



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BAKIRKÖY-ATAKÖY 4.
KISIM**

2012_300_49

**"KARGİR BANKA ŞUBE
BİNASI"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	9
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	11
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	13
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	13
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	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	15
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	17
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	17
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	18
6.9.	BOŞ ARAZİ 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	18
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	18
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	18
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
8.	SONUÇ	19
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	19
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	19
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	19
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ	19
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ	19

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Kargir Banka Şube Binası

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

: İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum+zemin+1 normal kat+çekme katlı binadır. Taşınmazın parsel büyüklüğü 515 m²'dir.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

: Değerleme konusu parsel; 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı'nda H:9,50 m irtifalı "Ticaret (T4-1)" alanında kalmaktadır. 1 ve 2. Derece Taşkın Önlemleri Yapılaşma Bandı içerisinde kalmakta olup, Plan Notlarına ilişkin genel hükümler yazılı imar durumu belgesinde sunulmuştur.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

DEĞERLEMETARİHİ

: 04.12.2012

TESPİT EDİLEN DEĞER

: **(KDV hariç) 8.918.000- TL**

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 26.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_049
DEĞERLEME TARİHİ	: 04.12.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 29.11.2012
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, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada 174 parsel numaralarında kayıtlı kargir banka şube binası nitelikli taşınmazın değer tespittir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No: 401040 İşletmeci/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmaz için daha önce tarafımızca, 30.12.2011 tarihinde 2011_300_11_12 tarihli rapor düzenlenmiştir. Söz konusu raporda taşınmazın değeri (KDV hariç) 8.026.000.- TL olarak belirlenmiştir.

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 : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi
Ertuğrulgazi Sokak
No:1 34774
Yukarı Dudullu – Ümraniye/İSTANBUL

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

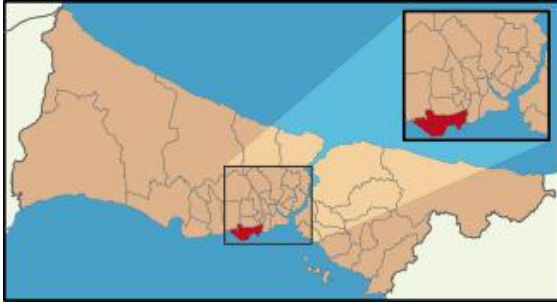
- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı 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 nüfustur. 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 nüfustur. 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 Yakasında 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.

BAKIRKÖY İLÇESİ

Konumu: Bakırköy İlçesi; İstanbul Metropoliten alan sınırları içerisinde ve Avrupa yakasında konumlanmıştır. Batısında ve kuzeybatısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bahçelievler, kuzeydoğusunda Güngören ve doğusunda Zeytinburnu ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 3.243 hektardır. Sınırları dahilinde 16 mahalle bulunmaktadır.



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

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

Nüfus:

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

Planlama alanının nüfus artış oranı ülke nüfus artış oranının üzerinde, İstanbul nüfus artış oranı ile aynı paralelliktedir. Buradan da İstanbul' a göçle gelen nüfusun, yerleşim ve çalışma alanı olarak tercih ettiği yerlerden birinin Bakırköy olduğu anlaşılmaktadır. Bakırköy içerisindeki çalışma alanları, iş arayan nüfus için önemli bir çekim gücü oluşturmuştur.

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

Ulaşım: Bakırköy Bölgesi", karayolu ile Boğaziçi Köprüsü'nden 23 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden 30 km Harem Otogarı'ndan 32 km, Haydarpaşa Tren Garı'ndan 34 km ve Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan 59 km mesafede bulunmaktadır.



E-5 Karayolu ilçenin kuzeyinden geçmekte olup, aynı zamanda ilçenin kuzey sınırını oluşturmaktadır. Otoyolu ilçenin ortasından geçmektedir. Üsküdar – Şile yolu ilçeyi dikine kat ederek ikiye bölmektedir. Bölgeden karayolu ile Avcılar, Beyoğlu, Mecidiyeköy ve Kadıköy gibi merkezlere ve denizyolu üzerinden deniz otobüsü vasıtası ile Avcılar, Yenikapı, Kabataş,

Kadıköy ve Bostancı iskelelerine toplu taşıma sağlanmaktadır.

E-5 Karayolu, İstanbul Caddesi, Yeşilköy-Bakırköy Sahil Yolu, İncirli Caddesi ve Atatürk Havalimanı Caddesi ilçede ulaşım ve trafik yoğunluğu yaşanan güzergahların başlıcalarıdır.

Ulaşım Projeleri:

Bölgeye 2009 Mart ayında tamamlanan Avcılar-Söğütözü metrobüs hattı üzerinden ulaşım mümkündür. 33 istasyondan oluşan hattın uzunluğu 43 km olup, başlangıç ve varış noktaları arasındaki ortalama seyahat süresi 63 dakikadır. Sistemin, Kadıköy-Kartal-Tuzla Hafif Metrosu ile Bakırköy-Anadolu Otogarı-Göztepe Hava ray hattı ile entegre edilmesi planlanmaktadır.

Ulaşım Bağlantıları:



Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantılı Avrupa Otoyolu (TEM) ile Boğaziçi Köprüsü bağlantılı E-5 Karayolu bölgenin kuzeyinden geçmektedir. Doğu-batı doğrultusunda ilçeyi ortadan ikiye bölge demir yolu ve ilçenin güney sahilinde yer alan Bakırköy Deniz Otobüsü iskelesi ağırlıklı olarak şehir içi ulaşım için kullanılmaktadır. Ayrıca yine güney sahilinde yer alan Ataköy-Marina Yat Limanı ilçe bünyesinde bulunmaktadır.

Bakırköy İlçesi' nin Yeşilköy Mahallesi' nde yer alan Atatürk Havalimanı, İstanbul ve çevre illerin yurtiçi

ve yurtdışı hava ulaşımı ihtiyacı konusunda bel kemiği niteliğindedir. Bu açıdan bakıldığında bölge İstanbul İli' nde cazibe merkezi olma özelliğini hiçbir zaman yitirmeyecek olan bir konuma sahiptir.

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

2009 – 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: Kasım ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,9** 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	74,9
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	74,0
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-finance 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 öngörülmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

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					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m²)	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

Konut Satış İstatistikleri(3. Dönem)

2012 yılı üçüncü döneminde, Türkiye genelinde 103.543 konut satış sonucu el değiştirdi ve bir önceki döneme göre %2,35 oranında düşüş gerçekleşti.

2012 yılı üçüncü döneminde (Temmuz-Ağustos-Eylül), konut satışlarında bir önceki döneme göre en yüksek düşüş %19,30 ile Zonguldak, Karabük, Bartın (TR81) bölgesinde gerçekleşti. Bir önceki döneme göre yüksek düşüş gösteren diğer bölgeler sırasıyla, %15,70 ile İstanbul (TR10), %15,66 ile Adana, Mersin (TR62), %13,19 ile Antalya, Isparta, Burdur (TR61) ve %11,35 ile İzmir (TR31) bölgeleridir. Aynı dönemde konut satışlarında bölge düzeyinde bir önceki döneme göre artış gösteren bölgeler ise sırasıyla, %39,11 ile Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir (TR71), %26,47 ile Kastamonu, Çankırı, Sinop (TR82), %19,83 ile Samsun, Tokat, Çorum, Amasya (TR83), %18,04 ile Bursa, Eskişehir, Bilecik (TR41) ve %17,49 ile Manisa, Afyon, Kütahya, Uşak (TR33) bölgeleridir.

2012 yılı üçüncü döneminde, konut satışında bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 oranında artış gerçekleşti.

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.

2 B 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 gayrimenkul, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, Ataköy 4. Kısım Çarşı No:1, 51 pafta 115 Ada, 174 Parsel numarasında kayıtlı 515,00 m² yüzölçümüne sahip kargir banka şube binasıdır. Taşınmaz Ataköy 4. Kısım Çarşı'da Dr. Rezmi Kazancıgil Caddesi üzerinde çarşı girişinin en solunda yer alan binadır.

Taşınmazın yakın çevresi Bakırköy'ün önemli bir yerleşim bölgesi olan Emlak Bankası tarafından yapılmış Ataköy Toplu Konut Yerleşim Bölgesi'dir. Bölge konut ağırlıklı olup, kısımların merkezlerinde çarşı diye adlandırılan toplu yerleşmiş ticaret alanları bulunmaktadır. 4. Kısım çarşı tek katlı bitişik ticaret alanları ve en çok 3 katlı olarak inşa edilmiş ticaret ve hizmet fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar genellikle bitişik nizamdır. Fakat, söz konusu taşınmaz gibi ayrıık olan binalar da bulunmaktadır. Yakın çevrelerinde; Ataköy Lisesi, Muhittin Üstündağ İlköğretim Okulu, 60. Yıl Ataköy İlköğretim Okulu, Ataköy 3. Kısım Parkı, Ataköy Polis Karakolu ve Ataköy Spor Kulübü, Bakırköy Ruh ve Sinir Hastalıkları Hastanesi bulunmaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak üst gelir gurubunun ikamet ettiği konut alanları ağırlıklı bir bölgedir. 4. Kısım bölgesi taşınmazın Bakırköy Merkez'e daha yakın olan kısımlarından biridir.

Taşınmaz Ataköy 4. Kısım'da konumlu olup, yakın bölgesinde batıda 11. Kısım, güneyde 2. Kısım, doğuda 3. Kısım bulunmaktadır. 4. Kısım'ın kuzeyinde Bakırköy Ruh ve Sinir Hastalıkları Hastanesi bulunmaktadır.

Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım kara yolu ile rahattır. D-100 Karayolu'na Ataköy Kavşağı güzergahından ve Bakırköy Sahil Yolu'na da ulaşılabilirliği yüksektir. Yakın çevresinden Sirkeci-Halkalı Demiryolu güzergahı geçmekte fakat Ataköy yerleşimi içerisinde duraklamamaktadır. En yakın istasyon Bakırköy İstasyonu'dur. Bölge toplu taşımadan ziyade ağırlıklı olarak özel araç kullanımının yoğun olduğu bir bölgedir.



TAŞINMAZIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Boğaz Köprüsü	16 km	Eminönü	10 km
F.S.M Köprüsü	20 km	Avcılar	11 km
Bakırköy Merkez	1,3 km	Maslak	19 km
D-100	1,2 km	Kadıköy	14 km
Atatürk Havalimanı	3,2 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	38 km

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi 51 pafta, 115 ada, 174 parselde yer alan bodrum + zemin + 1 normal kat+teras kattan oluşan, bağımsız bölüm ayırımı olmayıp tek bir bölüm halindeki, Halk Bankası Ataköy Şubesi ve Halkbank Avrupa 3. Bölge Koordinatörlüğü tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
- Parsel alanı 515,00 m², bina oturumu 400 m²'dir.
- Açık Posta adresi: Halk Bankası Ataköy Şubesi-Ataköy 4. Kısım Çarşı No:1, Bakırköy /İSTANBUL
- Parsel ön cephesinde, Halk Bankası şube ATM'si bulunmaktadır.
- Mevcutta binanın tamamı şube ve 3. bölge koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır.
- Bodrum katında; binaya ait kazan dairesi, kalorifer dairesi, ana ve kiralık kasalar, arşivler, WC'ler, mutfaklar bulunmaktadır. Zemini granit ve bazı kısımlarda seramik, duvarlar saten ve bazı kısımlarda seramiktir.
- Zemin katında; müşteri ve servis holü, ofisler bulunmaktadır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granit, merdiven korkulukları ferforjedir. Zemin kat zemini granit, ofislerde laminant parke döşeli, tavan; taşıyıcı asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.
- 1. Normal katında; servisler ve WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.
- Çekme Katında; ofisler, kullanılmayan odalar, arşiv, WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.
- Bina, kaloriferlidir. Isınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır. Binada asansör bulunmamaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır, yangın merdiveni bulunmamaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibarıyla 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Taşınmaz bir bölüm olup, toplan 1.372 m² kullanım alanına sahiptir. Katlara göre alan dağılımı;
- Bodrum, zemin ve 1. normal kat 400 m²,
- Teras kat 172 m², toplam 1.372 m²'dir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, 115 ada 174 parsel üzerinde bodrum+zemin+1 normal kat+çekme kattan ibaret kargir banka şube binası nitelikli bina bulunmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4-B
Yapının Yaşı	:	39
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)	:	1.372 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	%25(tadilat yapılmış)
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BAKIRKÖY
MAHALLESİ	:	KARTALTEPE
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	51
ADA NO	:	115
PARSEL NO	:	174
YÜZÖLÇÜMÜ	:	515,00 m ²
NİTELİĞİ	:	KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI
YEVMIYE NO	:	10561
CİLT NO	:	63
SAHİFE NO	:	6234
EDİNİM TARİHİ	:	28.10.2010
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	:	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

51 Pafta, 115 Ada, 174 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 30.11.2012 tarihinde, Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 30.12.2012 tarihinde, Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 30.12.2012 tarihinde, Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir beyan yoktur.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazın bulunduğu parsel, 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı'nda H:9,50 m irtifalı "Ticaret (T4-1)" alanında kalmaktadır. 1 ve 2. Derece Taşkın Önlemlili Yapılaşma Bandı içerisinde kalmakta olup, Plan Notlarına ilişkin genel hükümler raporun ekler bölümünde yer alan yazılı imar durumu belgesinde sunulmuştur.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazın Bakırköy Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında, 23.11.1972 onay tarihli 64 sayılı onaylı mimari projesi ve 03.02.1975 tarih 778 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Taşınmaz ilgili proje ve belgelere uygundur.

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

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

Konu taşınmaz 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için yapı denetim firması ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmaz; 28.10.2010 tarihinde 10561 yevmiye no ve Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir. Son üç yılda başka işlem görmemiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazın bulunduğu parsel, 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı'nda H:9,50 m irtifalı "Ticaret (T4-1)" alanında kalmaktadır. 1 ve 2. Derece Taşkın Önlemlili Yapılaşma Bandı içerisinde kalmakta olup, Plan Notlarına ilişkin genel hükümler raporun ekler bölümünde yer alan yazılı imar durumu belgesinde sunulmuştur.

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 ÇELİŞMALARINDA 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 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 örneklerle 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 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 işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - 1. Derece deprem bölgesinde yer alması.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Merkezi bir bölgede yer alması
 - Banka fonksiyonu için çarşı içerisindeki konumunun çok iyi olması,
 - Ulaşım bağlantılarının ve yaya dolaşımının yoğun olduğu bir bölgede yer alması,
 - İskanlı ve cins tashihli bina olması,

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

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir** yöntemi kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

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

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI

Satılık Emsaller:

1. **Ataköy Tuna Emlak Ofisi – 0212 560 3417** Taşınmazın bulunduğu; Ataköy 4.Kısım Çarşı içersin de faaliyet gösteren Emlak Ofisi ile yapılan görüşmede çarşı girişinde bulunan ve yapı olarak değerlemesi yapılan taşınmaza emsal niteliğinde, 3 katlı ve yaklaşık 650 m² alana sahip iş yeri için 6.500.000 TL istendiği belirtilmiştir. Binanın bu bedel üzerinden yakın zaman önce işlem gördüğü belirtilmiştir. (**10.000 TL/m²**)
2. **Onur Emlak – 0532 250 02 92** Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu 4. Kısım Çarşı içerisinde uzun dönemdir faaliyet gösteren Emlak Ofisi ile yapılan görüşmede söz konusu taşınmazın Banka Şubesi olmak kaydıyla değerinin 10.000.000-12.000.000 TL civarlarında olabileceği, aksi durumda farklı sektörler için bu bedelin daha düşük olacağı belirtilmiştir. Aynı emlakçının beyanına göre taşınmazın bulunduğu Ataköy 4. Kısım Çarşı'da şu anda Vakıfbank Şubesi olan yaklaşık 650 m² olduğu düşünülen, 3 katlı binanın 5 yıl önce, çok bakımsız, kullanılmaz vaziyette iken 3.000.000 TL civarında bedel ile satıldığı ve yakın dönemde 6.000.000-7.000.000 TL bedelle satılık söylentilerinin çıktığı belirtilmiştir. (**10.000 TL/m²**)
3. **Örnek Emlak- 0212 661 00 90** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 4. Kısım Çarşı'da, faaliyet gösteren Emlak ofisiyle yapılan görüşmede değerlemesi yapılan taşınmazın 6.000.000 -7.000.000 TL civarında satışının olabileceği beyan edilmiştir. Yapılan görüşmede çarşı içersin de daha küçük yapıda ve tek katlı dükkânların 8.000 TL/ m² - 10.000 TL/m² birim fiyat aralığında olduğu, dükkânların büyüdükçe birim fiyatın daha düşük bedellerde gerilediği belirtilmiştir.

Değerlendirme:

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin konut ağırlıklı olduğu ve ticari nitelikte alanların oldukça kısıtlı olduğu görülmektedir.

Taşınmazın bulunduğu 4. Kısım çarşı içersin de taşınmaza benzer az sayıda yapı olduğu bu yapıların banka faaliyeti açısından oldukça değerli ve tercih edilen yapılar olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu çarşı içersin de faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmede konu taşınmazın banka müşterisi olmak koşuluyla 8-12 Milyon TL edebileceği belirtilmiştir. Bu bilgiler

doğrultusunda taşınmazın değeri katların şerefiyeleri ayrı ayrı düşünülerek verilmiş, fakat taşınmaz bina olarak tescilli olduğundan değer, toplam brüt bina alanı dikkate alınarak **6.500 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Kiralık Emsaller:

1. Ataköy Emlak – 0532 236 47 07

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Ataköy 4. Kısım Çarşı girişinde yakın zaman içerisinde Restoran olarak kiralanmış yaklaşık 650 m² olduğu düşünülen, 3 katlı binanın kirasının 30.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. **(46,153 TL/m²/ay)**

2. Onur Emlak – 0532 250 02 92

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 4. Kısım Çarşı’da, giriş bölümünde bulunan Vakıflar Bankasının 3 katlı ve yaklaşık 850 m² olan binası için 30.000 TL kira ödendiği belirtilmiştir. **(35,29 TL/m²/ay)**

3. Örnek Emlak- 0212 661 00 90

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 4. Kısım’da çarşı içindeki 50 m² kullanım alanı olan, boş durumdaki dükkanın kira bedelinin 3.000 TL olduğu belirtilmiştir. **(60,00 TL/m²/ay)**

Değerlendirme:

Yukarıda belirtilen kira emsalleri ve binanın katlar arasındaki farklılıkları dikkate alınarak tespit edilen birim kira değeri **35 TL/m²/ay’dır**.

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 parseller için **6.500,-TL/m²** alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER			
Ada-Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	KDV Hariç Değeri (TL)
115-174	1.372,00	6.500,00	8.918.000

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın kira değeri, Rapor’un 6.5. başlığı altında detayları verilen kira emsalleri dikkate alınarak 35 TL/m²/ay olarak tespit edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,05-0,08 aralığında olabileceği düşünülmekte olup, 0,065 olarak alınmıştır.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ						
KİRA BEDELİ TAKDİRİ-ATAKÖY ŞUBE-115 ADA 174 NO.LU PARSEL						
Ada-Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/Ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Ro	Taşınmazın Değeri
115-174	1.372,00	35,00	48.020,00	576.240,00	6,50%	8.865.231

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 **48.020-TL/Ay** olarak hesaplanmıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemede proje geliştirme yapılmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut kullanımı gibi Mer'î İmar Planı fonksiyonu doğrultusunda kullanımdır.

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 kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazın değeri **8.918.000,-TL**,

Gelir kapitalizasyonu ile **8.865.231,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer, 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

Değerlemesi yapılan taşınmaz, yasal evraklarını ve yapı kullanma izin belgesini alıp, tapuda cins tashihi yapılarak, yasal sürecini tamamlamıştır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyünde bulunmasında, Sermaye 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

SATIŞ DEĞER TAKDİRİ-ATAKÖY ŞUBE-115 ADA 174 NO.LU PARSEL					
Ada-Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)	KDV Hariç Değeri (USD)
115-174	1.372,00	6.500,00	8.918.000	10.523.240	4.993.561

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri;

8.918.000-TL (Sekizmilyondokuzyüzonsekizbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

KİRA BEDELİ TAKDİRİ-ATAKÖY ŞUBE-115 ADA 174 NO.LU PARSEL				
Ada-Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/Ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)
115-174	1.372,00	35,00	48.020,00	576.240,00

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

SİGORTA DEĞER TAKDİRİ-ATAKÖY ŞUBE-115 ADA 174 NO.LU PARSEL				
Ada-Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Değer (TL/m ²)	Sigortaya Esas Değer (TL)
115-174	1.372,00	IV-B	695,00	953.540

*(Değerleme tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,7859.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA
SPK Lisans NO:401040
İşletmeci/Kontrolör

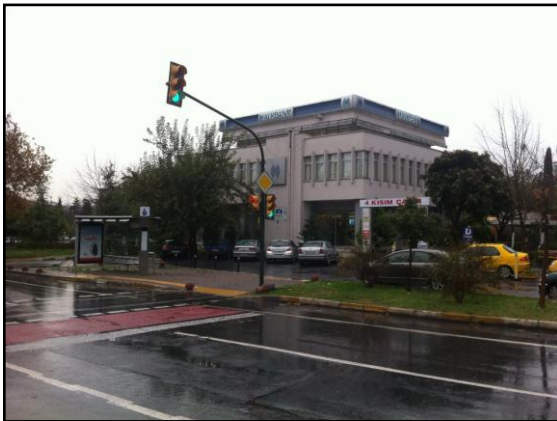


SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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



EK 1 - FOTOĞRAFLAR



BODRUM KAT



ZEMİN KAT



NORMAL KAT





ÇEKME KAT





EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER TAPU

İli	İSTANBUL	 TAPU SENEDİ		Fotograf	
İlçesi	BAKIRKÖY				
Mahallesi	KARTALTEPE				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii					
Satış Bedeli	0.00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü
	53		115	174	ha m² dm²
					515,00 m2
Niteliği	KARGIR BANKA ŞUBE BİNASI				
Planındadır					
Sınırı	Zemin Sistem No : 20184758				
Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.'adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.				
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.	10561	63	6234		28/10/2010
Sahife no.					
Sıra No.					
Tarih					

NOT: "Mülkiyet hakkı aynı haklar ile birlikte işler hukukuna tabidir."

Bakırköy Tapu Sicil Müdürü

TAPU TAKYİDATI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 115/174		
Zemin No	: 20184758	Yüzölçüm	: 515,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAKIRKÖY	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR BANKA ŞUBE BİNASI		
Kurum Adı	: Bakırköy TM				
Mahalle / Köy Adı	: KARTALTEPE Mah.				
Mevkii	:				
Cilt / Sayfa No	: 63 / 6234				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
119886162	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		515,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 10561-
Raporlayan: 11645-Mustafa Emre FRENKİ Kavrama Uygundur 30.11.2012					

YAZILI İMAR DURUMU BELGESİ



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



İmar Durum ve Planlama Şefliği
Sayı: M.34.6.BAK.0.13.04-310-05.01/5867

06.11.2012

Sn. Servet BAY
Osmaniye Mah. İsmail Erez Bulvarı No:9/3
Bakırköy/İSTANBUL

İlgi: 30.11.2012 tarih 5867 sayılı dilekçeniz.

Bakırköy, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parsel sayılı yerin imar durumu bilgisinin verilmesi ilgi dilekçeniz ile talep edilmektedir.

115 ada, 174 parsel sayılı yer; 20.04.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı'nda H=9.50 mt. irtifalı "Ticaret Alanı(T4-1)"nda kalmaktadır. 174 parsel, 1. ve 2. Derece Taşkın Önlemlili Yapılaşma Bandı içerisinde kalmakta olup, Plan Notları'nın Genel Hükümler, 10-b. Maddesi'nde, "1. Derece Taşkın Önlemlili Yapılaşma Bandı: Belirlenen taşkın önlemlili yapılaşma bandı dahilindeki yapılarda; herhangi bir noktada su basman kotu, bu noktadan dere kesitine dik ve en yakın mesafedeki dere kenar (kret) kotundan +1.50 mt. yüksekte olması zorunludur. Belirlenen bant içerisindeki binaların (varsa) bodrum ve zemin katları taşkın riskine karşı sigortalıması zorunludur." denilmekte, 10-c. Maddesi'nde de, "2. Derece Taşkın Önlemlili Yapılaşma Bandı: Bu alan içerisinde 1. Derece Taşkın Önlemlili Yapılaşma Bandı için belirlenen hususlar geçerli olup, bunlara ek olarak, bant içerisindeki binaların (varsa) bodrum ve zemin katları taşkın riskine karşı sigortalılandırılması zorunlu değildir." denilmekte ve 12. Madde'de ise "Taşkın Önlemlili Koruma Bandı dahilindeki parsellerde kimyasal tesisler (özellikle yanıcı, patlayıcı ve toksik malzeme üretenler) hastaneler, bakım evleri ve öğretim kurumları jandarma ve polis karakolu, yangın istasyonu ve taşkın esnasında müdahalede bulunacak personelin bulunduğu ve ekipmanların depolandığı tesislere ait yapı grubu yapılmaz." denilmektedir.

Parsele ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği yazımız ekinde yer almaktadır. Bilgi edinilmesini rica ederim.

İlyas ÇINAR
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: Plan örneği (1 adet)

Zübüratbaba Mah. Şihran Çiftliği Sok. No:1 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (0212) 414 97 77/ 1520-1522 Fax: (0212) 414 96 05
e-posta: imar@bakirkoy.bel.tr Elektronik ag: www.bakirkoy.bel.tr



Yapı İle İlgili Bilgiler - Kaldırım Kapama

Yapının tamamı için verilmiştir. ☒ Ya da bir kısmı için verilmiştir. ☐

Kaldırım : III - Yapının kullanıldığı maksadı

Kullanıldığı maksadı (x)	m ²	Kullanıldığı maksadı	m ²
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan (sa. a. . .)		13. Hast. h. ne	
4. Otobüs		14. Spor salonu	
5. İşhanı		15. Banka	1372
6. Sinema		16.	
7. Fabrika		17.	
8. Atölye		18.	
9. Depo		19.	
10. Garaj		Toplam	1372

(x) kullanıldığı maksadı ev veya Apt. ise bölün VIII'e cevap veriniz.

Kaldırım : IV - Yapının taşıdığı sistemi ve kullanıldığı taşıtın maksadına göre

Taşıtın sistemi { Y gna ☐ Cins : B. Arma Parkas
1 kelet ☒ Cins :
Doğru maddesi cins : Blok tuşla

Kaldırım : V - Yapının kat sayısı

Yol seviyesi 0 tünde ☒ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☒

Kaldırım : VI - Yapının etrafı

Yapının başlangıç tarihi : 1.2.1974
Yapının bittiği tarihi : 15.1.1975

Kaldırım : VII - Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (araç hariç) 2.500.000.-
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yapılmıştır ?
Yapı müteahhitle mi yapılmıştır ?

Kaldırım : VIII - Konutların Özellikleri

a) Pina ile ilgili özellikler

Var	Yok	Var	Yok
Elektrik	☒	Kalorifer	☒
Havagazı	☒	Sıcak su	☒
Şehir suyu	☒	Kanalizasyon	☒
İçerde	☒	Fonseptik	☒
Avluda	☐	Asansör	☒
Dışarda	☐		

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire sayısı	Bir dairenin yüzölçümü m ² (x)	Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan
1 Olan			Isıtma	
2			Mutfak	
3			Banyo	
4			Hall	
5			Parke döşeme	
6				
7 ve +				
Toplam				

(x) Olan sayıları 1 eği olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir o tablosu yüzölçümüne yazınız

Yukarıda tarih ve No. su yazılı ruhsatname ile yapılan yapı ruhsat ve eklerine uygun olarak bitirilmiştir. Bu yapı ile ilgili bilgilerin tam ve doğru olduğunu tasdik eder. Bu yapıya izin verilmesini arz ederim.

Mal Sahibi
Adı ve Adresi
İmza

T. Kaldırım Kredi Bankası A.O.

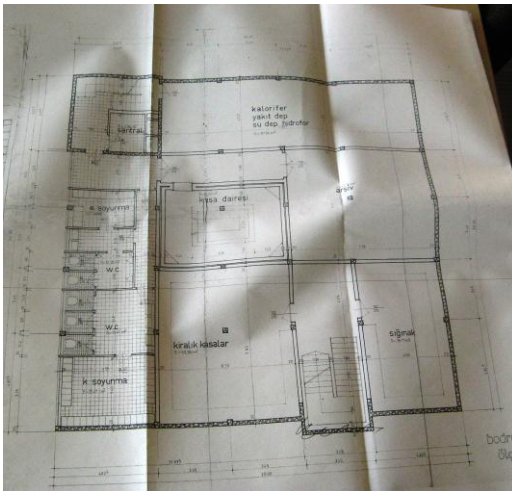
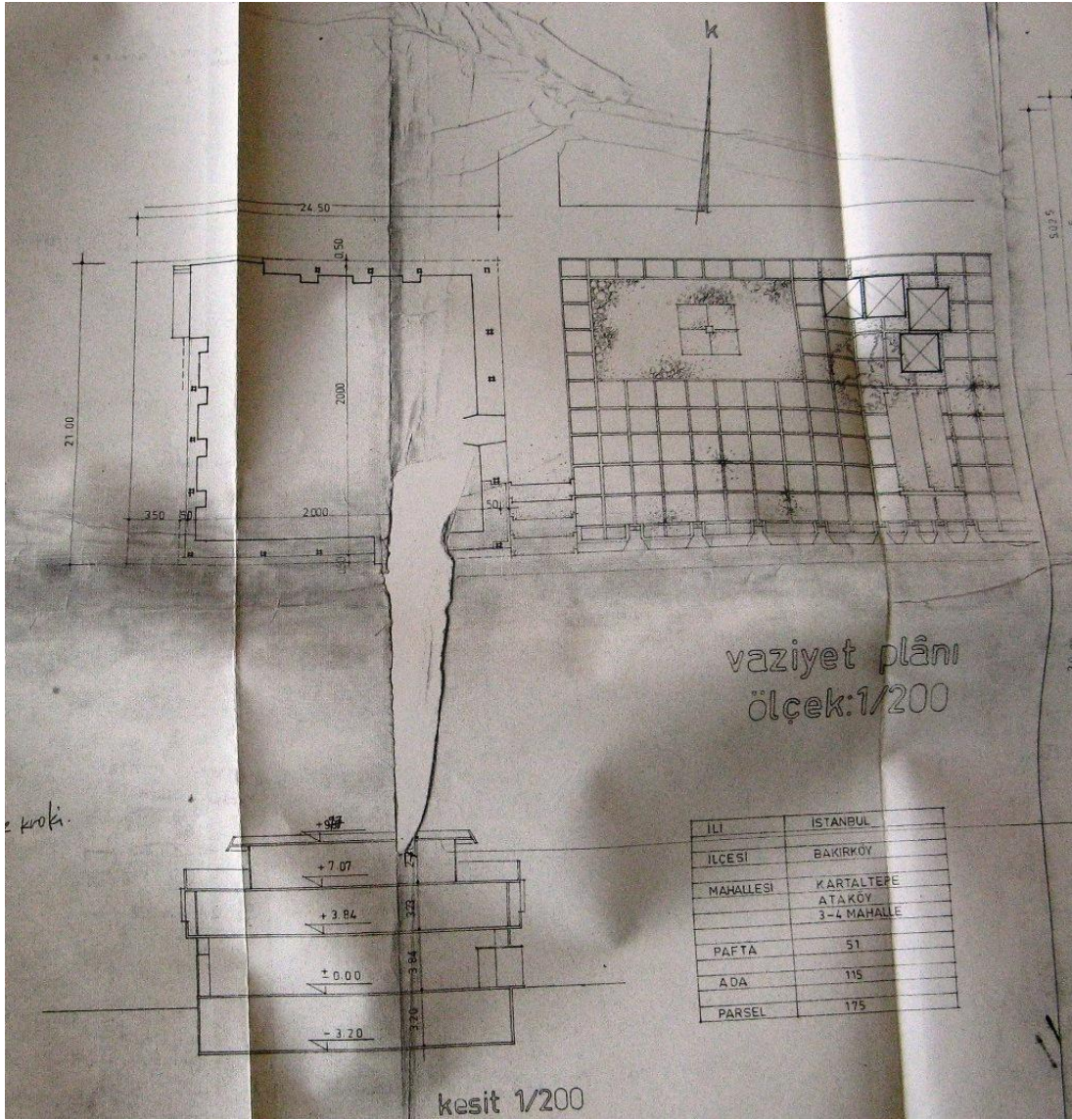
Kaldırım Kredi Bankası A.O.
İmza

3-2-75

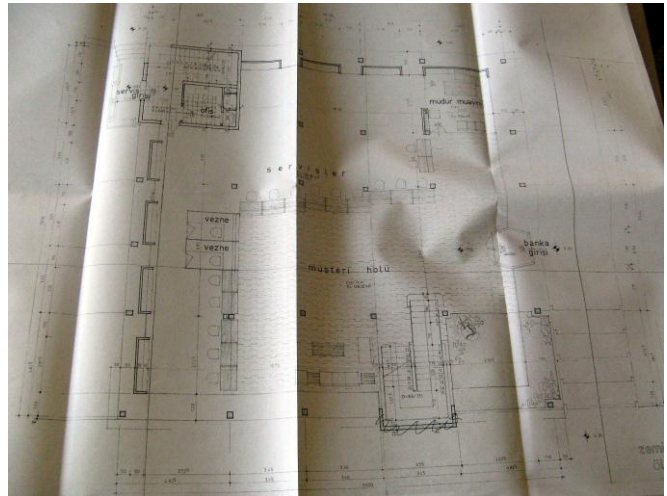
3-2-75

3-2-75

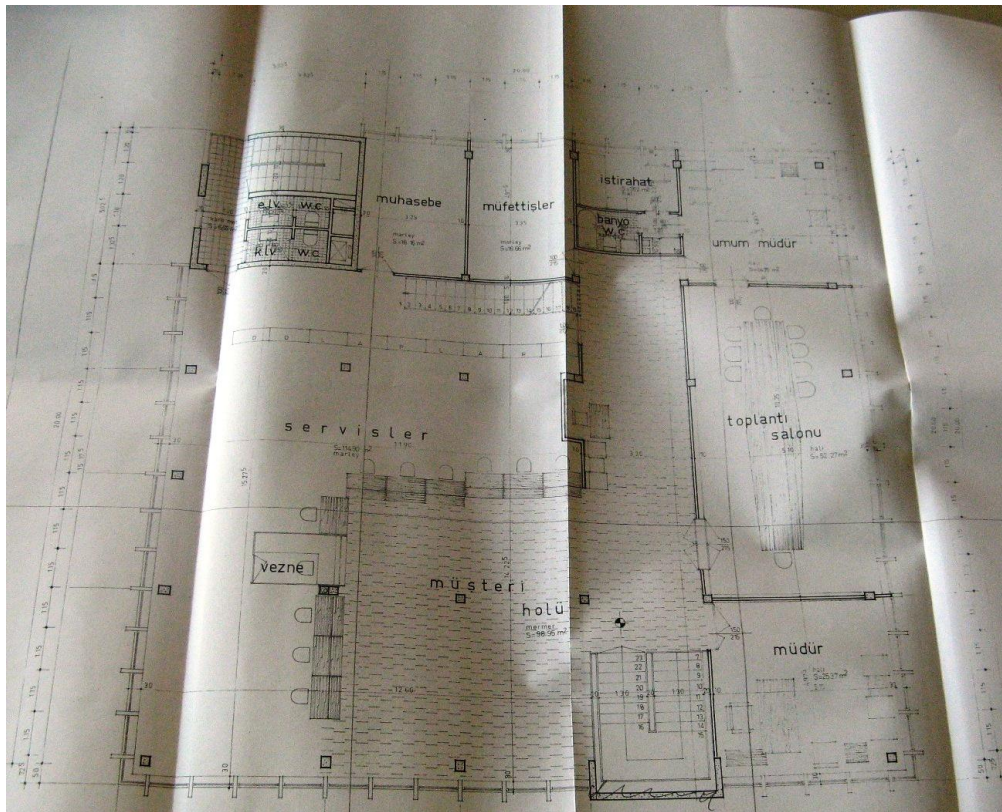
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



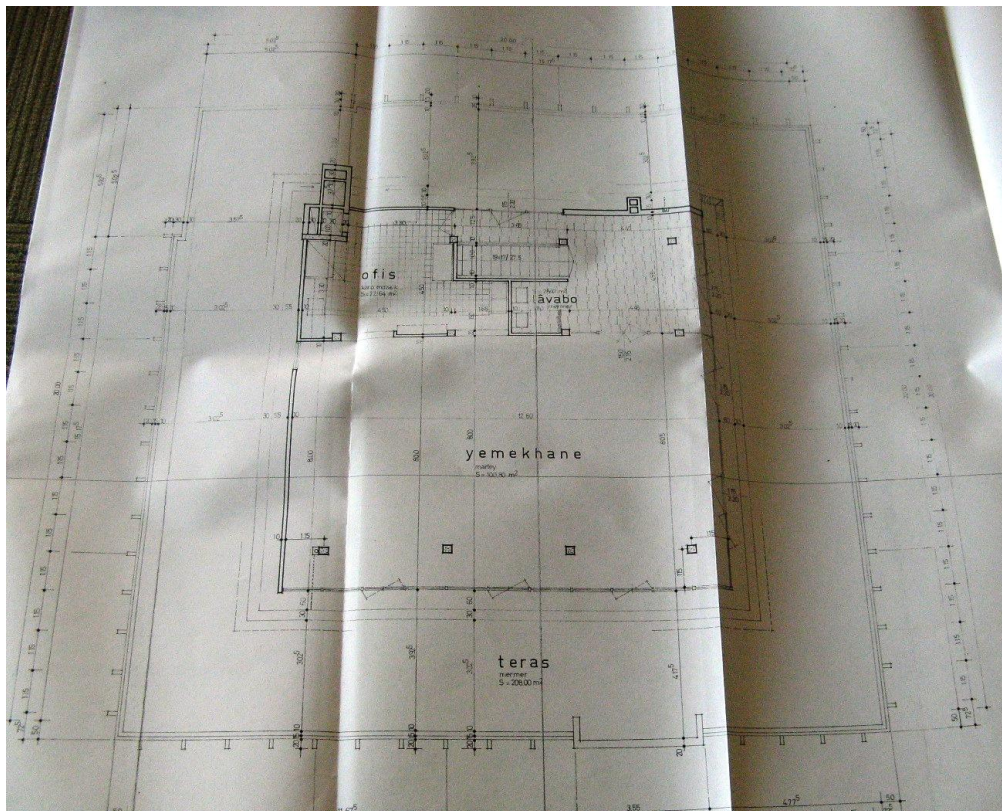
1.BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



1.NORMAL KAT PLANI



TERAS KAT PLANI

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.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet Emin KIZILBOĞA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat ÖZTANGUT
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN