



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

İSTANBUL İLİ, FATİH İLÇESİ,  
HOBYAR MAHALLESİ,  
418 ADA, 2 PARSEL

**EKSPERTİZ RAPORU**

ARALIK 2014

RAPOR NO: 2014 / 130

## **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 Gerekliliği Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Taşınmazla 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 kullanılması

- .. 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, 130 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2-RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde ; İstanbul İli, Fatih İlçesi, 418 Ada 2 Parselde "Kargir 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, 130 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 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 Fatih İlçesi, 418 Ada 2 Parselde "Kargir Banka Hizmet Binası" vasıflı ana 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**

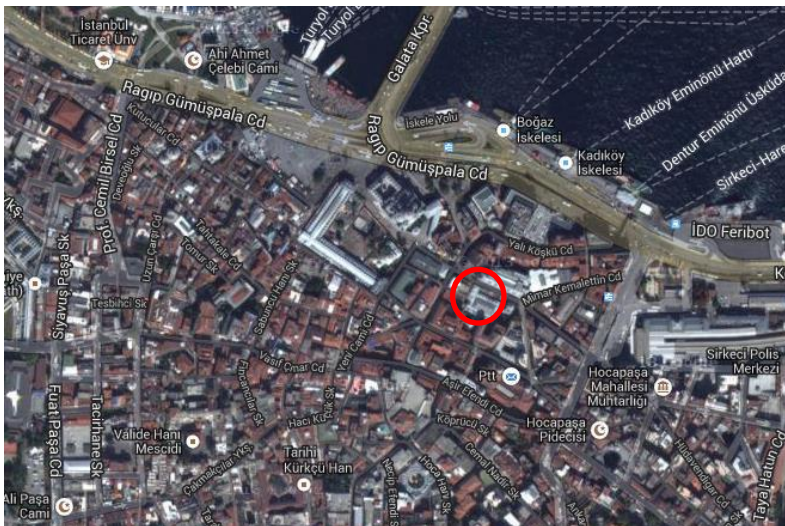
#### **3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ**

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi, No:16, 25 pafta, 418 Ada, 2 Parsel numarasında kayıtlı kargir banka hizmet binasıdır. Taşınmaz Hamidiye Caddesi, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi ve Zahir Bostanı Sokak'ın kesişiminde konumlanmış köşe binadır.

Taşınmazın yakın çevresi İstanbul İli'nin en eski ve geleneksel ticaret ve hizmet bölgesi olan Sirkeci, Bahçekapı Bölgesi olarak da bilinen Hobyar Mahallesi'nde konumlanmış, bölge ticaret fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar genellikle bitişik nizamdır. Yakın çevrelerinde; Sirkeci Garı, Eminönü Meydanı, Mısır Çarşısı, Yeni Camii, Arpacılar Camii, Valide Sebili, Sirkeci tarihi PTT Müdürlüğü, Hocapaşa Vergi Dairesi, İstanbul Adliyesi İş Mahkemeleri, İstanbul Ticaret Odası ve çeşitli tarihi eser ve ticaret hanları bulunmaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak orta–orta üst gelir gurubunun ticaret ile uğraştığı bölgedir, konut fonksiyonlu ikamet alanları kısıtlıdır.

Taşınmaz Hobyar Mahallesi'nde konumlu olup, yakın bölgesinde batıda Rüstempaşa Mahallesi ve Sururi Mahallesi, güneyde Molla Fenari Mahallesi, doğuda Alemdar Mahallesi ve Hocapaşa Mahallesi bulunmaktadır. Hobyar Mahallesi halk arasında Bahçekapı ve Sirkeci olarak da bilinmektedir.

Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. Sirkeci, Eminönü İskeleleri ile deniz ulaşımı açısından, Sirkeci Garı ve Kabataş- Bağcılar Tramvay güzergahının Sirkeci kısmının bölgeden geçmesi nedeniyle demiryolu ulaşımı açısından, karayolu ulaşımı açısından ulaşılabilirliği yüksek bir bölgedir. Fakat, taşınmazın bulunduğu Hamidiye Caddesi ve çevresi büyük ölçüde kontrollü karayolu ulaşımı olan, genellikle bölgenin ticaret fonksiyonu nedeniyle yaya kullanımı ağırlıklıdır. Bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi olup, gelişimini tamamlamıştır. Bölgede bulunan tarihi yapılar nedeniyle bölge 1. Derece koruma alanında kalmaktadır, bu nedenle yeni gelişimler kısıtlı ve zor olup, daha çok tadilat ve yenileme şeklindedir.



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

İli	: İstanbul
İlçesi	: Fatih
Mahallesi	: Hobyar
Köyü	:--
Sokağı	:--
Mevkii	:--
Pafta No	:--
Ada No	: 418
Parsel No	: 2
Bağımsız Bl.No	: -
Arsa Payı	: -
Bağımsız Bl.Niteliği	:-
Arsa Yüzölçümü	: 208,00 m <sup>2</sup>
Ana Gayr. Vasfı	: Kargir Banka Hizmet Binası
Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No	: 14229
Cilt No	: 2
Sayfa No	: 296
Edinim Tarihi	: 28.10.2010

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

09.12.2014 tarihinde Fatih Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

**Eski Eser:** 12.06.1969 tarih, 2817 yevmiye no.lu beyan bulunmaktadır.

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

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,

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

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, Parsel Konut yapılaşma müsaadeli imar durumuna sahip olup yapılaşma koşulları ayrık Nizam, Hmax; 9.50,1/1000 ölçekli Fatih Uygulama İmar Planı dahilinde kaldığı belirtilmiştir.

### **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**

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi 25 pafta, 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum + zemin + 4 normal kat ve teras kattan oluşan, ana gayrimenkul niteliğindeki Halk Bankası İstanbul Ticari şubesi olarak kullanılmakta olan işyeri binasıdır. Parsel alanı 208,00 m<sup>2</sup>, bina oturumu 193 m<sup>2</sup>'dir. Parsel ön cephesinde, Halk Bankası Şube ATM'si bulunmaktadır. Mevcutta binanın tamamı Şube tarafından kullanılmaktadır.

Bina, asansörlü-kaloriferlidir. Isınma, merkezi sistem motorin ile sağlanmaktadır.

Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır, yangın merdiveni bulunmamaktadır.

Teknik altyapısı tamdır.

Topografyası düz olup, jeolojik yapı itibarıyla 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

Taşınmaz ana gayrimenkul olup, toplam 1.160 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Katlara göre alan dağılımı; bodrum kat 130 m<sup>2</sup>, zemin ve 4 normal kat 193 m<sup>2</sup>, yaklaşık 65 m<sup>2</sup> çatı katı olmak üzere toplam 1.160 m<sup>2</sup>'dir.

### **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.

## **FATİH İLÇESİ**

**Fatih**, Tarihi yarımada (Suriçi) denen İstanbul şehrinin kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve İstanbul'un merkezi sayılan ilçe. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüp ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber Tarihi Yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü İlçesi'nin varlığının ortadan kaldırıp Fatih İlçesi'ne katılmasından beri tüm Tarihi yarımada üzerindeki tek ilçe haline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km<sup>2</sup>'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır. Fatih İlçesi, kuzeybatıda Eyüp ilçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km<sup>2</sup>'dir (1562 hektar). İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihi Yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır. Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir. Fatih İlçesi'nin nüfus gelişimi İstanbul'un diğer ilçelerinden farklı olmuştur. Eski Eminönü İlçesinde 1960'lerde başlayan nüfustaki gerileme 1990'lı yıllarda da eski Fatih İlçesinde başlamıştır. Bugün de ilçe nüfusu gerilemektedir. Bunun başlıca nedenleri gelişim alanlarının darlaşması, ekonomik olanakları gelişenlerin başka ilçelere taşınması ve önemli bölgelerin konut alanı olmaktan çıkıp iş alanı niteliği kazanmasıdır.

### **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,

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

Bodrum katında; binaya ait kazan dairesi, kalorifer dairesi, ana ve kiralık kasalar bulunmaktadır. Zemini granit ve bazı kısımlarda seramik, duvarlar saten boyalı ve bazı kısımlarda seramiktir.

Zemin katında; müşteri ve servis holü, ofisler bulunmaktadır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granit, merdiven korkulukları ferforjedir. Zemin kat zemini granit, ofislerde laminant parke döşeli, tavan; taş yünü asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.

1. normal katında; arşiv, servisler ve WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı cam alüminyum doğrama kapıdır.

2. Normal Katında; şube müdürü odası, ticari bölüm, arşiv ve WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.

3. Normal Katında; kullanılmayan servis alanı, arşiv, mutfak ve WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.

4. Normal Katında; borsa bölümü, arşiv, mutfak, WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.

Çatı arasında ise tesisat alanları ve teras 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**

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	5-D
Yapının Yaşı	:	44
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, 4 Normal Kat +Teras Kat
Dış Cephe	:	Zemin katta ferforje demir doğrama süslemeli cam ve dış cephe boyası, normal katlar dış cephe boyası
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	:	1.160,00 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

#### **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 – İstanbul Konut 0537 206 46 33

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan 5 katlı 170m<sup>2</sup> oturumlu 850m<sup>2</sup> satılık bina 7.500.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir.

Emsal 2 : Kardeş Gayrimenkul 0555 300 00 55

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan 9 katlı 2500m<sup>2</sup> satılık bina 25.000.000 TL bedel ile satılık olduğu tespit edilmiştir.

Emsal 3 : Bodurlar Gayrimenkul 0555 802 56 16

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan 9 katlı 140m<sup>2</sup> oturumlu 1300m<sup>2</sup> satılık bina 14.000.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir.

Emsal 4 : RFM Danışmanlık 0532 747 04 70

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan 8 katlı 2400m<sup>2</sup> satılık bina 27.000.000 TL bedel ile satılık olduğu tespit edilmiştir.

### **Kiralık Emsaller**

#### **1. Ökten Gayrimenkul 0212 217 26 67**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ticari potansiyeli daha düşük 2.000 m<sup>2</sup> alana sahip komple bina 55.000 TL bedel ile kiralıktır. ~28 TL/m<sup>2</sup>

#### **2. Ökten Gayrimenkul 0212 217 26 67**

Taşınmaza yakın konumda 404 m<sup>2</sup> alana sahip 6 katlı komple binanın 15.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. 37 TL/m<sup>2</sup>

#### **3. Altın Emlak 0212 672 73 75**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu yaya trafiği ve ticari potansiyelin daha yüksek olduğu 350 m<sup>2</sup> alana sahip komple binanın 9000 \$ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. ( 9000\$=19.800 TL'dir.) 56 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; Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan emsal bilgileri ışığında taşınmazın 7.802.TL/m<sup>2</sup> değer üzerinden değerlendirmesi tahmin ve takdir edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ</b>		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>DEĞER,TL</u>
1160	7802	9.050.320-9.050.000TL

### **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 çevre unsurlar dikkate alınarak hesaplanmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde komple bina kiralama bedellerinin 35-40.TL/m<sup>2</sup> istendiği tespit edilmiş. Taşınmaz hali hazırda komple bina olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu binanın bir bütün olarak 39 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>418 ADA 2 PARSEL HALK BANKASI FATİH ŞB.GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ</b>		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER (TL/M2)</u>	<u>AYLIK KİRA BEDELİ (TL)</u>
1160	38	~45.000

<b>GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ</b>	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	1160
AYLIK KİRA BEDELİ, TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	45.000
YILLIK KİRA BEDELİ, TL	540.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.06
TAŞINMAZIN DEĞERİ, TL	9.000.000

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **9.000.000.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 Fatih Şubesi olarak kullanılmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında " Kargir Banka Hizmet Binası " olarak kayıtlıdır. Taşınmaz tapu kütüğünde Cins tashihli olarak görülmekte olup, Fatih Belediyesinde yapılan incelemede yapı kullanma izin belgesi ve onaylı projesi 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 9.050.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 9.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle uyumluluğu dikkate alınarak 9.000.000,-TL değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Rapora konu 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 binanın Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde onaylı projesi ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup tarafımıza fotoğraf çekilmesine izi verilmemiştir. Onaylı mimari projesi, imar durum belgesi ve yapı ruhsatı belgelerindeki durumu dikkate alınarak yasal çerçevede değerlendirme yapılmıştır. 08.02.1967 onay tarihli ilave kat (4. Normal kat) ile ilgili tadilat mimari projesi ve 21.03.1970 tarih 1541 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Taşınmaz mimari proje ve belgelere uygundur.



## **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, inşaat 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 İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 Ada, 2 Parselde kayıtlı "Kargir Banka Hizmet Binası" vasıflı taşınmaz için

### **SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ**

<b>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>
1160	7802	9.050.000	10.679.000

**Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 9.050.000.-TL (DokuzMilyonElliBin.-Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.**

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

### **KİRA DEĞERİ TAKDİRİ**

<b>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>
1160	38	45.000	540.000

**Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 540.000.-TL (BeşYükürkBin Türk Lirası/Yıl) olarak kira değeri takdir edilmiştir.**

\* Sigorta bedeli olarak 2014 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 5D yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 1160 m2 x 1900 TL/m2: 2.204.000.-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,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 Ada 2 numaralı Parselde yer alan taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerlendirme çalışması, bulunmaktadır.




















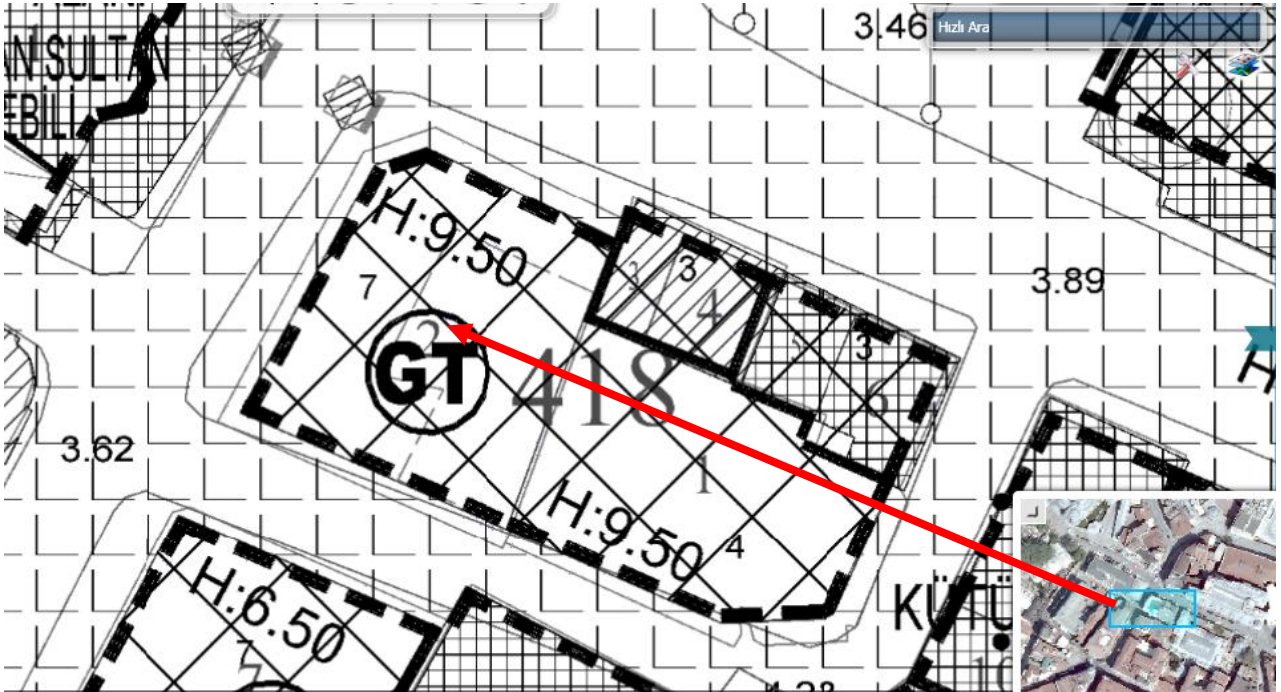


## TAPU SENEDİ

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçe	FATİH					
Mahalle	HOBYAR					
Köyü						
Sokağı						
Mevki	HAMİDİYE CAID					
Sahibin Adı		Pafta No.	Ada No.	Parçesi No.	Yatırımın	
0,04		25	112	1	ha	mf
					dym	
		200,00 m <sup>2</sup>				
Mülkiyet	KADIKÖY BANKASI HİZMET BİNASI					
Sanaat	Planlı Sanaat					
	Zarar Sicil No : 2499074					
Edinme Sبببب	Ticaret - TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kurulu İKİ HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nden Ticaret Sicil Kurumuna Anonim Şirketin Kurulması ile sonuçlanmıştır.					
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
	SİRETTİ					
Gözetim	Yatırım No.	Çift No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim
Çift No.		14224	1	25	25/10/2014	Çift No.
Sahibi No.						Sahibi No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>100 - Tapu Senedi İşlemleri Kararlıdır (Sicil No: 129)</p> <p>11 - Tapu Senedi İşlemleri Kararlıdır (Sicil No: 129)</p> <p>12 - Tapu Senedi İşlemleri Kararlıdır (Sicil No: 129)</p> <p>13 - Tapu Senedi İşlemleri Kararlıdır (Sicil No: 129)</p> <p>14 - Tapu Senedi İşlemleri Kararlıdır (Sicil No: 129)</p> <p>15 - Tapu Senedi İşlemleri Kararlıdır (Sicil No: 129)</p> <p>16 - Tapu Senedi İşlemleri Kararlıdır (Sicil No: 129)</p> <p>17 - Tapu Senedi İşlemleri Kararlıdır (Sicil No: 129)</p> <p>18 - Tapu Senedi İşlemleri Kararlıdır (Sicil No: 129)</p> <p>19 - Tapu Senedi İşlemleri Kararlıdır (Sicil No: 129)</p> <p>20 - Tapu Senedi İşlemleri Kararlıdır (Sicil No: 129)</p>						
<p>129</p>						

## TAKBİS BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 11:09:17	2014-30512	20141209-799-F01413	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	24671542	Cilt / Sayfa No	21 / 2013	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİŞLİ	Ada / Parsel	954 / 62	
Kurum Adı	Şişli	Yüzölçüm	200,00000	
Mahalle / Köy Adı	MEŞRUTİYET Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGIR APARTMAN	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	954 ADA 12 PARSELLE ARASINDAKİ DUVAR MÜŞTEREKTİR.		- 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		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A.H : BU PARSEL LEHİNE 63 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARI BOYA İLE BOYANAN KISIMDA MECRA İRTİFAK HAKKI		26.07.1986 - 5507	



## LİSANS BELGELERİ VE ÖZGEÇMİŞLER

cc-2/b

**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 İLİŐKİLER
- CALİFORNIA STATE UNIVERSITY of FULLERTON-BA