



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**HALK GYO A.Ş.**

**İSTANBUL  
ŞİŞLİ - HALASKARGAZİ**

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

**2011\_300\_11\_17**

**"Nişantaşı Şb."**

**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 .....	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ .....	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	13
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.....	15
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	15
6.1.	DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA 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 .....	17
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....	18
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.....	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	19
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	19
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	19
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	19
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	19
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 .....	20
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	20
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	20
8.	SONUÇ .....	21
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	21
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	21

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	: Banka Şubesi
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu asma katlı lokantadır.
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>	: Değerleme konusu parsel; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup, $H_{max}=24,5$ m : Blok Nizam yapılaşma şartlarına sahiptir. 15.03.1980 tarih 11829 sayılı Anıtlar Yüksek Kurulu Kararına göre 680 ada 14 parselde yeni inşaat yapılması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan karar alınacaktır.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
<b>DEĞERLEMETARİHİ</b>	: 24.12.2011
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	: <b>KDV Hariç; 6.105.000,-TL</b>

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>REVİZYON</b>	: İş bu Rapor; SPK'NIN, 20.09.2012 tarihli ve B.02.6.SPK.0.15-325.03-843 sayılı yazısına istinaden revize edilmiştir.
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 30.12.2011
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2011_300_11_17
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 24.12.2011
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	: 28.11.2011
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	: 2011_300_11
<b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b>	: 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.
<b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>	: İş bu değerlendirme raporunun amacı; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada 14 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazın değer tespitidir.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	: <b>Fulya ŞENGÜL</b> SPK Lisans No:401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: <b>Özgün BEKAR</b> SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	: Değerleme konusu taşınmaz 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 Raporla 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 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.

## ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli İlçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra Şişli İlçesi toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeydeki Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp İlçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu İlçelerine komşudur. Bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km<sup>2</sup>'dir. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. Kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür.

Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli İlçesi 28 mahalleden oluşur. Bunlar Ayazağa, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rifat Paşa, Halaskargazi, Huzur, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Maslak, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla mahalleleridir.

Şişli Camii'nden Büyükdere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının, yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar, eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır.

İlçe'de yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara, Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Şehrin üç büyük stadyumundan Ali Sami Yen Stadı da ilçe sınırları içindedir. Şişli kuruluşunda itibaren üst sosyo ekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu yapı bir ölçüde değişse de halen İstanbul'un, azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda buldukları nadir semtlerindedir. Şişli İlçesi, 21. yy İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma yolundadır.



## COĞRAFYA

Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren, Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli suyollarından biri olan İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında bulunan Şişli, Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer alır. İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy / Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye geniş bir alana yayılır. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli yarı ovaları (peneplen) arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Halic arasını dolduran Beyoğlu platosu kuzey uzantısında bulunmaktadır. Düz / hafif dalgalı bir yüzey oluşturan Beyoğlu platosunun her iki yönü aşınım ile önemli ölçüde taşınmıştır. Bu nedenle yöresinde çukurluklar ve vadiler oluşmuştur.

## NÜFUS

2000 yılı kayıtlarına göre Şişli İlçesi'nin nüfusu 271.003 dür. Şişli İlçesine bağlı toplam yirmi sekiz mahalle içerisinde en kalabalık olanı toplam nüfusun % 9.11 oranı ve 24.690 sayısı ile Ayazağa semtidir. En düşük nüfus kaydı ise 1.392 sayısı ile Halaskargazi Caddesi'dir. Bu toplam nüfusun sadece % 0.51 ini teşkil eder.

## SOSYO-EKONOMİK YAPI

İlçe'nin ekonomisi sanayi, ticaret ve turizme dayalıdır. 1960'lı yıllarda Şişli yatırım ve teşviklerden en büyük pay alan ilçelerden biri olmuştur. Şişli'de gıda, seramik ve dokuma sanayi ile kimya, metal eşya, makine, oto tamirhaneleri, ilaç, konfeksiyon ve imalat sanayinde hızlı bir gelişme görülmüştür. Ayazağa'da da sabun fabrikaları başta olmak üzere çeşitli sanayi kuruluşları bulunmaktadır. 1970'li yıllar da ise bu gelişimini sürdüren ilçede yeni sanayi yatırımları gerçekleşmiştir. Günümüzde Şişli özellikle makine, imalat, konfeksiyon, triko ile ilaç sanayi alanında hızla büyüyen bir yapıya sahip canlı bir ticaret alanı durumundadır.

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

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı. OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. 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 düştü.**

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 m<sup>2</sup> iken **% 26,1** artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

### Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

	Bina Sayısı	Yüzölçümü m <sup>2</sup>	Değer (TL)	Daire Sayısı	
<b>Y I L L A R</b>	<b>2010</b>	52.647	63.700.800	36.177.590.130	322.030
	<b>2009</b>	48.556	51.555.147	27.663.432.648	249.373
	<b>2008</b>	49.188	54.857.680	32.073.772.419	269.749
Bir Önceki Yılın İlk altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	<b>2010</b>	8,4	23,6	30,8	29,1
	<b>2009</b>	-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 gayrimenkul, İstanbul İli, Şişli ilçesi, Halaskargazi Mahallesi, Rumeli Caddesi, 680 Ada, 14 Parsel numarasında kayıtlı bodrum kat+zemin kat+7 normal katlı ana gayrimenkulün zemin katında konumlu 1 numaralı bağımsız bölümdür. Taşınmazın kuzeyinde Meşrutiyet Mahallesi, batısında Osmanbey-Halaskargazi Caddesi, güneyinde Valikonağı Caddesi-Maçka, doğusunda ise Teşvikiye yer almaktadır.



Taşınmazın yakın çevresinde ticaret ve ticaret+konut fonksiyonları yer almaktadır. Yapılaşmalar Rumeli ve Teşvikiye Caddeleri boyunca blok ve bitişik nizam olarak devam etmektedir. Yakın çevresinde; City's AVM, Fevziye Mektepleri Işık Okulları, Nişantaşı Rüştü Uzel Kız Meslek Teknik Lisesi, Teşvikiye Camii, Maçka A. Tuncel Anadolu. Tek. Lisesi, Nuri Akın Anadolu Lisesi ve İTÜ Maçka Kampüsü, Maçka Parkı, Harbiye Açık hava Müzesi, Cemil Topuzlu Açık hava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütfü Kırdar Kongre Merkezi yer almaktadır.

Gayrimenkulün konumlandığı bölge, genellikle orta-üst ve üst gelir grubunun ikamet ettiği bir bölgedir. Sosyal açıdan çeşitlilik gösteren bölgede azınlık nüfus ikamet etmektedir.

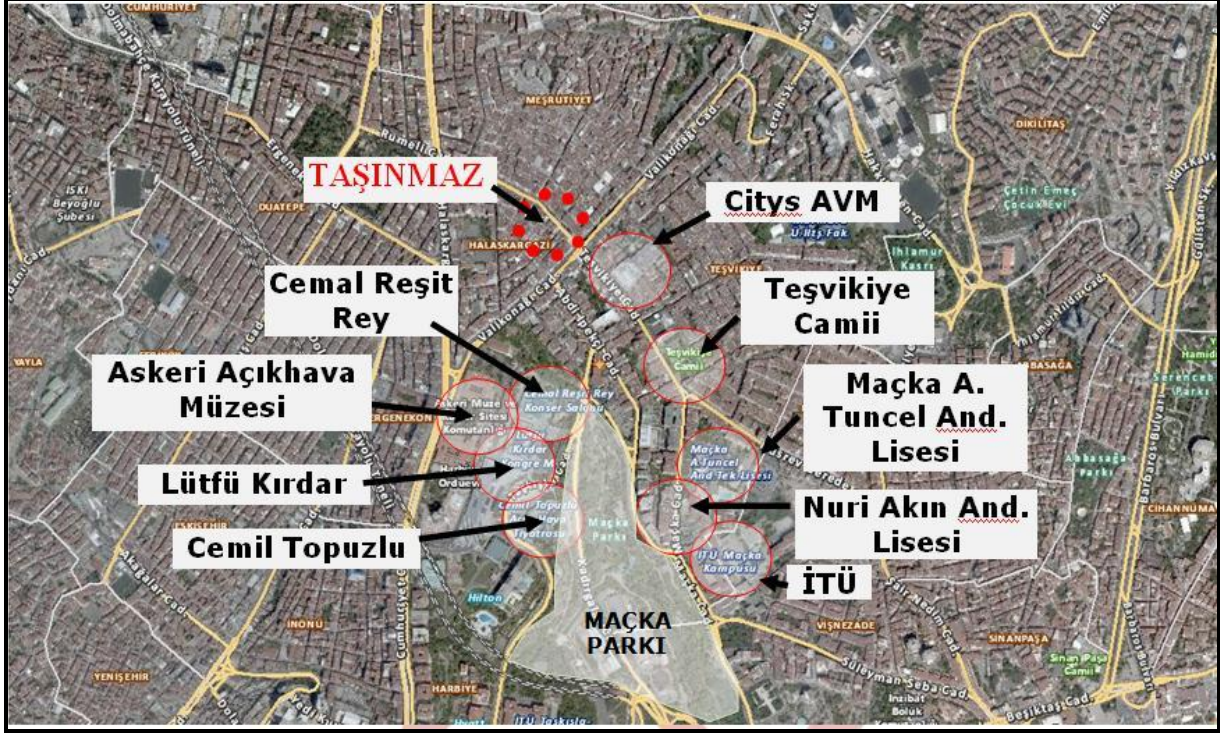
Taşınmaz Halaskargazi Mahallesi'nde konumlu olup, kuzeyde Meşrutiyet Mahallesi, batıda Cumhuriyet Mahallesi, güneyde Harbiye Mahallesi ve doğuda Teşvikiye Mahallesi, güneyde Meşrutiyet Mahallesi ile çevrelenmiştir.

Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, kolay erişilebilir bir noktadadır. Halaskargazi Caddesi - E5 Karayolu ile FSM ve Boğaziçi Köprülerine ulaşım oldukça rahattır. Taşınmazın Teşvikiye Caddesi üzerinden Beşiktaş-Karaköy-Eminönü, Halaskargazi Caddesi üzerinden Osmanbey-Taksim-Eyüp-Fatih ve Şişli Merkez- Mecidiyeköy-Zincirlikuyu-Levent-Maslak-Sarıyer akslarına alternatifli ulaşım imkanı bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından oldukça gelişmiştir. Yakın çevresinde otobüs hatları, Şişhane-Hacıosman metro hattı, Avcılar-Söğütluçeşme metrobüs hattının Mecidiyeköy aktarma durağı İstanbul İlinin pek çok alt merkezine ulaşımı kolaylaştırmaktadır.



Şişli Halaskargazi Mahallesi'nin ve taşınmazın bulunduğu bölgenin, konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan merkezlere ulaşım imkanı vardır. Basın Ekspres, Bayrampaşa, Eyüp, Şişli, Zincirlikuyu, Levent, Maslak ticaret aksına erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında E5 Karayolu, raylı sistem ve metrobüs kullanılarak, Avclar-Beylikdüzü güzergahına, Zincirlikuyu - Levent - Maslak İş Merkezleri Bölgelerine, Eminönü - Taksim'e, Kavacık - Üsküdar' a, Kadıköy - Bostancı' ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır.



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

Boğaz Köprüsü	5,8 km	F.S.M Köprüsü	11 km
Eminönü	4,2 km	Taksim	2,3 km
Levent	5 km	Maslak	7,8 km
Üsküdar	12 km	Kadıköy	14 km
Atatürk Havalimanı	20 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	36 km

## 5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, Rumeli Caddesi, 680 Ada, 14 Parseldeki 221,50 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa üzerinde konumlu sekiz bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkulün zemin katında konumlu 1 numaralı bağımsız bölümdür.
- Bina ana cadde üzerinde konumlu olup, Rumeli Caddesine 8.5 m cephesi bulunmaktadır. Topoğrafik olarak düz bir zemine sahip olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası' na göre 2. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.
- Ana taşınmaz bodrum kat + zemin + 7 normal kattan oluşan toplam 9 katlı apartmandır. Değerlemesi yapılan taşınmaz ise zemin katta yer alan asma katlı lokanta vasfındaki 1 nolu bağımsız bölümdür.
- Mimari projesine göre ana gayrimenkulün bodrum katında; sığınak, lokanta kileri, kalorifer dairesi, kapıcı odası ve WC hacimleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 1 numaralı bağımsız bölümün bodrum kattaki eklenti alanı "lokanta kileri" olarak belirtilmiş olup yaklaşık 17 m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca yaklaşık 6,5 m<sup>2</sup> alan kasa olarak kullanılmakta olup, bodrum kat kullanım alanı yaklaşık toplam 23,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

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

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	:	4-A
Yapının Yaşı	:	37
Kat Adedi	:	8
Dış Cephe	:	Alüminyum Kompozit Levha
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	:	407 m <sup>2</sup>
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi

### 5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	%32(tadilat yapılmış)
Altyapı	:	Tam

### 5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

#### EK 1 - FOTOĞRAFLAR

Fotoğraflar Ek-1'de verilmiştir.

### 5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
MAHALLESİ	: HALASKARGAZİ
KÖYÜ	:
SOKAĞI	:
MEVKİİ	:
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 64
ADA NO	: 680
PARSEL NO	: 14
YÜZÖLÇÜMÜ	: 221,50
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Sekiz Kat Bir Lokanta İki Meskenlik Apartman
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 1
KAT NO	: Zemin
NİTELİĞİ	: ASMA KATLI LOKANTA
EKLENTİSİ	: Kiler
YEVMIYE NO	: 13324
CİLT NO	: 17
SAHİFE NO	: 1627
EDİNİM TARİHİ	: 02.11.2010
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 DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

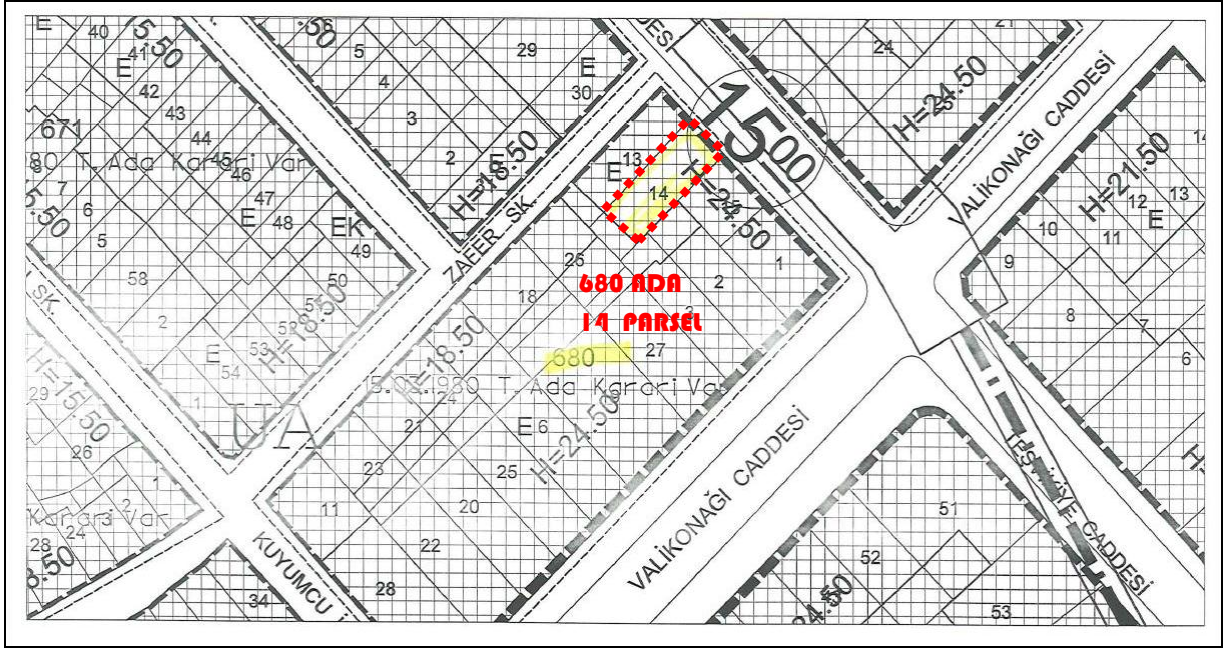
680 ADA 14 PARSEL
<b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b> 14.12.2011 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydına rastlanmamıştır.
<b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b> 14.12.2011 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh kaydına rastlanmamıştır.
<b>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</b> 14.12.2011 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilmiş olan beyan kaydına rastlanmıştır. *Beyan; Yönetim Planı 27.08.1974

#### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

##### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı imar durumuna göre; değerlendirme konusu taşınmaz 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup,  $H_{max}=24,5$  m Blok Nizam yapılaşma şartlarına sahiptir. 15.03.1980 tarih 11829 sayılı Anıtlar Yüksek Kurulu Kararına göre 680 ada 14 parselde yeni inşaat yapılması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan karar alınacaktır.





#### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

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

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

#### 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**

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"u yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

### 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)	Taşınmazlar; 02.11.2010 tarihinde 13324 yevmiye no ve 5.000.000,00 TL bedelle Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye işleminden tescil edilmiştir.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	Taşınmaz son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup, $H_{max}=24,5$ m Blok Nizam yapılaşma şartlarına sahiptir. 15.03.1980 tarih 11829 sayılı Anıtlar Yüksek Kurulu Kararına göre 680 ada 14 parselde yeni inşaat yapılması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan karar alınacaktır.

### 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.

### EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

## 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 değerlendirilen 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 işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - Taşınmazın eski bir yapı olması,
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - Taşınmazın merkezi ve ulaşım olanakları bakımından gelişmiş bir bölgede konumlu olması,
  - Eski bir bina olmasına rağmen iç mekanın bakımlı 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 konumlu olduğu bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır.

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.



## 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ticari faaliyet yoğunluğunun yüksek olduğu bir bölgedir. Günübürlük ticaretin yoğun olması, dükkan ve dükkan içi asma kat satış ve kira değerlerinin yüksek olmasına sebep olmaktadır. Taşınmaz için bahsi geçen sebepler dikkate alınarak değer takdiri yapılmış ve birim değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

### EMSAL ARAŞTIRMASI

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde tespit edilen satış ve kiralama fiyatları aşağıda sunulmuştur.

NO	DURUM	ALAN m <sup>2</sup>	FİYAT USD	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M <sup>2</sup>	İRTİBAT
1	SATILIK	185	2.500.000	4.650.000	Nişantaşı Abdi İpeççi Caddesi'nde en hareketli yerinde 185 m <sup>2</sup> mağaza. Eski kira geliri 7000 \$, yeni kira bedeli 10,000-12,000 \$ olarak öngörülmektedir.	25.135	BEBEK GAYRİMENKUL İSMET CANPOLAT 0 212 2573720
2	SATILIK	184	2.500.000	4.650.000	GİRİŞ 184 M <sup>2</sup> CEPHE GENİŞLİĞİ 6 M DÜKKAN (Değerleme konusu taşınmazın zemin katı için birebir emsal teşkil etmektedir.)	25.272	ÖKTEM & ÖKTEM GAYRİMENKUL FİGEN ÖKTEM 0 212 2172667
3	SATILIK	180	1.000.000	1.860.000	Rumeli Caddesi Üzerinde, Osmanbey Metro Girişine Yakın Konumlu, 180 M <sup>2</sup> Alanlı Bodrum katlı Mağaza (Değerleme konusu taşınmazın konumu emsale kıyasla daha avantajlı olup, emsalin bodrum katlı olması sebebiyle birim değeri düşük çıkmaktadır.)	10.333	D&C EMLAK DANIŞMANLIĞI 0 216 3562020
4	SATILIK	140	6.100.000	11.346.000	Nişantaşı Abdi İpeççi Cad Güzel Konumda Kurumsal Kiracılı Satılık 140 M <sup>2</sup> Dükkan (İstenen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.)	81.043	RESIDENCE INDEX MURAT KARADENİZ 0 212 4441514
5	SATILIK	85	500.000	930.000	Rumeli Caddesi'ne 10 Metre, Giriş 30 M <sup>2</sup> + Bodrum 30 M <sup>2</sup> + Asma Kat 25m <sup>2</sup> Olmak Üzere Toplamda 85m <sup>2</sup> , 3 Katlı Mağaza (Değerleme konusu taşınmaza kıyasla düşük şerefeliyedir.)	10.941	ARTHUR MİLLER ENERJİK Solmaz Şafak 0 212 2198898
6	SATILIK	220	1.100.000	2.046.000	Nişantaşı'na ve Abdi İpeççi Caddesi'ne 60 Metre Mesafede, Valikonağı Caddesi/ Kuyumcu İrfan Sokağa Ve Rumeli Caddesi/ Zafer Sokağa Olmak Üzere Çift Cepheli Ve Girişli 220 M <sup>2</sup> Alanlı Mağaza (Sokak içerisinde konumlu olduğundan daha düşük şerefeliyedir.)	9.300	SAHİBİNDEN RAMİ DERYA SEFEROĞLU 0 542 2310256
7	SATILIK	55	500.000	930.000	Nişantaşı Rumeli Caddesi'ne Yakın, Ara Sokakta Konumlu 15 M <sup>2</sup> Oturumlu, Toplam 55 M <sup>2</sup> Alanlı Mağaza (Sokak içerisinde konumlu olduğundan değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla düşük şerefeliyeli olup, küçük kapalı alana sahip olduğundan birim değeri yüksektir.)	16.909	TİRYAKİ GAYRİMENKUL NİŞANTAŞI AYDIN TİRYAKİOĞLU 0 532 3237330
8	SATILIK-OFİS	200	700.000	1.302.000	Rumeli Caddesi Üzerinde 200 M <sup>2</sup> Ofis 4.500 TL kira getirisi vardır. (Değerleme konusu taşınmazın asma katı için emsal olarak değerlendirmeye alınmıştır.)	6.510	D&C EMLAK DANIŞMANLIĞI 0 216 3562020
9	SATILIK-OFİS	300	850.000	1.581.000	Kısa bir süre önce satışı durdurulmuş ve kiralanmıştır. Rumeli Caddesi'nde konumlu 300 m <sup>2</sup> ofis kira getirisi 5.000 tl	5.270	CENTURY 21 ATILIM ŞENGÜL İŞİK 0 212 2193319
10	SATILIK-OFİS	120	525.000	976.500	Rumeli Caddesinin en işlek yerinde, binanın 2. katı, showroom ve ofis olarak kullanılabiliyor nitelikte 25 m <sup>2</sup> terası bulunmaktadır. (Değerleme konusu taşınmazın asma katı için emsal teşkil etmektedir.)	6734	CENTURY 21 ATILIM ŞENGÜL İŞİK 0 212 2193319

### Satılık Emsal - Değerlendirme:

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda bölgede benzer nitelikli zemin kat işyerlerinin konum cephe gibi özelliklere göre değişiklik göstermek üzere 20000-30000 TL/m<sup>2</sup> değer aralığında, normal katlarda konumlu ofislerin ise buldukları kat ve konuma göre 5000-7000 TL/m<sup>2</sup> aralığında alım satım işlemine konu oldukları tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın katlar arası şerefiyeleri ayrı ayrı tespit edilerek toplam kapalı alanı üzerinden 15.000,- TL/m<sup>2</sup> bedelle alım-satım işlemine konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

No	Durum	Net Alan M <sup>2</sup>	Fiyat Usd	Fiyat TL	Açıklama	Birim Fiyat TL/M <sup>2</sup>	İrtibat
1	Kiralık	1.000	50.000	93.000	Rumeli Caddesi 250 m <sup>2</sup> her kat, 12 metre cephe	93	Piyasa Gayrimenkul 0 212 3438191
2	Kiralık	200	16.000	29.760	Rumeli Caddesi üzerinde konumlu 2 katlı giriş 100 m <sup>2</sup> giriş altı 100 m <sup>2</sup> (Değerleme konusu taşınmazla benzer niteliklere sahip olup, istenen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.)	149	Piyasa Gayrimenkul 0 212 3438191
3	Kiralık	270	16.634	30.940	Rumeli Caddesi Merkezinde Geniş Cepheli. Giriş Katı:200m <sup>2</sup> Bodrum:70 M <sup>2</sup> Lüks Mağaza (Değerleme konusu taşınmazın zemin katı için emsal olarak değerlendirmeye alınmıştır.)	115	Buket Emlak Yaşar Uygur 0 212 2306050
4	Kiralık	110	8.500	15.810	Nişantaşı Rumeli Caddesi'nde 110m <sup>2</sup> Giriş Dükkan (Değerleme konusu taşınmazın zemin katı için emsal olarak değerlendirmeye alınmıştır.)	144	Bakırköy Gayrimenkul Salim Kurt 0 212 6605190
5	Kiralık	30		8.000	Teşvikiye - Maçka Caddesi'nde konumlu mağaza kısa bir süre önce kiralanmıştır. (Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla konum itibari ile yüksek şerefiyelidir.)	267	Plaza Gayrimenkul Sabiha Akan 0 212 2846384
6	Kiralık	200	35.000	65.100	Teşvikiye Caddesi'nde Konumlu (Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla konum itibari ile yüksek şerefiyelidir.)	326	Tepe Gayrimenkul Gökhan Maltepe 0 212 2319307
7	Kiralık	170		13.000	City's Avm Arkasında 170 M <sup>2</sup> Mağaza (Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla konum itibari ile düşük şerefiyelidir.)	76	Exper Emlak Hakan Şengül 0 212 23648120 532
8	Kiralık	100		5.000	Nişantaşı Valikonağı Caddesi Ve Amerikan Hastanesine Yakın, Vitrinli, 100 M <sup>2</sup> , İki Katlı (Konum itibari ile düşük şerefiyelidir.)	50	Grand Dream 0 212 24157250 539 5431043
9	Kiralık	300		10.000	Giriş Katı 130 M <sup>2</sup> , 1. Bodrum Kat 100 M <sup>2</sup> , 2. Bodrum Kat 70 M <sup>2</sup> 'dir. Sadece giriş katı kiralanırsa kira bedeli 8.500 TL' dir. (Konum itibari ile düşük şerefiyelidir.)	65	A-Z Emlak Ahmet Ümit 0 212 2301530
10	Kiralık	120		8.500	Nişantaşı Valikonağı Orhan Hersek Sokakta, Valikonağı'na 4.Binada Mağaza (Sadece Mağaza İçin) (Konum itibari ile düşük şerefiyelidir.)	71	Remax Pro Aslan Baruh 0 212 2163686
11	Kiralık	100		6.000	Nişantaşı'nda 100 M <sup>2</sup> Mağaza 2 Katlı (Konum itibari ile düşük şerefiyelidir.)	60	İmaj Plus Gayrimenkul Danışmanlık İç Mimarlık Aydın Saban 0 212 2912555

### Kiralık Emsal - Değerlendirme:

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda Rumeli Caddesi üzerinde benzer nitelikli zemin kat işyerlerinin konum cephe gibi özelliklere göre değişiklik göstermek üzere 100-150 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında kiralamaya konu oldukları tespit edilmiştir. Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın toplam kapalı alanı esas alınarak ortalama **70,-TL/m<sup>2</sup>/ay** bedelle kiralamaya konu olabileceği 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 taşınmaz için tespit edilen toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Nişantaşı Şube			
KAT NO	Alan, m <sup>2</sup>	Değer, TL/m <sup>2</sup>	Σ Değer, TL
ZEMİN	407	15.000	6.105.000

### 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. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmaz için 70 TL/m<sup>2</sup>/ay kira bedeli tespit edilmiş olup, bu birim değer esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti, TL	
Kiralamaya Konu Alan	407
Aylık Kira Bedeli, TL/Ay	28.490
Yıllık Kira Bedeli, TL/Yıl	341.880
Kapitalizasyon Oranı	0,06
Taşınmazın Değeri	5.698.000

## 6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İş bu değerlendirme Raporu'nun 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu gayrimenkulün piyasada konu olabileceği kira bedeli **28.490,-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

## 6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara 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 ticaret fonksiyonlu kullanılmasıdır.

## 6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti bağımsız bölüm için yapılmış olup, müşterek kısımların değeri bağımsız bölüm değerine yansıtılmıştır.

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

Hasilat 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 **6.105.000,-TL** olarak hesaplanmış olup, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak kullanılan Gelir Yöntemi ile ise **5.698.000,- TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbiriyle uyumlu olduğu tespit edilmiş, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen **6.105.000,-TL** değer rayiç değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### **7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tapuda 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**

Değerleme 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

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Nişantaşı Şube/Nihai Değer					
KAT NO	Alan, m <sup>2</sup>	Değer, TL/m <sup>2</sup>	Σ KDV Hariç Değer, TL	Σ KDV Dahil Değer, TL	Σ KDV Hariç Değer, USD
ZEMİN	407	15.000	6.105.000	7.203.900	3.282.258

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri; **6.105.000-TL (AltıMilyonYüzBeşBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Nişantaşı Şube/ Kira Bedeli			
ALAN	KİRA Bedeli TL/AY	KİRA Bedeli TL/YIL	KİRA Bedeli USD/YIL
407	28.490	341.880	15.317

#### 8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın sigortaya esas değeri; **254.375,-TL** olarak hesaplanmıştır. (Sigortaya esas değer; bağımsız bölümlerin toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 4A Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

\*(12.12.2011 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