



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BAKIRKÖY-ATAKÖY 4.
KISIM**

2011_300_11_12

**"KARGİR BANKA ŞUBE
BİNASI"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	9
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	11
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	13
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	13
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	15
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	15
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	16
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	16
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	17
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	17
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	17
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	18
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	18
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	18
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	18
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	19
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	19
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	19
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	19
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	19
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	19
8.	SONUÇ	20
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	20
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	20
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	20
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ	20
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ	20

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Kargir Banka Şube Binası

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

: İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır. Taşınmazın parsel büyüklüğü 515 m²'dir.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

: Değerleme konusu parsel;
01.04.2003/23.10.2003 t.t. 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy'e İlişkin Nazım İmar Planı kapsamında T4-1 (Tali Ticaret Alanı) kalmaktadır. Ayrıca, 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı'nda H:9,50mt irtifalı "ticaret" alanında kalmaktadır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir Yöntemi" kullanılmıştır.

DEĞERLEMETARİHİ

: 21.12.2011

TESPİT EDİLEN DEĞER

: (KDV hariç) **8.026.000.- TL**

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 30.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_11_12
DEĞERLEME TARİHİ	: 21.12.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 28.11.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2011_300_11
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerleme raporunun amacı; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada 174 parsel numaralarında kayıtlı kargir banka şube binası nitelikli taşınmazın değer tespitidir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No: 401040 İşletmeci/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmaz için daha önce tarafımızca değerleme raporu hazırlanmamıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4 Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi No: 2 Kat:2-3 34425 Karaköy/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, 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.



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 iken bu oran
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8'e, Aralık
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır.

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. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

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.

2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur.

Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

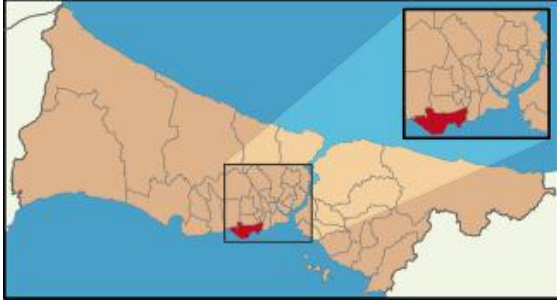
İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile,

Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

BAKIRKÖY İLÇESİ

Konumu: 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' ılı 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' ılı 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.

Planlama alanının nüfus artış oranı ülke nüfus artış oranının üzerinde, İstanbul nüfus artış oranı ile aynı paralelliktir. Buradan da İstanbul' a göçle gelen nüfusun, yerleşim ve çalışma alanı olarak tercih ettiği yerlerden birinin Bakırköy olduğu anlaşılmaktadır. Bakırköy içerisindeki çalışma alanları, iş arayan nüfus için önemli bir çekim gücü oluşturmıştır.

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 Otagarı' ndan 32 km, Haydarpasa 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 vasıtası ile 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.

Ulaşım Projeleri:

Bölgeye 2009 Mart ayında tamamlanan Avcılar-Söğütlüçeşme metrobüs hattı üzerinden ulaşım mümkündür. 33 istasyondan oluşan hattın uzunluğu 43 km olup, başlangıç ve varış noktaları arasındaki ortalama seyahat süresi 63 dakikadır. Sistemin, Kadıköy-Kartal-Tuzla Hafif Metrosu ile Bakırköy-Anadolu Otogarı-Göztepe Hava ray hattı ile entegre edilmesi planlanmaktadır.

Ulaşım Bağlantıları:



Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantılı Avrupa Otoyolu (TEM) ile Boğaziçi Köprüsü bağlantılı E-5 Karayolu bölgenin kuzeyinden geçmektedir. Doğu-batı doğrultusunda ilçeyi ortadan ikiye bölge demir yolu ve ilçenin güney sahilinde yer alan Bakırköy Deniz Otobüsü iskelesi ağırlıklı olarak şehir içi ulaşım için kullanılmaktadır. Ayrıca yine güney sahilinde yer alan Ataköy-Marina Yat Limanı ilçe bünyesinde bulunmaktadır.

Bakırköy İlçesi' nin Yeşilköy Mahallesi' nde yer alan Atatürk Havalimanı, İstanbul ve çevre illerin yurtiçi ve yurtdışı hava ulaşımı ihtiyacı konusunda bel kemiği niteliğindedir. Bu açıdan bakıldığında bölge İstanbul İli' nde cazibe merkezi olma özelliğini hiçbir zaman yitirmeyecek olan bir konuma sahiptir.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.

OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporla, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur.

TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	76,9
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.

2011 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 8,3**, bina sayısında **% 8,3** daire sayısında **% 8,1** oranında düşüş olurken değerinde **% 3,3** artış olmuştur.

2011 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 82 552 433 m² iken bunun 48 011 436 m²'si (**% 58,1**) konut, 20 771 103 m²'si (**% 25,2**) konut dışı ve 13 769 894 m²'si (**% 16,7**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (TL)	Daire sayısı
2011	67.075	82.552.433	53.219.859.928	429.397
2010	73.157	90.039.630	51.501.779.274	467.384
2009	68.531	71.834.193	38.634.938.570	358.340
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)				
2011	-8,31%	-8,32%	3,34%	-8,13%
2010	6,75%	25,34%	33,30%	30,43%

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibariyle ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, Ataköy 4. Kısım Çarşı No:1, 51 pafta 115 Ada, 174 Parsel numarasında kayıtlı 515,00 m² yüzölçümüne sahip kargir banka şube binasıdır. Taşınmaz Ataköy 4. Kısım Çarşı'da Dr. Rezmi Kazancıgil Caddesi üzerinde çarşı girişinin en solunda yer alan binadır.

Taşınmazın yakın çevresi Bakırköy'ün önemli bir yerleşim bölgesi olan Emlak Bankası tarafından yapılmış Ataköy Toplu Konut Yerleşim Bölgesi'dir. Bölge konut ağırlıklı olup, kısımların merkezlerinde çarşı diye adlandırılan toplu yerleşmiş ticaret alanları bulunmaktadır. 4. Kısım çarşı tek katlı bitişik ticaret alanları ve en çok 3 katlı olarak inşa edilmiş ticaret ve hizmet fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar genellikle bitişik nizamdır. Fakat, söz konusu taşınmaz gibi ayırık olan binalar da bulunmaktadır. Yakın çevrelerinde; Ataköy Lisesi, Muhittin Üstündağ İlköğretim Okulu, 60. Yıl Ataköy İlköğretim Okulu, Ataköy 3. Kısım Parkı, Ataköy Polis Karakolu ve Ataköy Spor Kulübü, Bakırköy Ruh ve Sinir Hastalıkları Hastanesi bulunmaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak üst gelir gurubunun ikamet ettiği konut alanları ağırlıklı bir bölgedir. 4. Kısım bölgesi taşınmazın Bakırköy Merkez'e daha yakın olan kısımlarından biridir.

Taşınmaz Ataköy 4. Kısım'da konumlu olup, yakın bölgesinde batıda 11. Kısım, güneyde 2. Kısım, doğuda 3. Kısım bulunmaktadır. 4. Kısım'ın kuzeyinde Bakırköy Ruh ve Sinir Hastalıkları Hastanesi bulunmaktadır.

Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım kara yolu ile rahattır. D-100 Karayolu'na Ataköy Kavşağı güzergahından ve Bakırköy Sahil Yolu'na da ulaşılabilirliği yüksektir. Yakın çevresinden Sirkeci-Halkalı Demiryolu güzergahı geçmekte fakat Ataköy yerleşimi içerisinde duraklamamaktadır. En yakın istasyon Bakırköy İstasyonu'dur. Bölge toplu taşımadan ziyade ağırlıklı olarak özel araç kullanımının yoğun olduğu bir bölgedir.



TAŞINMAZIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Boğaz Köprüsü	16 km	Eminönü	10 km
F.S.M Köprüsü	20 km	Avclar	11 km
Bakırköy Merkez	1,3 km	Maslak	19 km
D-100	1,2 km	Kadıköy	14 km
Atatürk Havalimanı	3,2 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	38 km

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum + zemin + 1 normal kat+teras kattan oluşan, bağımsız bölüm ayırımı olmayıp tek bir bölüm halindeki, Halk Bankası Ataköy Şubesi ve Halkbank Avrupa 3. Bölge Koordinatörlüğü tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
- Parsel alanı 515,00 m², bina oturumu 400 m²'dir.
- Açık Posta adresi: Halk Bankası Ataköy Şubesi-Ataköy 4. Kısım Çarşı No:1, Bakırköy /İSTANBUL
- Parsel ön cephesinde, Halk Bankası şube ATM'si bulunmaktadır.
- Mevcutta binanın tamamı şube ve 3. bölge koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır.
- Bodrum katında; binaya ait kazan dairesi, kalorifer dairesi, ana ve kiralık kasalar, arşivler, WC'ler, mutfaklar bulunmaktadır. Zemini granit ve bazı kısımlarda seramik, duvarlar saten 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; taşıyıcı asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.
- 1. Normal katında; servisler 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.
- Çekme Katında; ofisler, kullanılmayan odalar, arşiv, WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.
- Bina, kaloriferlidir. Isınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır. Binada asansör bulunmamaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır, yangın merdiveni bulunmamaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibarıyla 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Taşınmaz bir bölüm olup, toplan 1.372 m² kullanım alanına sahiptir. Katlara göre alan dağılımı;
- Bodrum, zemin ve 1. normal kat 400 m²,
- Teras kat 172 m², toplam 1.372 m²'dir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, 115 ada 174 parsel üzerinde bodrum+zemin+1 normal kat+çekme kattan ibaret kargir banka şube binası nitelikli bina bulunmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4-B
Yapının Yaşı	:	39
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, 1 normal kat+çekme kat
Dış Cephe	:	Zemin katta cam ve dış cephe boyası, normal katlar dış cephe boyası
Kapalı Alan (m ²)	:	1.372 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	%25(tadilat yapılmış)
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BAKIRKÖY
MAHALLESİ	:	KARTALTEPE
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	51
ADA NO	:	115
PARSEL NO	:	174
YÜZÖLÇÜMÜ	:	515,00 m ²
NİTELİĞİ	:	KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI
YEVMIYE NO	:	10561
CİLT NO	:	63
SAHİFE NO	:	6234
EDİNİM TARİHİ	:	28.10.2010
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	:	HİSSESİ: TAM

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

51 Pafta, 115 Ada, 174 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 20.12.2011 tarihinde, Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 20.12.2011 tarihinde, Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 20.12.2011 tarihinde, Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir beyan yoktur.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazın bulunduğu parsel, 01.04.2003/23.10.2003 t.t. 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy'e İlişkin Nazım İmar Planı kapsamında T4-1 (Tali Ticaret Alanı) kalmaktadır. Bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Ayrıca, 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı'nda H:9,50mt irtifalı "ticaret" alanında kalmaktadır.



a-T4-1:Ataköy 9-10. mahalle 1100 ada, 1 parsel, 3-4. mahalle 115 ada 159, 160, 162, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 parseller, 2. mahalle 564 ada 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 134 parseller, ile 5. mahalle demiryolunun güneyinde kalan 59 ada 52 parsel T4-1 olarak belirlenen alanlardır. Bu alan kapsamındaki söz konusu parsellerden 1100 ada 1 parsel ile 115 ada 174 parselde H= 9,50 m, 115 ada 165 parselde H= 6,50 m diğer 115 ada 159, 162, 164, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 parseller ile 564 ada 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 134 parsellerde H= 3,50 m 59 ada 52 parsel de ise 05.10.1979 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy 5. Kısım Mevzii İmar Planı'na göre kısmen H= 4,50 m, kısmen H= 7,00 m olan plan şartları geçerli olup mevcut gabariyi geçmemek şartı ile İlçe ve Büyükşehir Belediyesi'nce onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

b-T4-2:Ataköy 1. Mahalle 564 ada 135 parsel, 7-8. mahalle 1195 ada 2 parsel 6. mahalle 50 pafta 59 ada 65 parsel (eski 62 ve 63 parseller) ile, 5. mahallenin demiryolu kuzeyinde kalan kısmındaki 257 ada 37 parsel T4-2 olarak belirlenen alanlar olup, 1195 ada 2 parsel ve 257 ada

1 / 4

ebatları serbesttir. Yapı yaklaşma sınırı yollardan ve komşu parsellerden 10,00 m? dir.

1. bodrum kat emsale dahil olmayıp iskan edilebilir.Çatı katı yapılamaz. Gerekli otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanacaktır. Kot parselin cephe aldığı yolun (Adnan Kahveci Bulvarı) orta noktasından alınacaktır. Su basman kotu + 1,00 m? dir. 564 ada 135 parselde ise inşaat hakkı E=1.00, TAKS=0.40?dır

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazın Bakırköy Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında, 23.11.1972 onay tarihli 64 sayılı onaylı mimari projesi ve 03.02.1975 tarih 778 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Taşınmaz ilgili proje ve belgelere uygundur.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu taşınmaz 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için yapı denetim firması ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Taşınmaz; 28.10.2010 tarihinde 10561 yevmiye no ve Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir. Son üç yılda başka işlem görmemiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Taşınmaz; 01.04.2003/23.10.2003 t.t. 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy'e İlişkin Nazım İmar Planı kapsamında T4-1 (Tali Ticaret Alanı) kalmaktadır. Bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Ayrıca, 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı'nda H:9,50 m irtifalı "ticaret" alanında kalmaktadır.

5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1.DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: 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 bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuralıdır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- 1. Derece deprem bölgesinde yer alması.

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Merkezi bir bölgede yer alması
- Banka fonksiyonu için çarşı içerisindeki konumunun çok iyi olması,
- Ulaşım bağlantılarının ve yaya dolaşımının yoğun olduğu bir bölgede yer alması,
- İskanlı ve cins tashihli bina olması,

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir** yöntemi kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI

Satılık Emsaller:

1. Ataköy Emlak – 0532 236 47 07

Taşınmazın bulunduğu Ataköy 4. Kısım Çarşı'nın arka kısmında yer alan 5 katlı yaklaşık 324m² oturum alanı olduğu söylenen, toplam 1600m² alana sahip binanın yakın zaman önce 6.500.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi alınmıştır. **(4.062 TL/m²)**

2. Onur Emlak – 0532 250 02 92

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Ataköy 4. Kısım Çarşı'da şuanda Vakıfbank Şubesi olan yaklaşık 850 m² olduğu düşünülen, 3 katlı binanın 5 yıl önce, çok bakımsız, kullanılmaz vaziyette iken 3.000.000 TL civarında bedel ile satıldığı bilgisi alınmıştır. **(3.529 TL/m²)**

3. Örnek Emlak- 0212 661 00 90

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 4. Kısım Çarşı'da, 70 m² kullanım alanı olan, zemin kat dükkanların satış değerlerinin 750.000 TL **(10.714 TL/m²)** ile 800.000 TL **(11.428 TL/m²)** bedelleri arasında olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerlendirme:

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın değeri katların şerefiyeleri ayrı ayrı düşünülerek verilmiş, fakat taşınmaz bina olarak tescilli olduğundan değer, toplam brüt bina alanı dikkate alınarak **5.850 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Kiralık Emsaller:

1. Ataköy Emlak – 0532 236 47 07

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Ataköy 4. Kısım Çarşı'da şuanda Vakıfbank Şubesi olan yaklaşık 850 m² olduğu düşünülen, 3 katlı binanın kirasının 35.000 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır. **(41,17 TL/m²/ay)**

2. Onur Emlak – 0532 250 02 92

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 4. Kısım Çarşı'da, 70 m² kullanım alanı olan, zemin kat dükkanların kira değerlerinin 3.000 TL **(42,85 TL/m²/ay)** ile 4.000 TL **(57,17 TL/m²/ay)** bedelleri arasında olduğu bilgisi alınmıştır.

3. Örnek Emlak- 0212 661 00 90

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 4. Kısım'da çarşı içindeki 70 m² kullanım alanı olan, restoran olarak kullanılan dükkanın kira getirisinin 3.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. **(42,85 TL/m²/ay)**

Değerlendirme:

Yukarıda belirtilen kira emsalleri ve binanın katlar arasındaki farklılıkları dikkate alınarak tespit edilen birim kira değeri **33 TL/m²/ay'dır.**

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu parseller için **5.850,-TL/m²** alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ			
Ada-Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değeri (TL)
115-174	1.372,00	5.850,00	8.026.200,00

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın kira değeri, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen kira emsalleri dikkate alınarak 33 TL/m²/ay olarak tespit edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,05-0,08 aralığında olabileceği düşünülmekte olup, 0,07 olarak alınmıştır.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ						
Ada-Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/Ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Ro	Taşınmazın Değeri
115-174	1.372,00	33,00	45.276,00	543.312,00	7%	7.761.600,00

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu taşınmazın kira bedeli **45.276,-TL/Ay** olarak hesaplanmıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemede proje geliştirme yapılmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut kullanımı gibi Mer'î İmar Planı fonksiyonu doğrultusunda kullanımıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti binanın tamamı için yapılmış olup, müşterek ve bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

Bina bir bütün olarak değerlendirilmiştir

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazın değeri **8.026.200,-TL**,

Gelir kapitalizasyonu ile **7.761.600,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer, piyasa değerini daha doğru olarak yansıttığından, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer nihai değer olarak kullanılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmaz, yasal evraklarını ve yapı kullanma izin belgesini alıp, tapuda cins tashihi yapılarak, yasal sürecini tamamlamıştır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyünde bulunmasında, Sermaye Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

SATIŞ DEĞER TAKDİRİ-ATAKÖY ŞUBE-115 ADA 174 NO.LU PARSEL					
Ada-Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)	KDV Hariç Değeri (USD)
115-174	1.372,00	5.850,00	8.026.200	9.470.916	4.292.086

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri;

8.026.200-TL (Sekizmilyonyirmialtıbinikiyüz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

KİRA BEDELİ TAKDİRİ-ATAKÖY ŞUBE-115 ADA 174 NO.LU PARSEL				
Ada-Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/Ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)
115-174	1.372,00	33,00	45.276,00	543.312,00

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

SİGORTA DEĞER TAKDİRİ-ATAKÖY ŞUBE-115 ADA 174 NO.LU PARSEL				
Ada-Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Değer (TL/m ²)	Sigortaya Esas Değer (TL)
115-174	1.372,00	IV-B	701,00	961.772

*(Değerleme tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,87.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA
SPK Lisans NO:401040
İşletmeci/Kontrolör



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı/Genel Müdür



EK 1 - FOTOĞRAFLAR



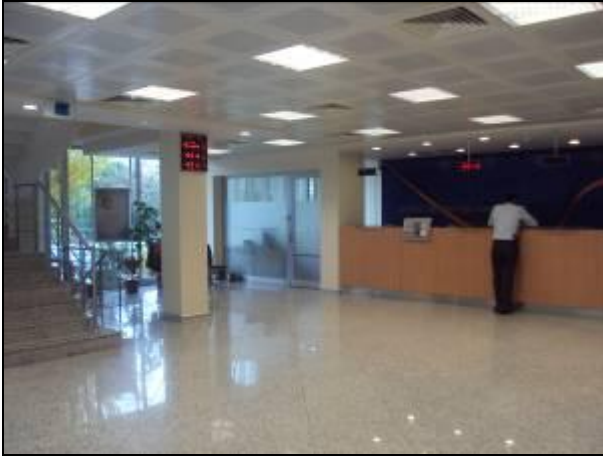
BODRUM KAT





ZEMİN KAT





NORMAL KAT





ÇEKME KAT





EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER TAPU

İli	İSTANBUL	 TAPU SENEDİ		Fotograf	
İlçesi	BAKIRKÖY				
Mahallesi	KARTALTEPE				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii					
Satış Bedeli	0.00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü
	53		115	174	ha m² dm²
KARGIR BANKA ŞUBE BİNASI					
Niteliği	Planlıdır				
Sınırı	Zemin Sistem No : 20184758				
Tatamir TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.'adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne Ayni Sermaye Konulması işleminden.					
Edinme Sebebi					
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.	10561	63	6234		28/10/2010
Sahife no.					
Sıra No.					
Tarih					

TAPU TAKYİDATI

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 115/174		
Zemin No	: 20184758	Yüzölçümü	: 515.00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAKIRKÖY	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR BANKA ŞUBE BİNASI		
Kurum Adı	: Bakırköy TM				
Mahalle / Köy Adı	: KARTALTEPE Mah.				
Mevkii	:				
Cilt / Sayfa No	: 63 / 6234				
Kayıt Durum	: Akıf				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
119886162	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	515.00	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 10561-

Raporlayan: İbrahim Mustafa Emre ERTÜRK
Kayıt No: 20.12.2010

YAZILI İMAR DURUMU BELGESİ

T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Durum ve Planlama Şefliği
Sayı: M.34.6.BAK.0.13.04-310-05.01/6324 19.12./2011

Sn: Zeynep ÇAKIR
Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. adına

İlgi: 13.12.2011 tarih ve 6324 sayılı dilekçeniz.

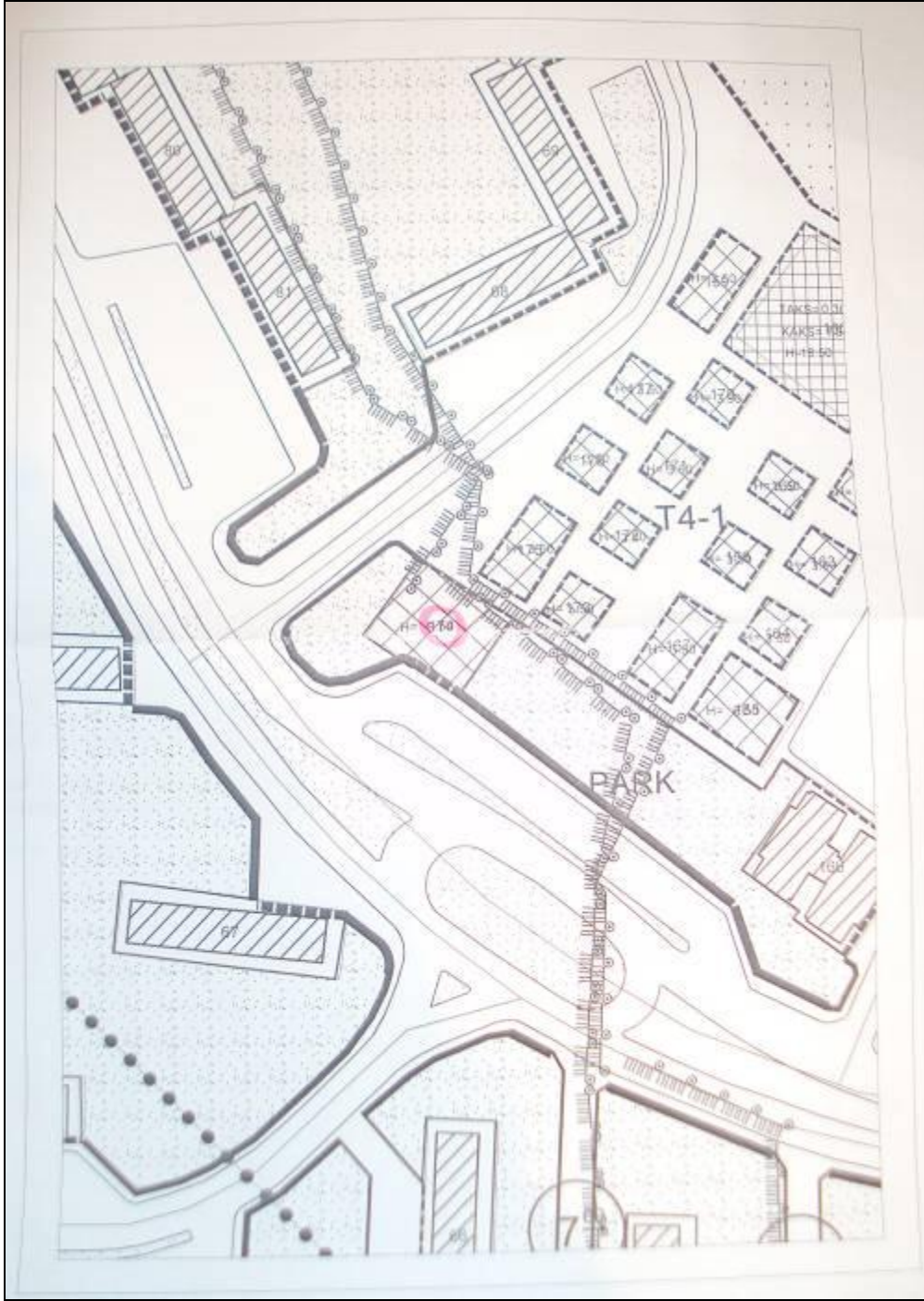
İlgi dilekçe ile Bakırköy İlçesi, Zeytinlik mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parsel sayılı yerin güncel imar durumunu ve son üç yıl içerisinde değişmiş ise eski imar durumunun (ilgili plan notları ile birlikte) ve plan örneğinin verilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel; 11.10.1968 t.t'li 1/1000 ölçekli Ataköy 3-4 mahalle Vaziyet Planında Banka Alanında kalmakta iken; 01.04.2003 t.t'li 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy'e İlişkin Nazım İmar Planında T4-1 (Tali Ticaret Alanında) kalmakta ve bu plan doğrultusunda hazırlanan 20.04.2011 t.t'li 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planında H-9.50 mt.irtifalı Ticaret Alanında kalmaktadır.

Bahse konu parsel için uygulama imar plansı örneği ve plan notları yazımız ekindedir.

Bilgilerinize rica ederim.


İlyas ÇINAR
İmar ve Şehircilik Müdürü V.



Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Bölüm I - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve No. 20

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : Cilt: 1. Sayfa: 8
Verilen ruhsatnamenin cilt, sahife No. ve tarihi :
Proje r. hantı No. ve tarihi : 72/6266
1.11.1973

Bölüm II - Yapının kullanılacağı maksadı ve -Bazı- B

Kullanım maksadı (x) : 11. Ardiye
2. Apartman
3. Dükkan (sa. a. . .)
4. Hotel
5. İşhanı
6. Sinema
7. Fabrika
8. Atölye
9. Depo
10. Garaj

Kullanım maksadı (x) : 11. Ardiye
12. Okul
13. Hast. h. ne
14. Spor salonu
15. Barika
16.
17.
18.
19.
Toplam : 1372

(x) kullanıldığı maksadı ev veya Apt. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm III - Yapının taşıyıcı sistemi ve -Bazı- B

Yapının taşıyıcı sistemi : Y gma
Sistem : İskelet

Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve -Bazı- B

Yapının taşıyıcı sistemi : Y gma
Sistem : İskelet

Bölüm V - Yapının kat sayısı

Yol seviyesi 6. kat : 5
Yol seviyesi altında : 1
Toplam : 4

Bölüm VI - Yapının süresi

Yapının başlangıç tarihi : 1.2.1974
Yapının bittiği tarih : 15.1.1975

Bölüm VII - Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arazi hariç) : 2.500.000.-
Yapı sahihi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır ?
Yapı müteahhite mi yaptırılmıştır ?

Bölüm VIII - Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var Yok		Var Yok
Konutluk	X	Katörler	X
Havagazi	X	Sıcak su	X
Şehir suyu	X	Kanalizasyon	X
İçeride	X	Fosseptik	X
Ayıluda		Asansör	X
Diğerde			

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire sayısı	Bir dairenin yüzölçümü m² (x)	Olan	Olması
1 Olan			
2			
3			
4			
5			
6			
7 ve +			
Toplam			

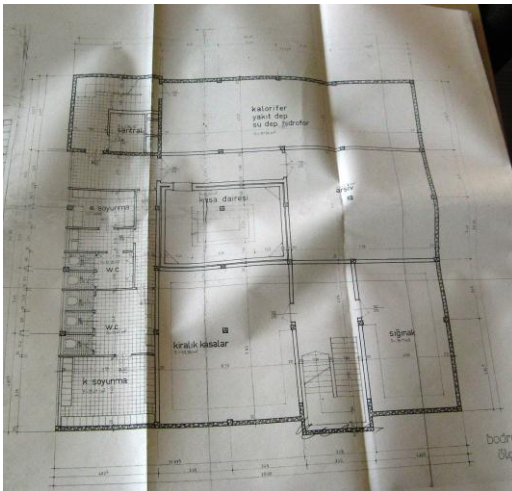
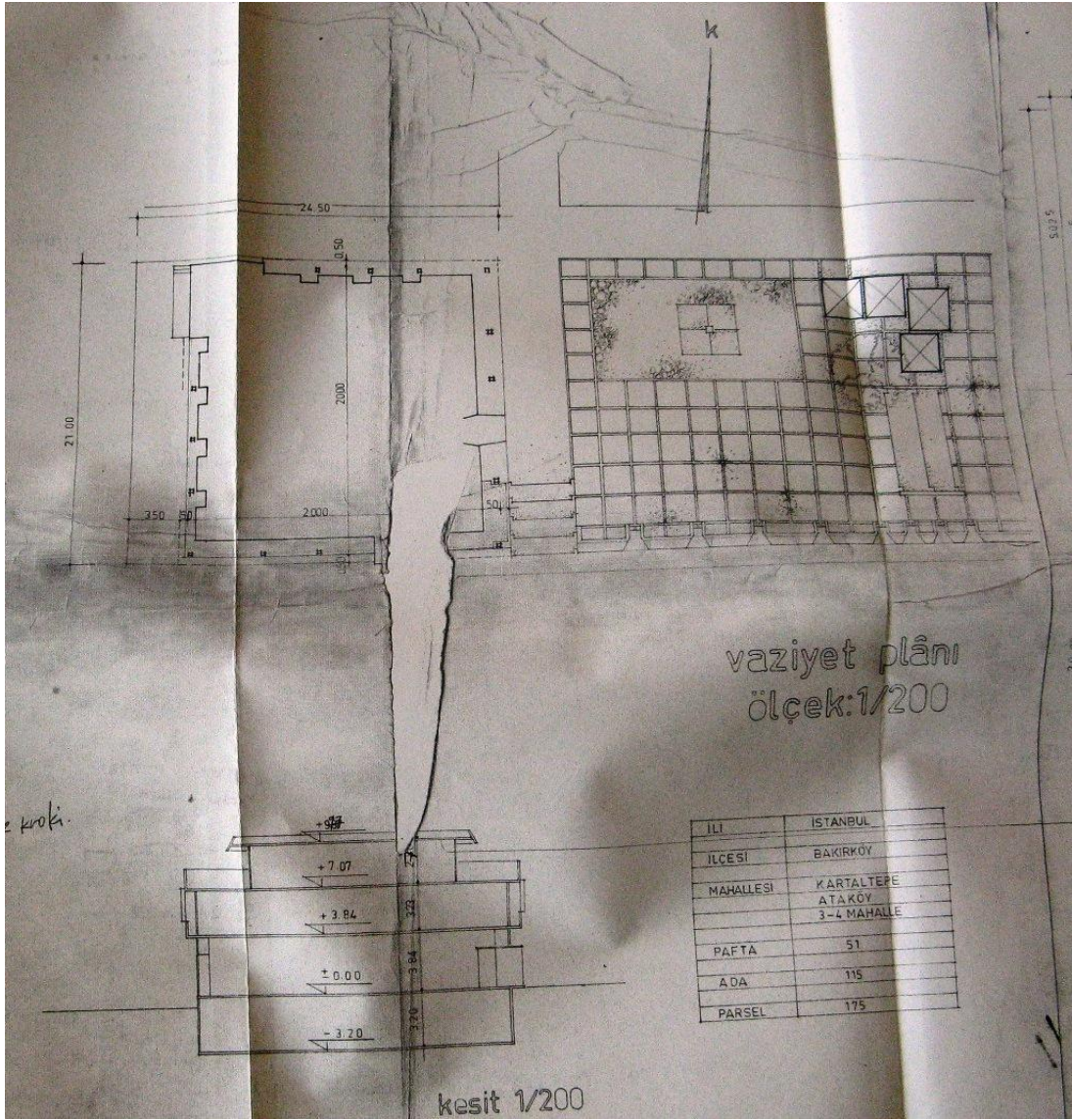
(x) Olan sayısını eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir ad o talama yüzölçümünü yazınız

Yukarıda tarih ve No. su yazılı ruhsatname ile yapılan yapı ruhsat ve eklerine uygun olarak bitirilmiştir. Yapı ile ilgili bilgilerin tam ve doğru olduğunu tasdik eder. İhtiyatına izni verilmemesini arz ederim.

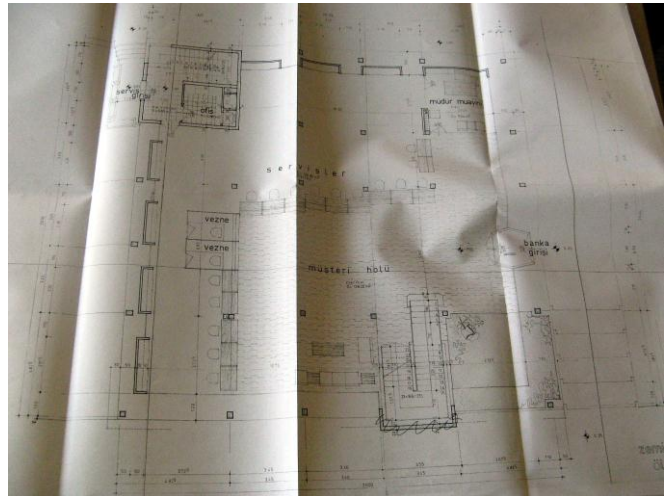
Mali Sahibi
Adı ve Adres
İmza
T. Halkın Kredi Bankası A.Ş.

Mesul Mimar veya
Adı ve Adresi
İmza

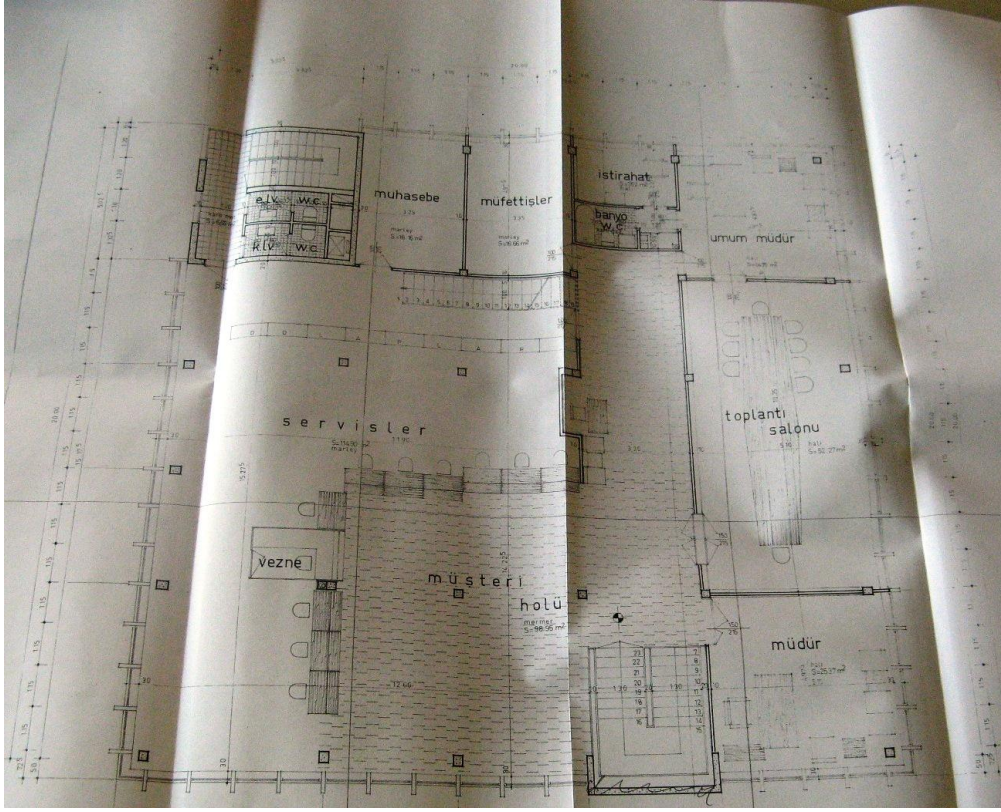
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



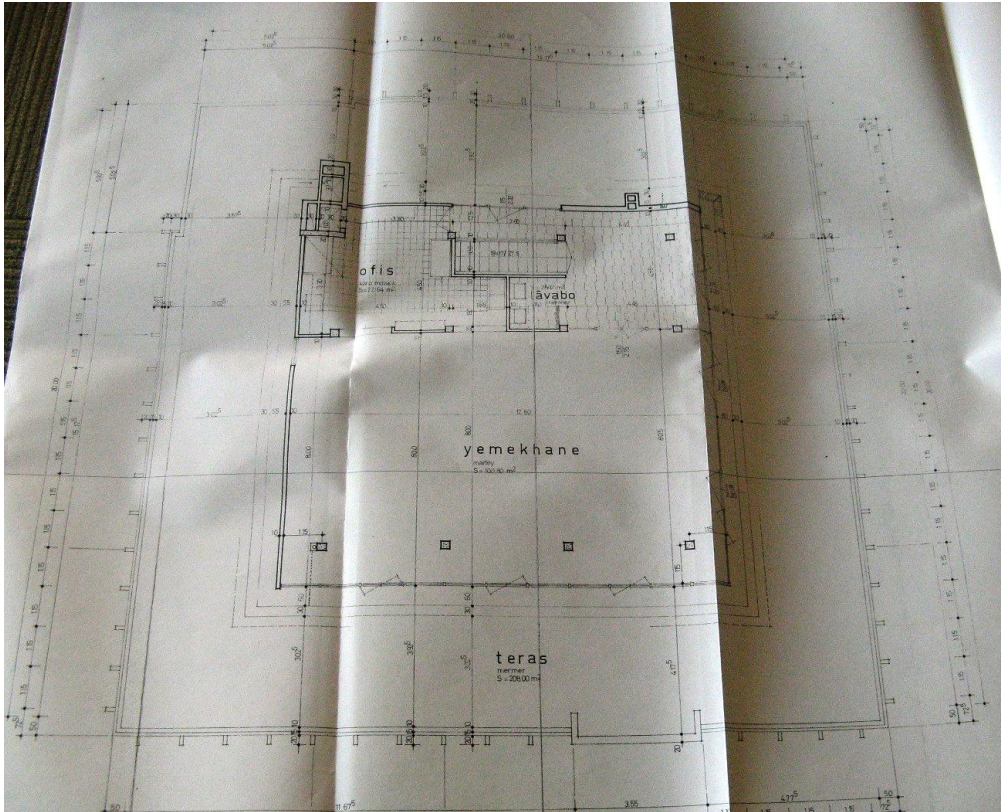
1.BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



1.NORMAL KAT PLANI



TERAS KAT PLANI

EK 3 – LİSANSLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANINA AİT LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tefik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

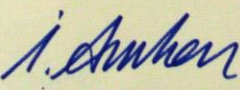
Tarih : 18.03.2009 No : 401040

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

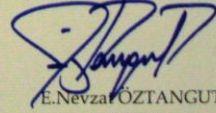
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mehmet Emin KIZILBOĞA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN