



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
ŞİŞLİ - MEŞRUTİYET**

**2012_300_055
"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 | 8 |
| 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 | 17 |
| 6.6. | SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ | 18 |
| 6.6.1. | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ | 18 |
| 6.6.2. | MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ | 18 |
| 6.6.3. | GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ | 18 |
| 6.7. | KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER | 18 |
| 6.8. | GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ | 18 |
| 6.9. | BOŞ ARAZI VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR | 18 |
| 6.10. | EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ | 18 |
| 6.11. | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ | 18 |
| 6.12. | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI | 18 |
| 7. | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 19 |
| 7.1. | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI | 19 |
| 7.2. | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ | 19 |
| 7.3. | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 19 |
| 7.4. | DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 19 |
| 8. | SONUÇ | 20 |
| 8.1. | SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ | 20 |
| 8.2. | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | 20 |
| 8.2.1. | SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ | 20 |
| 8.2.2. | KİRA BEDELİ TAKDİRİ | 20 |
| 8.2.3. | SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ | 20 |

1. RAPOR ÖZETİ

| | |
|--|--|
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ | : Altında dükkanı olan kargir apartman |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI | : İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Meşrutiyet Mahallesi, 954 ada, 62 parsel 200,00 m ² arsa alanlı altında dükkanı 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 şartlarına sahiptir. |
| KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | : Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Yöntemi" kullanılmıştır. |
| TESPİT EDİLEN DEĞER | : (KDV hariç)11.606.582 TL |

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 27.12.2012
- RAPORUN NUMARASI** : 2012_300_055
- DEĞERLEME TARİHİ** : 03.12.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 28.12.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012_300_41-58
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu değerlendirme raporunun amacı; İstanbul İli, 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 30.12.2011 tarihinde 2011_300_11_15 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : Vektör Gayrimenkul 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** : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sokak,
No:1, Yukarı Dudullu/Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporla detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olu, müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul 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 dir. 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. 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.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8' dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir. 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.
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfusedir. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece,

Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

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 Tiyatro, 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.



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.

| Şişli İlçesi'nin yıllara göre nüfus verileri | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Yıl | 1955 | 1960 | 1965 | 1970 | 1975 | 1980 | 1985 | 1990 | 1997 | 2000 | 2007 | 2010 | 2011 |
| Nüfus | 120,811 | 157,744 | 208,128 | 250,605 | 270,577 | 282,471 | 526,526 | 250,478 | 251,155 | 250.792 | 314.684 | 317.337 | 320.763 |

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 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı: Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

| Aylar | Ağırlıklı Ortalama | 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 | 2012-01 | 74,7 |
| 2007-02 | 77,3 | 2008-02 | 78,0 | 2009-02 | 60,9 | 2010-02 | 67,8 | 2011-02 | 73,0 | 2012-02 | 72,9 |
| 2007-03 | 80,3 | 2008-03 | 76,9 | 2009-03 | 58,7 | 2010-03 | 67,3 | 2011-03 | 73,2 | 2012-03 | 73,1 |
| 2007-04 | 80,5 | 2008-04 | 78,6 | 2009-04 | 59,7 | 2010-04 | 72,7 | 2011-04 | 74,9 | 2012-04 | 74,7 |
| 2007-05 | 80,8 | 2008-05 | 79,2 | 2009-05 | 64,0 | 2010-05 | 73,3 | 2011-05 | 75,2 | 2012-05 | 74,7 |
| 2007-06 | 81,7 | 2008-06 | 80,3 | 2009-06 | 67,5 | 2010-06 | 73,3 | 2011-06 | 76,7 | 2012-06 | 74,6 |
| 2007-07 | 82,0 | 2008-07 | 79,8 | 2009-07 | 67,9 | 2010-07 | 74,4 | 2011-07 | 75,4 | 2012-07 | 74,8 |
| 2007-08 | 79,6 | 2008-08 | 80,0 | 2009-08 | 68,9 | 2010-08 | 73,0 | 2011-08 | 76,1 | 2012-08 | 74,3 |
| 2007-09 | 80,8 | 2008-09 | 77,3 | 2009-09 | 68,0 | 2010-09 | 73,5 | 2011-09 | 76,2 | 2012-09 | 74,0 |
| 2007-10 | 81,6 | 2008-10 | 75,8 | 2009-10 | 68,2 | 2010-10 | 75,3 | 2011-10 | 77,0 | 2012-10 | |
| 2007-11 | 80,8 | 2008-11 | 71,8 | 2009-11 | 69,8 | 2010-11 | 75,9 | 2011-11 | 76,9 | 2012-11 | |
| 2007-12 | 79,2 | 2008-12 | 64,9 | 2009-12 | 67,7 | 2010-12 | 75,6 | 2011-12 | 75,5 | 2012-12 | |

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu [Fitch](#) , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırım durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı beklenmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 1. Dönem: 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur.

2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

| Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı | | | | Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%) | |
|---|----------------|----------------|----------------|--|-------|
| | Göstergeler | | | 2012 | 2011 |
| | 2012 | 2011 | 2010 | | |
| Bina Sayısı | 15 237 | 16 942 | 22 218 | -10,1 | -23,7 |
| Yüzölçümü (m ²) | 25 535 954 | 21 328 705 | 24 437 228 | 19,7 | -12,7 |
| Değer (TL) | 17 613 883 751 | 13 079 527 913 | 13 814 687 701 | 34,7 | -5,3 |
| Daire sayısı | 116 684 | 111 150 | 128 519 | 5,0 | -13,5 |

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

| Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı | | | | Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%) | |
|--|----------------|----------------|----------------|--|-------|
| | Göstergeler | | | 2012 | 2011 |
| | 2012 | 2011 | 2010 | | |
| Bina Sayısı | 47 299 | 43 632 | 50 905 | 8,4 | -14,3 |
| Yüzölçümü (m ²) | 72 176 471 | 52 674 678 | 60 451 484 | 37,0 | -12,9 |
| Değer (TL) | 49 615 698 592 | 33 322 512 025 | 34 259 065 045 | 48,9 | -2,7 |
| Daire sayısı | 349 226 | 276 327 | 308 008 | 26,4 | -10,3 |

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

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.

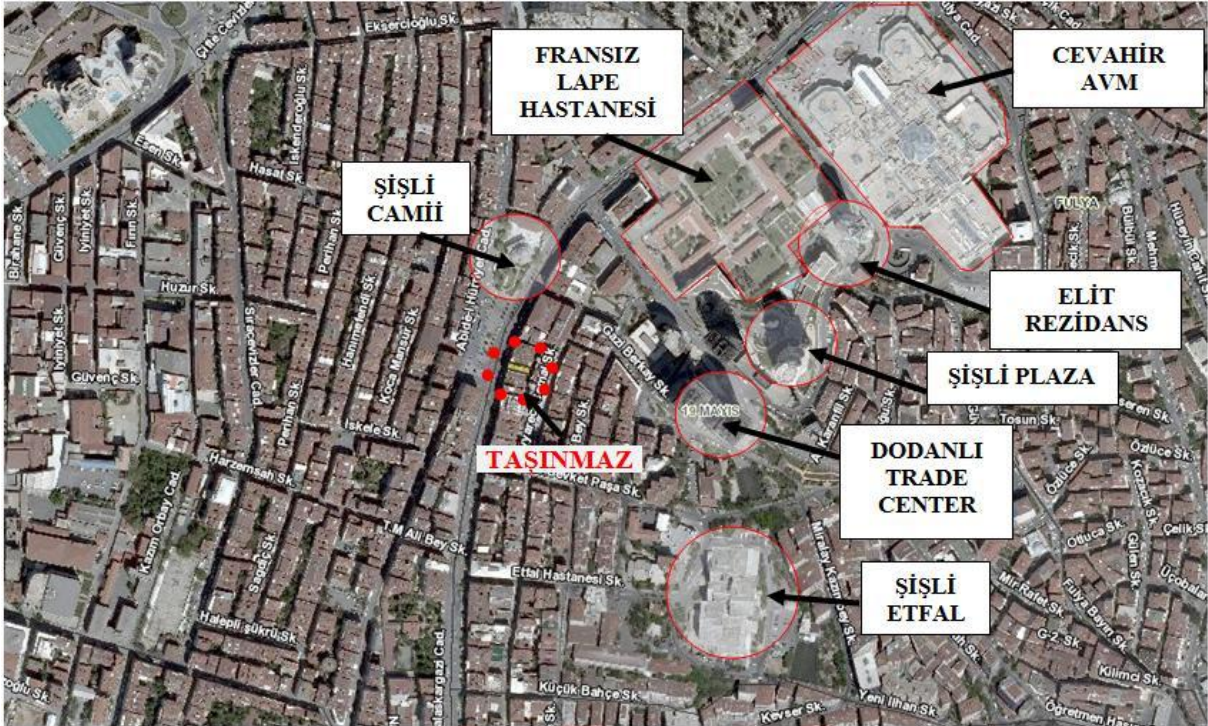
Taşınmazın çevresi, ticari fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yakın çevresinde; Cevahir AVM, Dodanlı Trade Center, Şişli Plaza, Elit Rezidans, Fransız Lape Hastanesi, Şişli Camii, Şişli Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi, yer almaktadır.

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-Ayvansaray-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 konumlandırılmıştır.

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 ssitem 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 konuludur.
- ✓ 2 Bodrum+Zemin+8 Normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır.

| 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 |

- ✓ Taşınmazın mevcut durumdaki kullanımı;
- ✓ 2. bodrum katı, antre-hol, kazan dairesi, arşiv, Ups, odası, soyunma odası,
- ✓ su deposu ve soğutma grubu 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, 8 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

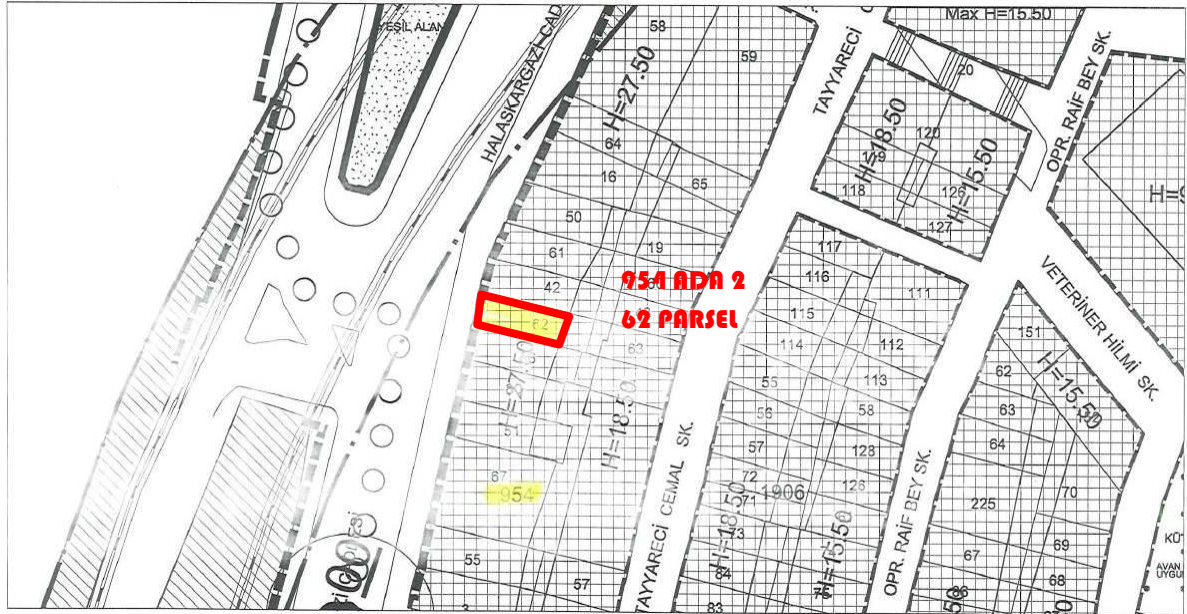
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

| |
|---|
| 954 ADA 62 PARSEL |
| REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydına rastlanmamıştır. |
| SERHLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilmiş olan şerh kaydına rastlanmıştır. |
| HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 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 müşterektir. |

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 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup; h=27,5m, 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 ya da 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

| | |
|--|---|
| <p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p> | <p>: 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 Aynı Sermaye işleminden tescil edilmiştir.</p> |
| <p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p> | <p>: 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=27.5m, Blok Nizam yapılaşma şartları bulunmaktadır.</p> |

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 malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

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

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- 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** 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 bu sebepler doğrultusunda kat bazında yapılmıştır. Bina bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

EMSAL ARAŞTIRMASI

| BİNA EMSALLERİ | | | | | | |
|----------------|---------|------------------------|------------------------------|---|-------------------------------|---|
| NO | DURUM | ALAN (m ²) | FİYAT TL | AÇIKLAMA | BİRİM FİYAT TL/M ² | İRTİBAT |
| 1 | SATILIK | 1800 | 6.500.000USD- 11.635.000TL | Halaskargazi Caddesi'nde konumlu, 3 katlı dükkan + 9 katlı, 1800 m ² bina | 6.464 | NİŞANTAŞI EMLAK 0 535 832 14 28 |
| 2 | SATILIK | 2040 | 6.250.000USD – 11.187.500TL | Cumhuriyet Caddesi'nde konumlu, 11 katlı, 2040 m ² bina | 5.484 | AC GAYRİMENKUL 0 532 213 13 85 |
| 3 | SATILIK | 1800 | 4.000.000USD – 7.160.000TL | Osmanbey merkezde konumlu, 9 katlı, yeni bina | 3.978 | HOUSE & HOUSE GAYRİMENKUL 0 554 653 98 75 |
| 4 | SATILIK | 800 | 2.850.000USD – 5.101.500TL | Ergenekon Caddesi üzerinde konumlu, dükkan+5 katlı bina | 6.377 | DRAMALI EMLAK 0 532 232 19 99 |
| 5 | SATILIK | 2150 | 10.000.000USD – 17.900.000TL | Halaskargazi Caddesi üzerinde konumlu, 10 katlı, 2150 m ² bina | 8.326 | D&C EMLAK DANIŞMANLIĞI 0 537 959 66 64 |
| 6 | SATILIK | 3000 | 6.200.000USD – 11.098.000TL | Valikonağı Caddesi'nde konumlu, kapalı otoparklı dükkan+5 katlı bina | 3.699 | NİŞANTAŞI EMLAK 0 535 832 14 28 |
| 7 | KİRALIK | 5000 | 60.000USD – 107.400 | Taşınmaza yakın konumlu, Halaskargazi Caddesi'ne ikinci parselde konumlu 7 katlı bina | 21,48 | ÜNAL GAYRİMENKUL 0 544 329 24 24 |
| 8 | KİRALIK | 1100 | 45.000 | Taşınmaz yakın bir sokakta konumlu, 7 katlı bina | 40,91 | FIDESTATE GAYRİMENKUL 0 532 356 63 06 |
| 9 | KİRALIK | 150 | 5.000 | Cumhuriyet Caddesi üzerinde 150 m ² alanlı, 2+1 ofis | 33.33 | GARAGE GAYRİMENKUL 0 532 720 33 47 |
| 10 | KİRALIK | 230 | 2.500USD – 4.475 | Halaskargazi Caddesi üzerinde konumlu, 4+1 ofis | 25,55 | CENTURY 21 GURU GAYRİMENKUL 0 533 719 22 29 |
| 11 | KİRALIK | 400 | 10.000 | Halaskargazi Caddesi üzerinde 400 m ² ofis katı | 25 | REMAX BENTO GAYRİMENKUL 0 535 646 06 83 |

Emsal Değerlendirme: Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların kat bazında şerefiyelendirmesi yapıлып, bodrum, zemin, 1. Normal kat için yaklaşık ortalama 13500 TL/m², normal katlar için ortalama 4500 TL/m² olmak üzere bina toplam kapalı alanı üzerinden **6.660 TL/m²** birim fiyat takdir.

Değerlendirme:

Yukarıda açıklanan veriler ve tespitler ışığında, bu çalışmaya esas teşkil edecek gayrimenkulün metrekaire kira bedeli, bodrum, zemin, 1. Normal kat için yaklaşık ortalama 70 TL/m²/Ay, normal katlar için ortalama 25 TL/m²/Ay olmak üzere, taşınmazın konumu, kat sayısı, fiziki durumu göz önünde bulundurularak toplam bina alanı üzerinden 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 | 6.484.124 |

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 değerlendirme 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 yaklaşık olarak **11.605.000,-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 VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarındaki vasfı "Altında Dükkan Olan Kargir Apartman" olarak tescil edilmiştir. İskanlı ve cins tashihli 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 | 6.484.124 |

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 Değer (TL) | Sigortaya Esas Değer (USD) |
| 1.742,73 | IV-B | 695 | 1.211.197 | 676.647 |

*(Değerleme tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,79.-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

