



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
ŞİŞLİ - MEŞRUTİYET**

**2011_300_11_15
"ALTINDA DÜKKAN
OLAN KARGİR
APARTMAN"**

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	8
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	12
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	12
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	12
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	13
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	18
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	18
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	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.....	19
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 VERİLMEYENLERİN 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
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	21
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ.....	21
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ.....	21

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Altında dükkanı olan kargir apartman

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

: İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m² arsa alanlı altında dükkan olan kargir apartman vasıflı bina

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

Değerleme konusu parseller;
24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup h=27,5m Blok Nizam yapılaşma şartları bulunmaktadır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

TESPİT EDİLEN DEĞER

: (KDV hariç) **11.606.582 TL**

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 30.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_11_15
DEĞERLEME TARİHİ	: 28.12.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 28.11.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2011_300_11
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerleme raporunun amacı; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 954 ada 62 no.lu parselde kayıtlı taşınmazın değer tespitidir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No:401040 İşletmeci/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmaz için, firmamız tarafından daha önceki tarihlerde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4 Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi No: 2 Kat:2-3 34425 Karaköy/İSTANBUL

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olu, müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.
--	---

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul 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 km²'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 bulundukları nadir semtlerindendir. Şişli İlçesi, 21. yy İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma yolundadır.



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 bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.

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

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

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

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

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

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

Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.

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

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

Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

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

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

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

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Halaskargazi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın kuzeyinde ve batısında Şişli Merkez, güneyinde Osmanbey, doğusunda Beşiktaş İlçesi yer almaktadır.

Taşınmazın çevresi, ticari fonksiyonlu olarak gelişmiştir.

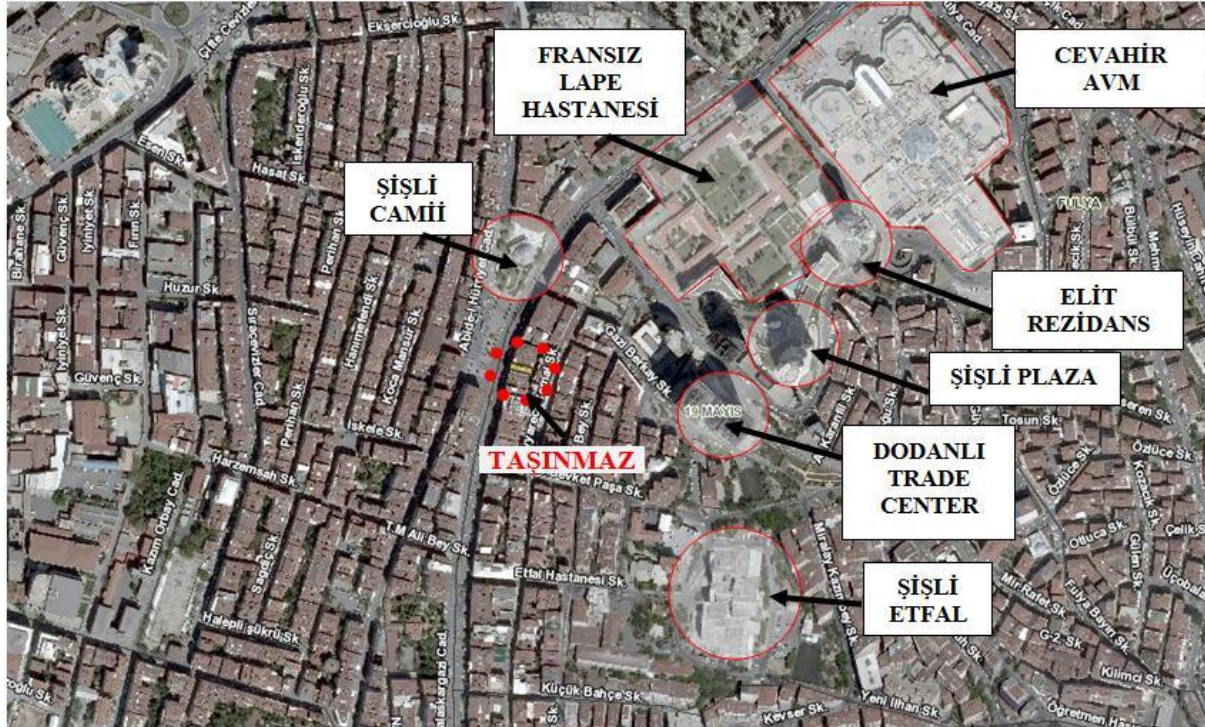
Yakın çevresinde; Cevahir AVM, Dodanlı Trade Center, Şişli Plaza, Elit Rezidans, Fransız Lape Hastanesi, Şişli Camii, Şişli Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi, yer almaktadır.

Gayrimenkullün konumlandığı bölge, genellikle orta ve orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği bir bölgedir. Sosyal açıdan çeşitlilik gösteren bölgede azınlık nüfus oldukça yoğun olarak ikamet etmektedir. Üst gelir grubu genelde yakın çevredeki rezidanslarda ikamet etmektedir.

Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. E5 Karayolu ile FSM ve Boğaziçi Köprülerine ulaşım oldukça rahattır. Maslak-Sarıyer, Beşiktaş-Karaköy-Eminönü, Zincirlikuyu-Osmanbey-Taksim, Çağlayan-Ayvensaray-Eyüp-Atatürk Havalimanı, Boğaziçi Köprüsü üzerinde Altunizade-Üsküdar-Kadıköy ve F.S.M. köprüsü üzerinden Kozyatağı-Beykoz-Pendik-Tuzla bölgelerine erişim imkanlarının bulunduğu bir noktada konumlanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede alternatif ulaşım imkanları bulunmaktadır. (İstanbul ilinin birçok ilçesine otobüs hatları, Şişhane-Hacıosman metro hattı, Avcılar-Söğütözü metro hattının Mecidiyeköy aktarma durağı)

Şişli Meşrutiyet (19 Mayıs) Mahallesi' nin ve taşınmazın bulunduğu bölgenin, konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan Basın Ekspres, Bayrampaşa,Eyüp, Şişli, Zincirlikuyu, Levent, Maslak ticaret aksının üzerinde yer alan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında E5 Karayolu, raylı sistem ve metrobüs kullanılarak, Avcılar-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	5,5 km	F.S.M Köprüsü	10 km
Eminönü	4 km	Taksim	2,6 km
Levent	4,7 km	Maslak	7,8 km
Üsküdar	11 km	Kadıköy	13 km
Atatürk Havalimanı	21 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	35 km

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- ✓ Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 954 Ada, 62 no.lu parselde, 200,00 m² yüzölçüme sahip arsa zerinde konumlu binadır.
- ✓ Bina ana cadde üzerinde konumlandır.

KATLAR	ALAN (m ²)
2. BODRUM KAT	155,23
1. BODRUM KAT	155,23
ZEMİN KAT	155,23
1. NORMAL KAT	159,63
2. NORMAL KAT	159,63
3. NORMAL KAT	159,63
4. NORMAL KAT	159,63
5. NORMAL KAT	159,63
6. NORMAL KAT	159,63
7. NORMAL KAT	159,63
8. NORMAL KAT	159,63
TOPLAM	1742,73

- ✓ 2 Bodrum+Zemin+8 Normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır.
- ✓ Taşınmazın mevcut durumdaki kullanımı;
- ✓ 2. bodrum katı, antre-hol, kazan dairesi, arşiv, Ups, odası, soyunma odası,
- ✓ su deposu ve soğutma gurubu mahalli, jeneratör odası,
- ✓ 1. bodrum katı, kasa dairesi, arşiv, çay ocağı, bay-bayan wc/lav.
- ✓ zemin katı, ana giriş ve müşteri ve servis holü,
- ✓ 1. Normal katı; bankolar, hol, açık ofis, balkon,
- ✓ 2. Normal katı; şube müdürü odası, KOBİ ve pazarlama bölümü,
- ✓ 3. Normal katı; açık ofis, balkon, 2 adet lav+WC, mutfak,
- ✓ 4. Normal katı; takip ve operasyon bölümü, açık ofis, müdür odası, balkon,
- ✓ 5. Normal katı; açık ofis, hol, balkon
- ✓ 6. Normal katı; hol, açık ofis, balkon
- ✓ 7. Normal katı; hol, müdür odası, açık ofis 2 adet lav+ WC, mutfak, balkon,
- ✓ 8. Normal katı; hol, mutfak, seminer salonu, bireysel pazarlama bölümü, balkon şeklinde düzenlenmiştir.
- ✓ Binanın 2 Bodrum+Zemin +3 Normal katı Halk Bankası Şişli Şubesi tarafından kullanılmaktadır.
- ✓ 4. Normal kattan 8. Normal kata kadar Bölge Müdürlüğü tarafından kullanılmaktadır.
- ✓ Taşınmazın katlara göre alan dağılımları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Binanın toplam alanı **1.742,73 m²**'dir.

- ✓ Topoğrafik olarak düz bir zemine sahip olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası' na göre 2. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4-B
Yapının Yaşı	:	44
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, 1 normal kat+çekme kat
Dış Cephe	:	Zemin katta cam ve dış cephe boyası, normal katlar dış cephe boyası
Kapalı Alan (m ²)	:	1.742,73 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Teknik altyapısı tamdır. Binanın dış cephesi alüminyum kompozit levha ve cam kaplamadır.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Teknik altyapısı tamdır. Binanın dış cephesi alüminyum kompozit levha ve cam kaplamadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	:	MEŞRUTİYET
KÖYÜ	:	
SOKAĞI	:	
MEVKİİ	:	
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	129
ADA NO	:	954
PARSEL NO	:	62
YÜZÖLÇÜMÜ	:	200,00
NİTELİĞİ	:	ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN
YEVMIYE NO	:	13324
CİLT NO	:	21
SAHİFE NO	:	2013
EDİNİM TARİHİ	:	02.11.2010
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ -HİSSESİ TAM

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

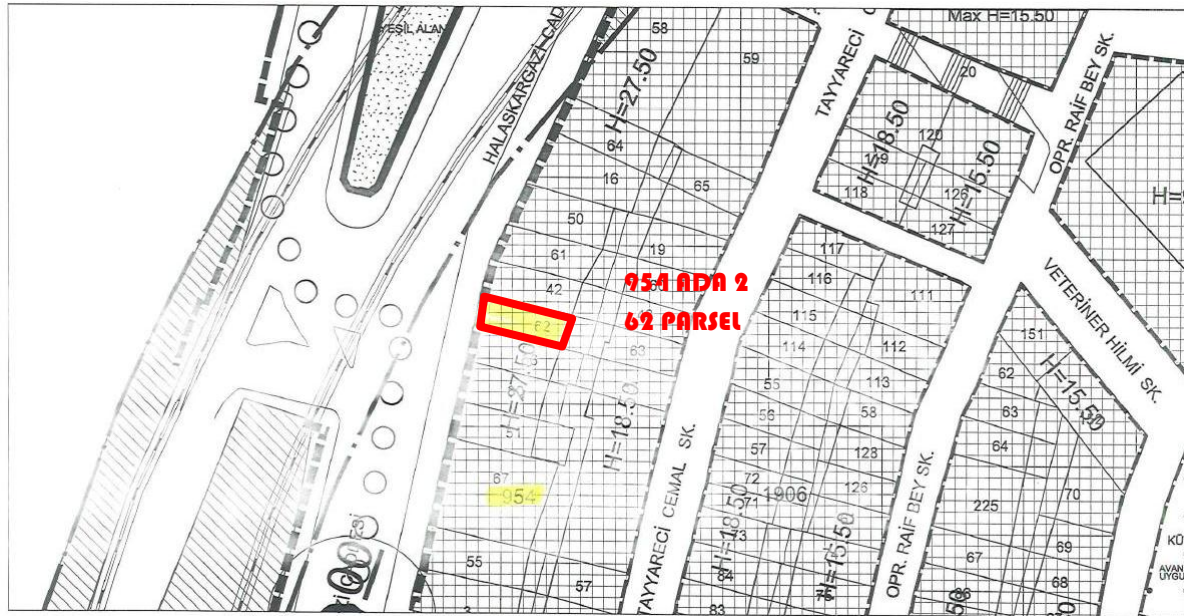
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

954 ADA 62 PARSEL
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 14.12.2011 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydına rastlanmamıştır.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 14.12.2011 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilmiş olan şerh kaydına rastlanmıştır.
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: 14.12.2011 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, *İrtifak: A.H: 26.07.1966 tarih ve 5507 sayılı yevmiye ile Bu parsel lehine 63 parsel aleyhine krokide sarı boya ile boyanan kısımda Mecra İrtifak Hakkı bulunmaktadır.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 14.12.2011 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, *Beyan; 954 Ada 12 Parselle arasındaki duvar müsterektir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazlar; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup h=27,5 Blok Nizam yapılaşma şartları bulunmaktadır.



5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazlardan 954 ada 62 parsel nolu taşınmazın Şişli Belediyesi'nde incelenen imar dosyasında, 19.07.1965 tasdik tarihli mimari projesi, 17.04.1967 tarih ve 250 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 14.06.1965 tarih ve 2721 sayılı Temel Tezkeresi bulunmaktadır.

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

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

Yapılan dosya incelemesinde encümen yada mahkeme kararına rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" 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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Taşınmazlar; 02.11.2010 tarihinde 13324 yevmiye no ve 11.000.000,00 TL bedelle Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye 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. Değerleme konusu parseller; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup h=27,5 Blok Nizam yapılaşma şartları bulunmaktadır.

5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın eski bir yapı olması dışında olumsuz bir özelliğine rastlanmamıştır.

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın merkezi bir bölgede konumlu olması,
- 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

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir kapitalizasyonu** yöntemi (direkt kapitalizasyon) kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

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

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ticari faaliyet yoğunluğunun yüksek olduğu bir bölgedir. Ticaretin yoğun olması, dükkan ve dükkan içi asma kat satış ve kira değerlerinin yüksek olmasına sebep olmaktadır. Bölgenin Konut+Ticaret imarlı olması zemin üstü kat satış ve kira değerlerinin daha düşük seviyelerde seyretmesine sebebiyet vermektedir. Tüm bina değer tespitlerinde, tüm bina için tek birim değer belirlenememekte, katlar arasında değer farkları ortaya çıkmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için değer tespiti bahsi geçen sebepler doğrultusunda kat bazında yapılmıştır. Bina bütün olarak değerlendirilmiştir.

EMSAL ARAŞTIRMASI

DÜKKAN EMSALLERİ						
NO	DURUM	ALAN (m ²)	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
1	SATILIK	110	1.615.000	110 m2 merkezi konumlu dükkan	14.682	D&C EMLAK DANIŞMANLIĞI 0 216 3562020
2	SATILIK	180	8.663.200	Ana cadde üzerinde 15.000 TL kira getirisi olan dükkan	48.129	D&C EMLAK DANIŞMANLIĞI 0 216 3562020
3	SATILIK	70	1.710.000	Halaskargazi caddesi üzerinde dükkan	24.429	D&C EMLAK DANIŞMANLIĞI 0 216 3562020
4	SATILIK	400	5.569.200	400 m ² alanlı dükkan Halaskargazi caddesi üzerinde taşınmaza yakın konumlu	13.923	D&C EMLAK DANIŞMANLIĞI 0 216 3562020
5	SATILIK	260	8.663.200	Dükkan 260 m ² ana cadde üzerinde Halaskargazi Caddesi	33.320	D&C EMLAK DANIŞMANLIĞI 0 216 3562020
6	SATILIK	140	2.185.000	Tekstil de popüler markaların	15.607	İMAJ PLUS

				mağazalarının bulunduğu lokasyonda tarihi eser binada sıfır ,kira getirisi yüksek dükkan. halaskargazi caddesine üçüncü binadır.		GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK İÇ MİMARLIK SEVDA ÇETİN 0 212 2257226
7	SATILIK	175	4.950.400	GİRİŞ 100 m2 ASMA KAT 75 m2 BODRUM 100 m2 BAHÇE 75 m2 TOPLAM 350 m2	28.288	ÖKTEM & ÖKTEM GAYRİMENKUL FİGEN ÖKTEM 0 212 2172667
8	SATILIK	160	2.850.000	CADDEDEDEN GENEL GÖRÜNÜMDÜR. GİRİŞ 110 M2 BODRUM 50 m2 TOPLAM 160 m2	17.813	ÖKTEM & ÖKTEM GAYRİMENKUL FİGEN ÖKTEM 0 212 2172667
9	SATILIK	230	4.750.000	Halaskargazi Caddesi üzerinde 230 m ² alanlı dükkan	20.652	TEPE GAYRİMENKUL GÖKHAN MALTEPE 0 212 2318373
10	SATILIK	250	5.225.000	Halaskargazi Caddesi üzerinde 250 m ² dükkan	20.900	PİYASA GAYRİMENKUL 0 212 3438191
11	SATILIK	70	3.800.000	Halaskargazi Caddesi üzerinde 70 m ² dükkan	54.286	PİYASA GAYRİMENKUL 0 212 3438191

BİNA EMSALLERİ						
NO	DURUM	ALAN (m ²)	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
1	SATILIK	2.500	23.750.000	Halaskargazi Caddesi kat mülkiyetli kurumsal şirketlerin kiracısı olan satılık komple bina	9.500	LOTUS LOTUS PROJE MURAT BULGURCU 0 212 2274749
2	SATILIK	2.400	19.950.000	Ana arterde 240 m2 oturumlu, otel olmaya müsait 10 katlı bina satılıktır. Halaskargazi caddesinde Osmanbey metrosuna yakın konumludur	8.313	ACİL EMLAK gurol birgün 0 212 2919188

Emsal Değerlendirme: Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların kat bazında şerefiyelendirmesi yapılarak bina toplam alanı için **6.660 TL/m²** birim fiyat takdir.

Kiralık Emsaller

OFİS-DÜKKAN EMSAL						
NO	DURUM	ALAN m ²	KİRA TL	AÇIKLAMA	TL/M ² /AY	İRTİBAT
1	KİRALIK-OFİS	130	1.800	Halaskargazi Caddesi üzerinde, 130 m ² alanlı, halihazırda asansörlü binanın 6.katında	14	Size Özel Emlak-0212 287 10 02
2	KİRALIK-OFİS	100	1.650	Halaskargazi Caddesi üzerinde, 4.katta konumlu 100 m ² büyüklüğündeki ofis	17	Turyap- KİRALIK-0534 939 94 96
3	KİRALIK BİNA	27	1.200	Halaskargazi Caddesine 3 bina uzaklıkta, caddeye yakın dükkan	44	CANKAYA EMLAK Nebile Durak 0 212 2412232 0 212 2412232 0 530 7652040 0 212 2412232
4	KİRALIK DÜKKAN	320	22.700	Halaskargazi Caddesi üzerinde giriş ve alt kattan ibaret 320m ² prestijli işyeri, Cafe-restaurant olmaya müsait, önüne masa koyma ruhsatı mevcuttur. Devir ücreti yoktur. Uzun süreli kontrat yapılabilir. Kira bedeli 19.000 TL+ KDV. Üzerinde otel var	71	REALTY WORLD MOZAİK FERİT MALKOÇ 0 212 2515555 0 533 6840415

Değerlendirme:

Yukarıda açıklanan veriler ve tespitler ışığında, bu çalışmaya esas teşkil edecek gayrimenkulün metrekare kira bedeli, taşınmazın konumu, kat sayısı, fiziki durumu göz önünde bulundurularak toplam bina alanı için birim kira değeri 35 TL/m²/ay olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu binanın bir bütün olarak 35 TL/m² bedelle, kiraya verilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için **6.660,-TL/m²** uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ				
Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Satış Değeri KDV Dahil (TL)	Satış Değeri KDV Hariç (USD)
1.742,73	6.660	11.606.582	13.695.767	6.108.727

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet yöntemi kullanılmamıştır

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın kira değeri, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen kira emsalleri dikkate alınarak aylık 35 TL/m²/ay olarak takdir edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,05-0,08 aralığında olabileceği düşünülmekte olup, %7 olarak alınmıştır.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ					
Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Ro	Değer (TL)
1742,7	35	60.995	731.934	7%	10.456.200

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerleme konusu taşınmazın kira bedeli **60.995,-TL/Ay** olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemede proje geliştirme yapılmamıştır

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut kullanımı ile aynıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti binanın tamamı için yapılmış olup, müşterek ve bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Bina bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazın değeri **11.606.582,-TL**,

Gelir yöntemi ile **10.456.200,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA 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 taşınmaz tapu kayıtlarındaki vasfı "Altında Dükkan Olan Kargir Apartman" olarak tescil edilmiştir. İskanlı ve cins tashihi binadır. İskan alınmış ve cins tashihi yaptırılarak yasal sürecini tamamlamıştır.

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

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ				
Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Satış Değeri KDV Dahil (TL)	Satış Değeri KDV Hariç (USD)
1.742,73	6.660	11.606.582	13.695.767	6.108.727

Değerleme konusu taşınmazların toplam KDV Hariç toplam satış değeri;
11.606.582-TL (Onbirmilyon altıyüzaltıbin beşyüzsekseniki Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ				
Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kira Değeri (USD/ay)
1.742,73	35	60.996	731.947	32.103

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

SİGORTAYA ESAS DEĞER				
Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Değeri (TL/m ²)	Sigortaya Esas Değeri(TL)	Sigortaya Esas Değeri(USD)
1.742,73	IV-B	701	1.221.654	642.976

*(Değerleme tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,90.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA
SPK Lisans NO:401040
İşletmeci/Kontrolör



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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



EK 1 - FOTOĞRAFLAR



8. KAT- SEMİNER SALONU



7. KAT-BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

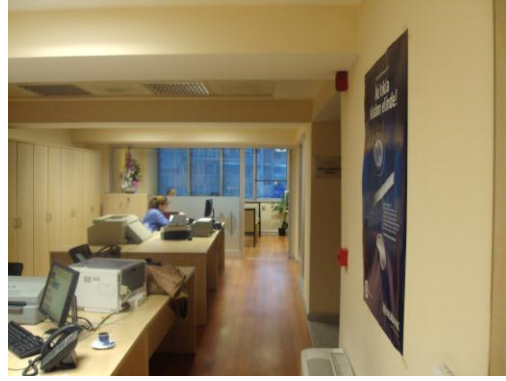


6. KAT- OPERASYON BİRİMİ

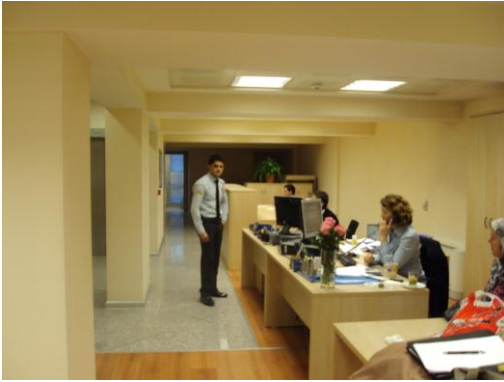


5. KAT- BOŞ

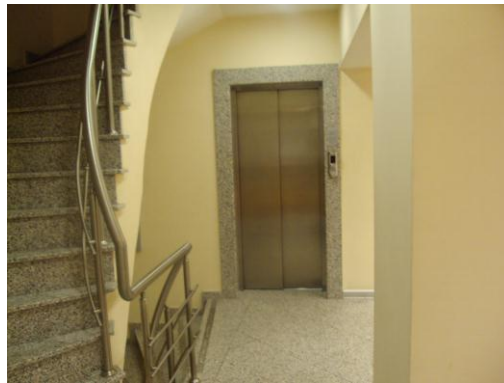




4. KAT – BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ – TAKİP VE KONTROL BİRİMİ

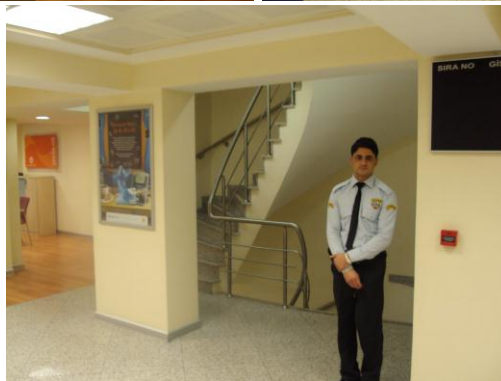


3. KAT – ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

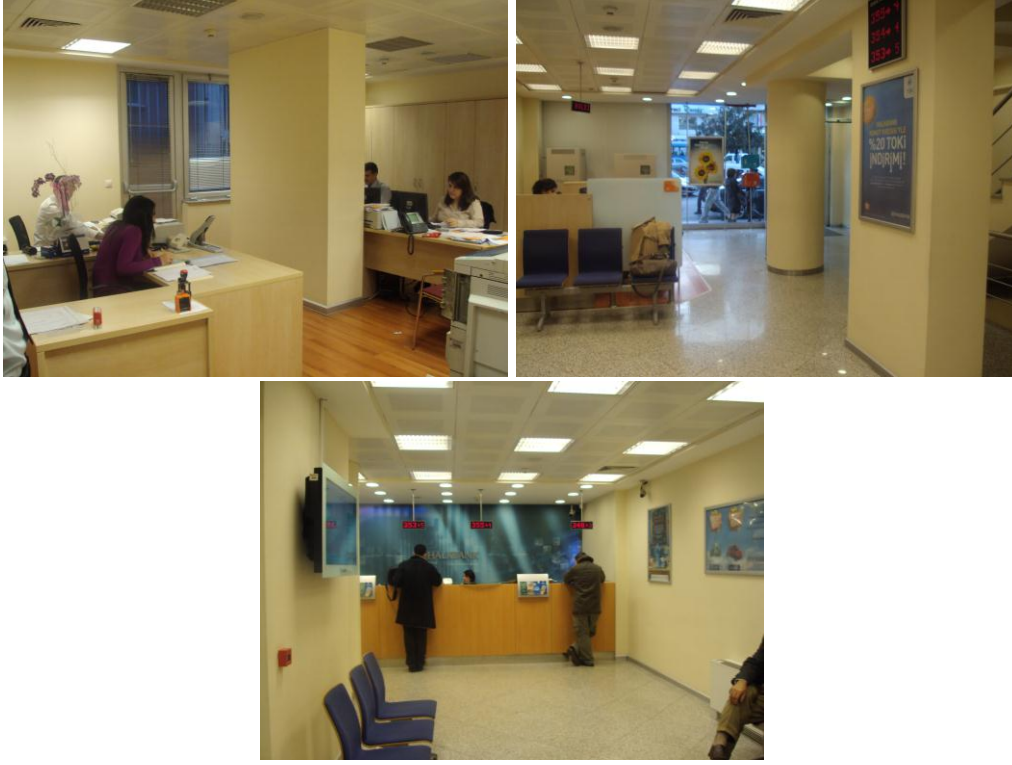




2. KAT



1.KAT



ZEMİN KAT- MÜŞTERİ SERVİS HOLÜ-OPERASYON BİRİMİ



**EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER
TAPULAR**

İli		İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		ŞİŞLİ					
Mahallesi		MEŞKUTİYE I					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
11.000.000,00		129	954	62	ha	m ²	dm ²
ALTINDA DÜKKAN OLAN KARGIR APARTMAN							
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Planlıdır					
	Sınırı	Zemin Sistem No : 24671542					
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. A.H : BU PARSEL LEHİNE 63 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARİ BOYA İLE BOYANAN KISIMDA MECRA İRTİFAK HAKKI ALEYHİTAR : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEYİMİYE :26/07/1966 - 5507					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
	13324	21	2013		02/11/2010		
Cilt No.						Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile çerhler için tapu tutulduğuna müdahale edilemezdir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince Şişli Şubemiz için Şişli Şube Müdürlüğüne bildirilecektir.							
ATILIM A.Ş. 2006 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129							

TAPU TAKYİDATLARI

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 954/62
Zemin No	: 24671542	Yüzölçüm	: 200,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGİR APARTMAN
Kurum Adı	: Şişli TM		
Mahalle / Köy Adı	: MEŞRUTİYET Mah.		
Mevki	:		
Cilt / Sayfa No	: 21 / 2013		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	954 ADA 12 PARSELLE ARASINDAKİ DUVAR MÜŞTEREK TIR.		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirtığı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
119975007	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	200,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 02/11/2010 - 13324-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
İrtifak	A.H.: BU PARSEL LEHİNE 63 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARİ BOYA İLE BOYANAN KISIMDA MECRA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:26/07/1966 Süre:)		26/07/1966 - 5507	--	

Raporlayan: 5781-ŞİŞLİ ŞUBESİ
Kaydına Geçmiştir.

Rapor Tarihi / Saati: 14.12.2011 14:27

1

İMAR DURUMU

Sisli Belediyesi
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

12.12-2011

Proje ve Ruhsat Birimi
SAVİ : 2011-11509-R-1540916 / 11882
KONU :

VEKTÖR
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İhlamur kuyu Mah. Aytaşı Sokak,
N0: 4
Ümraniye/İSTANBUL

İLGİ : 16.12.2011 tarih, 2011/11509-R-1540916 sayılı dilekçeniz.

ŞİŞLİ, MEŞRUTİYET Mahallesi, 129 pafta, 954 ada, 62 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında H=27.50m. irtifada, blok nizam, konut + ticaret alanında kalmaktadır..
Bilgi edinilmesini rica ederim.


Osman Ş. ASLAN
BELEDİYE BAŞKANI A.
Tekn. Bşk. Yrd.

Büyükdere Cad. N0: 100 ESENTEPE/İSTANBUL Telefon : 0-212- 288 75 76/259 Fax 274 16 07
e-posta : İmarplanlama@Sislibelediyesi.com. Elektronik ağı : www.sislibelediyesi.com.

YAPI MUAYENE RAPORU

5-5/2

Yapı Muayene Raporu

Yapının Adı	Yatırı No	Ada No	İmarat No	Şehir No	İmarat No	Muayene tarihi	Ruhsat No
Yatırı, Depo, 1.01.1967	123	124	125	126	127	14.10.1965	7698

Yukarıda adresi yazılı parsel 2 bodrum + 1 sığın + 5 normal katlı imaratta mahallenin tetkikinde, inşaatla ilgili olarak, 2.01 bodrum inşaat edilmiş, 1.01 bodrum ve sığın kat inşaat olmaksızın projede yazılı maksatlarla kullanılmak üzere inşaatın bitirilmesi hususunda karar verildiği raporudur.

Not: 2.01 bodrumda sığın, 1.01 depo, kapıcı odası ve kalorifer odası vardır. 1.01 bodrum duvarları alt depodur. 1.01 katlı 1 adet duvarı vardır. Normal katlar birer dairedir. Nispettin 28.5.1967 T.ili tennislerine göre kullanma izni verilmiştir. Bu rapordan önceki parsel mahalli hiçbir şekilde kapatılmamış. Tüccar devamlı kontrol altında bulundurulacaktır. Parşel mahalli kapatıldığı takdirde işbu inşaat raporu hükümlüdür.

Y. Mimarlar
Doktor
Y. Mimar
S. Sayrakter

31.5

Belediye Şube Müdürlüğüne

Şişli

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyetinin yaptığı muayene netti sine ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında mahzûr görülmediği anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğüne feretli alınarak kullanma izninin ilgilisine verilmesini rica ederim.

21.6.1967

İsk. Şb. Şell 2/6

Yazı İleri

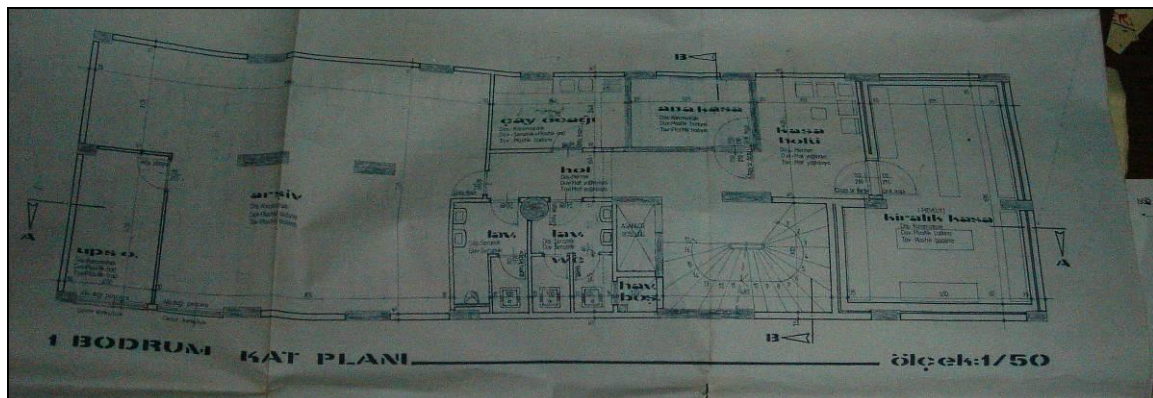
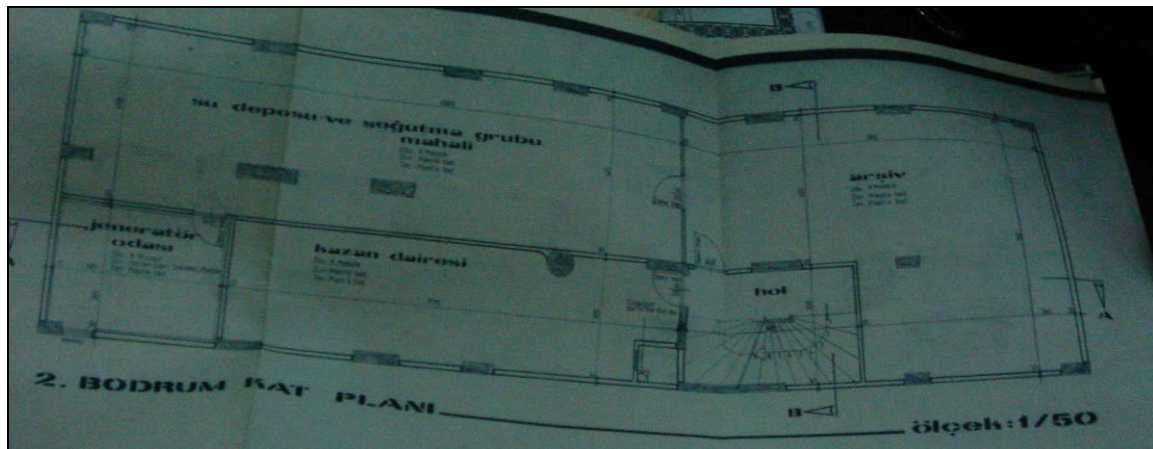
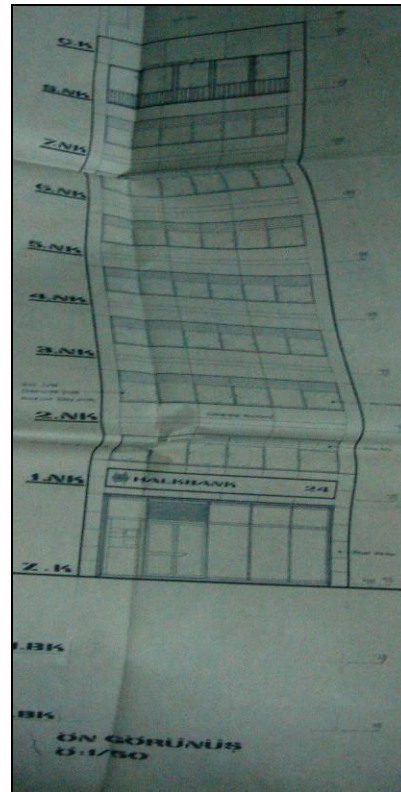
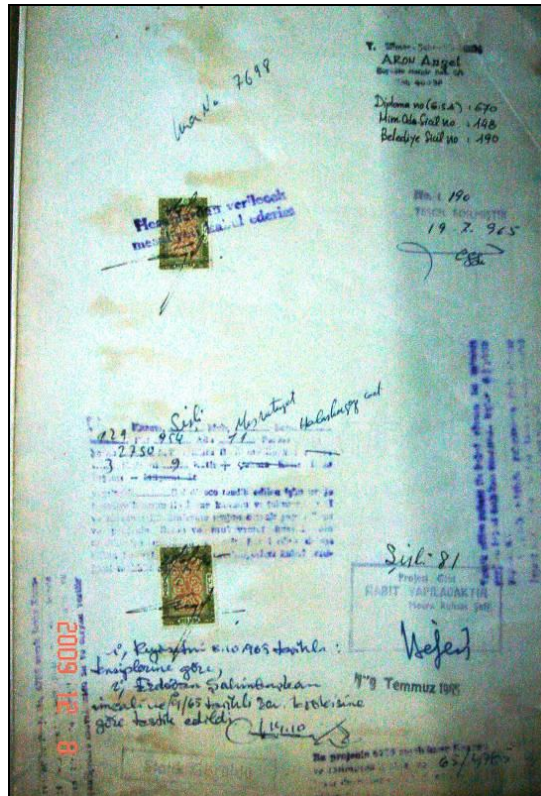
6357-✓

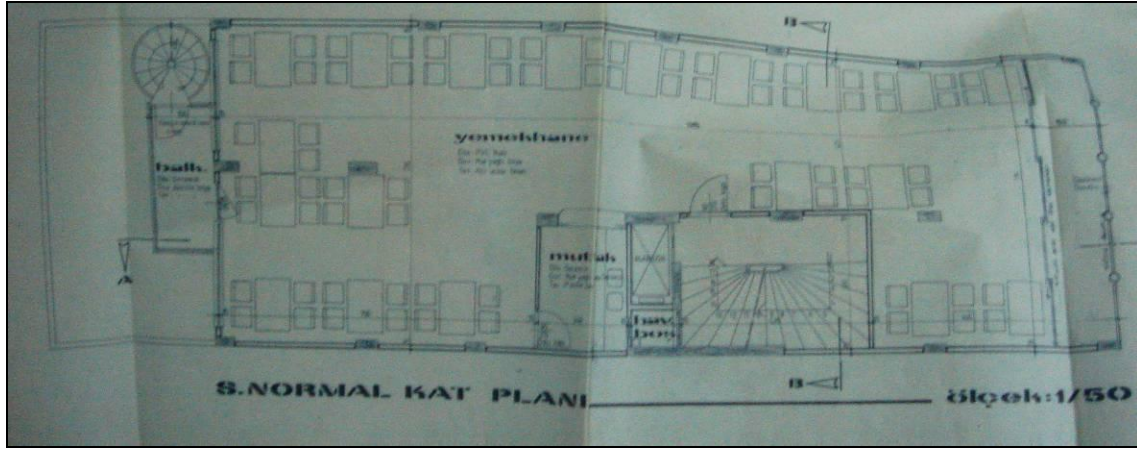
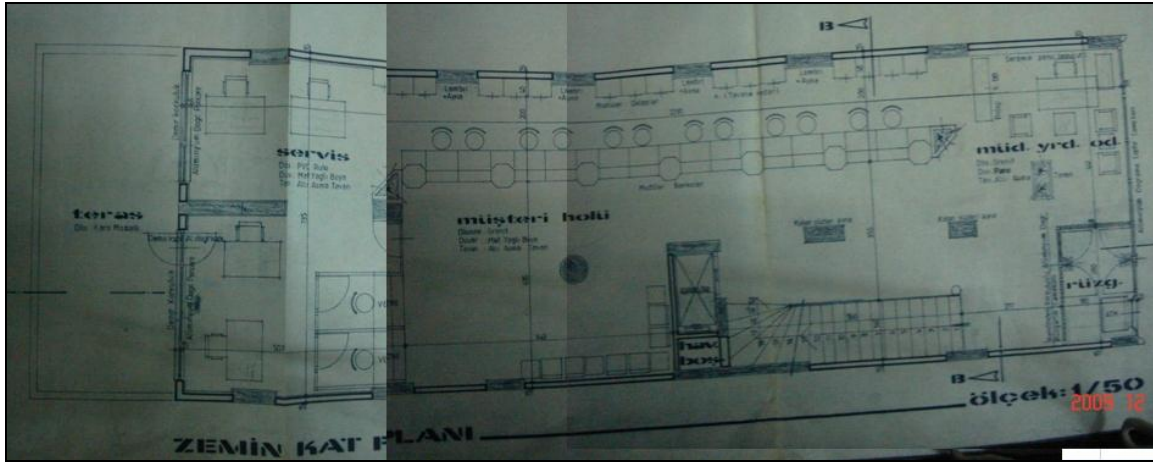
2.6.1967

İmar Müdürü

ENCÜMENT 04

PROJE





EK 3 – LİSANSLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANINA AİT LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tezlik Metin AYIŞIK
TEZLİK METİN AYIŞIK
HİSSE BAŞKANI

RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet Emin KIZILBOĞA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat ÖZTANGUT
E. NEVZAT ÖZTANGUT
BAŞKAN