



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**HALK GYO A.Ş.**

**İSTANBUL  
BAKIRKÖY**

**2011\_300\_11\_11**

**"SEKİZ KATLI KARGİR  
BANKA HİZMET 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 .....	13
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	13
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	13
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ .....	14
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ .....	14
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	14
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....	14
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU .....	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	16
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	16
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	16
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....	16
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	16
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	17
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....	17
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	18
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	18
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	18
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....	18
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....	20
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	20
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	20
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	20
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	20
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	20
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	20
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	20
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	20
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	20
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	21
8.	SONUÇ .....	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	22
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ .....	22
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ .....	22
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ .....	22

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	: Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır. Taşınmazın parsel yüzölçümü 213,70 m <sup>2</sup> 'dir.
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>	: 08.03.2004 t.t. 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında "TAKS:0,60 Hmax:15,50m yapılaşma şartları ile "ticaret" alanında kalmaktadır. Ayrıca taşınmazın komşu parselinde tescilli eser olduğundan uygulama aşamasında İstanbul 7 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması zorunluluğu bulunmaktadır.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" Yöntemi kullanılmıştır.
<b>DEĞERLEMETARİHİ</b>	: 21.12.2011
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	: 101 ada 29 no.lu parsel üzerindeki sekiz katlı kargir banka hizmet binası: 15.795.00- TL (KDV hariç)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 30.12.2011
- RAPORUN NUMARASI** : 2011\_300\_11\_11
- 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 değerlendirme raporunun amacı; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada 29 parsel numaralarında kayıtlı sekiz katlı kargir banka hizmet 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 yapılan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### 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 Raporla detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olu, 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 Boğazi, 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.

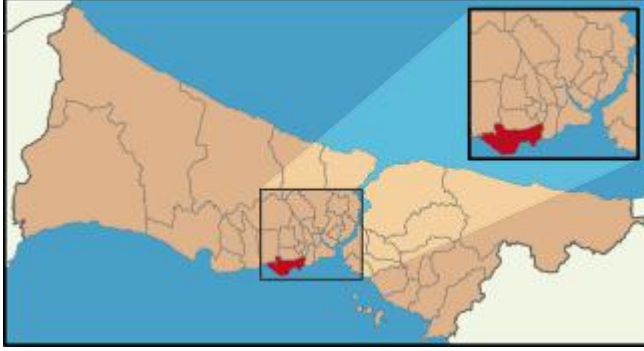
İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 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 Metropolen alan sınırları içerisinde ve Avrupa yakasında konumlanmıştır. Batısında ve kuzeybatısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bahçelievler, kuzeydoğusunda Güngören ve doğusunda Zeytinburnu ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 3.243 hektardır. Sınırları dahilinde 16 mahalle bulunmaktadır.



Bölgenin topoğrafik yapısı çeşitlilik göstermekte ancak genellikle düzgün yapılaşmaya izin verecek eğimdedir.

Bölge Trakya, Kırklareli, Güngören ve Bakırköy Formasyonlarında bulunmaktadır. Bölgenin tamamı 1. derece deprem riskli olarak izlenmektedir.

### **Nüfus:**

1990 yılında Türkiye genelinde yapılan genel nüfus sayımlarında Bakırköy İlçesi' nin nüfusu 1.310.072 olarak belirlenmiştir. Bu hali ile 1990' lı yıllarda İstanbul' un en kalabalık ilçesi olan Bakırköy' ün 1927-2007 yılları arasındaki nüfus değerlerine bakıldığında, 1945 ile 1950 yılları arasında nüfusun iki katına yükseldiği, sonrasında nüfus artışının durakladığı ve ardından 1960 yılından 1990' lı yıllara kadar sürekli artan rakamlarla adet bir nüfus patlaması yaşandığı görülmektedir. 1960' lardan sonra özellikle Doğu ve Güneydoğu bölgelerinden aldığı yoğun göçle düzensiz yapılaşmaya sahne olmuştur.

Planlama alanının nüfus artış oranı ülke nüfus artış oranının üzerinde, İstanbul nüfus artış oranı ile aynı paralelliktedir. 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 oluşturmuştur.

Bakırköy İlçesinde toplam 4 adet Anadolu Lisesi, 5 adet meslek lisesi, 26 adet ilköğretim okulu, 2 adet Resmi Özel Eğitim Okulu, bir Halk eğitim merkezi ve bir adet rehberlik araştırma merkezi faaliyet göstermektedir. Bunun yanı sıra ilçede, 12 adet Özel İlköğretim okulu, 2 adet Özel Azınlık İlköğretim Okulu, 3 Akşam Lisesi ve 12 adet Özel Lise, 126 banka şubesi, 86 kuyumcu, 12 döviz bürosu, 13 otel ve motel, 7 özel hastane bulunmaktadır.

**Ulaşım:** Bakırköy Bölgesi", karayolu ile Boğaziçi Köprüsü' nden 23 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü' nden 30 km Harem Otogarı' ndan 32 km, Haydarpaşa Tren Gari' 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 bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.

OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporunda, 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 m<sup>2</sup> iken bunun 48 011 436 m<sup>2</sup>'si (% 58,1) konut, 20 771 103 m<sup>2</sup>'si (% 25,2) konut dışı ve 13 769 894 m<sup>2</sup>'si (% 16,7) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

#### Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	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, TUSİAD, OECD

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi, No:21/A, 16 pafta 101 Ada, 29 Parsel numarasında kayıtlı 213,70 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip sekiz katlı kargir banka hizmet binasıdır. Taşınmaz Bakırköy Meydanı'ndan başlayarak İstanbul Caddesi'ne bağlanan Fahri Korutürk Caddesi üzerinde sağ kolda yer almaktadır.

Taşınmaz Bakırköy İlçe Merkezinde ticaret ve hizmet alanlarının en yoğun olduğu Meydan bölgesi olarak bilinen bölgede konumlanmıştır. Bölge ticaret ve hizmet fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar genellikle bitişik nizamdır. Bakırköy Meydanı, Bakırköy Tren İstasyonu, İstanbul Caddesi, Carousel Alışveriş Merkezi, Capacity Alışveriş Merkezi, Özel Taş İlköğretim Okulu, Bakırköy PTT Müdürlüğü, Bakırköy Çarşı Camii ve çeşitli bankaların şube binaları bulunmaktadır.

Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak üst gelir gurubunun ikamet ettiği ticaret ve yakın çevresinde konut alanları ağırlıklı bir bölgedir.

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

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



#### TAŞINMAZIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Boğaz Köprüsü	15 km	Eminönü	9 km
F.S.M Köprüsü	19 km	Avcılar	12 km
Bakırköy Meydan	250 m	Maslak	18 km
D-100	2 km	Kadıköy	13 km
Atatürk Havalimanı	4,2 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	37 km

## 5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi 16 pafta, 101 ada, 29 parselde yer alan 2bodrum + zemin + 5 normal kat+çatı katından oluşan, bağımsız bölüm ayırımı olmayıp tek bir bağımsız bölüm halindeki, Halk Bankası Bakırköy Şubesi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
- Parsel alanı 213,70 m<sup>2</sup>'dir.
- Açık Posta adresi: Halk Bankası Bakırköy Şubesi-Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi No:21/A, Bakırköy /İSTANBUL
- Parsel ön cephesinde, üç adet ATM bulunmaktadır.
- Mevcutta binanın tamamı şube ve bölge koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır.
- 2. Bodrum katında; binaya ait kazan dairesi, kalorifer dairesi, arşivler, sığınak bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar saten ve bazı kısımlarda seramiktir.
- 1. Bodrum katında; arşiv, ana ve kiralık kasalar, vestiyer, WC'ler ve mutfak bulunmaktadır. Zemini granit, tavan; taşıyıcı asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- Zemin katında; müşteri ve servis holü, ofisler bulunmaktadır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granit, merdiven korkulukları ferforjedir. Zemin kat zemini granit, ofislerde laminat parke döşeli, tavan; taşıyıcı asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- 1. Normal katında; servisler, kambiyo, müdür odası bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır.
- 2. Normal katında; bölge müdürlüğüne ait servisler, ofisler bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır.
- 3. Normal katında; bölge müdürlüğüne ait servisler, toplantı odası, WC gurubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.
- 4. Normal katında; bölge müdürlüğüne ait servisler bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.
- 5. Normal katında; bölge müdürlüğüne ait servisler, WC gurubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.
- Bina, asansörlü ve kaloriferlidir. Isınma, motorin yakıtlı merkezi ısıtma ile sağlanmaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır, yangın merdiveni bulunmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Taşınmaz tek bir bölüm olup, toplam yaklaşık 1.620 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. Katlara göre alan dağılımı;

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

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, 101 ada 29 parsel üzerinde 2bodrum+zemin+5 normal kattan ibaret sekiz katlı kargir banka hizmet binası nitelikli bina bulunmaktadır.

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

### 5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 25
Altyapı	:	Tam

### 5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın altyapısı tamdır.

### 5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BAKIRKÖY
MAHALLESİ	: ZEYTİNLİK
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: İSTASYON CADDESİ
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 16
ADA NO	: 101
PARSEL NO	: 29
YÜZÖLÇÜMÜ	: 213,70 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI
YEVMIYE NO	: 10561
CİLT NO	: 8
SAHİFE NO	: 741
EDİNİM TARİHİ	: 28.10.2010
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 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 DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

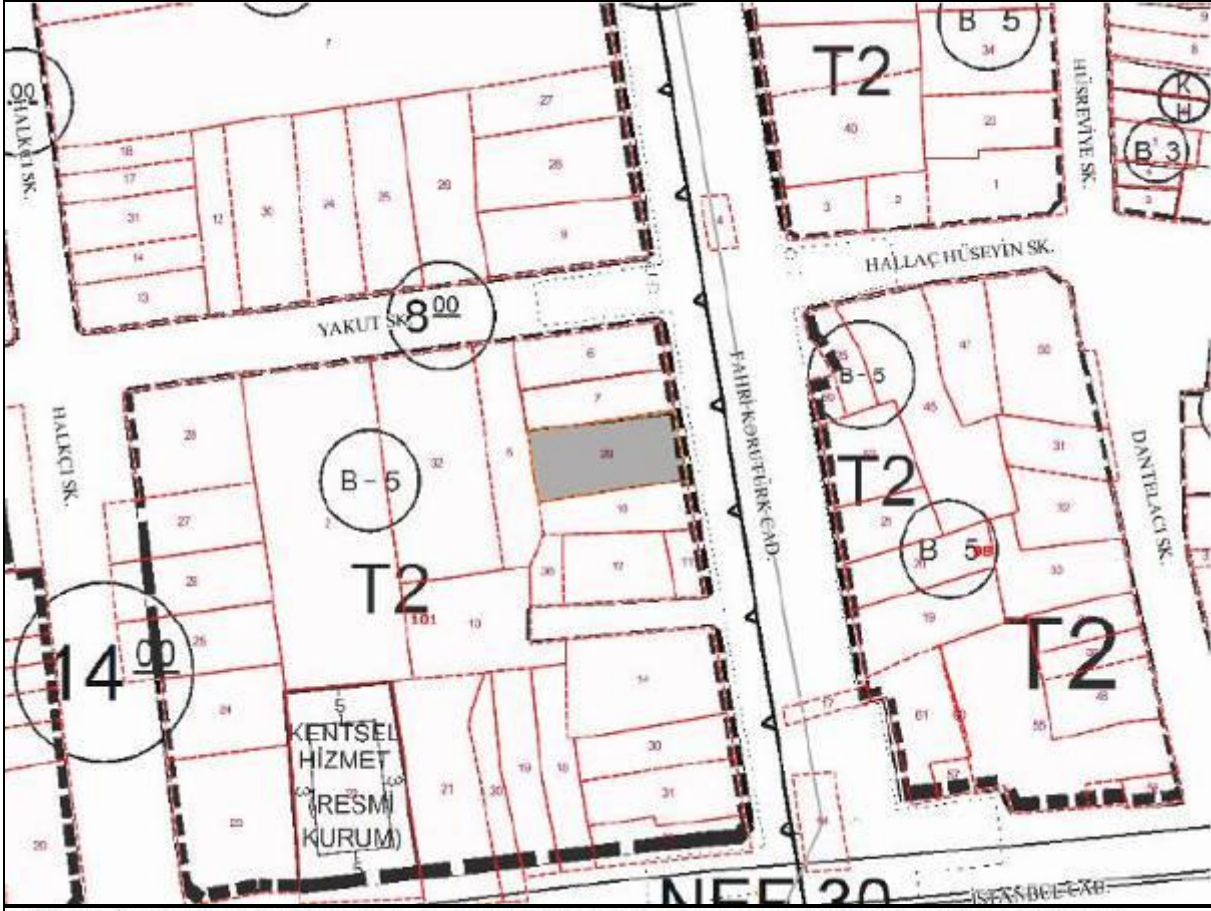
16 Pafta, 101 Ada, 29 Parsel
<b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b> 20.12.2011 tarihinde, Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
<b>ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:</b> 20.12.2011 tarihinde, Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
<b>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</b> 20.12.2011 tarihinde, Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmaz 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, 08.03.2004 t.t. 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında "TAKS:0,60 Hmax:15,50m yapılaşma şartları ile "ticaret" alanında kalmaktadır. Ayrıca taşınmazın komşu parselinde tescilli eser olduğundan uygulama aşamasında İstanbul 7 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması zorunluluğu bulunmaktadır.





B.2.1. Bu planda ticaret alanları, 1. derece ticaret alanları (T1, T2, T3, T5, T6) ile tali ticaret alanları (KT) şeklinde tanımlanmıştır.

B.2.2. Bu planda T1, T2, T3, T5, T6 ve KT lejandıyla tanımlanan alanlarda, parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz.

B.2.3 T1, T2, T5, T6 alanlarında, konaklama, bürolar, işhanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel (sinema, tiyatro vb.) yapılar ve yönetim yapıları, vb. yer alabilir.

B.2.4 T1 alanlarında zemin katlar ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut, ticaret ya da ticaret-hizmet uygulaması yapılabilir

B.2.5. KT alanlarında zemin katlar ticaret, üst katlar konut olarak kullanılacaktır.

B.2.6. T1 alanlarında yapılanma koşulu A-5, TAKS=0.25

B.2.7. Yapılanma koşulları B-5 olarak belirlenmiş T2 alanlarında ön bahçe hususunda B.1.8. maddesine uyulacaktır.

B.2.8. T2 alanlarında yapılanma koşulu B-5 'dir.Bu alanlarda binanın taban alanı parsel alanının %60'ını aşamaz.T2 ticaret alanlarında zemin katlar ticaret olması kaydıyla üst katlarda konut, ticaret ya da ticaret+hizmet uygulaması yer alabilir.

B.2.9. T2 ve B-5 olarak tanımlanmış alanlarda yapı taban alanının %60'ı sağladığı durumlarda

2 / 3

mesafesi 3m.?'ye kadar düşebilir.

### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazın Bakırköy Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında,

- 06.07.1987 tasdik tarihli ve 2453 numaralı "Mimari Proje"
- 06.10.1989 tarih ve 4-48 cilt numaralı "Yapı Ruhsatı",
- 21.11.1990 tarih ve 90/4714 numaralı "Yapı Kullanma İzin Belgesi", görülmüştür.

Taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir.

### 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**

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmaz; Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken, 28.10.2010 tarihinde 10561 yevmiye no ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Taşınmaz; 08.03.2004 t.t. 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında "TAKS:0,60 Hmax:15,50m yapılaşma şartları ile "ticaret" alanında kalmaktadır. Ayrıca taşınmazın komşu parselinde tescilli eser olduğundan uygulama aşamasında İstanbul 7 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması zorunluluğu bulunmaktadır.

### 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 Kapitalizasyonu 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 bilmeseye 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:** Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. 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 kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma 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

- Araç trafiğine kapalı, yaya trafiğinin yoğun olduğu cadde üzerinde yer alması,
- Bölgedeki ticari potansiyelinin oldukça yüksek olması,
- Ulaşımının kolay ve alternatifli olması,
- İskanlı, cins tashihli bina olması,
- Teknik altyapısının tam olması.

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

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir kapitalizasyonu** yöntemi (direkt kapitalizasyon) 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. Bakırköy Gayrimenkul – 0532 231 36 23

Taşınmazın bulunduğu konum ve özellikleri değerlendirildiğinde satış değerinin yaklaşık 10.000.000 USD civarında olacağı görüşü alınmıştır. **(6.172 USD/m<sup>2</sup>) (11.543 TL/m<sup>2</sup>)**

#### 2. Bakırköy Gayrimenkul – 0532 231 36 23

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Bakırköy Merkez’de, taşınmazın bulunduğu caddenin devamındaki, Ebuziya Caddesi üzerinde, her katında 120 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan, bodrum+zemin+4 katlı bina için 4.000.000 USD **(5.555 USD/m<sup>2</sup>) (10.388 TL/m<sup>2</sup>)** bedel istendiği bilgisi alınmıştır.

#### 3. Sector Emlak – 0532 636 25 33

Taşınmazın bulunduğu konum ve özellikleri değerlendirildiğinde satış değerinin yaklaşık 6.000.000 USD ile 7.000.000 USD civarında olacağı görüşü alınmıştır. **(3.703 – 4.321 USD/m<sup>2</sup>) (6.926 – 8.080 TL/m<sup>2</sup>)**

#### 4. Relax Gayrimenkul- 0212 572 43 33

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide, Ebuziya Caddesi üzerinde, 200 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan, zemin kat dükkanın 1.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.500 USD/m<sup>2</sup>) (14.025 TL/m<sup>2</sup>)**

## 5. Maxera Gayrimenkul- 0507 997 86 86

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide, Ebuzyia Caddesi üzerinde, 1. Katta yer alan, yan yana 3 adet, toplam 54 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan ofislerin 180.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.333 TL/m<sup>2</sup>)**

### Değerlendirme:

Bölgede yer alan binaların metrekare satış bedellerinin yaklaşık 6.500,-TL/m<sup>2</sup> ile 12.500,-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği görülmektedir. Taşınmazın üzerinde bulunduğu İstasyon Caddesi, emsallerde yer alan Ebuzyia Caddesi'ne göre daha değerlidir.

Söz konusu veriler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle, binanın bütün olarak satılması durumunda m<sup>2</sup> satış fiyatının yaklaşık 9.750,-TL olarak gerçekleşebileceği kanaatine varılmıştır.

### Kiralık Emsaller

#### 1. Bakırköy Gayrimenkul – 0532 231 36 23

Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, taşınmazın karşısında, bodrum+zemin+2 normal katlı ve her katı 80 m<sup>2</sup>, toplam 320 m<sup>2</sup> alana sahip bina 37.000 TL'den kiralanmıştır.(2010 yılında-Ramiz Köfte tarafından kiralandı.) (bodrum+zemin+2 normal kat-115 TL/m<sup>2</sup>/ay)

#### 2. Sector Emlak – 0532 636 25 33

Taşınmaz zemin ve üst katlar olarak ayrı değerlendirildiğinde zemin katının 30.000 TL , üst katlarının 2.000-3.000 TL civarında kira getirisinin olacağı görüşü alınmıştır.

#### 3. Relax Gayrimenkul- 0212 572 43 33

Değerleme konusu taşınmazın yakınındaki İstanbul Caddesi üzerinde, 3. Kat, tabela değeri yüksek, 110m<sup>2</sup> net kullanım alanı olan ofis için 1.700 TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. **(15,45 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

#### 4. Bakırköy Gayrimenkul – 0532 231 36 23

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide, Ebuzyia Caddesi üzerinde, 70 m<sup>2</sup> taban alanı olan, toplam 450m<sup>2</sup> kullanım alanı olan, bina için 25.000 TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. **(55,55 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

#### 5. Bakırköy Gayrimenkul – 0532 231 36 23

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkide, Postane Caddesi üzerinde, 1000 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan, 8 katlı bina için 22.000 TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. **(22,00 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

### Değerlendirme:

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 45 TL/m<sup>2</sup> bedelle, kiraya verilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

## 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 bina için **9.750,-TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer			
Ada-Parsel No	Brüt Alan(m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı, TL/m <sup>2</sup>	Bina Değeri, TL
101-29	1.620	9.750	15.795.000

### 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 aylık 72.900 TL olarak takdir edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,05-0,08 aralığında olabileceği düşünülmekte olup, %6,5 olarak alınmıştır.

Alan(m <sup>2</sup> )	Birim Kira TL/m <sup>2</sup> /ay	Aylık Kira(TL/ay)	Yıllık Kira(TL/Yıl)	Ro	Değer
1.620	45	72.900	874.800	6,50%	13.458.462

## 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 **72.900,-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 ile aynıdır.

## 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 yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazın değeri **15.795.000,-TL**,

Gelir yöntemi ile **13.458.462,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

### **7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN 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, 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 yer almasında, Sermaye Piyasası 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

101 Ada 29 Parsel - Bakırköy Şube			
Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil Değer, TL	KDV Hariç Değer, USD
1.620	15.795.000	18.638.100	8.446.524

Değerleme konusu taşınmazların toplam KDV Hariç toplam satış değeri;

**15.795.000-TL (Onbeşmilyonyediyüzdoksanbeşbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

101 Ada 29 Parsel - Bakırköy Şube			
Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Kira Bedeli, TL/Ay	Kira Bedeli, TL/Yıl	Kira Bedeli, USD/Yıl
1.620	72.900	874.800	467.807

#### 8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

101 Ada 29 Parsel - Bakırköy Şube			
SİGORTAYA ESAS DEĞER			
Alan(m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	Sigortaya Esas Değer (TL)
1.620	IV-B	701	1.135.620

\*(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 KATLAR**

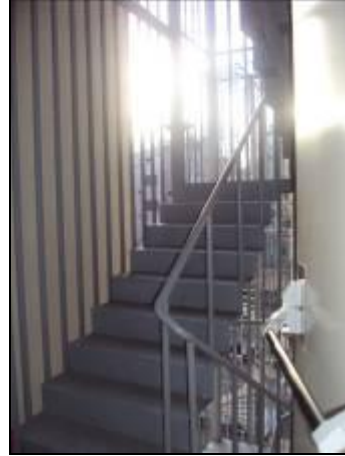


**ZEMİN KAT**





**NORMAL KATLAR**





**EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER**  
**TAPU TAKYİDATI ve TAPU**

Zemin Tipi	: Ana Tarımaz	Ada/Parsel	: 10/29
Zemin No	: 20101391	Yüzölçüm	: 213,70 m <sup>2</sup>
İl/İlçe	: İSTANBUL/BAKIRKÖY	Alan Tıp. Nispeti	: SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI
Kurum Adı	: Bahadır TM		
Mahalle / Köy Adı	: ZEYTLİK Mah.		
Mesul	: İSTASYON CADDESİ		
Cilt / Sayfa No	: 8 / 741		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TASINMAZ BİLGİLERİ**

Sistem No	: Malik	Ediniliği No	: Hisse Payı/Şirket	Meterlere	: Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Teknik Şehit - Tarih - Yev.
T1956101	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	: 213,70	: Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Konulmuş - 28/10/2010 - 10561 -		

Raporlayan: 12095-Amer-KS/AAK  
Kadun: 2051

İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	BAKIRKÖY					
Mahallesi	ZEYTLİK					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	İSTASYON CADDESİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	16	101	29	ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>	
Niteliği	SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 20101391					
Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.					
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	10561	8	741		28/10/2010	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : \* Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber Tapu Sicilinde mütalaka edilmiştir.  
\*\* Belgeli Kimlik Hükümeti gereğince tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

**YAZILI İMAR DURUMU**

T.C.  
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Durum ve Planlama Şefliği  
Sayı: M.34.6.BAK.0.13.04-310-05.01/6325

19/12/2011


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

İlgi:13.12.2011 tarih ve 6325 sayılı dilekçeniz.

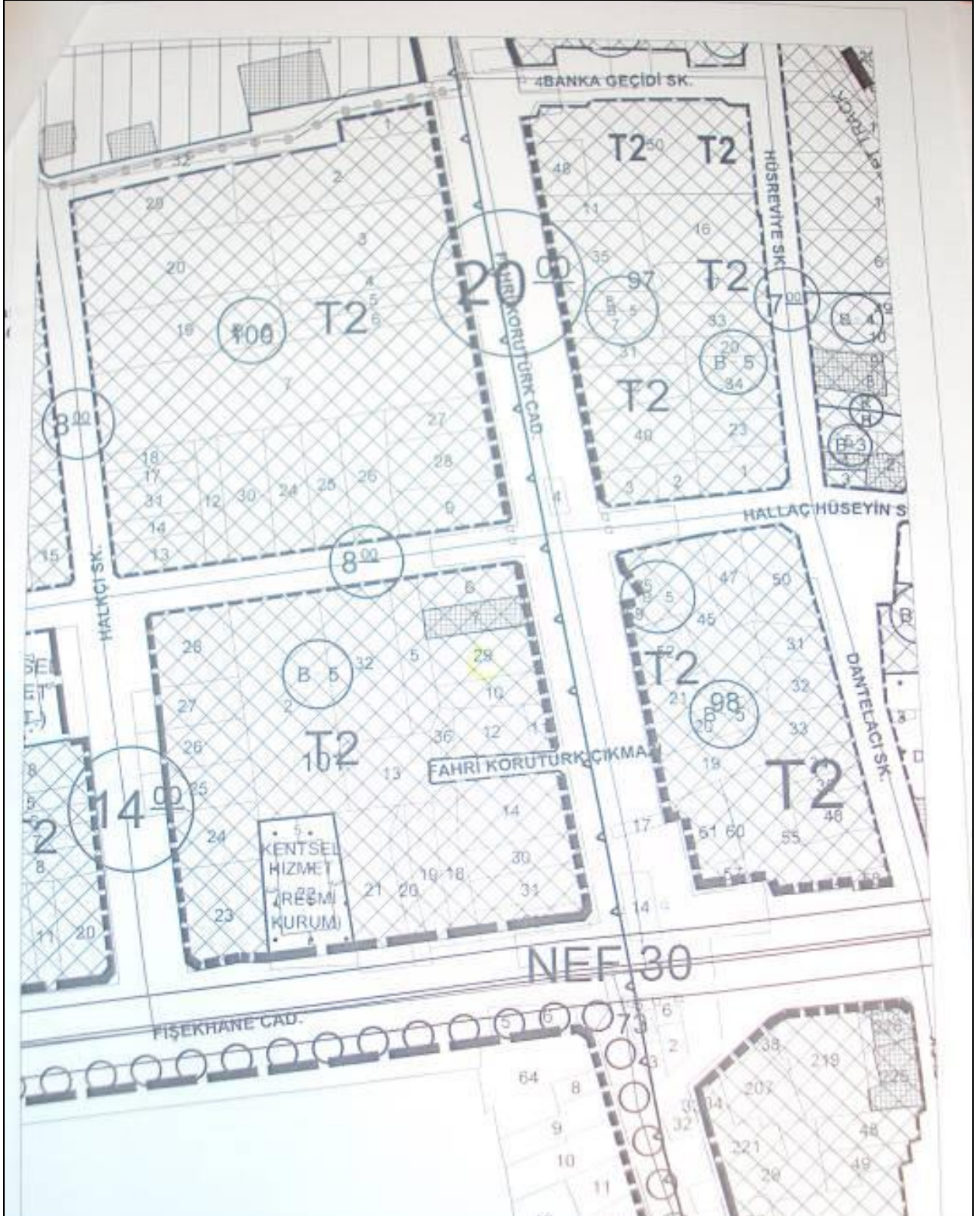
İlgi dilekçe ile Bakırköy İlçesi,Zeytinlik mahallesi,16 pafta,101 ada,29 parsel sayılı yerin güncel imar durumunu ve son üç yıl içerisinde değişmiş ise eski imar durumunun (ilgili plan notları ile birlikte) ve plan örneğinin verilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel; 08.03.2004/23.12.2008 tı'lı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planında bitişik nizam,TAKS:0,60,H:5 kat.irtifalı Ticaret(T2) alanında kalmakta olup, bahse konu planın plan notlarının B.2.8 maddesinde "T2 alanlarında zemin katlar ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut, ticaret ya da ticaret+hizmet uygulaması yapılabilir."denilmektedir.Ayrıca;parselin komşusu 7 parselde Tescilli Eski Eser bulunduğundan uygulama aşamasında İstanbul 7 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.

Bahse konu parselde ait uygulama imar planı örneği ve plan notları yazımız ekinde dir.  
Bilgilerinize rica ederim

  
İlyas ÇAKIR  
İmar ve Şehircilik Müdürü V.





**Yapı Kullanma İzin Belgesi**

Yapının Adı	Fazla	Kısı	Fazl	Yapı için mülkiyet değeri (TL)	Mülkiyet değeri (TL)	Ticaret Sicil No
Malikane/İhtiyatlık 14	202	29	231	25.11.2023/2023	1.000.000	4533 3-48

Yükarıda sıralanmış yerleşik yapılar için aşağıdaki teknik şartnamelere göre inceleme yapılmıştır.

- 1. Yapıların teknik şartnamelerine göre inceleme yapılmıştır.
- 2. Yapıların teknik şartnamelerine göre inceleme yapılmıştır.
- 3. Yapıların teknik şartnamelerine göre inceleme yapılmıştır.
- 4. Yapıların teknik şartnamelerine göre inceleme yapılmıştır.
- 5. Yapıların teknik şartnamelerine göre inceleme yapılmıştır.
- 6. Yapıların teknik şartnamelerine göre inceleme yapılmıştır.
- 7. Yapıların teknik şartnamelerine göre inceleme yapılmıştır.
- 8. Yapıların teknik şartnamelerine göre inceleme yapılmıştır.
- 9. Yapıların teknik şartnamelerine göre inceleme yapılmıştır.
- 10. Yapıların teknik şartnamelerine göre inceleme yapılmıştır.

Yükarıda sıralanmış yapılar için yapılan inceleme sonuçları aşağıdaki gibidir.

İnceleme sonucu 14 maddesine ve Belediye Teknik Yönetmeliğine göre yapılar aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır:

Fazla Eksiklikler

Tek Eksiklikler

Sığa Eksiklikleri

2023 08 28



**EK 3 – LİSANSLAR**

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI 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.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Tevfik Metin AYIŞIK*  
Tevfik 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.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E.Nevza ÖZTANGUT*  
E.Nevza ÖZTANGUT  
BAŞKAN