



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

İSTANBUL

KADIKÖY-ERENKÖY

2011_300_11_01

SPK'NIN, 20.09.2012 tarihli ve
B.02.6.SPK.0.15-325.03-843 sayılı
yazısına istinaden revize edilmiştir.

"3 ADET DÜKKAN"

" 2 ADET

DAİRE "

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	9
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	11
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	11
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	12
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	12
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	12
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	12
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	12
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	13
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	15
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	15
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	16
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	19
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
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	20
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	20
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

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Banka Şubesi.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada, 25 parselde yer alan 902,00m ² yüzölçümlü arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümler.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: Değerleme konusu ana taşınmaz; 11.05.2006 tasdik tarihli "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi D-100 Otoyolu Ara Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında TAKS _{max} :0,25, H _{max} :15,50 m, Ayrık nizam yapılaşma şartı ile konut + ticaret alanında kalmaktadır. Konut + Ticaret alanlarında; Maks. TAKS:0,35 olmak üzere dahil olduğu yapı adasının KAKS ve H maksimum değerlerine göre uygulama yapılacaktır. TAKS:0,25 'nin üstünde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile maksimum TAKS:0,35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Mak. kat alanı kullanımı 0,35 'tir. Bağdat Caddesi, Recep Peker Caddesi ve E-5 'ten yüz alan ilk binalarda h _{max} : 15,50 m'yi geçemez. * Zemin ve bodrum katlarda otel – motel hariç ticari amaçlı kullanılabilir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
DEĞERLEMETARİHİ	: 15.12.2011
TESPİT EDİLEN DEĞER	: (KDV hariç) 6.408.000,-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

REVİZYON	: İş bu Rapor; SPK'NIN, 20.09.2012 tarihli ve B.02.6.SPK.0.15-325.03-843 sayılı yazısına istinaden revize edilmiştir.
RAPORUN TARİHİ	: 30.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_11_01
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 28.11.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2011_300_11_01
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, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada 25 parselde kayıtlı 1,2,3,4,5 no'lu taşınmazların değer tespitidir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No: 401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde Şirketimizce değerlendirme 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 kapsam ve 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 Kitası'yla Avrupa Kitası'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 nüfusedir.

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.



KADIKÖY İLÇESİ

Konumu: Kadıköy İlçesi; İstanbul Metropoliten alan sınırları içerisinde ve Anadolu yakasında konumlanmıştır. Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasıdır. İstanbul ilinin ortalarına, Boğaz'ın Marmara ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı, ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü, 25,20

kilometre karedir. İlçe Caferağa, Osmanağa, Rasimpaşa, Hasanpaşa, Koşuyolu, Acıbadem, Bostancı, Koşuyolu, Caddebostan, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Merdivenköy, Suadiye, Fikirtepe, Göztepe, Kozyatağı, Sahrayıcedit, Zühtüpaşa ve Ondokuzmayıs olmak üzere toplam 21 mahalleden oluşmaktadır.

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

Nüfus:

2007'deki adrese dayalı nüfus sayımına göre Kadıköy ilçesinin nüfusu 744.670'dir. 2009'da, E-5 Karayolu'nun kuzeyindeki mahallelerin Ataşehir adıyla ilçe yapılarak Kadıköy'den ayrılmasından sonra, ilçenin geri kalan sınırları içindeki nüfus yaklaşık 530.000'e gerilemiştir. Kadıköy İlçesinin nüfusu kuruluşundan itibaren hızlı bir artış göstermiş, 1970'lerde yıllık nüfus artış hızı yüzde 10'a kadar yükselerek zirve yapmıştır. 1980'lerden itibaren nüfus artış hızı yavaşlamaya başlayan ilçe, 1990'ların ikinci yarısından beri de, tıpkı diğer eski İstanbul ilçeleri gibi inişli çıkışlı bir nüfus yapısına ulaşmıştır. Nüfus yoğunluğunun bu kadar yüksek olduğu ilçede yeni yerleşim alanları oldukça darlaşmış durumdadır.



Yıllar	1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2007	2010
Nüfus	57.901	66.680	77.993	102.926	131.928	166.425	241.593	362.578	468.217	577.863	648.282	699.379	663.299	744.670	532.835

Ulaşım: Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu karayolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, Boğaziçi Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir. Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy İlçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında yapılan banliyö treni ulaşımı açısından önem taşır.

Kadıköy İlçesi'nde yaşayanların önemli bir bölümü şehir hatları vapurlarını kullanırlar. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancı'dadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır. 1934-1966 yılları arasında, Kadıköy-Moda, Kadıköy-Fenerbahçe ve Kadıköy-Bostancı tramvay hatları hizmet vermiştir. 2003 yılında Kadıköy-Moda hattı nostaljik tramvay adıyla yeniden hizmete girdi. İlçenin Kuzeyi 2011'den itibaren Kadıköy-Kaynarca Metrosu'na kavuşacaktır. Bu metronun ilk istasyonu olan "Kadıköy" de ilçe merkezinde bulunmaktadır.

Eğitim ve Sağlık : 2010 rakamlarıyla Kadıköy İlçesi'nde 57 anaokulu, 71 ilköğretim okulu ve 43 lise bulunmaktadır. Yükseköğrenim kurumları olarak Marmara Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi

(Kayışdağı'nda bulunan bu kampus, 2008 itibariyle Ataşehir ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir), Doğuş Üniversitesi ve Okan Üniversitesi sayılabilir. İlçe sınırları içinde 7'si devlet, 2'si üniversite ve 14'ü özel olmak üzere toplam 23 hastane vardır.

Kültür: Kadıköy'de birçok sinema ve tiyatro vardır. Sahilde bulunan Eski Hal binasındaki Konservetuar ve Belediye tiyatrosu ve diğer çoğu 1992 yılında yaya yolu haline getirilen Bahariye Caddesi'ndedir. Süreyya Operası, Reks Sineması, Barış Manço Kültür Merkezi, Caddebostan Kültür Merkezi, Haldun Taner Sahnesi, Halis Kurtça Kültür Merkezi, Müjdat Gezen Tiyatrosu, Çağdaş Sahne, Enver Demirkan Tiyatrosu, Bostancı Gösteri Merkezi başlıca gösteri ve performans alanlarından bazılarıdır. 1970li yıllara kadar muhteşem binası ayakta duran Opera Sinema ve tiyatro salonu şimdilerde pasaj halindedir. İlçede 20'ye yakın sinema salonu vardır. 2005'te şair Sunay Akın tarafından kurulan İstanbul Oyuncak Müzesi Göztepe'dedir.

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	
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

Yapı Ruhsatı,

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 27,0 düşü.

2010 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 23,6**, bina sayısında **% 8,4**, değerinde **% 30,8**, daire sayısında **%29,1** oranında artış olmuştur.

2009 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 40 610 iken, 2010 yılının ilk altı ayında konut bina sayısı **% 9,8** artarak 44 572 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk altı ayında 37 651 560 m² iken **% 26,1** artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m² olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü m ²)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Y I L L A R	2010	52.647	63.700.800	36.177.590.130	322.030
	2009	48.556	51.555.147	27.663.432.648	249.373
	2008	49.188	54.857.680	32.073.772.419	269.749
Bir Önceki Yılın İlk altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	8,4	23,6	30,8	29,1
	2009	-1,3	-6,0	-13,8	-7,6

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattığı 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

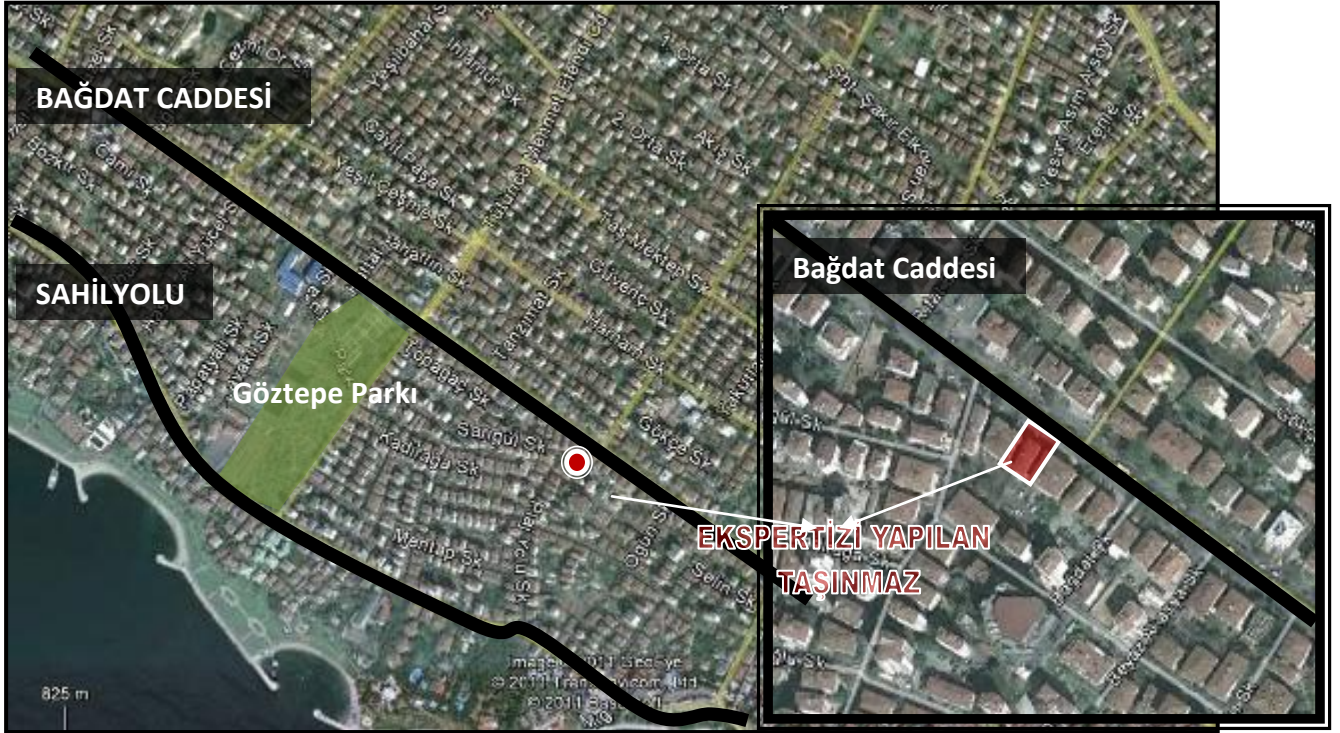
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi No:286 posta adresinde bulunan 106/4 pafta, 368 Ada, 25 Parselde yer alan binadaki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümlerdir. Taşınmaz Bağdat Caddesi üstünde konumlu olup; yakınında Göztepe Parkı, Fenerbahçe İlköğretim Okulu, Yeditepe Üniversitesi Diş Hastalıkları Hastanesi, Caddebostan Kültür Merkezi bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresi konut ve ticaret fonksiyonlu olarak kullanılan, yapı yaşı 35 yılı aşkın binalarla çevrilidir. Taşınmazların cephe aldığı Bağdat Caddesi üstünde yer alan binaların zemin katlarında yer alan bağımsız bölümlerin tamamına yakını ticari fonksiyonlu olarak kullanılırken, üst katlar ağırlıklı olarak ofis fonksiyonlu kullanılmaktadır. Bölge sosyal ve kültürel donatılar bakımından oldukça zengin, ulaşım bakımından oldukça elverişli, hem araç hem de nüfus yoğunluğunun fazla olduğu ve yaya sirkülasyonunun devamlı ve hızlı olarak sağlandığı bir bölgedir. Bağdat Caddesi Anadolu Yakası'nın oldukça prestijli bir alanı olup; cadde üstünde uluslararası ve yerel, üst gelir grubuna hitap eden markalara ait mağazalar, üst ve orta gelir grubuna hitap eden lokanta, cafe ve restoranlar bulunmaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı Caddebostan-Erenköy arası yoğun yaya sirkülasyonu nedeniyle, yoğunlukla restoran-cafe ağırlıklı olmak üzere birçok sektörde önde gelen firmalar için prestij bölgesi olarak kabul edilmektedir.

Bölgede bulunan binaların büyük kısmı yapı ömrünü tamamlamak üzere olan binalardır. Bölgedeki arsa arzı olmadığından eski yapılar yıkılarak yeniden yapılaşma süreci başlamıştır. Ana arter üstünde yer alan binalar için yükseklik sınırlaması getirilmiştir. Bağdat Caddesi'nin deniz kısmında paralelinde yer alan sahil yolu ise bölge halkı tarafından sıklıkla tercih edilen, açık hava- rekreasyon alanlarıdır. Sahil yolu üzerinde deniz manzarasına hakim yalı daireleri ve yer yer lüks restoranlar, eğlence yerleri bulunmaktadır.



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Boğaz Köprüsü	8,4 km	Sahil Yolu	450 m
F.S.M Köprüsü	14 km	Ataşehir	6 km
Ümraniye	6 km	Eminönü	8 km
Üsküdar	7 km	Bakırköy	15 km
Atatürk Havalimanı	22,16 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	22 km

GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi No:286 posta adresinde kayıtlı 106/4 pafta, 368 Ada, 25 Parseldeki ana gayrimenkulde yer alan 1, 2, 3, 4, 5 no'lu bağımsız bölümlerdir.
- Taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul 2 bodrum + zemin + 4 normal kat olarak inşa edilmiştir.
- Binanın 1. bodrum katında 2 adet dükkân ve zemin katta yer alan dükkana ait depo, zemin katta 1 adet dükkân, 1.normal katta 2 adet daire ve diğer normal katlarda 1'er adet daire olmak üzere toplamda 8 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- Binanın bodrum katı brüt 130 m², zemin kat brüt 170 m², 1.kat brüt 180 m² kullanım alanlıdır ve toplamda 5 bağımsız bölüm toplam brüt 475 m² kullanım alanlıdır.

Söz konusu taşınmazlardan 1 ve 2 no'lu bağımsız bölüm dükkân nitelikli olup; bodrum katta konumlanmaktadır. 3 no'lu bağımsız zemin katta yer almaktadır ve dükkân niteliklidir, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler ise 1.normal katta konumlanmaktadır ve daire niteliklidir.

- Taşınmazlardan 1 no'lu bağımsız bölüm net 16 m² (brüt 18), 2 no'lu bağımsız bölüm net 23 (brüt 27 m²) m², 3 no'lu bağımsız bölüm depo alanı (80 m²) dahil toplam 250 m², 4 no'lu bağımsız bölüm brüt 90 m² ve 5 no'lu bağımsız bölüm brüt 90 m² kullanım alanlıdır.
- Ekspertizi yapılan taşınmazlar halihazırda birlikte, tek bir bölüm halinde banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
- Bodrum katta maaş ödeme merkezi, kasa dairesi, kazan dairesi, mutfak + arşiv, lavabo - wc; zemin katta vezneler, operasyon bölümü, açık ve kapalı ofisler, bekleme salonu; 1.normal katta bilgi işlem odası, açık-kapalı ofisler, lavabo-wc bölümleri bulunmaktadır.

- Taşınmazın kapalı ofis bölümlerinde zeminler laminant parke ile kaplıdır, açık bölümlerde ise zemin granit malzeme ile döşenmiştir, duvarlar ve tavan saten boyalıdır, tavan bölümünde ayrıca spot aydınlatma tercih edilmiştir. Katları birbirine bağlayana merdiven evinde de zeminler granit malzeme ile döşenmiş olup, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Taşınmazın ana giriş kapısı ve pencereleri alüminyum doğramadır.

5.1.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3B
Yapının Yaşı	:	36
Kat Adedi	:	2 Bodrum + Zemin + 4 Normal Kat
Dış Cephe	:	Silikon Esaslı Dış Cephe Boyası
Kapalı Alan (m ²)	:	475.00 (5 Bağımsız Bölümün Toplam Alanı)
Güvenlik	:	Var
Klima	:	Mevcut
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut

5.1.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	Orta
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	Mevcut (%35)
Altyapı	:	Mevcut

5.1.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlarda, elektrik, telefon, su ve kanalizasyon sistemleri ile doğalgaz bulunmaktadır.

5.2.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.2.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.2.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	KADIKÖY
MAHALLESİ	:	ERENKÖY
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	106
ADA NO	:	368
PARSEL NO	:	25
YÜZÖLÇÜMÜ	:	902,00 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Bahçeli Kargir Apartman
YEVMIYE NO	:	1896
BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	:	1, 2, 3, 4, 5
KAT NO	:	Bodrum, Bodrum, Zemin,1. Kat, 1. Kat
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Dükkan, Dükkan, Depolu Dükkan, Daire, Daire
CİLT NO	:	79
SAHİFE NO	:	7738, 7739, 7740, 7741, 772
EDİNİM TARİHİ	:	27.10.2010/ 27061
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM

5.2.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

1 No'lu Bağımsız Bölüm
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 12.12.2011 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
ŞERHLER BÖLÜMÜNDE: 12.12.2011 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: Yönetim Planı : 24.12.1973
2 No'lu Bağımsız Bölüm
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 12.12.2011 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
ŞERHLER BÖLÜMÜNDE: 12.12.2011 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh

yoktur.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

Yönetim Planı : 24.12.1973

3 No'lu Bağımsız Bölüm

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

12.12.2011 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

12.12.2011 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

Yönetim Planı : 24.12.1973

4 No'lu Bağımsız Bölüm

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

12.12.2011 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

12.12.2011 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

Yönetim Planı : 24.12.1973

5 No'lu Bağımsız Bölüm

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

12.12.2011 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

12.12.2011 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

Yönetim Planı : 24.12.1973

5.2.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.2.2.1. İMAR DURUMU

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazlar; 11.05.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Otolu Ara Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda H_{max} : 15,50 m, TAKS:0,25 ve ayırık nizam yapılaşma koşulu ile konut + ticaret alanında kalmaktadır. Plan notlarına göre Konut + ticaret lejantında belirlenen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

- TAKS_{max}:0,35 olmak üzere dahil olduğu yapı adasının KAKS ve h maksimum değerlerine göre uygulama yapılacaktır. TAKS:0,25 'nin üstünde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile maksimum TAKS:0,35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Mak. kat alanı kullanımı 0,35 'tir.Bağdat Caddesi, Recep Peker Caddesi ve E-5 'ten yüz alan ilk binalarda H_{max} : 15,50 m'yi geçemez.
- Zemin ve bodrum katlarda otel – motel hariç ticari amaçlı kullanılabilir.
- Ticaret alanlarında; hizmet sektörüne ait bürolar, eğitim ve sağlık birimleri, özel hastaneler, gazino ve lokantalar, çarşı ve çok katlı mağazalar, otel, motel, sinema ve tiyatrolar, kültürel ve sosyal tesisler, açık ve kapalı spor alanları, yönetim birimleri, bankalar ve mali kurumlar yapılabilir. Bodrum katlar kapalı otopark, yan ve arka bahçeler açık otopark olarak kullanılabilir. Zemin katlarda maksimum yükseklik 4.50 m'dir. Bodrum katta tabii zemin üstünde ve yola cephesi olması şartıyla emsale dahil olarak işyeri düzenlenebilir.

5.2.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazların Kadıköy Belediyesi'nde 12.12.2011 tarihinde yapılan incelemede taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkule ait 08.03.1976 tarih ve 1976/1246 no'lu yapı kullanma izin belgesi, 25.9.1973 tarih ve 1973/9467 no'lu yapı ruhsatı belgesi ve 14.12.1975 tarih ve 1975/ 8575 no'lu mimari tadilat- mimari projesi ve 11.10.1972 tarih ve 1972/6551 no'lu ilk mimari proje tarafımızca görülmüştür. Taşınmazların dosyasında yapılan incelemede yıkım kararı, encümen kararı vb. olumsuzluk teşkil edebilecek herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

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

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Taşınmazlar üzerinde encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptalleri vb. herhangi bir karar bulunmamaktadır.

5.2.2.4. 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

Değerlemeye konu taşınmaz 2001 yılı öncesinde inşa edildiğinden Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

5.2.3. 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)	: Değerleme konusu taşınmazlar; 27.10.2010 tarihinde 27061 yevmiye no ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ticari şirketlere aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. 11.05.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Otolu Ara Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda $H_{max}:15,50$, Taks:0,25, Ayrık nizam yapılaşma koşulu ile konut + ticaret alanında kalmaktadır.

5.3. 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 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 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 işlemini olumsuz ve olumlu yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın bulunduğu bölgenin sosyal ve kültürel donatılar bakımından oldukça gelişmiş olması
- Altyapısının tam olması
- Ulaşımın rahat sağlanması
- Ana cadde üstünde yer alan taşınmazların tabela değerinin olması
- Tercih edilen, nezih bir bölgede olması
- Konulandırıldığı mevkide araç ve yaya sirkülasyonunun yoğun olması.

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Binanın eski olması nedeniyle fiziksel yıpranmanın olması

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

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın imar durumu, fonksiyonu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Bölgedeki satılık ve kiralık dükkan, daire, ofis emsalleri araştırılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kira bedelleri belirlenerek, yıllık kira bedelleri bulunmuş ve bulunan rakam bölgedeki hem satılık hem de kiralık olan emsallerden yola çıkılarak tespit edilen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek taşınmazların nihai değerlerine ulaşılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI

Değerleme konusu taşınmazların daire(ofis) ve dükkan özelliği göstermesi nedeniyle bölgedeki satılık ve kiralık dükkan ve daire(ofis) emsalleri araştırılmıştır.

SATILIK KONUT EMSALLERİ: (4 ve 5 No'lu Bağımsız Bölümlerin Değer Tespitine Yönelik)

- 1. CENTURY 0216 355 70 60:** Taşınmazla aynı hizada 40 yıllık binada yer alan 175 m² kullanım alanlı, içi oldukça lüks yapıları olan en üst kat daire için **1.375.000 TL** istenmektedir. (**7.857 TL/m²**)
- 2. OYA URAZ 0532 612 26 46:** Taşınmazla aynı cadde üstünde ve yakın konumlu olan, 22 yıllık binada 2.katta yer alan 3+1, 140m² net kullanım alanlı, içi bakımlı sayılan, asansörlü ve otoparklı daire için **825.000 \$** istenmektedir. (**10.890 TL/m²**)
- 3. ALTUNEL EMLAK 0216 467 54 57 :** Taşınmazın yanındaki Plajyolu Sokakta yer alan 25 yıllık binada, 3.katta yer alan içi bakımlı olan 55m² kullanım alanlı daire için **275.000 TL** istenmektedir. (**5.000 TL/m²**)
- 4. REALITY WORLD 0216 478 02 01:** Taşınmazın yakınındaki, bölgede eğlence mekanları nedeniyle oldukça prestijli olan İskele Sokak'ta yer alan 90m² kullanım alanlı, 3.katta yer alan, içi tamamen sıfırlanmış ve sahil yoluna oldukça yakın olan aylık kira getirisi **2.000 TL/ay** olan daire için **400.000 TL** istenmektedir. (**4.444 TL/m² - Ro: 0,06**)

Değerlendirme:

1 numaralı emsal taşınmaz değerlendirme konusu 4 ve 5 nolu bağımsız bölümlere kıyasla, en üst katta yer alması sebebiyle düşük, içi lüks yapılı olması sebebiyle yüksek şerefiyelidir. Olumlu olumsuz yönleri dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazlar için emsal olarak alınmıştır.

2 numaralı emsal; taşınmazlara emsal teşkil etmekte olup, daha yeni binada konumlu olduğundan daha yüksek şerefiyelidir.

3 ve 4 numaralı emsal taşınmazlar sokak içerisinde konumlu olduğundan daha düşük şerefiyelidir.

KİRALIK KONUT EMSALLERİ:

- 1. KİRALIK 0555 968 09 29:** Taşınmazın yan binasında Dilek Kafe'nin üstünde yer alan toplamda 200 m² ofis kullanımına uygun daire için (130 m² ve 70 m² olmak üzere 2 daire birleşimi) **5.000 TL/ay** kira, 3. kattaki aynı şekildeki ve kullanım alanlı çift daire için ise **6.000 TL/ ay** kira istenmektedir. (**25 TL/m² - 30 TL/m²**)
- 2. GÜNEY EMLAK KİRALIK 0549 302 54 51:** Taşınmazla aynı cadde üstünde Caddebostan bölgesinde Marmaris büfenin üstünde yer alan 160 m² kullanım alanlı, 20-25 yıllık asansörlü ve otoparklı binada yer alan daire için **3.500 TL/ay** kira istenmektedir. (**21,87 TL/m²**)
- 3. AYBARS EMLAK 0216 464 76 00:** Taşınmazın yakınında, ana cadde ve sokak kesişiminde konumlanmış, sıfır binadaki ve yandan cadde cephesi olan 120m² kullanım alanlı daire için **4.500 TL/ay** kira istenmektedir. (**37,5 TL/m²**)
- 4. ALTUNEL EMLAK 0216 467 54 57:** Taşınmazın yanındaki Plajyolu Sokak'ta 20 yıllık binada 2.katta yer alan 90m² kullanım alanlı daire için **1.600 TL/ay** kira istenmektedir. (**17,77 TL/m²**)
- 5. DEMİRLER EMLAK 0216 363 43 71:** Taşınmazla aynı bölgede sahil kesiminde yer alan sıfır binadaki 2.kat, 90m² kullanım alanlı daire için **1.900 TL/ay** kira istenmektedir. (**21,11 TL/m²**)
- 6. ABC EMLAK 0216 355 70 60 :** Taşınmazla aynı bölgede Bağdat Caddesi üstünde 100m² kullanım alanlı, 10 yıllık binada yer alan, 1.katta konumlu, içi bakımlı ofis olarak da kullanıma müsait olan daire için **3.250 TL/ay** kira istenmektedir. (**32,5 TL/m²**)

Değerlendirme: Yapılan emsal araştırmasına göre cadde üzerinde konumlu yapıların üst katlarında konumlu daireler bina yaşı, konum ve bulunduğu kat özelliklerin göre değişiklik göstermek üzere 25-40 TL/m²/Ay aralığında kiralamaya konu olmaktadır. Değerleme konusu 4 ve 5 nolu BB'ler banka şubesi olarak bir bütün halinde kullanılması ve cadde üzerinden algılanabilirliği yüksek olması sebebiyle yüksek şerefiyelidir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ :

- 1. D&c EMLAK 0216 356 20 20 :** Taşınmazla aynı cadde üstünde, taşınmazın ilerisinde ana cadde üstünde yer alan 40 m² kullanım alanlı dükkan için **650.000 \$** istenmektedir. (**16.250 USD/m²**)
* İskele sokakta yer alan 85 m² kullanım alanlı zemin kat dükkan için **800.000€** istenmektedir. (**9.400 Euro/m²**)
* Taşınmazın ilerisinde Göztepe mevkiinde yer alan halihazırda banka şubesi olarak kullanılan 20 yıllık binadaki 260 m² alanlı dükkan için **3.250.000 \$** istenmektedir. (**12.500 USD/m²**) (Emsal taşınmaz konum itibari yaya sirkülasyonunun daha az olduğu bir bölgede olduğundan Değerleme konusu taşınmaz daha avantajlı konumdadır.)
- 2. ATLANTİK EMLAK 0542 235 77 66 :** Taşınmazla aynı bölgede ve ana caddeye 2.bina konumunda olan, ön bahçe kullanımlı, restoran kullanımına müsait olan, 105 m² dükkan için **1.430.000\$** istenmektedir. (**13.620 USD/m²**) (Emsal taşınmaz ana caddeye 2. Bina konumunda olduğundan değerlendirme konusu taşınmazın konumu emsal taşınmaza kıyasla çok daha avantajlıdır.)

3. **REMAX 0532 387 92 85** : Taşınmazın bitişiğindeki, Caddebostan Kültür Merkezi'ne inen yolda ve ana caddeye 4.binadaki, 25 yıllık binada giriş katta yer alan 130 m² kullanım alanlı dükkan için **1.020.000 TL** istenmektedir. (**7.846 TL/m²**)
4. **ÖKTEM GAYRİMENKUL 0530 567 44 80** : Taşınmazla aynı bölgede yer alan, 1. kat showroom özelliği olan, 200 m² daire için **1.300.000\$** istenmektedir. (**6.500 USD/m²**)
5. **EVHAN EMLAK 0535 779 83 74** : Taşınmazla aynı bölgede, Cemil Topuzlu Caddesi üstünde konumlu olan 125 m² kullanım alanlı ve aylık getirisi **10.000 TL/ay** olan taşınmaz için **1.000.000\$** istenmektedir. (**8.000 USD/m²** - **Ro: 0,06**)(Değerleme konusu taşınmaz Bağdat Caddesine cepheli konumda olması sebebiyle daha avantajlıdır.)
6. **CENTURY PRIVATE EMLAK 0216 455 15 84** : Taşınmazın yakınındaki İskele Sokak'tayer alan, zemin katta, bahçe kullanımı mevcut olan, 280 m² dükkan için **3.000.000€** istenmektedir. (**10.714 Euro/m²**)
7. **YİĞİTER EMLAK 0216 416 04 16** : Taşınmazın karşı sokağının içinde ana caddeye 100m mesafede yer alan, 240 m² kullanım alanlı ve 15.000 TL/ay kira getirisi olan dükkan için **2.300.000\$** istenmektedir. (**9.580 USD/m²** - **62,5 TL/m²** - **Ro:0,04**)
8. **ALMİRA GAYRİMENKUL 0216 362 04 24** : Bağdat Caddesi üstünde konumlu ancak konum olarak Göztepe istikametinde, yolun daha sakin bir bölgesinde kalan, 20 m² kullanım alanlı dükkan için **490.000 TL** istenmektedir. (**24.500 TL/m²**)
9. **D&C EMLAK 0216 356 20 20** : Bağdat Caddesi üstünde taşınmazın ilerisinde Göztepe ışıklarda, 26 yıllık binada giriş katta yer alan 25m² dükkan için **500.000\$** istenmektedir. Aynı dükkan **6000 TL/ay** kira getirisine sahiptir. (**20.000 USD/m²** - **240 TL/m²** - **RO: 0,07**)
10. **ANIL EMLAK 0216 385 38 10** : Bağdat Caddesi Göztepe mevkiinde, 450m² zemin katta yer alan dükkan için 2.800.000\$ istenmektedir. Aynı taşınmazın kira getirisi **15.000 TL/ay'dır**. (**6.200 USD/m²** - **33,33 TL/m²** - **RO: 0,04**) (Emsal taşınmaz konum itibari yaya sirkülasyonunun az olduğu bölgedir.)

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ :

1. **SANTRAL EMLAK 0216 363 16 17**: Taşınmazla aynı bölgede bulunan 40 m² kullanım alanlı ve bahçe kullanımı (80 m²) da mevcut olan dükkanın kira bedelinin **23.000 TL/ay** olduğu bilgisi verilmiştir. (**287,5 TL/m²**)(Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı küçük olduğundan birim kira bedeli yüksektir.)
2. **ARSİN EMLAK 0535 217 20 14**: Taşınmazın Kadıköy istikametine doğru, Bağdat Caddesi'nin daha sakin bir bölgesinde konumlu, 22m² kullanım alanlı, dükkan için **3.000 TL/ ay** kira istenmektedir. (**136,36 TL/m²**)(Değerleme konusu taşınmaza kıyasla küçük kullanım alanı olması ve yaya sirkülasyonunun daha az olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle düşük şerefliyedir.)
3. **YONAT CAKMAN 0216 360 50 58** : Taşınmazın daha ilerisinde Kadıköy istikametinde yer alan giriş kat 50m² dükkan için **9.000 TL/ay** kira istenmektedir. (**180 TL/m²**) (Değerleme konusu taşınmaz konum ve alan itibariyle daha yüksek şerefliyedir.)
4. **SNS EMLAK 0216 478 51 16** : Taşınmazın daha ilerisinde Kadıköy istikametinde yer alan, ana cadde üstünde konumlu 30m² giriş kat ve 30m² bodrum katı olan 60 m² toplamda kullanım alanlı dükkan için **11.000 TL/ay** istenmektedir. (**183 TL/m²**) (Değerleme konusu taşınmaz konum ve alan itibariyle daha yüksek şerefliyedir.)
5. **TURYAP EMLAK 0216 302 31 92** : Taşınmazın ilerisinde Göztepe Parkı'nın bitiminde ana caddeye cepheli, 90m², restoran olarak kullanılabilen dükkan için **10.000\$/ay** kira istenmektedir. (**207 TL/m²**) (Değerleme konusu taşınmaz konum itibariyle daha yüksek şerefliyedir.)
6. **COLDWELL BANKER EMLAK 0216 411 99 99**: Plajyolu Sokakta yer alan 120m² kullanım alanlı giriş kat dükkan için **7.000 TL/ay** kira istenmektedir. (**58,33 TL/m²**)(Taşınmaz sokak içerisinde konumlu olduğundan daha düşük şerefliyedir.)
7. **UNITED MILLENIUM EMLAK 0216 386 08 15** : Bağdat Caddesi üstünde yer alan 180 m² kullanım alanlı dükkan için **25.000 TL/ay** kira istenmektedir. (**138 TL/m²**)

- 8. REALITY WORLD EMLAK 0216 385 88 88** : Taşınmaza yakın mesafeli olan ve ana cadde üstünde konumlu bulunan, araç ve yaya yoğunluğunun yüksek olduğu bölgedeki 220m² kullanım alanlı dükkan için **35.000 TL/ay** kira istenmektedir. **(159 TL/m²)**
- 9. COLDWELL BANKER EMLAK 0216 411 99 99**: Taşınmazla aynı bölgede bulunan, 25 yıllık binada yer alan giriş kat 270 m² dükkan için **20.000\$/ay** kira istenmektedir. **(138 TL/m²)**
- 10. REGA GAYRİMENKUL 0532 276 23 00** : Bağdat Caddesi üstünde, taşınmazın Kadıköy yönünde ilerisinde bulunan, ana cadde cepheli, toplamda 450 m² kullanım alanlı dükkan- mağaza için **27.000 TL/ay** kira istenmektedir. **(60 TL/m²)** (Değerleme konusu taşınmaz konum itibariyle daha yüksek şerefliyedir.)

Değerlendirme:

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

- Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin ana caddeden girişinin olmaması ve bodrum katta yer alması nedeniyle tabela değerinin olmaması, ancak halihazırda diğer 3 bağımsız bölümle beraber şube olarak kullanılıyor olmasının avantajı dikkate alınarak bodrum kat depo ve dükkan alanları için 4.500 TL/m²,
- zemin katta yer alan 3 no'lu bağımsız bölümün birim değeri 27.000 TL/m², 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümlerin değeri ise ofis- konut birim satış fiyatları doğrultusunda 7.000 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların halihazırda müşterek olarak tek bir bölüm şeklinde kullanılması ve bağımsız bölüm şeklinde ayrı ayrı satılmasının zor ve maliyetli olması sebebiyle toplam kapalı kullanım alanı dikkate alınmış olup, bağımsız bölümler bazında değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarına göre; eskiden Bağdat Caddesi'nin en yoğun ve tercih edilen aksı Suadiye-Erenköy arası iken, son yıllarda bu yoğun yaya sirkülasyonu değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı Suadiye-Caddebostan'a doğru genişlemiştir. Taşınmazın konumlandığı bölgenin nezih bir bölge olması, özellikle ana cadde üstünde bulunan, zemin katta yer alan ticari fonksiyonlu taşınmazlar açısından getiri potansiyelinin oldukça yüksek olduğu tespit edilmiştir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda tespit edilen birim değerler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlar için hesaplanan toplam değerler aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Rayiç Değer, TL
1	81.000
2	117.000
3	4.950.000
3 No'lu BB'e Ait Depo için Bodrum Kat için Takdir edilen Birim Değer Esas alınmış, Birim Değer Bodrum Kat ve Zemin Kat Ortalaması Olarak Verilmiştir.	
4	630.000
5	630.000
Genel Toplam, TL	6.408.000

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu bağımsız bölümler bir bütün halinde banka şubesi olarak kullanılmakta olduğundan toplam değer **6.408.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda bir bütün olarak kullanılan 5 bağımsız bölümün bodrum katta konumlu olanlarının 20-25 TL/m²/Ay, zemin kat alanının 125-150,-TL/m²/Ay, normal kat alanı 30-40 TL/m²/Ay bedel aralığında olmak üzere; şube toplam kullanım alanı dikkate alınarak yaklaşık ortalama 74,-TL/m²/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim kira bedeli ve %6 kapitalizasyon oranı esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti, TL	
Kiralamaya Konu Alan	475
Aylık Kira Bedeli, TL/Ay	35.150
Yıllık Kira Bedeli, TL/Yıl	421.800
Kapitalizasyon Oranı	0,06
Taşınmazın Değeri, TL	7.030.000

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **7.030.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İş bu Değerleme Raporu'nun 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu taşınmazların piyasada konu olabileceği toplam kira bedeli 35.150,-TL/Ay olarak takdir edilmiştir.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil 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

Değer tespiti projeye istinaden yapılmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; yasal olarak izin verilen, fiziki olarak mümkün, finansal olarak fizibil alternatif olan Mer'î İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda ticaret fonksiyonlu kullanılmalıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup, bir bütün olarak tek bölüm gibi şube olarak kullanıldığından değer tespiti bağımsız bölümlerin müşterek alanları da dikkate alınarak yapılmıştır.

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

Değerlemede 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

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **6.408.000,-TL** olarak hesaplanmış olup, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak kullanılan Gelir Yöntemi ile

ise **7.030.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle uyumlu olduğu tespit edilmiş, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen **6.408.000,-TL** değer nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkule ait yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş ve cins tashihi yapılarak yasal süreci tamamlanmış olup, Mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tamdır.

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

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere değerlendirme konusu bağımsız bölümler bir bütün olarak tek bölüm halinde banka şubesi olarak kullanılmakta olduğundan değer tespiti, taşınmazların toplam alanı esas alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

CADDEBOSTAN ŞUBE RAYIÇ DEĞER				
368 Ada 25 PARSEL	ALAN,m ²	KDV Hariç Σ Değer, TL	KDV Dahil Σ Değer, TL	KDV Hariç Σ Değer, USD
1, 2, 3, 4 ve 5 Numaralı Bağımsız Bölümler	475	6.408.000	7.561.440	3.445.161

Değerleme konusu taşınmazların KDV Hariç toplam satış değeri; **6.408.000,-TL(AltıMilyon DörtYüzSekizBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

CADDEBOSTAN ŞUBE KİRA BEDELİ				
368 Ada 25 Parsel	ALAN m ²	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRABEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
1, 2, 3, 4 ve 5 Numaralı Bağımsız Bölümler	475	35.150	421.800	226.774

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira bedeli; **421.800.-TL (DörtYüzYirmiBirBinSekizYüz Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın sigortaya esas değeri; **268.375,-TL** olarak hesaplanmıştır. (Sigortaya esas değer; bağımsız bölümlerin toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 3B Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

*(12.12.11 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,86.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL
SPK Lisans NO:401341
Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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