



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

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ,  
HALASGARGAZİ MAHALLESİ,  
680 ADA, 14 PARSEL

İSTANBUL NİŞANTAŞI HALK BANKASI ŞUBESİ

**EKSPERTİZ RAPORU**

ARALIK 2014

RAPOR NO: 2014 / 132

## **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, 132 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, 680 Ada 14 Parselde "Sekiz Kat Bir Lokanta Yedi Meskenli Kargir Apartmanı " vasfı ile kayıtlı gayrimenkulde yer almakta olan 1 bağımsız bölüm nolu taşınmazın 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 05.12.2014 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, 132 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**

### **SİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

#### **2.1 SİRKET 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 kısmı aynı 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 değerlendirme raporu, mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ne ait olan ve tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, 680 Ada 14 Parselde "Sekiz Kat Bir Lokanta Yedi Meskenli Kargir Apartmanı " vasıflı ana taşınmaz dahilinde yer alan 1 Bağımsız bölüm nolu 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, Şişli ilçesi, Halaskargazi Mahallesi, Rumeli Caddesi, No:5A posta adresinde konumlu, tapuda 680 Ada, 14 Parsel numarasında kayıtlı bodrum kat+zemin kat+7 normal katlı ana gayrimenkulün zemin katında konumlu 1 numaralı bağımsız bölümdür. Taşınmazın kuzeyinde Meşrutiyet Mahallesi, batısında Osmanbey-Halaskargazi Caddesi, güneyinde Valikonağı Caddesi-Maçka, doğusunda ise Teşvikiye yer almaktadır.



Taşınmazın yakın çevresinde ticaret ve ticaret+konut fonksiyonları yer almaktadır. Yapılaşmalar Rumeli ve Teşvikiye Caddeleri boyunca blok ve bitişik nizam olarak devam etmektedir. Yakın çevresinde; City's AVM, Fevziye Mektepleri Işık Okulları, Nişantaşı Rüştü Uzel Kız Meslek Teknik Lisesi, Teşvikiye Camii, Maçka A. Tuncel Anadolu. Tek. Lisesi, Nuri Akın Anadolu Lisesi ve İTÜ Maçka Kampüsü, Maçka Parkı, Harbiye Açık hava Müzesi, Cemil Topuzlu Açık hava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütfü Kırdar Kongre Merkezi yer almaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, genellikle orta-üst ve üst gelir grubunun ikamet ettiği bir bölgedir. Sosyal açıdan çeşitlilik gösteren bölgede azınlık nüfus ikamet etmektedir. Taşınmaz Halaskargazi Mahallesi'nde konumlu olup, kuzeyde Meşrutiyet Mahallesi, batıda Cumhuriyet Mahallesi, güneyde Harbiye Mahallesi ve doğuda Teşvikiye Mahallesi, güneyde Meşrutiyet Mahallesi ile çevrelenmiştir. Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, kolay erişilebilir bir noktadadır. Halaskargazi Caddesi - E5 Karayolu ile FSM ve Boğaziçi Köprülerine ulaşım oldukça rahattır. Taşınmazın Teşvikiye Caddesi üzerinden Beşiktaş-Karaköy-Eminönü, Halaskargazi Caddesi üzerinden Osmanbey-Taksim-Eyüp-Fatih ve Şişli Merkez- Mecidiyeköy-Zincirlikuyu-Levent-Maslak-Sarıyer akslarına alternatifli ulaşım imkanı bulunmaktadır

### **3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Mahallesi	: Halasgargazi
Köyü	:--
Sokağı	:--
Mevkii	:--
Pafta No	:--
Ada No	: 680
Parsel No	: 14
Bağımsız Bl.No	: 1
Arsa Payı	: 300/1000
Bağımsız Bl.Niteliği	:Asma Katlı Lokanta(Kiler)
Arsa Yüzölçümü	: 221,50 m <sup>2</sup>
Ana Gayr. Vasfı	: Sekiz Kat Bir Lokanta Yedi Meskenli Kargir Apt.
Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No	: 13324
Cilt No	: 17
Sayfa No	: 1627
Edinim Tarihi	: 02.11.2010

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

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

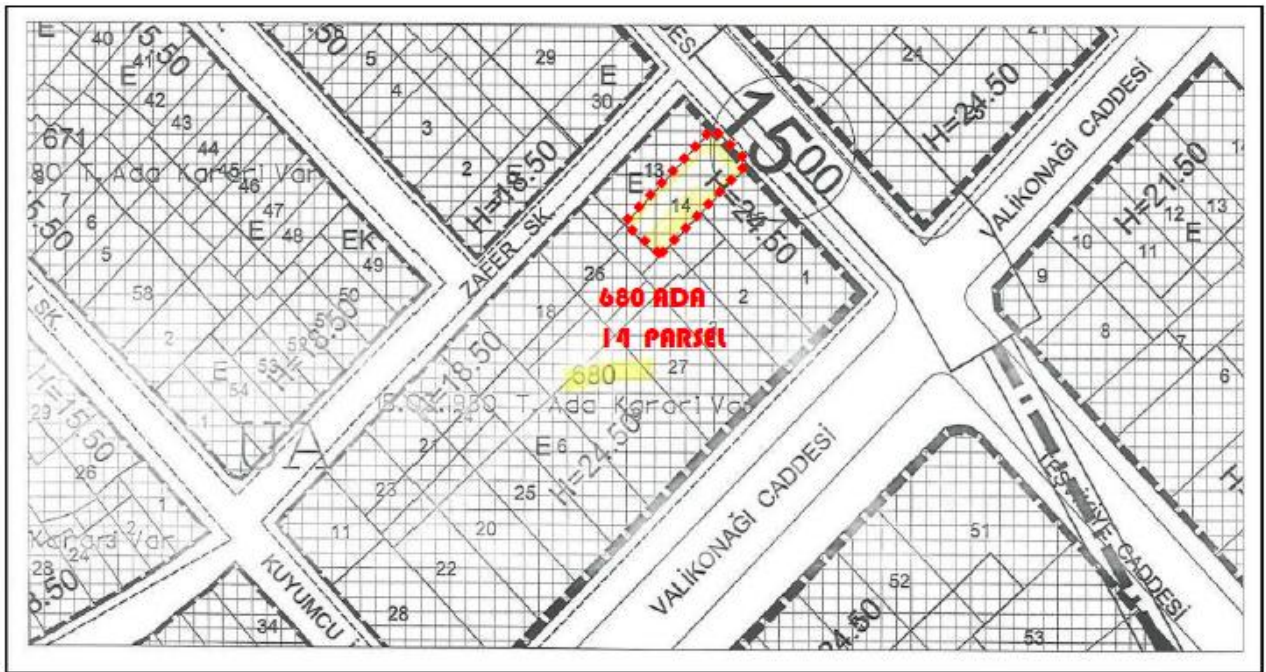
### **3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER**

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

### **3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU İMAR DOSYASI İNCELEMESİ**

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durumuna göre; değerlendirme konusu taşınmaz 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli “Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup, Hmax=24,5 m Blok Nizam yapılaşma şartlarına sahiptir. 15.03.1980 tarih 11829 sayılı Anıtlar Yüksek Kurulu Kararına göre; komşu 13 parsel ve karşı komşu 673 ada 2 parselde tescilli eski eser bina olduğundan, 680 ada 14 parselde yeni inşaat yapılması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu” ndan karar alınacaktır.

680 ada 14 parselde yer alan taşınmaza ait 02.08.1973 tasdik tarihli mimari proje Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiş olup, taşınmaza ait 1987 tarih, 4 cilt, 77 sayfa numaralı yapı kullanma belgesi 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.



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

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı ana taşınmaz 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 gayrimenkul, İstanbul İli , Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, Rumeli Caddesi, 680 Ada, 14 Parseldeki 221,50 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa üzerinde konumlu sekiz bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkulün zemin katında konumlu 1 numaralı bağımsız bölümdür. Bina ana cadde üzerinde konumlu olup, Rumeli Caddesine 8.5 m cephesi bulunmaktadır. Topoğrafik olarak düz bir zemine sahip olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası’ na göre 2. Derece Deprem Bölgesi’ nde kalmaktadır. Ana taşınmaz bodrum kat + zemin + 7 normal kattan oluşan toplam 9 katlı apartmandır. Değerlemesi yapılan taşınmaz ise zemin katta yer alan asma katlı lokanta vasfındaki 1 nolu bağımsız bölümdür. Mimari projesine göre ana gayrimenkulün bodrum katında; sığınak, lokanta kileri, kalorifer dairesi, kapıcı odası ve WC hacimleri bulunmaktadır. Değerleme konusu 1 numaralı bağımsız bölümün bodrum kattaki eklenti alanı “lokanta kileri” olarak belirtilmiş olup yaklaşık 17 m<sup>2</sup>” dir. Ayrıca yaklaşık 6,5 m<sup>2</sup> alan kasa olarak kullanılmakta olup, bodrum kat kullanım alanı yaklaşık toplam 23,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Zemin kat projesine göre 197 m<sup>2</sup> alana sahip olup, tapuda ve mimari projesinde ikinci sınıf lokanta vasfında, mutfak, yemek salonu ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda zemin kat Halkbank şubesi olarak kullanılmakta olup, bekleme ve servis holü, bankolar, ofis, mutfak ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Asma kat projesine göre yaklaşık 186 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup, yemek salonu ve galeri boşluğundan oluşmaktadır. Mevcut durumda, müdür odası, sistem odası, galeri boşluğuna bakan bir balkon, 1 adet oda ve bankondan oluşmaktadır. 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, toplamda yaklaşık brüt 407 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın bodrum ve giriş katındaki zemin döşemesi granit olup, duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. Asma katta çalışma mekanları ve müdür odasının zeminleri laminant parke olup, hol ve banko alanları granit taş döşenmiştir. Duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. Müdür odası cam ile ayrılmıştır. Müdür odasında galeri boşluğuna bakan bir balkon ve sistem odası bulunmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	:	4-A
Yapının Yaşı	:	38
Kat Adedi	:	8
Dış Cephe	:	Alüminyum Kompozit Levha
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	:	407 m <sup>2</sup>
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi

## **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.

## 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 Adivar, 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 yer alması,
- 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**

Değerlemesi yapılan taşınmaz ise zemin katta yer alan asma katlı lokanta vasfındaki 1 nolu bağımsız bölümdür. Mimari projesine göre ana gayrimenkulün bodrum katında; sığınak, lokanta kileri, kalorifer dairesi, kapıcı odası ve WC hacimleri bulunmaktadır. Değerleme konusu 1 numaralı bağımsız bölümün bodrum kattaki eklenti alanı “lokanta kileri” olarak belirtilmiş olup yaklaşık 17 m<sup>2</sup> dir. Ayrıca yaklaşık 6,5 m<sup>2</sup> alan kasa olarak kullanılmakta olup, bodrum kat kullanım alanı yaklaşık toplam 23,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir

Zemin kat projesine göre 197 m<sup>2</sup> alana sahip olup, tapuda ve mimari projesinde ikinci sınıf lokanta vasfında, mutfak, yemek salonu ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda zemin kat Halkbank şubesi olarak kullanılmakta olup, bekleme ve servis holü, bankolar, ofis, mutfak ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Asma kat projesine göre yaklaşık 186 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup, yemek salonu ve galeri boşluğundan oluşmaktadır. Mevcut durumda, müdür odası, sistem odası, galeri boşluğuna bakan bir balkon, 1 adet oda ve bankondan oluşmaktadır. 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, toplamda yaklaşık brüt 407 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın bodrum ve giriş katındaki zemin döşemesi granit olup, duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. Asma katta çalışma mekanları ve müdür odasının zeminleri laminant parke olup, hol ve banko alanları granit taş döşenmiştir. Duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. Müdür odası cam ile ayrılmıştır. Müdür odasında galeri boşluğuna bakan bir balkon ve sistem odası bulunmaktadır.

#### **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 : DC GAYRİMENKUL 0216 386 33 86

Taşınmaza yakın konumda Valikonağı Caddesi üzerinde 1250 m2 alana sahip komple bina 11.000.000 \$ bedel ile satılıktır. Emsal daha iyi konumdadır.

Emsal 2 : DC GAYRİMENKUL 0216 386 33 86

Taşınmaza yakın konumda Valikonağı Caddesi üzerinde 360 m2 alana sahip komple mağaza 5.000.000 \$ bedel ile satılıktır. Emsal daha iyi konumdadır.

Emsal 3 : DC GAYRİMENKUL 0216 386 33 86

Taşınmaza yakın konumda Valikonağı Caddesi üzerinde 750 m2 alana sahip işyeri 7.500.000 \$ bedel ile satılıktır. Emsal daha iyi konumdadır.

Emsal 4: NADİR GAYRİMENKUL 0533 393 31 96

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 1800 m2 alana sahip komple bina 18.000.000 \$ bedel ile satılıktır.

##### **Kiralık Emsaller**

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

Rumeli Caddesinde 105m<sup>2</sup> dükkan (35m<sup>2</sup> giriş, 35m<sup>2</sup> bodrum, 35m<sup>2</sup> 1. kat) 25.000TL bedel ile kiralıktır.

##### **2. REALITY WORLD : 0532 221 82 88**

Rumeli Caddesinde 100m<sup>2</sup> giriş dükkan 25.000TL bedel ile kiralıktır.

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

Rumeli Caddesinde 40m<sup>2</sup> giriş dükkan 11.000TL bedel ile kiralıktır

##### **4. ACİL EMLAK : 0532 420 35 00**

Rumeli Caddesinde 240m<sup>2</sup> dükkan (170m<sup>2</sup> giriş, 70m<sup>2</sup> bodrum) 40.000TL 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 16.000.TL/m<sup>2</sup> - 25.000.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 407 m<sup>2</sup> toplam kullanım alanı olan taşınmaza 18.365.-TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NİşANTAŞI ŞUBESİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEğERİ		
ALAN/M <sup>2</sup>	DEğER.TL/M <sup>2</sup>	DEğER.TL
407	18365	7.474.555~7,475.000

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

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

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerin 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 özelliktedir.

Taşınmazın bulunduğu binanın bir bütün olarak 95 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 değerleme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve değişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir

GELİR YÖNTEMİ İLE DEğER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M <sup>2</sup> BAKIRKÖY ŞUBESİ	407
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	39.000
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	468.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.06
TAŞINMAZIN DEğERİ,TL	7.800.000

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **7.800.000.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" kullanılmamıştır.

#### **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 Nişantaşı 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 görüşü ve kanaatindeyiz.

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

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında "Sekiz Kat Bir Lokanta Yedi Meskenli Kargir Apartmanı" olarak kayıtlıdır. Taşınmaz tapu kütüğünde Cins tashihli olarak görülmekte olup, Şişli Belediyesinde yapılan incelemede 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 7.475.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 7.800.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirine uyumluluğu dikkate alınarak 7.475.000,-TL değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halasgargazi Mahallesi, 680 Ada, 14 Parselde kayıtlı "Sekiz Kat Bir Lokanta Yedi Meskenli Kargir Apartmanı" vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde; ilgili 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 Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde onaylı 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 değerlendirilmiştir.

## **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 Kat Mülkiyetine esas tapu senedinde yer alan bağımsız bölüm niteliğine göre bulunmasında yasal bir engel taşımamaktadır

## **5.5-KDV ORANI**

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

## **BÖLÜM6.**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

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

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

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

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

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait, tapu İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halasgargazi Mahallesi,680 Ada, 14 Parselde kayıtlı "Sekiz Kat Bir Lokanta Yedi Meskenli Kargir Apartmanı " vasıflı taşınmazda yer alan 1 Nolu Taşınmaz için

### **SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ**

<b>NİŞANTAŞI ŞUBESİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ</b>			
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER.TL/M2</u>	<u>KDV HARİÇ DEĞER.TL</u>	<u>KDV DAHİL DEĞER.TL</u>
407	19165	7.475.000	9.139.100

**Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 7.475.000.-TL (YediMilyonDörtYüzYetmişBeşBin.-Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.**

**\*09.12.2014 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru: .2.24-TL**

### **KİRA DEĞERİ TAKDİRİ**

<b>NİŞANTAŞI ŞUBESİ 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>
407	95	38.665~39.00	468.000

**Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 468.000.-TL (DörtYüzAltmışSeksenbin 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 407 m2 x 800 TL/m2: 325.600.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ali Rıza TOPSAKAL  
Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZYADIN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

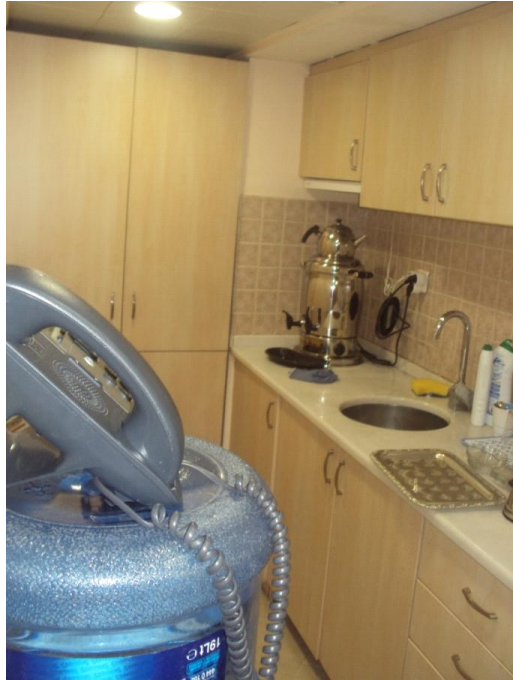
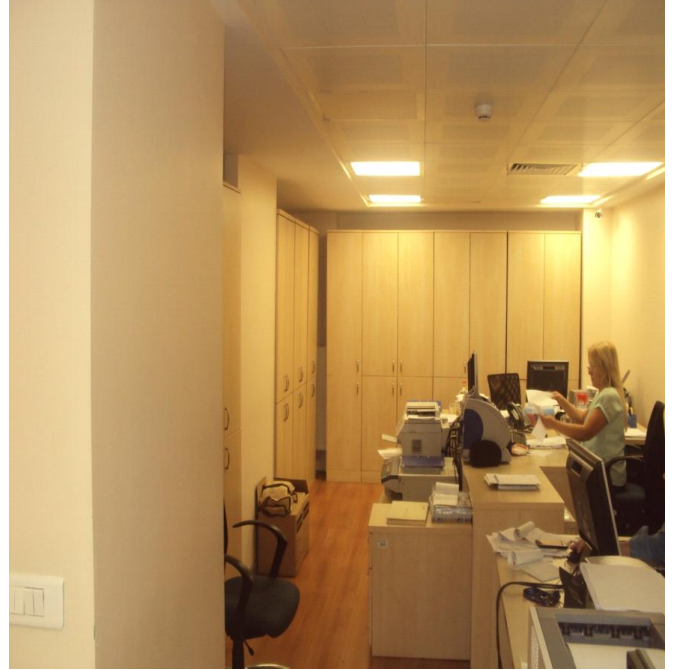


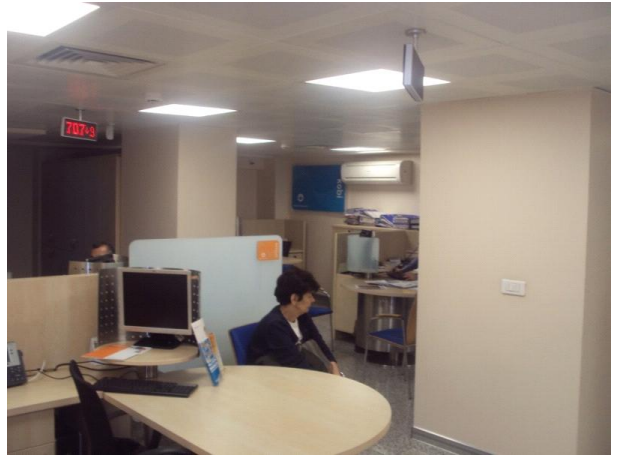
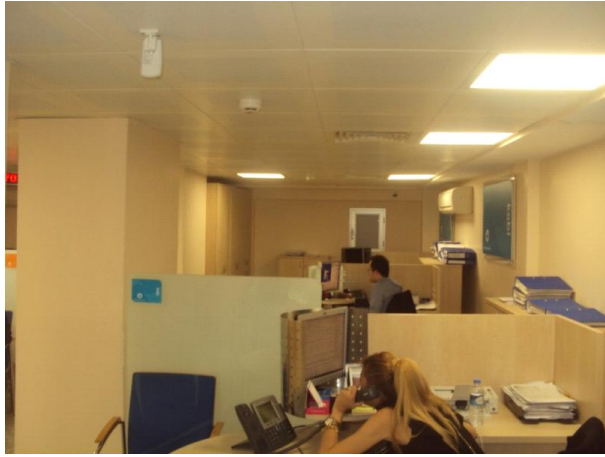
## **EKLER**

- 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, Halasgargazi Mahallesi, 680 Ada 14 numaralı Parselde yer alan 1 bağımsız bölüm nolu taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerlendirme çalışması, bulunmaktadır.





İSTANBUL BELEDİYESİ  
İmar ve Planlama Müdürlüğü  
İmar Şubesi  
Sayı : 6132

Müdürlük Tarihi : 28.07.1974  
Mevzuat No. No : 4122-3102-4/18  
Mevzuat Tarihi : 11.11.1974  
Yapı Sahibinin Adı : Mustafa Çiğdem

**Yapı münyene ve kullanma izni raporu**

Yapım Adresi	Pafta No	Ada No	Parcel No	Kayı No	İmar Durumu No. ve tarihi	FİSİJONER İhtisat tarihi	İhtisat No.
Çiğli, Halıfabrikası mah. Kuvveti cad.	64	680	14	-	5920	27.9.1973	5920

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 1.bodrum + asma + asma kat + 7 normal katlı inşaatın mahallen tetkikinde, temin edildiği görülmüştür. Yapı münyene ve kullanma izni raporu.

No: 1. Bodrum katı, elbana, kapıcı, kalorifer ve lokantaya ait kiler, asma kat, 2.sınıf lokanta ve mutfak, Asma katın lokantaya ait asma kat ve kapı kontrol bürosu, 7 normal katın birer daire vardır. İzni rapor 6 mibha olarak tarafımızdan temin ve imza edilmiştir.

*[Signature]*  
Erkan Çelikkol Şihat Şaparı Ayhan Kılıçgelen Y. Müdür  
Y. Mühendis Dekan Y. Müdür

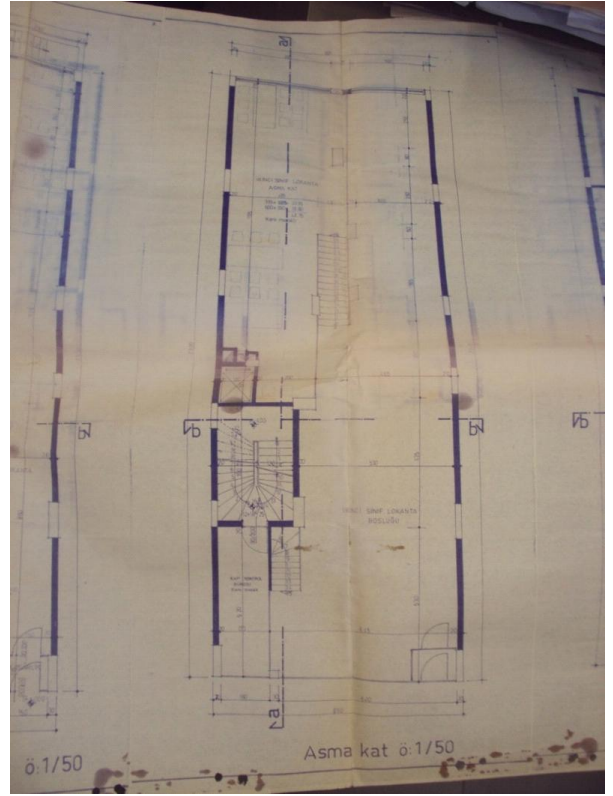
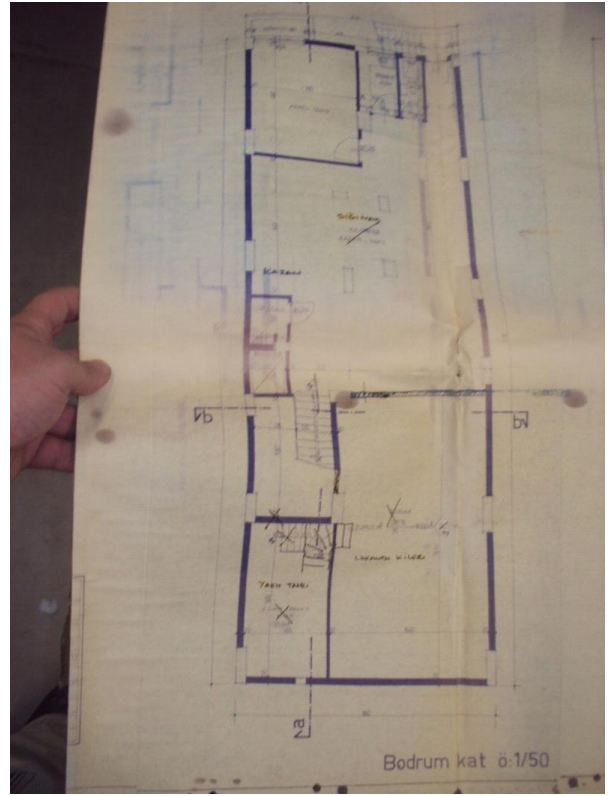
**SARILAN BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE**

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. mna 17 ve 1605 sayılı Kanun 16-18 nci maddelerine göre Fen Heyetinin yaptığı münyene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, inşaat ve inşaat bakımından kullanılmadığı bu mahsur görülmüştür. Kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullana izininin iptiline verilmesine rica ederim.

Şube Müdürlüğüne Emniyet alım vergisinin ödenmişliği dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullana izininin iptiline verilmesine rica ederim.

ARIZ GÜZERLİOĞLU  
İ. Ş. Ş. 56  
8 Kasım 1974

adi ve adresi, stül No  
İmar  
5920

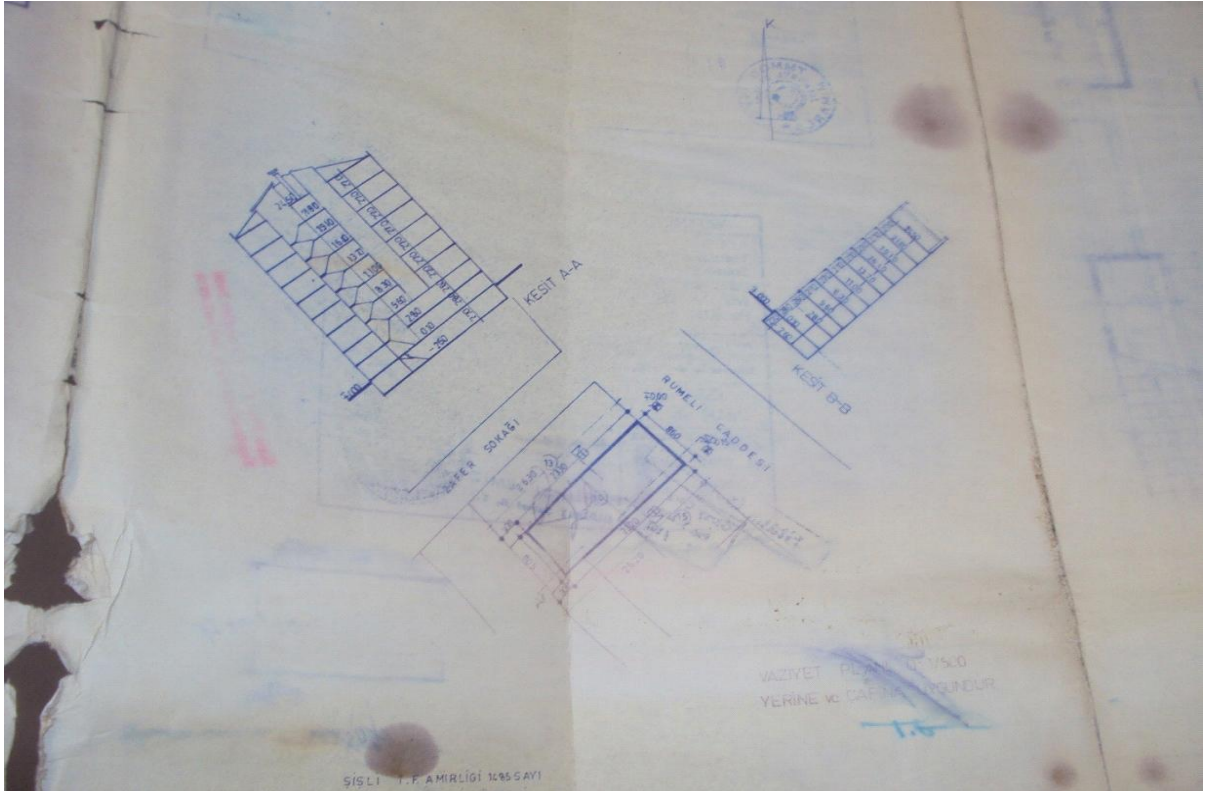


<b>YAPININ YERİ</b>		<b>YAPININ CİNSİ ve NEVİ</b>	
İLCESİ : SISLI Mahallesi: HALASKARGAZI Sokakı : RUMELİ Pafta No: 65 Ada No: 680 ParselNo: 14		4.sok üstel yerde 44. 1bodr (zemin suu kılı) 7 normal kilit apt - lobbolu içi	
Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyeti yazılı hususa ait projeler 20-9-2013 tarihli 5970 sayılı imar durumuna imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre tatbik olunarak tarafımızdan tasdik olmuştur.			
<b>İSTANBUL BELEDİYESİ</b>		PROJE No: 73/5970	
<b>İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ</b>		TASDİK EDENİN İMZASI	
STATİK PROJE KONTROL ADI SOYADI	MİMARİ PROJEYİ KONTROL ADI SOYADI	İMZA	İMZA
AD SOYAD	AD SOYAD	RAPÖRTÖR	PROJEYİ BAĞLAYAN
PERİŞİN GEMİZ		RUMELİ Sokaklı R. T.	

2.8.1973


IST. İ. İ. T. E. S. C. 971/594 EDİLMİŞTİR

*Planca*





## TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf	
	İlçesi	ŞİŞLİ				
	Mahallesi	HALASKARGAZI				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
04	089	14	SEKİZ KAT BİR LOKANTA YERİ MESKENLİK ALANI	ha	m <sup>2</sup> 221,50 m <sup>2</sup>	
Sınırı	Planlıdır			Zemin Sicil No : 248989		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	
5.000.000,00		ASMA KATLI LOKANTA (EĞİTİM)		300/1000	214/4	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi					
	TANINAN TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Sicilindeki Aynı Şeyhane Kurulması İşleminde, YÖN PLANI - YÖNEHİM PLANI:23/08/1974					
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
	Tanı					
Gözetil	Yerleşme No.	CR No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	
CR No.	1304	17	1625		02/11/2019	
Sahile No.	Sizden Alınmıştır. Sizi Yoktan Şeyhane Yandırmıştır				Sahile No.	
Sıra No.					Sıra No.	
Tarih	MDD * Müberrate Şeyhane Yandırmıştır. İşlem İşlemlerini İstediği Tarihte İşlemi Tamamlanmıştır. ** Türkiye Cumhuriyeti Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi				Tarih	
ŞİÇEK - 99. YIL		Eliniz Şeyhane İşlemleri İstediği Tarihde Tamamlanmıştır.			Sıra No 199	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 11:12:59	2014-30513	20141209-799-F01431	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	221,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24898894	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİŞLİ	Arsa Pay / Payda	300/1000	
Kurum Adı	Şişli TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ASMA KATLI LOKANTA (KİLER)	
Mahalle / Köy Adı	HALASKARGAZI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	17 / 1627	Ana Taşınmaz Nitelik	SEKİZ KAT BİR LOKANTA YEDİ MESKENLİ K APART	
Ada / Parsel	680 / 14	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	3 / 1627	
Ş/B/İ Beyan	Açıklama YÖNETİM PLANI:27/08/1974	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye - 0	
<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 - 2.11.2010 - 13324		

## 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

**Doğan ÖZAYDIN**

**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.Ő.

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