



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BAKIRKÖY**

2012_300_47

**"SEKİZ KATLI KARGİR
BANKA HİZMET 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	13
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	13
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	13
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	14
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	14
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	14
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	14
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	16
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	16
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	16
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	16
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	16
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	17
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	17
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	18
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	18
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	18
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	18
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	20
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	20
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	20
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	20
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	21
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
8.	SONUÇ	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	22
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ	22
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ	22

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesinde, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 no.lu parselde yer alan 2 bodrum+zemin+5 normal katlı binadır. Taşınmazın parsel yüzölçümü 213,70 m ² 'dir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 08.03.2004 t.t. 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında "TAKS:0,60 Hmax:15,50m yapılaşma şartları ile "ticaret" alanında kalmaktadır. Ayrıca taşınmazın komşu parselinde tescilli eser olduğundan uygulama aşamasında İstanbul 7 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması zorunluluğu bulunmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" Yöntemi kullanılmıştır.
DEĞERLEMETARİHİ	: 04.12.2011
TESPİT EDİLEN DEĞER	: 101 ada 29 no.lu parsel üzerindeki sekiz katlı kargir banka hizmet binası: 16.524.000- TL (KDV hariç)

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 26.12.2011
- RAPORUN NUMARASI** : 2012_300_047
- DEĞERLEME TARİHİ** : 04.12.2011
- 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, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada 29 parsel numaralarında kayıtlı sekiz katlı kargir banka hizmet binası nitelikli 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 daha önce tarafımızca 30.12.2011 tarihinde 2011_300_11_11 no.lu rapor olarak düzenlenmiş ve değeri 15.795.00- TL (KDV hariç) 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 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 Kitası'yla Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



İstanbul nüfusunun;

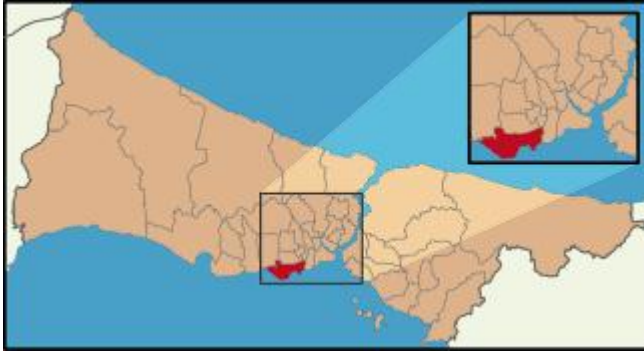
- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000–2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı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

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 yasanın 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, Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi, No:21/A, 16 pafta 101 Ada, 29 Parsel numarasında kayıtlı 213,70 m² yüzölçümüne sahip sekiz katlı kargir banka hizmet binasıdır. Taşınmaz Bakırköy Meydanı'ndan başlayarak İstanbul Caddesi'ne bağlanan Fahri Korutürk Caddesi üzerinde sağ kolda yer almaktadır.

Taşınmaz Bakırköy İlçe Merkezinde ticaret ve hizmet alanlarının en yoğun olduğu Meydan bölgesi olarak bilinen bölgede konumlanmıştır. Bölge ticaret ve hizmet fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar genellikle bitişik nizamdır. Bakırköy Meydanı, Bakırköy Tren İstasyonu, İstanbul Caddesi, Carousel Alışveriş Merkezi, Capacity Alışveriş Merkezi, Özel Taş İlköğretim Okulu, Bakırköy PTT Müdürlüğü, Bakırköy Çarşı Camii ve çeşitli bankaların şube binaları bulunmaktadır.

Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak üst gelir gurubunun ikamet ettiği ticaret ve yakın çevresinde konut alanları ağırlıklı bir bölgedir.

Taşınmaz Bakırköy Zeytinlik Mahallesi'nde konumlu olup, yakın bölgesinde batıda Ataköy 2 ve 3. Kısım, güneyde Cevizlik Mahallesi ve Sakızağacı Mahallesi, doğuda Yenimahalle bulunmaktadır.

Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. D-100 Karayolu'na İncirli Kavşağı güzergâhından ve Bakırköy Sahil Yolu'na da ulaşılabilirliği yüksektir. Yakın çevresinden Sirkeci-Halkalı Demiryolu güzergâhı geçmekte ve Bakırköy İstasyonu bulunmaktadır. Bakırköy İşkesesi'nden deniz ulaşımı aktif olarak yapılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu Fahri Korutürk Caddesi yaya trafiğine açık olup, kontrollü olarak araç da girebilmektedir. Bölge toplu taşıma ve özel araç kullanımının yoğun olduğu bir bölgedir.



TAŞINMAZIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Boğaz Köprüsü	15 km	Eminönü	9 km
F.S.M Köprüsü	19 km	Avcılar	12 km
Bakırköy Meydan	250 m	Maslak	18 km
D-100	2 km	Kadıköy	13 km
Atatürk Havalimanı	4,2 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	37 km

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi 16 pafta, 101 ada, 29 parselde yer alan 2bodrum + zemin + 5 normal kat+çatı katından oluşan, bağımsız bölüm ayırımı olmayıp tek bir bağımsız bölüm halindeki, Halk Bankası Bakırköy Şubesi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
- Parsel alanı 213,70 m²'dir.
- Açık Posta adresi: Halk Bankası Bakırköy Şubesi-Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi No:21/A, Bakırköy /İSTANBUL
- Parsel ön cephesinde, üç adet ATM bulunmaktadır.
- Mevcutta binanın tamamı şube ve bölge koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır.
- 2. Bodrum katında; binaya ait kazan dairesi, kalorifer dairesi, arşivler, sığınak bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar saten ve bazı kısımlarda seramiktir.
- 1. Bodrum katında; arşiv, ana ve kiralık kasalar, vestiyer, WC'ler ve mutfak bulunmaktadır. Zemini granit, tavan; taşıyıcı asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- Zemin katında; müşteri ve servis holü, ofisler bulunmaktadır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granit, merdiven korkulukları ferforjedir. Zemin kat zemini granit, ofislerde laminat parke döşeli, tavan; taşıyıcı asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- 1. Normal katında; servisler, kambiyo, müdür odası bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır.
- 2. Normal katında; bölge müdürlüğüne ait servisler, ofisler bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır.
- 3. Normal katında; bölge müdürlüğüne ait servisler, toplantı odası, WC gurubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.
- 4. Normal katında; bölge müdürlüğüne ait servisler bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.
- 5. Normal katında; bölge müdürlüğüne ait servisler, WC gurubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.
- Bina, asansörlü ve kaloriferlidir. Isınma, motorin yakıtlı merkezi ısıtma ile sağlanmaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır, yangın merdiveni bulunmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Taşınmaz tek bir bölüm olup, toplam yaklaşık 1.620 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Katlara göre alan dağılımı;

ALANLAR(M ²)	
Kat	Net Alan(m ²)
2. bodrum	185,38
1. bodrum	185,60
zemin	175,25
1	180,65
2	183,73
3	170,95
4	175,99
5	162,56
Çatı	28,34
Toplam Net Alan	1.448,45
Toplam Brüt Alan	1.620,00

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, 101 ada 29 parsel üzerinde 2bodrum+zemin+5 normal kattan ibaret sekiz katlı kargir banka hizmet binası nitelikli bina bulunmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4-B
Yapının Yaşı	:	25
Kat Adedi	:	2 Bodrum, zemin, 5 normal kat
Dış Cephe	:	Alüminyum giydirme
Kapalı Alan (m ²)	:	1.620,00 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut Değil
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Motorin yakıtlı merkezi ısıtma

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 25
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın altyapısı tamdır.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BAKIRKÖY
MAHALLESİ	: ZEYTİNLİK
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: İSTASYON CADDESİ
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 16
ADA NO	: 101
PARSEL NO	: 29
YÜZÖLÇÜMÜ	: 213,70 m ²
NİTELİĞİ	: SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI
YEVMIYE NO	: 10561
CİLT NO	: 8
SAHİFE NO	: 741
EDİNİM TARİHİ	: 28.10.2010
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİ: TAM

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

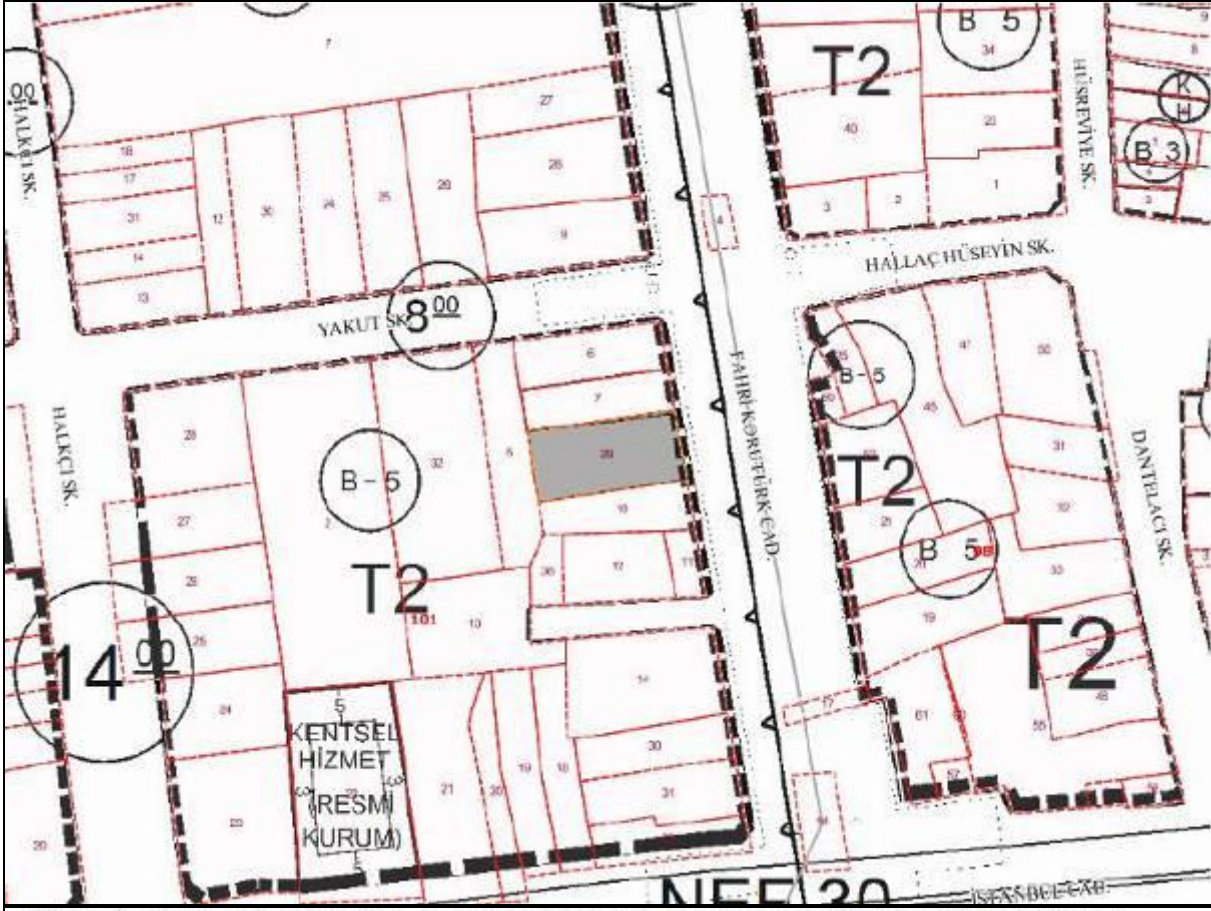
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

16 Pafta, 101 Ada, 29 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 30.11.2012 tarihinde, Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
ŞERHLER BÖLÜMÜNDE: 30.11.2012 tarihinde, Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 30.11.2012 tarihinde, Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmaz 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, 08.03.2004 t.t. 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında "TAKS:0,60 Hmax:15,50 m yapılaşma şartları ile "ticaret" alanında kalmaktadır. Ayrıca taşınmazın komşu parselinde tescilli eser olduğundan uygulama aşamasında İstanbul 7 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması zorunluluğu bulunmaktadır.



B.2.1. Bu planda ticaret alanları, 1. derece ticaret alanları (T1, T2, T3, T5, T6) ile tali ticaret alanları (KT) şeklinde tanımlanmıştır.

B.2.2. Bu planda T1, T2, T3, T5, T6 ve KT lejandıyla tanımlanan alanlarda, parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz.

B.2.3 T1, T2, T5, T6 alanlarında, konaklama, bürolar, işhanları, çarşı, iş merkezleri, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal ve kültürel (sinema, tiyatro vb.) yapılar ve yönetim yapıları, vb. yer alabilir.

B.2.4 T1 alanlarında zemin katlar ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut, ticaret ya da ticaret-hizmet uygulaması yapılabilir

B.2.5. KT alanlarında zemin katlar ticaret, üst katlar konut olarak kullanılacaktır.

B.2.6. T1 alanlarında yapılanma koşulu A-5, TAKS=0.25

B.2.7. Yapılanma koşulları B-5 olarak belirlenmiş T2 alanlarında ön bahçe hususunda B.1.8. maddesine uyulacaktır.

B.2.8. T2 alanlarında yapılanma koşulu B-5 'dir. Bu alanlarda binanın taban alanı parsel alanının %60'ını aşamaz. T2 ticaret alanlarında zemin katlar ticaret olması kaydıyla üst katlarda konut, ticaret ya da ticaret+hizmet uygulaması yer alabilir.

B.2.9. T2 ve B-5 olarak tanımlanmış alanlarda yapı taban alanının %60'ı sağladığı durumlarda

2 / 3

mesafesi 3m.?'ye kadar düşebilir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazın Bakırköy Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında,

- 06.07.1987 tasdik tarihli ve 2453 numaralı "Mimari Proje"
- 06.10.1989 tarih ve 4-48 cilt numaralı "Yapı Ruhsatı",
- 21.11.1990 tarih ve 90/4714 numaralı "Yapı Kullanma İzin Belgesi", görülmüştür.

Taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir.

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, yapı denetiminin uygulamaya girdiği 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için yapı denetimi 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; Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken, 28.10.2010 tarihinde 10561 yevmiye no ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Taşınmaz; 08.03.2004 t.t. 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında "TAKS:0,60 Hmax:15,50m yapılaşma şartları ile "ticaret" alanında kalmaktadır. Ayrıca taşınmazın komşu parselinde tescilli eser olduğundan uygulama aşamasında İstanbul 7 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması zorunluluğu bulunmaktadır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

GELİR 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

- 1. Derece deprem bölgesinde yer alması.

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Araç trafiğine kapalı, yaya trafiğinin yoğun olduğu cadde üzerinde yer alması,
- Bölgedeki ticari potansiyelinin oldukça yüksek olması,
- Ulaşımının kolay ve alternatifli olması,
- İskanlı, cins tashihli bina olması,
- Teknik altyapısının tam olması.

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

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

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

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI

Satılık Emsaller:

1. Öz Emlak Ofisi – 0531 222 5258

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Bakırköy Merkez’de, taşınmazın bulunduğu caddenin devamındaki, Ebuziya Caddesi üzerinde, bodrum kat zemin kat ve asma kat alanlarından oluşan toplam 180 m² alana sahip, hali hazırda boş durumdaki dükkân için 3.000.000 TL istenmektedir. **(16.666 TL/m²)**

2. Baran Emlak Ofisi – 0212 542 7892

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Bakırköy Merkez’de faaliyet gösteren Emlak Ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu caddenin ve devamındaki Ebuziya Caddesi üzerinde, satılık dükkânlar için birim fiyatın 15.000-20.000 TL/m² civarlarında olduğu, bina şeklinde 4-5 katlı yerlerin ise daha düşük bedellerde 10.000-15.000 TL/m² satılık olduğu belirtilmiştir.

3. Bodurlar Emlak Ofisi – 0212 5102563

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Bakırköy Merkez’de, taşınmazın bulunduğu caddenin devamındaki, Ebuziya Caddesi üzerinde, zemin kat ve asma kat alanlarından oluşan toplam 220 m² alana sahip, dükkân için 1.600.000 USD istenmektedir. **(12.988 TL/m²)** .

4. Bakırköy Gayrimenkul – 0532 231 36 23

Taşınmazın bulunduğu konum ve özellikleri değerlendirildiğinde satış değerinin yaklaşık 10.000.000 USD civarında olacağı görüşü alınmıştır. **(6.172 USD/m²) (11.024 TL/m²)**

5. Sector Emlak – 0532 636 25 33

Taşınmazın bulunduğu konum ve özellikleri değerlendirildiğinde satış değerinin yaklaşık 6.000.000 USD ile 7.000.000 USD civarında olacağı görüşü alınmıştır. **(3.703 – 4.321 USD/m²) (6.613 – 7.716 TL/m²)**

Değerlendirme:

Bölgede yer alan binaların metrekare satış bedellerinin yaklaşık 6.500,-TL/m² ile 17.00,-TL/m² arasında değiştiği görülmektedir. Taşınmazın sahip olduğu konum ve yapısal özelliği dikkate alındığında benzer emsal satış değerlerinin 9.000 TL/m² ile 13.000 TL/m² arasında uygun olduğu görülmüştür.

Taşınmazın üzerinde bulunduğu İstasyon Caddesi, emsallerde yer alan Ebuziya Caddesi’ne göre daha değerlidir.

Söz konusu veriler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle, binanın bütün olarak satılması durumunda m² satış fiyatının yaklaşık 10.200-TL olarak gerçekleştirilebileceği kanaatine varılmıştır.

Kiralık Emsaller

1. Baran Emlak Ofisi – 0212 542 7892

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Bakırköy Merkez’de faaliyet gösteren Emlak Ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu caddenin devamındaki, Ebuziya Caddesi üzerinde, kiralık dükkânlar için birim fiyatın 50-70 TL Aylık/m² civarlarında olduğu, bina şeklinde 4-5 katlı yerlerin ise daha düşük bedellerde 40-50 TL Aylık /m² kiralandığı belirtilmiştir.

2. Sahibinden Kiralık – 0 532 434 4701

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Bakırköy Merkez’de Ebu Ziya Caddesi üzerinde, bodrum kat, zemin kat ve asma kat alanına sahip yaklaşık 300 m² dükkân için 17.000 TL istenmektedir. Dükkân zemin kat alanı 100 m² dir. (56 TL aylık /m²)

3. Uyar Emlak Ofisi – 0 212 570 2266

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Bakırköy Merkez’de Ebu Ziya Caddesi üzerinde, bodrum kat, zemin kat ve asma kat alanına sahip yaklaşık 750 m² 4 katlı komple bina alanından oluşan iş yeri için 45.000 TL istenmektedir. (60 TL aylık /m²)

4. Uyar Emlak Ofisi – 0 212 570 2266

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Bakırköy Merkez’de Ebu Ziya Caddesi üzerinde, bodrum kat, zemin kat ve asma kat alanına sahip yaklaşık 550 m² 3 katlı komple iş yeri için 30.000 TL istenmektedir. (55 TL aylık /m²)

Değerlendirme:

Yukarıda açıklanan veriler ve tespitler ışığında, bu çalışmaya esas teşkil edecek gayrimenkulün metrekare kira bedeli aşağıda belirtilen unsurlar dikkate alınarak hesaplanmıştır.

İstasyon Caddesi, emsallerde belirtilen diğer caddelerden daha değerli olup diğer caddelere nazaran daha yüksek bedelle kiralanabilir özelliktedir.

Taşınmazın bulunduğu binanın bir bütün olarak 47 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 bina için **10.200-TL/m²** olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer			
Ada-Parsel No	Brüt Alan(m ²)	Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	Bina Değeri, TL
101-29	1.620	10.200	16.524.000

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 aylık 76.140 TL olarak takdir edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,05-0,08 aralığında olabileceği düşünülmekte olup, %6 olarak alınmıştır.

GELİR KAPİTALİZASYONUNA GÖRE DEĞER					
Alan(m ²)	Birim Kira TL/m ² /ay	Aylık Kira(TL/ay)	Yıllık Kira(TL/Yıl)	Ro	Değer
1.620	47	76.140	913.680	6,00%	15.228.000

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

KİRA DEĞER TAKDİRİ			
Alan(m ²)	Birim Kira TL/m ² /ay	Aylık Kira(TL/ay)	Yıllık Kira(TL/Yıl)
1.620	47	76.140	913.680

Değerleme konusu taşınmazın kira bedeli **76.140,-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 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 **16.524.000,-TL**,

Gelir yöntemi ile **15.228.00,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz, 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 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

101 Ada 29 Parsel - Bakırköy Şube			
Kapalı Alan, m ²	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil Değer, TL	KDV Hariç Değer, USD
1.620	16.524.000	19.498.320	9.252.478

Değerleme konusu taşınmazların toplam KDV Hariç toplam satış değeri;

16.524.000-TL (Onaltımilyonbeşyüzymidörtbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

101 Ada 29 Parsel - Bakırköy Şube			
Kapalı Alan, m ²	Kira Bedeli, TL/Ay	Kira Bedeli, TL/Yıl	Kira Bedeli, USD/Yıl
1.620	76.140	913.680	511.608

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

101 Ada 29 Parsel - Bakırköy Şube			
SİGORTAYA ESAS DEĞER			
Alan(m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Değer TL/m ²	Sigortaya Esas Değer (TL)
1.620	IV-B	695	1.125.900

*(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