 29 PARSEL

İSTANBUL BAKIRKÖY HALK BANKASI ŞUBESİ

**EKSPERTİZ RAPORU**

ARALIK 2014

RAPOR NO: 2014 / 124

## **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 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 Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
  - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
  - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

## ***EKLER & ÖZGEÇMİŞLER***

## **BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 03.12.2014 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 09.12.2014 tarihinde, 124 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2-RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde ;İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, 101 Ada 29 Parselde "Sekiz Katlı Banka Hizmet Binası" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

### **1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR**

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

### **1.4-DEĞERLEME TARİHİ**

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

### **1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 03.12.2014 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 09.12.2014 tarihinde, 124 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 almaktadır.

Halk G.Y.O. A.Ş. 18.10.2010 tarihinde, 10.717.979.-TL'lik kısmi nakdi ve 466.282.021.-TL'lik kısmı 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, Bakırköy İlçesi, 101 Ada, 29 Parselde "Sekiz Katlı Banka Hizmet Binası" 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 gayrimenkul, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi, No:21/A, 16 pafta 101 Ada, 29 Parsel numarasında kayıtlı 213,70 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip sekiz katlı kargir banka hizmet binasıdır. Taşınmaz Bakırköy Meydanı" ndan başlayarak İstanbul Caddesi" ne bağlanan Fahri Korutürk Caddesi üzerinde sağ kolda yer almaktadır. Taşınmaz Bakırköy İlçe Merkezinde ticaret ve hizmet alanlarının en yoğun olduğu Meydan bölgesi olarak bilinen bölgede konumlanmıştır. Bölge ticaret ve hizmet fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar genellikle bitişik nizamdır. Bakırköy Meydanı, Bakırköy Tren İstasyonu, İstanbul Caddesi, Carousel Alışveriş Merkezi, Capacity Alışveriş Merkezi, Özel Taş İlköğretim Okulu, Bakırköy PTT Müdürlüğü, Bakırköy Çarşı Camii ve çeşitli bankaların şube binaları bulunmaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak üst gelir gurubunun ikamet ettiği ticaret ve yakın çevresinde konut alanları ağırlıklı bir bölgedir.

Taşınmaz Bakırköy Zeytinlik Mahallesi" nde konumlu olup, yakın bölgesinde batıda Ataköy 2 ve 3. Kısım, güneyde Cevizlik Mahallesi ve Sakızağacı Mahallesi, doğuda Yenimahalle bulunmaktadır.

Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. D-100 Karayolu" na İncirli Kavşağı güzergâhından ve Bakırköy Sahil Yolu" na da ulaşılabilirliği yüksektir. Yakın çevresinden Sirkeci-Halkalı Demiryolu güzergâhı geçmekte ve Bakırköy İstasyonu bulunmaktadır. Bakırköy iskelesi" nden deniz ulaşımı aktif olarak yapılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu Fahri Korutürk Caddesi yaya trafiğine açık olup, kontrollü olarak araç da girebilmektedir. Bölge toplu taşıma ve özel araç kullanımının yoğun olduğu bir bölgedir

## Kroki



### 3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Bakırköy
Mahallesi	: Zeytinlik
Köyü	:--
Sokağı	:--
Mevkii	: İstasyon Caddesi
Pafta No	: 16
Ada No	: 101
Parsel No	: 29
Arsa Yüzölçümü	: 213,70 m <sup>2</sup>
Ana Gayr. Vasfı	: Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası
Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No	: 10561
Cilt No	: 8
Sayfa No	: 741
Edinim Tarihi	: 28.10.2010

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

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

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

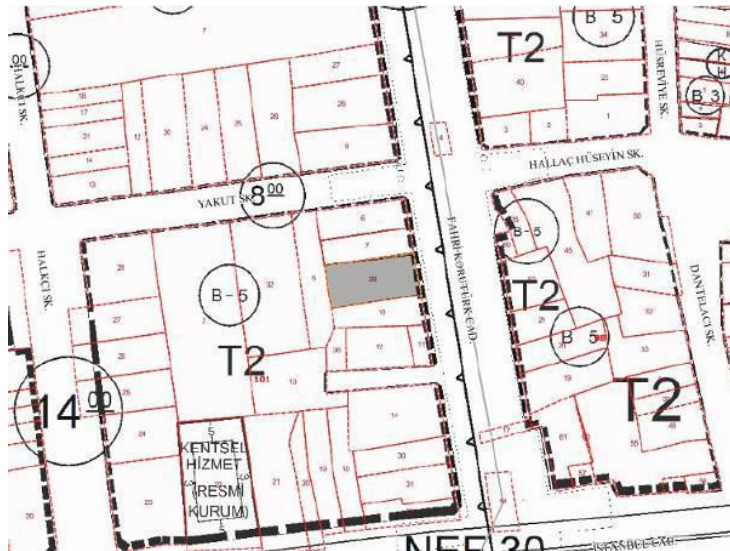
- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma izin Belgesi
- Mimari projesi (Kat Planları),

### **3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU**

09.12.2014 tarihinde Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların yer aldığı 101 ada 29 parsel;

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

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





- B.2.1. Bu planda ticaret alanları, 1. derece ticaret alanları (T1, T2, T3, T5, T6) ile tali ticaret alanları (KT) şeklinde tanımlanmıştır.
- B.2.2. Bu planda T1, T2, T3, T5, T6 ve KT lejandıyla tanımlanan alanlarda, parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz.
- B.2.3 T1, T2, T5, T6 alanlarında, konaklama, bürolar, işhanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel (sinema, tiyatro vb.) yapılar ve yönetim yapıları, vb. yer alabilir.
- B.2.4 T1 alanlarında zemin katlar ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut, ticaret ya da ticaret-hizmet uygulaması yapılabilir.
- B.2.5. KT alanlarında zemin katlar ticaret, üst katlar konut olarak kullanılacaktır.
- B.2.6. T1 alanlarında yapılanma koşulu A-5, TAKS=0.25
- B.2.7. Yapılanma koşulları B-5 olarak belirlenmiş T2 alanlarında ön bahçe hususunda B.1.8. maddesine uyulacaktır.
- B.2.8. T2 alanlarında yapılanma koşulu B-5 'dir. Bu alanlarda binanın taban alanı parsel alanının %60'ını aşamaz. T2 ticaret alanlarında zemin katlar ticaret olması kaydıyla üst katlarda konut, ticaret ya da ticaret+hizmet uygulaması yer alabilir.
- B.2.9. T2 ve B-5 olarak tanımlanmış alanlarda yapı taban alanının %60'ı sağladığı durumlarda

2 / 3

---

mesafesi 3m.?'ye kadar düşebilir.

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

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

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana yapı ile ilgili olarak 06.07.1987 tarihinde 2453 belge numarasıyla alınan Banka Binasına ait Yapı Ruhsatı ve 21.11.1990 tarih 90/4714 belge numaralı Yapı Kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu yapının gerek ilk inşası gerekse tadilatı 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce yapıldığından mevcut yapı, yapı denetimine tabi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz, 101 ada 29 parsel üzerinde 2bodrum+zemin+5 normal kattan ibaret sekiz katlı kargir banka hizmet binası nitelikli bina bulunmaktadır. Taşınmaza 06.07.1987 tarih 243 nolu Mimari proje ,06.10.1989 tarihli 4.48 nolu Yapı Ruhsatı,21.11.1990 tarih 90/4714 nolu

Yapı kullanma izin belgeleri incelenmiş ve taşınmazın yasal belgelerine göre inşa edildiği tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapının teknik özellikleri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4-B
Yapının Yaşı	:	25
Kat Adedi	:	2 Bodrum, zemin, 5 normal kat
Dış Cephe	:	Alüminyum giydirme
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	:	1.620,00 m <sup>2</sup>
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut Değil
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Motorin yakıtlı merkezi ısıtma

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

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

#### **İSTANBUL İLİ**

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



## Nüfus

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

**BAKIRKÖY İLÇESİ****KONUM**

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

**Nüfus:**

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

**Ulaşım:**

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

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



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

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

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



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

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi 16 pafta, 101 ada, 29 parselde yer alan 2bodrum + zemin + 5 normal kat+çatı katından oluşan, bağımsız bölüm ayırımı olmayıp tek bir bağımsız bölüm halindeki, Halk Bankası Bakırköy şubesi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır. Parsel alanı 213,70 m2 dir.Bina girişinde 3 adet ATM bulunmaktadır.Mevcutta binanın tamamı şube ve bölge koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır

**2. Bodrum kat;** Binaya ait kazan dairesi, kalorifer dairesi, arşivler, sığınak bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar saten ve bazı kısımlarda seramiktir

**1. Bodrum kat;** Arşiv, ana ve kiralık kasalar, vestiyer, WC'ler ve mutfak bulunmaktadır. Zemini granit, tavan; taşıyını asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.

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

**1. Normal kat::** Servisler, kambiyo, müdür odası bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır.

**2. Normal kat:**Bölge müdürlüğüne ait servisler, ofisler bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır

**3. Normal kat;** Bölge müdürlüğüne ait servisler, toplantı odası, WC gurubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.

**4. Normal kat:** Bölge müdürlüğüne ait servisler bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.

**5. Normal kat:** Bölge müdürlüğüne ait servisler, WC gurubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır

Bina, asansörlü ve kaloriferlidir. Isınma, motorin yakıtlı merkezi ısıtma ile sağlanmaktadır. Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır, yangın merdiveni bulunmaktadır. Teknik altyapısı tamdır.Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.Taşınmaz tek bir bölüm olup, toplam yaklaşık 1.620 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Katlara göre alan dağılımı;

ALANLAR(M <sup>2</sup> )	
Kat	Net Alan(m <sup>2</sup> )
2. bodrum	185,38
1. bodrum	185,60
zemin	175,25
1	180,65
2	183,73
3	170,95
4	175,99
5	162,56
Çatı	28,34
<b>Toplam Net Alan</b>	<b>1.448,45</b>
<b>Toplam Brüt Alan</b>	<b>1.620,00</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

#### **4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

#### **4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri**

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

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

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

##### **Satılık Emsaller**

Emsal 1 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan Bina konumlu ,1100m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip Bina için istenilen fiyatın 13.200.000 TL olduğu görüşülmüştür.  
( ALKENT EMLAK:0212 886 65 64 ) 12.000.TL/m<sup>2</sup>

Emsal 2 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan Bina konumlu ,600m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip Bina için istenilen fiyatın 9.000.000 TL olduğu görüşülmüştür.  
( ÖKTEM GAYRİMENKUL :0212 217 26 67 ) 15.000.TL/m<sup>2</sup>

Emsal 3 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan,istasyon caddesinin 2 sokak arkasında , zemin kat konumlu ,340m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 2.700.000 TL olduğu görüşülmüştür.  
( CENK GAYRİMENKUL:0212 560 51 10 )7.941.TL/m<sup>2</sup>

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan Bina konumlu ,1200m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip Bina için istenilen fiyatın 15.000.000 TL olduğu görüşülmüştür..(12.500 TL/m<sup>2</sup>) .  
DC EMLAK 0216 386 33 86

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgedeki İstanbul caddesi cepheli,Bina konumlu ,800m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip Bina için istenilen fiyatın 11.000.000 TL olduğu görüşülmüştür. ..(13.750 TL/m<sup>2</sup>) .

Kiralık Emsaller

### **1.BAKIRKÖY GAYRİMENKUL : 0532 305 05 79**

Fahri Korutürk Caddesinde2 bodrum+zemin+3 normal katlı 1000m<sup>2</sup> bina 100.000TL bedel ile kiralıktır.

### **2. ÖKTEM GAYRİMENKUL : 0530 567 44 80**

Fahri Korutürk Caddesinde 2 bodrum+zemin+6 normal katlı (58 \* 9 ) 522 m<sup>2</sup> bina 70.000TL bedel ile kiralıktır.

### **3. CENTURY 21 : 0532 522 32 57**

Fahri Korutürk Caddesinde 140m<sup>2</sup> giriş dükkan 50.000TL bedel ile kiralıktır.

### **4. ÖKTEM GAYRİMENKUL : 0530 567 44 80**

Taşınmaza yakın lokasyonda 120m<sup>2</sup> (55m<sup>2</sup> giriş, 35m<sup>2</sup> bodrum, 30m<sup>2</sup> asma kat) 50.000TL bedel ile kiralıktır.

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

Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarda bina ortalama satış rakamlarının 10.000.TL/m<sup>2</sup> - 15.000.TL/m<sup>2</sup> arasında durumuna göre değiştiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz her ne kadar kat irtifakı kurulmuş bir yapıda olsada hali hazırda bir bütün halinde kullanılması ve satışı olursa mevcut yapısal özellikleri nedeniyle bütün halinde satış görebilecektir. Tüm bu kabuller neticesinde 1.620 m<sup>2</sup> toplam kullanım alanı olan taşınmaza 12.100.-TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>101 ADA29 PARSEL SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI</b>		
<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ</b>		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>DEĞER,TL</u>
1620	12100	19.602.000

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

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

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Yukarıda açıklanan veriler ve tespitler ışığında, bu çalışmaya esas teşkil edecek gayrimenkulün metrekare kira bedeli aşağıda belirtilen unsurlar dikkate alınarak hesaplanmıştır.

İstasyon Caddesi, emsallerde belirtilen diğer caddelerden daha değerli olup diğer caddelere nazaran daha yüksek bedelle kiralanabilir özelliindedir.

Taşınmazın bulunduğu binanın bir bütün olarak 63 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

<b>101 ADA29 PARSEL SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI KİRA DEĞERİ TAKDİRİ</b>			
<u>ALAN/M2</u>	<u>Birim Kira Değeri .TL/M2</u>	<u>Aylık Kira Değeri,TL</u>	<u>Yıllık Kira Değeri Takdiri.TL</u>
1620	63	102.060.~102.000	1.224.000

<b>GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ</b>	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 BAKIRKÖY ŞUBESİ	1620
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	102.000
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	1.224.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.06
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	20.400.000

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri 20,400.000.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 Bakırköy 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 ‘ ‘ Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası ’ ’ olarak kayıtlıdır. Taşınmaz tapu kütüğünde Cins tashihli olarak görülmekte olup, Bakırköy Belediyesinde yapılan incelemede banka binası olarak verilen yapı kullanma izin belgesi ve kat planı çizelgesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesiyle uygun kullanıma sahip olduğu tespit edilmiştir.

#### **BÖLÜM 5:**

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

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için ‘ ‘Piyasa Değeri Yaklaşımı’, ‘ ‘Nakit/gelir akımları yaklaşımı’ ’ yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 19.602.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 20.400.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle uyumluluğu dikkate alınarak 19.602.000,-TL değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ**

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi,101 Ada, 29 Parselde kayıtlı ‘ ‘ 8 Katlı Kargir Banka Hizmet Binası ’ ’ vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde; İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

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

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

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

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

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

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

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

## **5.5-KDV ORANI**

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

## **BÖLÜM6.**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

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

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

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

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız

kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zetyinlik Mahallesi, 101 Ada, 29 Parsel üzerinde yer alan”“ Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası”” vasıflı taşınmaza;

### **SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ**

101 ADA29 PARSEL SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI			
ALAN/M2	DEĞER, TL/M2	KDV HARİÇ DEĞER, TL	KDV DAHİL DEĞER, TL
1620	12100	19.602.000	23.130.360

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; **19.602.000.-TL** (OndokuzMilyonAltıYüzİkiBin.-Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

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

### **KİRA DEĞERİ TAKDİRİ**

101 ADA29 PARSEL SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI KİRA DEĞERİ TAKDİRİ			
ALAN/M2	Birim Kira Değeri ,TL/M2	Aylık Kira Değeri, TL	Yıllık Kira Değeri Takdiri, TL
1620	63	102.060.~102.000	1.224.000

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; **1.224.000.-TL** (Birmilyonikiyüzyirmidörtbin Türk Lirası/Yıl) olarak kira değeri takdir edilmiştir.

\* Sigorta bedeli olarak 2014 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 4B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 1620 m2 x 800 TL/m2: 1.296.000.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ali Rıza TOPSAKAL  
Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZYADIN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



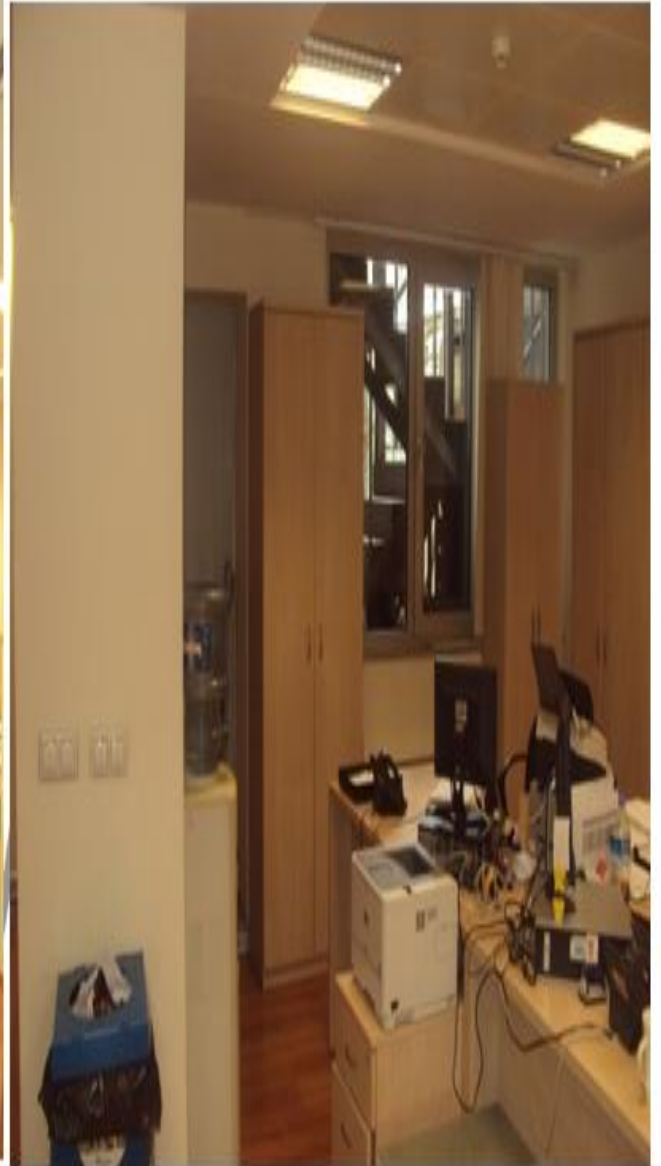
### **EKLER**

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

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi,101 Ada, 29 numaralı Parselde yer alan taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 2013 yılında 2013/078 nolu rapor ile 17.820.000.TL değer takdirinde bulunulmuştur.













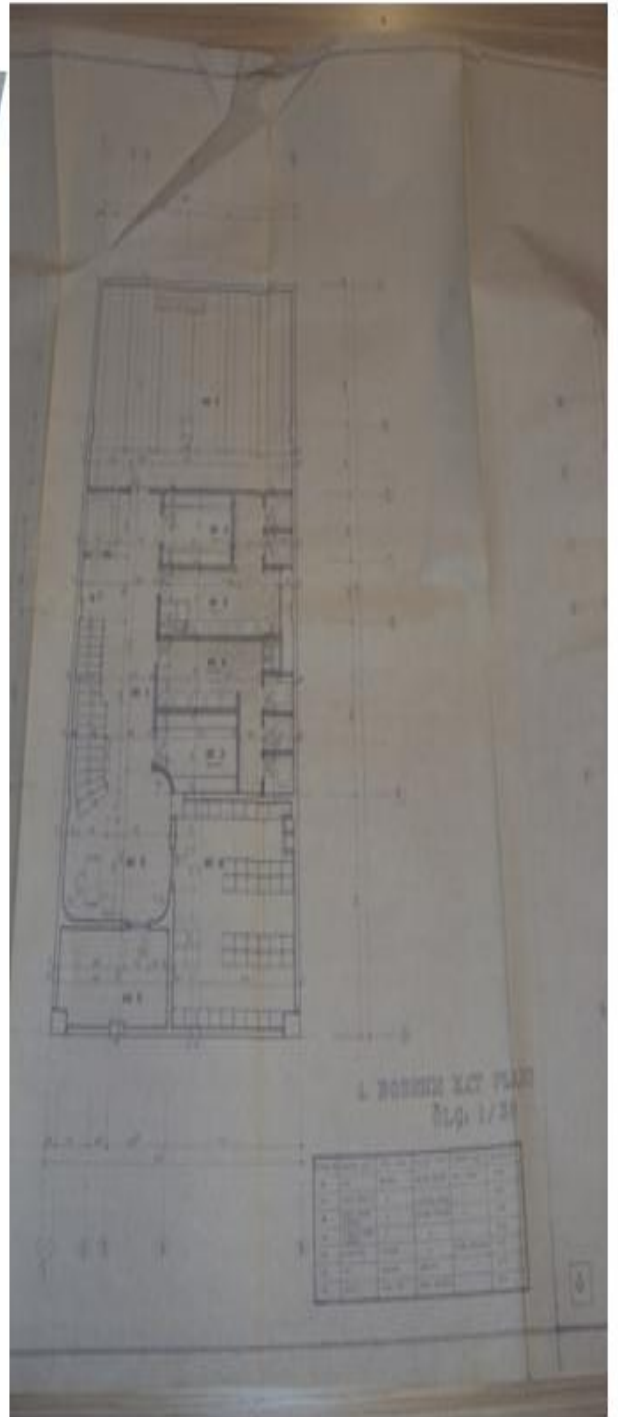
## TAPU SENEDİ VE TAPU KAYDI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 10:49:55	2014-21828	20141209-799-F01321	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	ISTASYON CADDESİ	
Zemin No	20101391	Cilt / Sayfa No	8 / 741	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Ada / Parsel	101 / 29	
Kurum Adı	Bakırköy	Yüzölçüm	213,70000	
Mahalle / Köy Adı	ZEYTİNLİK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 10561		

İli	İSTANBUL	<p style="text-align: center;"><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	BAKIRKÖY					
Mahallesi	ZEYTİNLİK					
Köyü						
Sokağı						
Mevki	İSTASYON CADESİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	6	100	29	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
	SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI					
İhtilâfı	Plandadır					
Sınır	Zemin Sınır No : 2010099					
Edinme Sebebi	Ticaret TÜRKiYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İsm HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilinde Ayıl Sermaye Konusunda İşlenmiştir.					
	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Sahibi						
Geldisi	Yatırıya No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	10561	8	341		28/10/2010	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : "Mülkiyetin emri hakları ve diğer hakları" ile ilgili olarak tapu siciline kaydedilmiştir.</p> <p>"Mülkiyetin haklarını gerektiren işlemler için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır."</p>						
Saray Mühürsüz, Ankara - 2007		Diğer Sermaye İşlemleri tasarımları için:			Stok No <b>129</b>	









YAPININ		Proj. No: 1989/3526	
BELDEYESİ	BAKIRKÖY	TAKYICI SİSTEM	S.2.7
İLÇESİ	BAKIRKÖY	TOP KAT ADEDİ	4
MAHALLESİ	ZEYTİNLİK	TOP İNŞAAT ALANI	844.50 m <sup>2</sup>
SOKAĞI	İSTASYON CD	EN YUK. KAT YÜK.	3.42
İRFATA	35	EN BÜY. İNŞAAT SURU	4.50
ADA	10	İNŞAAT SURU	1
PARSEL	25	ÖLÇEK	1/20

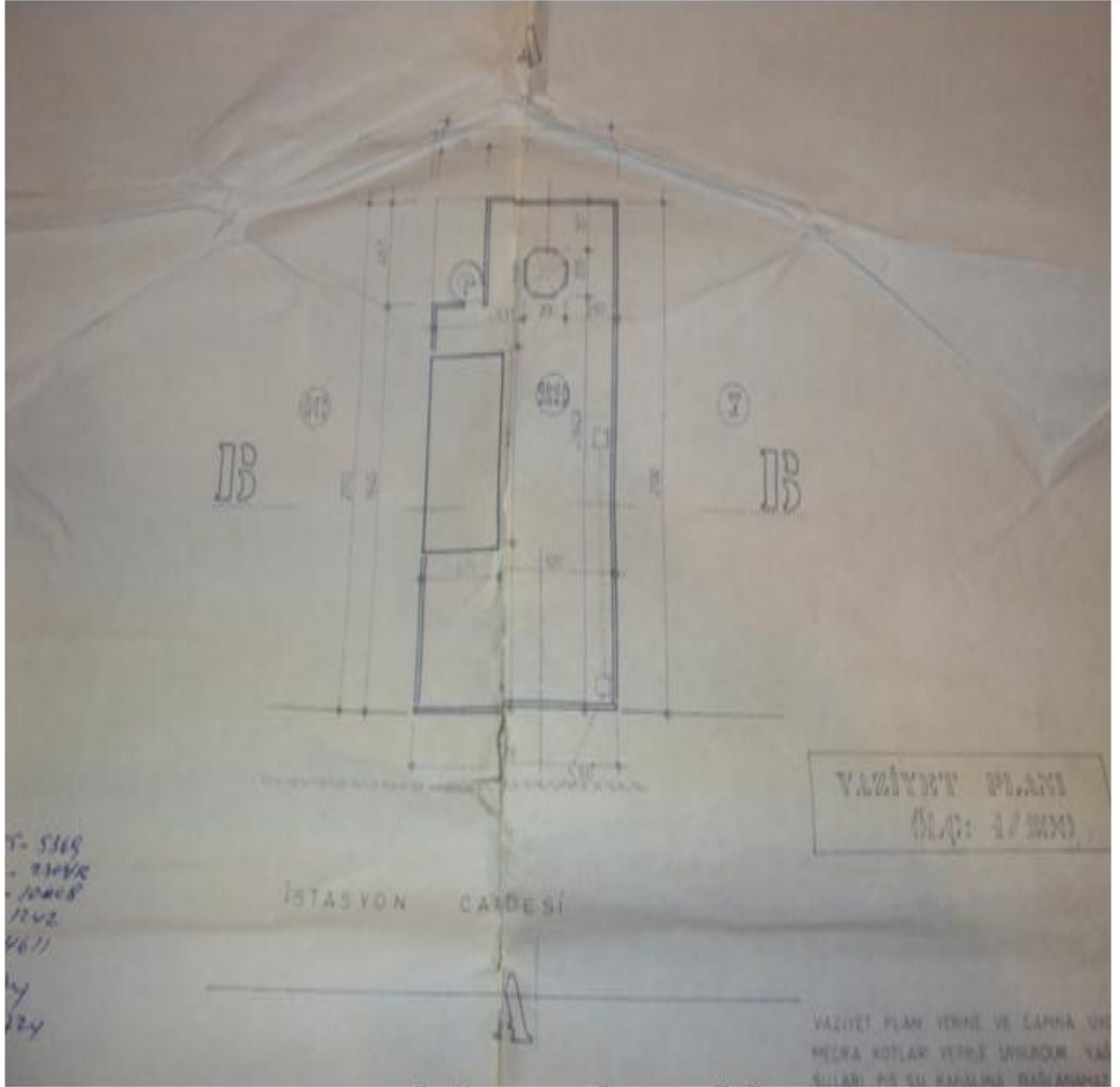
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAR İNŞAATA AIT PROJELER DUNLU SAYILI İMAR DURUMUNA EĞİLİ İMAR MEVZUATI VE HUKUKLARINA GÖRE İNCELENİP TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR.

PROJE NO  
86/5724  
87/2453

### İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

STATİK	MİMARİ	RUH. BÜRO SEFİ
<p>Omar Midilli İnsaat Mühendisi 30 HAZİRAN 1987</p>	<p>Adem Seveci İnsaat Mühendisi 15 HAZİRAN 1987</p>	<p>İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ BAKIRKÖY İLÇESİ</p>





G

## 2. BODURUM KAT PLANI

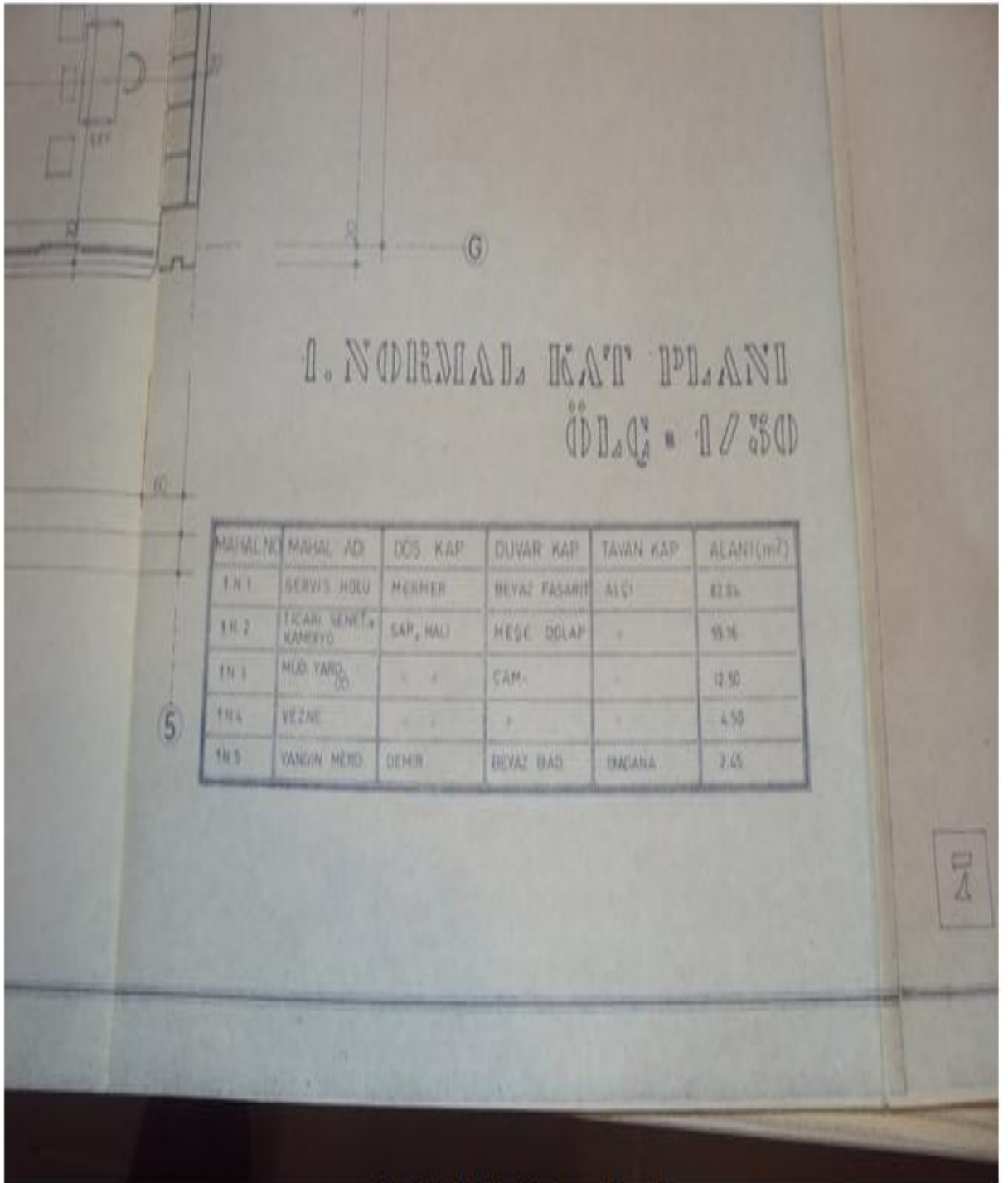
ÖLÇ = 1/50

MAHAL NO	MAHAL ADI	DÖŞ KAP	DUVAR KAP	TAVAN KAP	ALANI (m <sup>2</sup> )
2B 1	KALDIRICI DAI	KARMOZAIK	BADANA	BADANA	5325
2B 2	SİĞNAK				5440
2B 3	ARŞIV				6993
2B 4	TEM MALZE ODASI				780

5

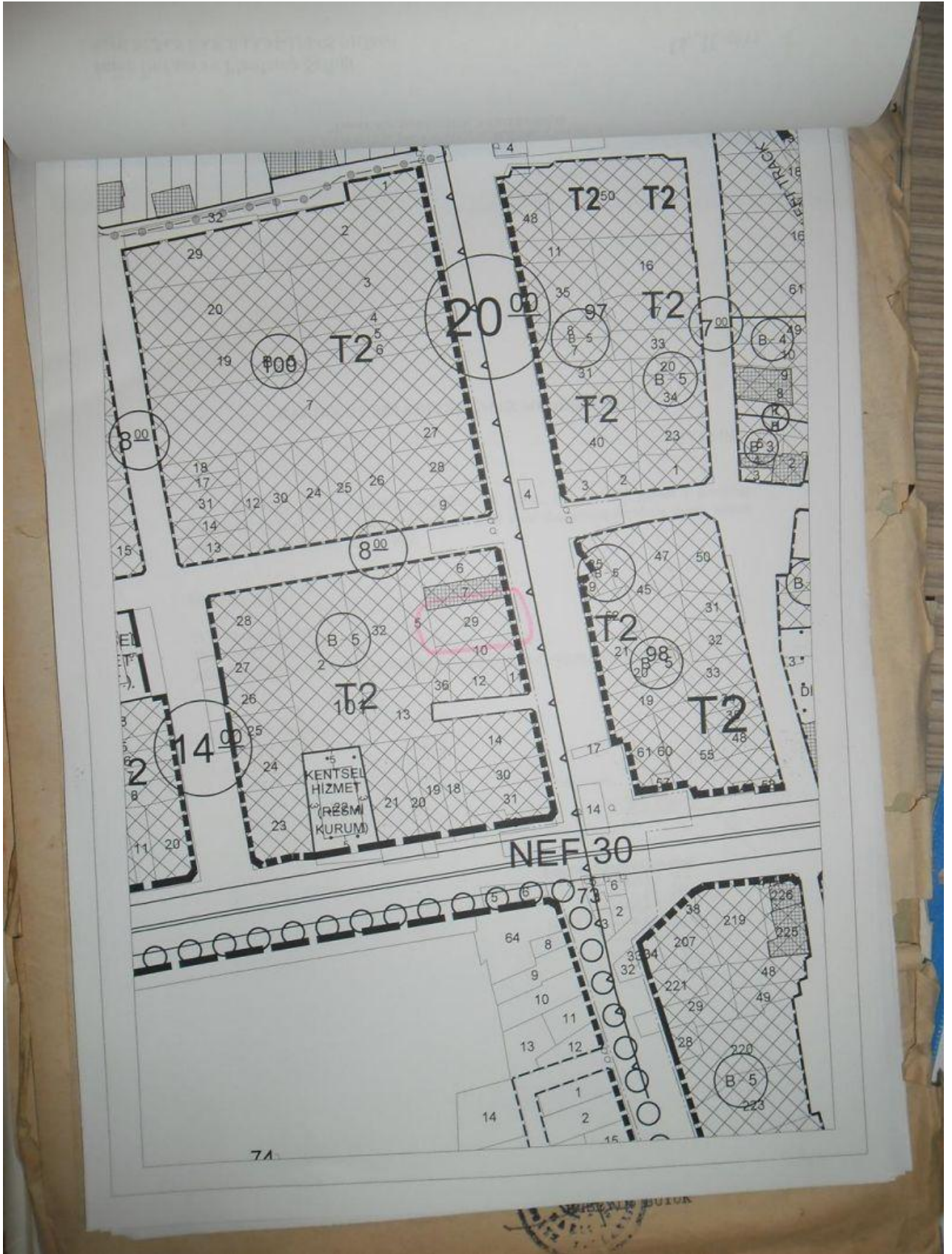
ZEMİN KAT PLANI  
ÖLÇÜ : 1/500

MAHAL NO	MAHAL ADI	DÖŞ KAP	DUVAR KAP	TAVAN KAP	ALANI (m <sup>2</sup> )
21	GİRİŞ	MERMER	BEYAZ FASARIT	ALÇI	360
22	GİRİŞ VE SERVİS HOLLERİ	"	"	"	6880
23	SERVİS	SAP. HALI	MEŞE DOLAP	"	9160
24	VEZNELER	"	CAM	"	550
25	PROVİZYON SİRE	"	CAM	"	575









LİSANS BELGELERİ VE ÖZGEÇMİŞLER

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009

No : 401148

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Doğan ÖZAYDIN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**RENKLI FOTOKOPI**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 23.02.2011

No : 400920

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ali Rıza TOPSAKAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**İşletmeci**

Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı

**KİŞİSEL BİLGİLER**

D. Tarihi : 07.02.1949

M. Hali : Evli

e-mail : [adim@adimgd.com.tr](mailto:adim@adimgd.com.tr)

**MESLEKİ TECRÜBESİ**

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

Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

1997-1998 : Kalkınma Bankası

1970-1997 : Harita Genel Komutanlığı

**EĞİTİM BİLGİLERİ**

1970 : Kara Harp Okulu

1974 : MSB Harita Mühendisliği Yüksek Teknik Okulu

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



**Ali Rıza TOPSAKAL**

**Ekonomist**

**Görevi ...:** Lisanslı Değerleme Uzmanı

**KİŞİSEL BİLGİLER**

**D.Tarihi.:** 22,09,1965

**M. hali...:** Evli

**e-mail .....** : [adim@adimgd.com.tr](mailto:adim@adimgd.com.tr)

**MESLEKİ TERCÜBESİ**

**1987-1989 Menkan Dış Ticaret AŞ – Dış Ticaret Müdürü**

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

**2004-2008Promeks Değerleme A.Ş.-Ortak**

**2008-2009 Faal Değerleme Ltd.Şti – Ortak**

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

**EĞİTİM BİLGİLERİ**

-ANKARA ÜNİVERSİTESİ SİYASAL BİLGİLER FAKÜLTESİ

ULUSLAR ARASI İLİŞKİLER

-CALİFORNIA STATE UNIVERSITY of FULLERTON-BA

