



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
KADIKÖY-ERENKÖY
2012_300_48
"3 ADET DÜKKAN"
"2 ADET DAİRE"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	8
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	8
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	9
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	10
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	10
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	10
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	11
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	11
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	11
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	11
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	12
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	13
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	13
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	14
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	14
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	15
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	15
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	19
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	19
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	19
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	20
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	20
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	20
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	20
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	20
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	20
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
8.	SONUÇ	21
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	21
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	21

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Banka Şubesi.

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

: İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada, 25 parselde yer alan 902,00m² yüzölçümlü arsa üstünde kayıtlı ana gayrimenkuldeki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümler.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

: Değerleme konusu ana taşınmaz;
11.05.2006 tasdik tarihli "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi D-100 Otoyolu Ara Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında TAKS_{max}:0,25, H_{max}:18,00 m, Ayrık nizam yapılaşma şartı ile konut + ticaret alanında kalmaktadır. Konut + Ticaret alanlarında; Maks. TAKS:0,35 olmak üzere dahil olduğu yapı adasının KAKS ve H maksimum değerlerine göre uygulama yapılacaktır. TAKS:0,25 'nin üstünde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile maksimum TAKS:0,35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Mak. kat alanı kullanımı 0,35 'tir. Bağdat Caddesi, Recep Peker Caddesi ve E-5 'ten yüz alan ilk binalarda h_{max}: 18,00 m'yi geçemez.
* Zemin ve bodrum katlarda otel – motel hariç ticari amaçlı kullanılabilir.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

DEĞERLEMETARİHİ

: 03.12.2012

TESPİT EDİLEN DEĞER

: (KDV hariç) 6.502.500,-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 26.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_048
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 değerleme raporunun amacı; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada 25 parselde kayıtlı 1,2,3,4,5 no'lu taşınmazların değer tespitidir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No: 401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı/Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmazlar için Şirketimizce 30.12.2011/2011_300_11_01 tarih ve numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

3. Şirketimizce 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, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

GENEL ANALİZ VE VERİLER

3.1.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 Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir,

Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

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

2009 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

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

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir. Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

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

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

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

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

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

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-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 beklenmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 1. Dönem: 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur. 2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m² iken bunun 13.231.070 .m²'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m²'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m²'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

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

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur. 2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m² iken bunun 40.470.620.m²'si (%56,1) konut, 18 759 013 m²'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m²'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı				
	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	52 674 878	60 451 484	37,0 -12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9 -2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4 -10,3

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıttımdan 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

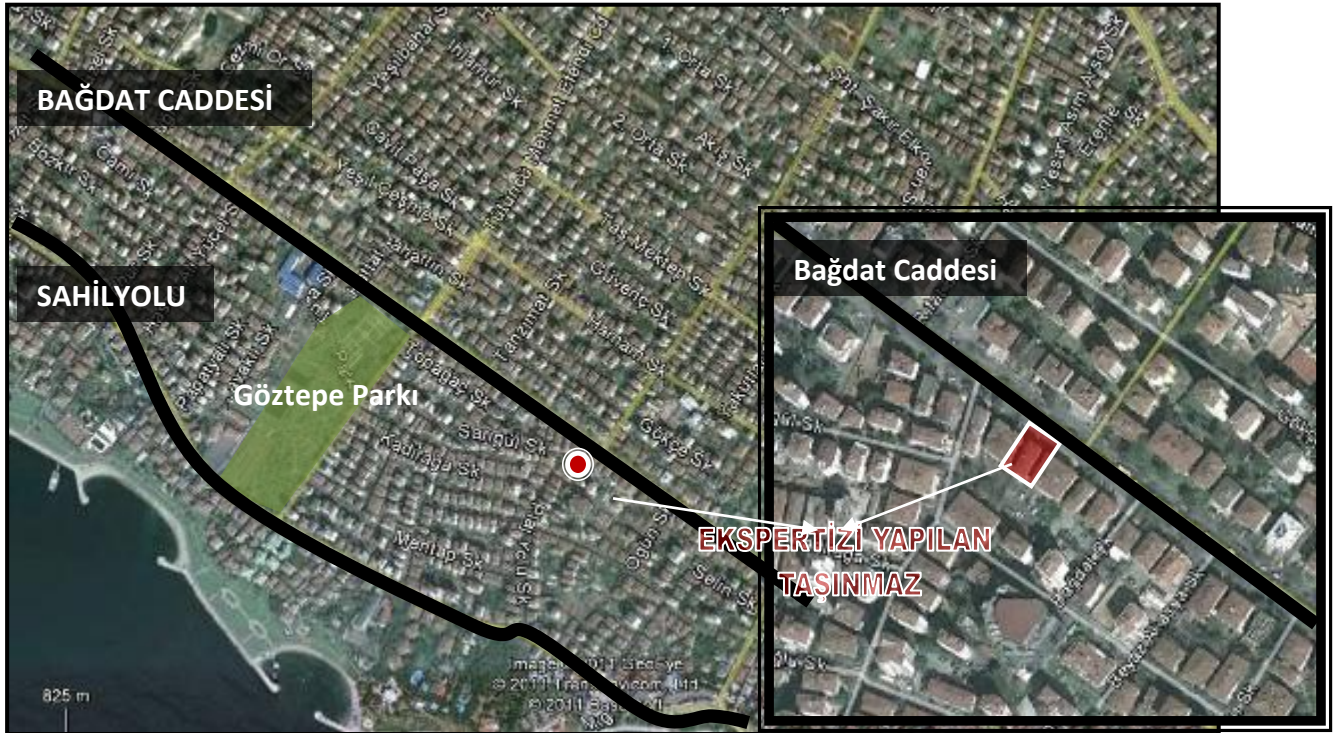
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi No:286 posta adresinde bulunan 106/4 pafta, 368 Ada, 25 Parselde yer alan binadaki 1,2,3,4,5 no'lu bağımsız bölümlerdir. Taşınmaz Bağdat Caddesi üstünde konumlu olup; yakınında Göztepe Parkı, Fenerbahçe İlköğretim Okulu, Yeditepe Üniversitesi Diş Hastalıkları Hastanesi, Caddebostan Kültür Merkezi bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresi konut ve ticaret fonksiyonlu olarak kullanılan, yapı yaşı 35 yılı aşkın binalarla çevrilidir. Taşınmazların cephe aldığı Bağdat Caddesi üstünde yer alan binaların zemin katlarında yer alan bağımsız bölümlerin tamamına yakını ticari fonksiyonlu olarak kullanılırken, üst katlar ağırlıklı olarak ofis fonksiyonlu kullanılmaktadır. Bölge sosyal ve kültürel donatılar bakımından oldukça zengin, ulaşım bakımından oldukça elverişli, hem araç hem de nüfus yoğunluğunun fazla olduğu ve yaya sirkülasyonunun devamlı ve hızlı olarak sağlandığı bir bölgedir. Bağdat Caddesi Anadolu Yakası'nın oldukça prestijli bir alanı olup; cadde üstünde uluslararası ve yerel, üst gelir grubuna hitap eden markalara ait mağazalar, üst ve orta gelir grubuna hitap eden lokanta, cafe ve restoranlar bulunmaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı Caddebostan-Erenköy arası yoğun yaya sirkülasyonu nedeniyle, yoğunlukla restoran-cafe ağırlıklı olmak üzere birçok sektörde önde gelen firmalar için prestij bölgesi olarak kabul edilmektedir.

Bölgede bulunan binaların büyük kısmı yapı ömrünü tamamlamak üzere olan binalardır. Bölgedeki arsa arzı olmadığından eski yapılar yıkılarak yeniden yapıma süreci başlamıştır. Ana arter üstünde yer alan binalar için yükseklik sınırlaması getirilmiştir. Bağdat Caddesi'nin deniz kısmında paralelinde yer alan sahil yolu ise bölge halkı tarafından sıklıkla tercih edilen, açık hava- rekreasyon alanlarıdır. Sahil yolu üzerinde deniz manzarasına hakim yalı daireleri ve yer yer lüks restoranlar, eğlence yerleri bulunmaktadır.



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Boğaz Köprüsü	8,4 km	Sahil Yolu	450 m
F.S.M Köprüsü	14 km	Ataşehir	6 km
Ümraniye	6 km	Eminönü	8 km
Üsküdar	7 km	Bakırköy	15 km
Atatürk Havalimanı	22,16 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	22 km

GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi No:286 posta adresinde kayıtlı 106/4 pafta, 368 Ada, 25 Parseldeki ana gayrimenkulde yer alan 1, 2, 3, 4, 5 no'lu bağımsız bölümlerdir.
- Taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul 2 bodrum + zemin + 4 normal kat olarak inşa edilmiştir.
- Binanın 1. bodrum katında 2 adet dükkân ve zemin katta yer alan dükkana ait depo, zemin katta 1 adet dükkân, 1.normal katta 2 adet daire ve diğer normal katlarda 1 'er adet daire olmak üzere toplamda 8 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- Binanın bodrum katı brüt 125 m², zemin kat brüt 170 m², 1.kat brüt 180 m² kullanım alanıdır ve toplamda 5 bağımsız bölüm toplam brüt 475 m² kullanım alanıdır.

Söz konusu taşınmazlardan 1 ve 2 no'lu bağımsız bölüm dükkân nitelikli olup; bodrum katta konumlanmaktadır. 3 no'lu bağımsız zemin katta yer almaktadır ve dükkân niteliklidir, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler ise 1.normal katta konumlanmaktadır ve daire niteliklidir.

- Taşınmazlardan 1 no'lu bağımsız bölüm net 16 m² (brüt 18), 2 no'lu bağımsız bölüm net 23 (brüt 27 m²) m², 3 no'lu bağımsız bölüm depo alanı (80 m²) dahil toplam 250 m², 4 no'lu bağımsız bölüm brüt 90 m² ve 5 no'lu bağımsız bölüm brüt 90 m² kullanım alanıdır.
- Ekspertizi yapılan taşınmazlar halihazırda birlikte, tek bir bölüm halinde banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
- Bodrum katta maaş ödeme merkezi, kasa dairesi, kazan dairesi, mutfak + arşiv, lavabo - wc; zemin katta vezneler, operasyon bölümü, açık ve kapalı ofisler, bekleme salonu; 1.normal katta bilgi işlem odası, açık-kapalı ofisler, lavabo-wc bölümleri bulunmaktadır.

- Taşınmazın kapalı ofis bölümlerinde zeminler laminant parke ile kaplıdır, açık bölümlerde ise zemin granit malzeme ile döşenmiştir, duvarlar ve tavan saten boyalıdır, tavan bölümünde ayrıca spot aydınlatma tercih edilmiştir. Katları birbirine bağlayana merdiven evinde de zeminler granit malzeme ile döşenmiş olup, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Taşınmazın ana giriş kapısı ve pencereleri alüminyum doğramadır.

4.1.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Sınıfı	: 3B
Yapının Yaşı	: 37
Kat Adedi	: 2 Bodrum + Zemin + 4 Normal Kat
Dış Cephe	: Silikon Esaslı Dış Cephe Boyası
Kapalı Alan (m ²)	: 475.00 (5 Bağımsız Bölümün Toplam Alanı)
Güvenlik	: Var
Klima	: Mevcut
Doğalgaz	: Mevcut
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Mevcut

4.1.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	: Orta
Malzeme Kalitesi	: İyi
Fiziksel Eskime	: Mevcut (%35)
Altyapı	: Mevcut

4.1.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlarda, elektrik, telefon, su ve kanalizasyon sistemleri ile doğalgaz bulunmaktadır.

4.2.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

4.2.1. TAPU İNCELEMELERİ

4.2.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	KADIKÖY
MAHALLESİ	:	ERENKÖY
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	106
ADA NO	:	368
PARSEL NO	:	25
YÜZÖLÇÜMÜ	:	902,00 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Bahçeli Kargir Apartman
YEVMIYE NO	:	20269
BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	:	1, 2, 3, 4, 5
KAT NO	:	Bodrum, Bodrum, Zemin,1. Kat, 1. Kat
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Dükkan, Dükkan, Depolu Dükkan, Daire, Daire
CİLT NO	:	79
SAHİFE NO	:	7738, 7739, 7740, 7741, 772
EDİNİM TARİHİ	:	03.11.2010/ 20269
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM

4.2.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

1 No'lu Bağımsız Bölüm
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 tarihinde, Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: Yönetim Planı : 24.12.1973
2 No'lu Bağımsız Bölüm
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: Yönetim Planı : 24.12.1973

3 No'lu Bağımsız Bölüm
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: Yönetim Planı: 24.12.1973
4 No'lu Bağımsız Bölüm
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: Yönetim Planı: 24.12.1973
5 No'lu Bağımsız Bölüm
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 04.12.2012 tarihinde, Kadıköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: Yönetim Planı: 24.12.1973

4.2.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

4.2.2.1. İMAR DURUMU

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazlar; 11.05.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Otolu Ara Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda H_{max} : 18 m(5 kat), TAKS:0,25 ve ayrık nizam yapılaşma koşulu ile konut + ticaret alanında kalmaktadır. Plan notlarına göre Konut + ticaret lejantında belirlenen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

- TAKS_{max}:0,35 olmak üzere dahil olduğu yapı adasının KAKS ve h maksimum değerlerine göre uygulama yapılacaktır. TAKS:0,25 'nin üstünde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile maksimum TAKS:0,35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Mak. kat alanı kullanımı 0,35 'tir.Bağdat Caddesi, Recep Peker Caddesi ve E-5 'ten yüz alan ilk binalarda H_{max} : 18,00* m'yi geçemez. (*18.02.2012 tasdik tarihi)
- Zemin ve bodrum katlarda otel – motel hariç ticari amaçlı kullanılabilir.
- Ticaret olarak kullanılacak zemin katlarda maksimum yükseklik 4,50 m'yi geçemez.
- Ticaret alanlarında; hizmet sektörüne ait bürolar, eğitim ve sağlık birimleri, özel hastaneler, gazino ve lokantalar, çarşı ve çok katlı mağazalar, otel, motel, sinema ve tiyatrolar, kültürel ve sosyal tesisler, açık ve kapalı spor alanları, yönetim birimleri, bankalar ve mali kurumlar yapılabilir. Bodrum katlar kapalı otopark, yan ve arka bahçeler açık otopark olarak kullanılabilir. Zemin katlarda maksimum yükseklik 5.50* m'dir. (*18.02.2012 tasdik tarihi) Bodrum katta tabi zemin üstünde ve yola cephesi olması şartıyla emsale dahil olarak işyeri düzenlenebilir.

4.2.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazların Kadıköy Belediyesi'nde 03.12.2012 tarihinde yapılan incelemede taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkule ait 08.03.1976 tarih ve 1976/1246 no'lu yapı kullanma izin belgesi, 25.9.1973 tarih ve 1973/9467 no'lu yapı ruhsatı belgesi ve 14.12.1975 tarih ve 1975/ 8575 no'lu mimari tadilat- mimari projesi ve 11.10.1972 tarih ve 1972/6551 no'lu ilk mimari proje tarafımızca görülmüştür. Taşınmazların dosyasında yapılan incelemede yıkım kararı, encümen kararı vb. olumsuzluk teşkil edebilecek herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

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

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Taşınmazlar üzerinde encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptalleri vb. herhangi bir karar bulunmamaktadır.

4.2.2.4. 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

Değerlemeye konu taşınmaz 2001 yılı öncesinde inşa edildiğinden Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

4.2.3. 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)	: Değerleme konusu taşınmazlar; 03.11.2010 tarihinde 20269 yevmiye no ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ticari şirketlere aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmazlar son üç yılda aşağıdaki gibi bir imar değişikliğine konu olmuştur. 11.05.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Otolu Ara Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda H_{max} :15,50, Taks:0,25, Ayrık nizam yapılaşma koşulu ile konut + ticaret alanında kalmakta iken; taşınmaz 18.02.2012 tarihi itibarı ile, 11.05.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kadıköy D-100 Otolu Ara Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda <u>H_{max}:18,00</u> , Taks:0,25, Ayrık nizam yapılaşma koşulu ile konut + ticaret alanında kalmaktadır.

4.3.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.

5. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

5.1.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 bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede 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 örnekler 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.

5.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz ve olumlu yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.

5.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın bulunduğu bölgenin sosyal ve kültürel donatılar bakımından oldukça gelişmiş olması
- Altyapısının tam olması
- Ulaşımın rahat sağlanması
- Ana cadde üstünde yer alan taşınmazların tabela değerinin olması
- Tercih edilen, prestijli bir bölgede olması
- Konumlandığı mevkide araç ve yaya sirkülasyonunun yoğun olması.

➤ OLUSMUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Binanın eski olması nedeniyle fiziksel yıpranmanın olması

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

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın imar durumu, fonksiyonu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Bölgedeki satılık ve kiralık dükkan, daire, ofis emsalleri araştırılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kira bedelleri belirlenerek, yıllık kira bedelleri bulunmuş ve bulunan kira bedelleri bölgedeki hem satılık hem de kiralık olan emsallerden yola çıkılarak tespit edilen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek taşınmazların nihai değerlerine ulaşılmıştır.

5.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI

Değerleme konusu taşınmazların daire(ofis) ve dükkan fonksiyonlu olması nedeniyle bölgedeki satılık ve kiralık dükkan ve daire(ofis) emsalleri araştırılmıştır.

SATILIK KONUT EMSALLERİ: (4 ve 5 No'lu Bağımsız Bölümlerin Değer Tespitine Yönelik)

- 1. Century 21 ABC 0216 355 70 60:** Taşınmazla aynı hizada 35 yıllık binada yer alan 130 m² kullanım alanlı, içi masraflı olan 3. kat daire için **780.000 USD** istenmektedir. (**10.680 TL/m²**)
- 2. Armada Gayrimenkul 0216 355 10 59:** Taşınmazla aynı cadde üstünde ve yakın konumlu olan, 25. yıllık binada en üst katta yer alan 4+1, 190 m² kullanım alanlı, asansörlü ve otoparklı daire için **850.000 \$** istenmektedir. (**7.963 TL/m²**)
- 3. Adalan Emlak 0216 302 84 83:** Taşınmazla aynı cadde üstünde ve yakın konumlu olan, yeni yapılmış binada 1.katta yer alan 3+1, 180 m² kullanım alanlı, asansörlü ve otoparklı daire için **1.250.000 \$** istenmektedir. (**12.361 TL/m²**)

4. **ALTUNEL EMLAK 0216 467 54 57** : Taşınmazın yanındaki Plajyolu Sokakta yer alan 25 yıllık binada, yüksek giriş katta yer alan içi bakımlı, 2+1, 120 m² kullanım alanlı daire için **470.000 TL** istenmektedir. (**3.916 TL/m²**)
5. **F&H EMLAK GROUP 0216 373 05 11**: Taşınmazın yanındaki Plajyolu Sokakta yer alan 23 yıllık binada, 1. katta yer alan içi bakımlı, 3+1, 135 m² kullanım alanlı daire için **615.000 TL** istenmektedir. (**4.555 TL/m²**)

Değerlendirme:

1 numaralı emsal taşınmaz değerlendirme konusu 4 ve 5 nolu bağımsız bölümlere kıyasla, en üst katta yer alması sebebiyle düşük şerefliyi olup, ofis kullanımına uygun olması bakımından değerlendirme konusu taşınmazlar için emsal olarak alınmıştır.

2 numaralı emsal; taşınmazlara emsal teşkil etmekte olup, manzaralı bir daire olduğundan daha yüksek şerefliyedir.

3 numaralı emsal; sıfır binada konumlu olduğundan taşınmazlara göre yüksek şerefliyedir.

4 ve 5 numaralı emsal taşınmazlar sokak içerisinde konumlu olduğundan daha düşük şerefliyedir.

KİRALIK KONUT EMSALLERİ:

1. **EROL EMLAK KİRALIK 0216 355 45 39**: Taşınmazla aynı cadde üstünde Galip Paşa Camiine yakın yer alan 4. Katta, 4+1, 185 m² kullanım alanlı, 30-35 yıllık asansörlü ve otoparklı binada yer alan daire için **5.000 TL/ay** kira istenmektedir. (**27.02 TL/m²/ay**)
2. **SERKAN MAVİŞ EMLAK DANIŞMANLIĞI 0216 363 35 00**: Taşınmazın yakınında, ana cadde üzerinde konumlanmış, yaklaşık 20 yaşındaki cadde cephesi olan 70 m² kullanım alanlı, 2+1 daire için **2.500 TL/ay** kira istenmektedir. (**35,71 TL/m²/ay**)
3. **YONAT ÇAKMAN EMLAK 0216 360 50 58**: Taşınmazla aynı cadde üstünde yakın konumlu 1. Katta, 3+1, 130 m² kullanım alanlı, yaklaşık 25 yıllık otoparklı binada yer alan daire için **1.850 TL/ay** kira istenmektedir. (**14,23 TL/m²/ay**)
4. **AŞKIN EMLAK 0216 385 60 40**: Taşınmazla aynı bölgede Bağdat Caddesi üstünde 180 m² kullanım alanlı, 4+1, 23 yıllık binada yer alan, 2.katta konumlu, içi bakımlı ofis olarak da kullanıma müsait olan daire için **3.000 TL/ay** kira istenmektedir. (**16,66 TL/m²**)

Değerlendirme: Yapılan emsal araştırmasına göre cadde üzerinde konumlu yapıların üst katlarında konumlu daireler bina yaşı, konum ve bulunduğu kat özelliklerin göre değişiklik göstermek üzere 15-35 TL/m²/ay aralığında kiralamaya konu olmaktadır. Değerleme konusu 4 ve 5 nolu BB'ler banka şubesi olarak bir bütün halinde kullanılması ve cadde üzerinden algılanabilirliği yüksek olması sebebiyle yüksek şerefliyedir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ:

- 1. D&C EMLAK 0216 356 20 20:** Taşınmazın ilerisinde ana cadde üstünde yer alan 100 m² kullanım alanlı dükkan için **1.200.000 TL** istenmektedir. (**12.000 TL/m²**)
* Bağdat Caddesi'ne bakan 30 m² kullanım alanlı zemin kat dükkan için **500.000 TL** istenmektedir. (**16.666 TL/m²**)
- 2. LONG GAYRİMENKUL EMLAK 0216 478 16 06 :** Taşınmazla aynı bölgede ve ana caddeye 2.bina konumunda olan, ön bahçe kullanımlı, 210 m² dükkan için **3.000.000\$** istenmektedir. (**14.285 USD/m²**) (Emsal taşınmaz ana caddeye 2. Bina konumunda olduğundan değerlendirme konusu taşınmazın konumu emsal taşınmaza kıyasla çok daha avantajlıdır.)
- 3. ÖNCÜOĞLU GROUP MERKEZ 0216 368 43 68:** Taşınmazla aynı bölgede yer alan sahil mevkiinde ana caddeye cepheli, 30 yıllık binada giriş katta yer alan 180 m² kullanım alanlı dükkan **2.200.000 USD** bedelle satılıktır. (**12.222 USD/m²**) (Değerleme konusu taşınmazın konumu emsal taşınmaza kıyasla çok daha avantajlıdır.)
- 4. ALTUNEL EMLAK 0216 384 50 54:** Taşınmazla aynı bölgede yer alan, Bağdat Caddesi üzerinde 5 yıllık binanın ara katında konumlu, banka kiracılı, 240 m² ofis için **1.000.000 EURO** istenmektedir. Aynı ofis **10.000 TL/ay** kira getirisine sahiptir (**4.166 EURO/m²** - **Ro: 0,04**)
- 5. REALITY WORLD EMLAK 0216 385 88 88:** Taşınmazla aynı bölgede, Bağdat Caddesine paralel konumlu olan 50 m² kullanım alanlı dükkan 600.000 TL bedelle satılıktır. (**12.000 TL/m²**)
- 6. CEKİ HASON EMLAK DANIŞMANLIĞI 0216 350 44 00 :** Taşınmazın yakınında Bağdat caddesine açılan işlek sokakta yer alan, zemin katta, bahçe kullanımı mevcut olan, 250 m² dükkan için **4.000.000 USD** istenmektedir. (**16.000 USD/m²**)
- 7. D&C EMLAK 0216 356 20 20 :** Bağdat Caddesi üstünde zemin katta yer alan 160 m² dükkan için **3.000.000\$** istenmektedir. (**18.750 USD/m²**)

Değerlendirme:

1, 2 ve 3 numaralı emsal taşınmaz değerlendirme konusu 3 nolu bağımsız bölümlere kıyasla, konum bakımından düşük şerefliye sahiptir.

4 numaralı emsal taşınmaz 4 ve 5 numaralı bağımsız bölümler için emsal teşkil etmektedir.

5 numaralı emsal taşınmaz sokak içerisinde konumlu olduğundan daha düşük şerefliye sahiptir.

6 ve 7 numaralı emsal; taşınmazlara emsal teşkil etmekte olup, eşdeğer durumdadır.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ :

1. **D&C EMLAK 0216 356 20 20:** Taşınmazla aynı bölgede bulunan 150 m² kullanım alanlı dükkan **11.000 USD/ay** bedelle kiralıktır. **(73 USD/m²/Ay)**
2. **D&C EMLAK 0216 356 20 20:** Taşınmazla aynı bölgede bulunan cadde üzerinde konumlu 50 m² kullanım alanlı dükkan **14.000 TL/ay** bedelle kiralıktır. **(280 TL/m²)**(Değerleme konusu taşınmaza kıyasla küçük kullanım alanı olması birim fiyatı yükseltmektedir.)
3. **REMAX 0532 597 43 94:** Taşınmazın bulunduğu bölgede konum bakımından düşük şerefiyeli kesiminde ancak işlek bir bölgede konumlu 140 m² dükkan için **17.500 USD/ay** kira istenmektedir. **(125 USD/m²)**
4. **YONAT ÇAKMAN 0216 360 50 58:** Taşınmazın daha ilerisinde Kadıköy istikametinde yer alan, ana cadde üstünde konumlu 22 m² giriş kat ve 30m² bodrum katı olan 52 m² toplamda kullanım alanlı dükkan için **9.000 TL/ay** istenmektedir. **(173 TL/m²)**
5. **CENTURY 21 EMLAK 0216 386 74 74:** Bağdat Caddesi üstünde yer alan 30 m² kullanım alanlı dükkan için **5.000 TL/ay** kira istenmektedir. **(167 TL/m²/ay)**
6. **REALITY WORLD EMLAK 0216 385 88 88:** Taşınmaza yakın mesafeli olan ve ana caddeye paralel konumlu bulunan, 45m² kullanım alanlı dükkan için **1.750 TL/ay** kira istenmektedir. **(38,88 TL/m²)**

Değerlendirme:

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

- Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin ana caddeden girişinin olmaması ve bodrum katta yer alması nedeniyle tabela değerinin olmaması, ancak halihazırda diğer 3 bağımsız bölümle beraber şube olarak kullanılıyor olmasının avantajı dikkate alınarak bodrum kat depo ve dükkan alanları için 4.500 TL/m²,
- zemin katta yer alan 3 no'lu bağımsız bölümün birim değeri 27.000 TL/m², 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümlerin değeri ise ofis- konut birim satış fiyatları doğrultusunda 7.500 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların halihazırda müşterek olarak tek bir bölüm şeklinde kullanılması ve bağımsız bölüm şeklinde ayrı ayrı satılmasının zor ve maliyetli olması sebebiyle toplam kapalı kullanım alanı dikkate alınmış olup, bağımsız bölümler bazında değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarına göre; eskiden Bağdat Caddesi'nin en yoğun ve tercih edilen aksı Suadiye-Erenköy arası iken, son yıllarda bu yoğun yaya sirkülasyonu değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı Suadiye-Caddebostan'a doğru genişlemiştir. Taşınmazın konumlandığı bölgenin nezih bir bölge olması, özellikle ana cadde üstünde bulunan, zemin katta yer alan ticari fonksiyonlu taşınmazlar açısından getiri potansiyelinin oldukça yüksek olduğu tespit edilmiştir.

5.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

5.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda tespit edilen birim değerler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlar için hesaplanan toplam değerler aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Alan, M ²	Birim Değer, TL/m ²	Rayiç Değer, TL
1	18	4.500	81.000
2	27	4.500	121.500
3 3 No'lu BB'e Ait Depo için Bodrum Kat için Takdir edilen Birim Değer Esas alınmış, Birim Değer Bodrum Kat ve Zemin Kat Ortalaması Olarak Verilmiştir.	170+80	19.800	4.950.000
4	90	7.500	675.000
5	90	7.500	675.000
Genel Toplam, TL			6.502.500

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu bağımsız bölümler bir bütün halinde banka şubesi olarak kullanılmakta olduğundan toplam değer **6.502.500,-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda bir bütün olarak kullanılan 5 bağımsız bölümün bodrum katta konumlu olanlarının 20-25 TL/m²/Ay, zemin kat alanının 125-150,-TL/m²/Ay, normal kat alanı 30-40 TL/m²/Ay bedel aralığında olmak üzere; şube toplam kullanım alanı dikkate alınarak yaklaşık ortalama 74,-TL/m²/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim kira bedeli ve %6 kapitalizasyon oranı esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti, TL	
Kiralamaya Konu Alan	475
Aylık Kira Bedeli, TL/Ay	35.150
Yıllık Kira Bedeli, TL/Yıl	421.800
Kapitalizasyon Oranı	0,06
Taşınmazın Değeri, TL	7.030.000

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **7.030.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

5.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İş bu Değerleme Raporu'nun 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu taşınmazların piyasada konu olabileceği toplam kira bedeli **35.150,-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

5.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum tespit edilmemiştir.

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

Değer tespiti projeye istinaden yapılmamıştır.

5.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; yasal olarak izin verilen, fiziki olarak mümkün, finansal olarak fizibil alternatif olan Mer'î İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda ticaret fonksiyonlu kullanılmasıdır.

5.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup, bir bütün olarak tek bölüm gibi şube olarak kullanıldığından değer tespiti bağımsız bölümlerin müşterek alanları da dikkate alınarak yapılmıştır.

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

Değerlemede hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **6.502.500,-TL** olarak hesaplanmış olup, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak kullanılan Gelir Yöntemi ile ise **7.030.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle uyumlu olduğu tespit edilmiş, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen **6.502.500,-TL** değer nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkule ait yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş ve cins tashihi yapılar yasal süreci tamamlanmış olup, Mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tamdır.

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

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

7.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

7.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere değerleme konusu bağımsız bölümler bir bütün olarak tek bölüm halinde banka şubesi olarak kullanılmakta olduğundan değer tespiti, taşınmazların toplam alanı esas alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

CADDEBOSTAN ŞUBE RAYİÇ DEĞER				
368 Ada 25 Parsel	ALAN,m ²	KDV Hariç Σ Değer, TL	KDV Dahil Σ Değer, TL	KDV Hariç Σ Değer, USD
1, 2, 3, 4 ve 5 Numaralı Bağımsız Bölümler	475	6.502.500	7.672.950	3.635.525

Değerleme konusu taşınmazların KDV Hariç toplam satış değeri; **6.502.500,-TL(AltıMilyon BeşYüzİkiBinBeşYüz Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

7.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

CADDEBOSTAN ŞUBE KİRA BEDELİ				
368 Ada 25 Parsel	ALAN m ²	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
1, 2, 3, 4 ve 5 Numaralı Bağımsız Bölümler	475	35.150	421.800	235.827

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira bedeli; **421.800.-TL (DörtYüzYirmiBirBinSekizYüz Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

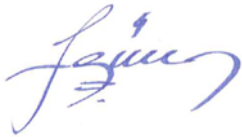
7.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfı 3-B olmak üzere sigortaya esas değeri 266.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Sigortaya esas değer; taşınmazın toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 3-B Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

*(04.12.2012 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,7886,-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL
SPK Lisans NO:401341
Harita Mühendisi/Kontrolör



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

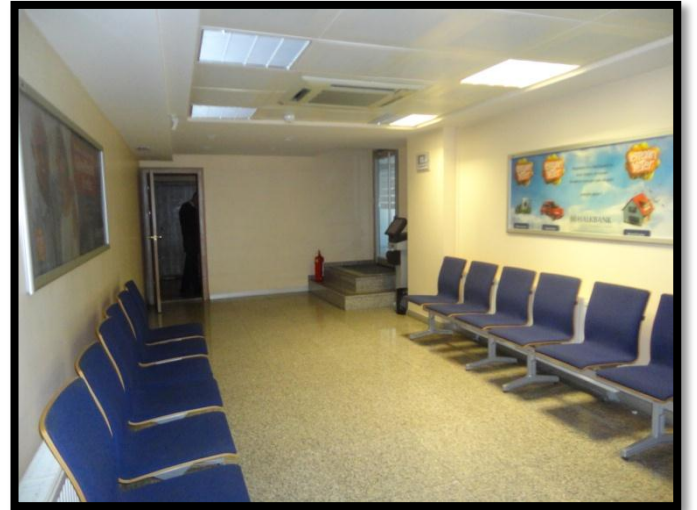
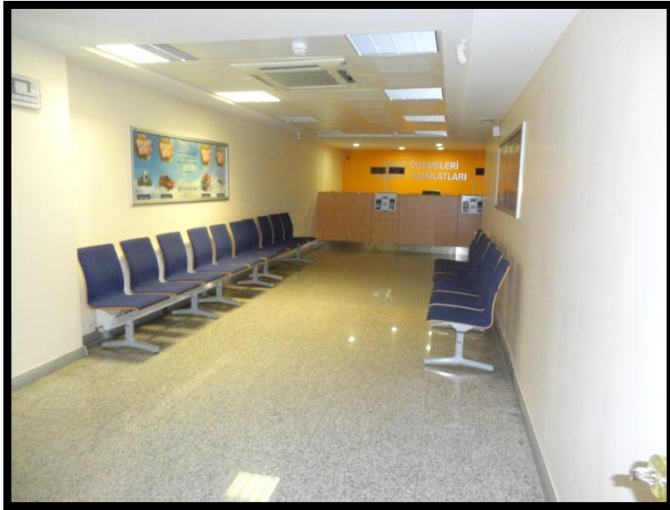
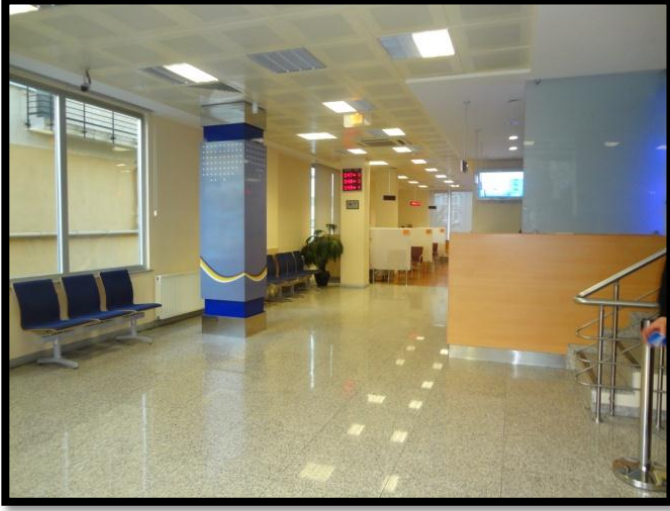
Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı/Genel Müdür

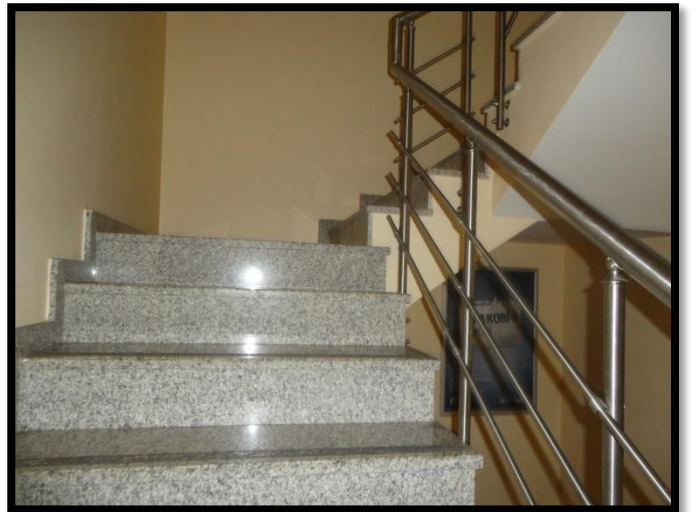
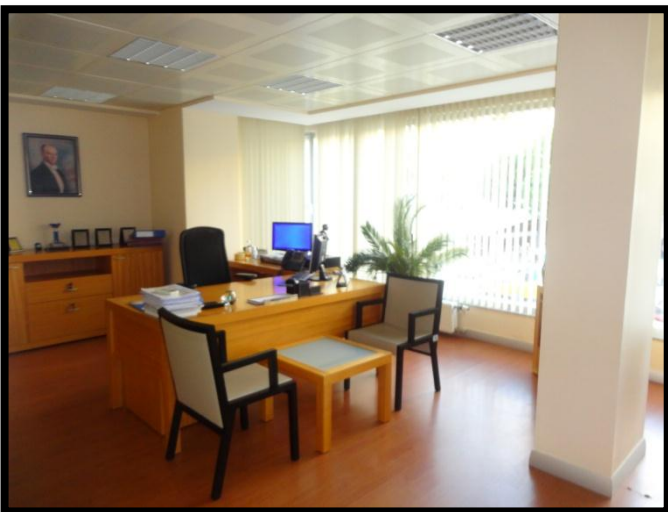


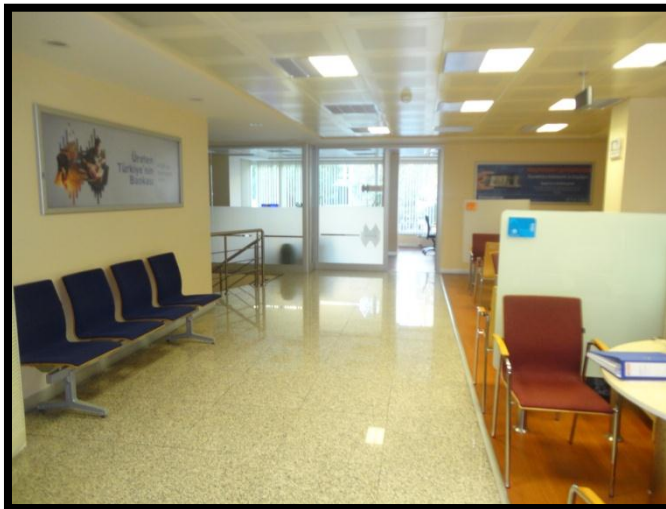
EK 1 - FOTOĞRAFLAR



İÇ MEKAN FOTOĞRAFLARI







EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

TAPU

ANA GAYRİMENKULÖN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	KADIKÖY						
	Mahallesi	ERENKÖY						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
106	368	25	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN		ha	m²	dm²	
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 21979939								
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.
	132.000,00		DÜKKAN		30/1000	-	BODRUM	1
	Tamamen TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN. PLANI : Y. PLANI: 24/12/1973							
	Edinme Sebebi							
	Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		
Cilt No.		20269	79	7738		03/11/2010		
Sahife No.		Sicilme Uygundur Kayıt 07.11.2010 Kadıköy Yerel İdare Müdürlüğü 					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	

TAPU KAYITLARI
1 VE 2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 368/25		
Zemin No	: 21979939	Yüzölçüm	: 902,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Taş. Nitelik	: BAHÇELİ KAGIR APARTMAN		
Kurum Adı	: Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 1)		
Mahalle / Köy Adı	: ERENKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 30/1080		
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN		
Cilt / Sayfa No	: 79 / 7738				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PLANI: 24/12/1973		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
120006048	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 03/11/2010 - 20269-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 368/25		
Zemin No	: 21979940	Yüzölçüm	: 902,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Taş. Nitelik	: BAHÇELİ KAGIR APARTMAN		
Kurum Adı	: Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 2)		
Mahalle / Köy Adı	: ERENKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 50/1080		
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN		
Cilt / Sayfa No	: 79 / 7739				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PLANI: 24/12/1973		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
120006049	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 03/11/2010 - 20269-

Rapor Tarihi / Saati : 04.12.2012 10:27

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 368/25		
Zemin No	: 21979941	Yüzölçüm	: 902,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Taş. Nitelik	: BAHÇELİ KAGIR APARTMAN		
Kurum Adı	: Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 3)		
Mahalle / Köy Adı	: ERENKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 200/1080		
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DEPOLU DÜKKAN		
Cilt / Sayfa No	: 79 / 7740				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PLANI: 24/12/1973		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
120006050	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 03/11/2010 - 20269-

3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

4 VE 5NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 368/25		
Zemin No	: 21979942	Yüzölçüm	: 902,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Taş. Nitelik	: BAĞÇELİ KAGIR APARTMAN		
Kurum Adı	: Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 4)		
Mahalle / Köy Adı	: ERENKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/1080		
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DAİRE		
Cilt / Sayfa No	: 79 / 7741				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.PLANI: 24/12/1973		

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
120006051	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 03/11/2010 - 20269-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 368/25		
Zemin No	: 22452641	Yüzölçüm	: 902,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Taş. Nitelik	: BAĞÇELİ KAGIR APARTMAN		
Kurum Adı	: Kadıköy TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 5)		
Mahalle / Köy Adı	: ERENKÖY Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/1080		
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DAİRE		
Cilt / Sayfa No	: 79 / 7742				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.PLANI: 24/12/1973		

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
120006052	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 03/11/2010 - 20269-

İMAR DURUMU

KADIKÖY BELEDİYESİ

T.C. KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı:M.34.3.KAD.0.13.02.310.05.02.13539/1790566
Konu:

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Caddebostan Mah., Bağdat Cad.
Halk Bankası Caddebostan Şubesi
Kadıköy/İSTANBUL

İLGİ: 03.12.2012 tarih ve 1790566 sayılı dilekçeniz

İlgili dilekçede belirtilen Caddebostan Mahallesi, 106/4 pafta, 368 ada, 25 parsel sayılı yer 11.05.2006 t.t.ili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ve 18.02.2012 t.t.ili 1/1000 ölçekli Plan Tadilatında, H:18.00m(5 kat), maxTAKS:0,25 yapılarına şartlarında, Aynak Nizam "Konut+Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Parselde ikinci bir bina yapılması halinde Konut fonksiyonunda yapılabilecektir.

18.02.2012 t.t.ili 1/1000 ölçekli Plan Notları Tadilatı ile, Plan notlarının 30. Maddesinde ve plan lejandının Ticaret ve Konut Alanları başlığında belirtilen "...Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar hmax= 15.50 m yüksekliği geçemez." notu h:18.00m olarak değişmiştir.

Ayrıca Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih, 664 sayılı ilke kararı gereği söz konusu parsellere konut veya yol karşısında tespitli tarihi eser niteliğinde yapı bulunması halinde uygulama esnasında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

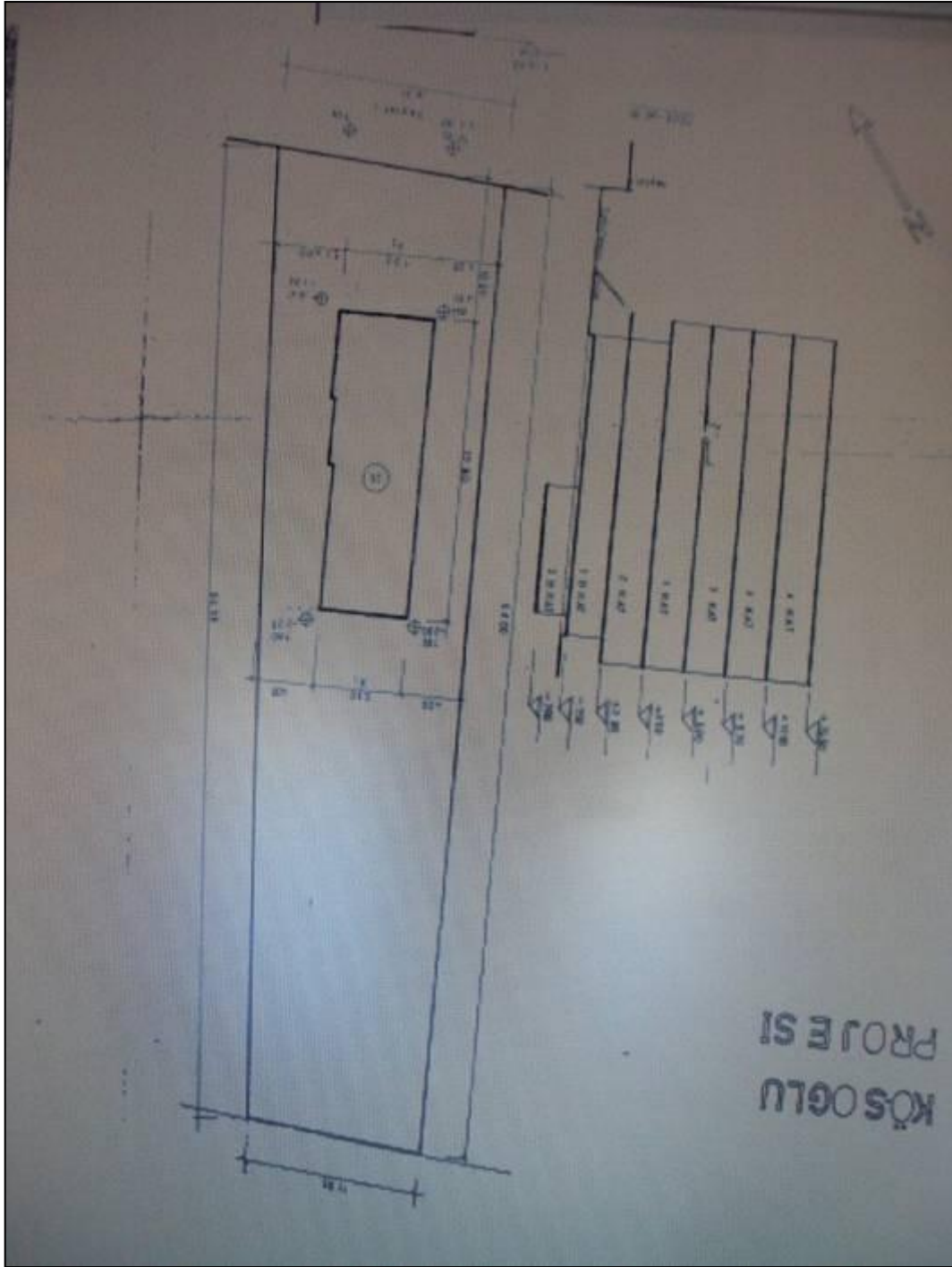
Ek:Plan Notları

Erol ÖZVURT
İmar ve Şehircilik Müdürü

Kadıköy Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü (Durum Bilgi Şefliği)
Hacıosman 34722 İstanbul
TR t: +90 216 342 50 00 / 1319 Fax : +90 216 414 38 99
Elektronik Adı : www.kadikoy.bel.tr



VAZİYET PLANI



MİMARİ PROJE KAPAK

1/97 E. Köy

6551 sayılı
Projesinin

Dakika/Katman
Adı no : 1327
Belde no : 3305
Diploma no : 149

73/8575

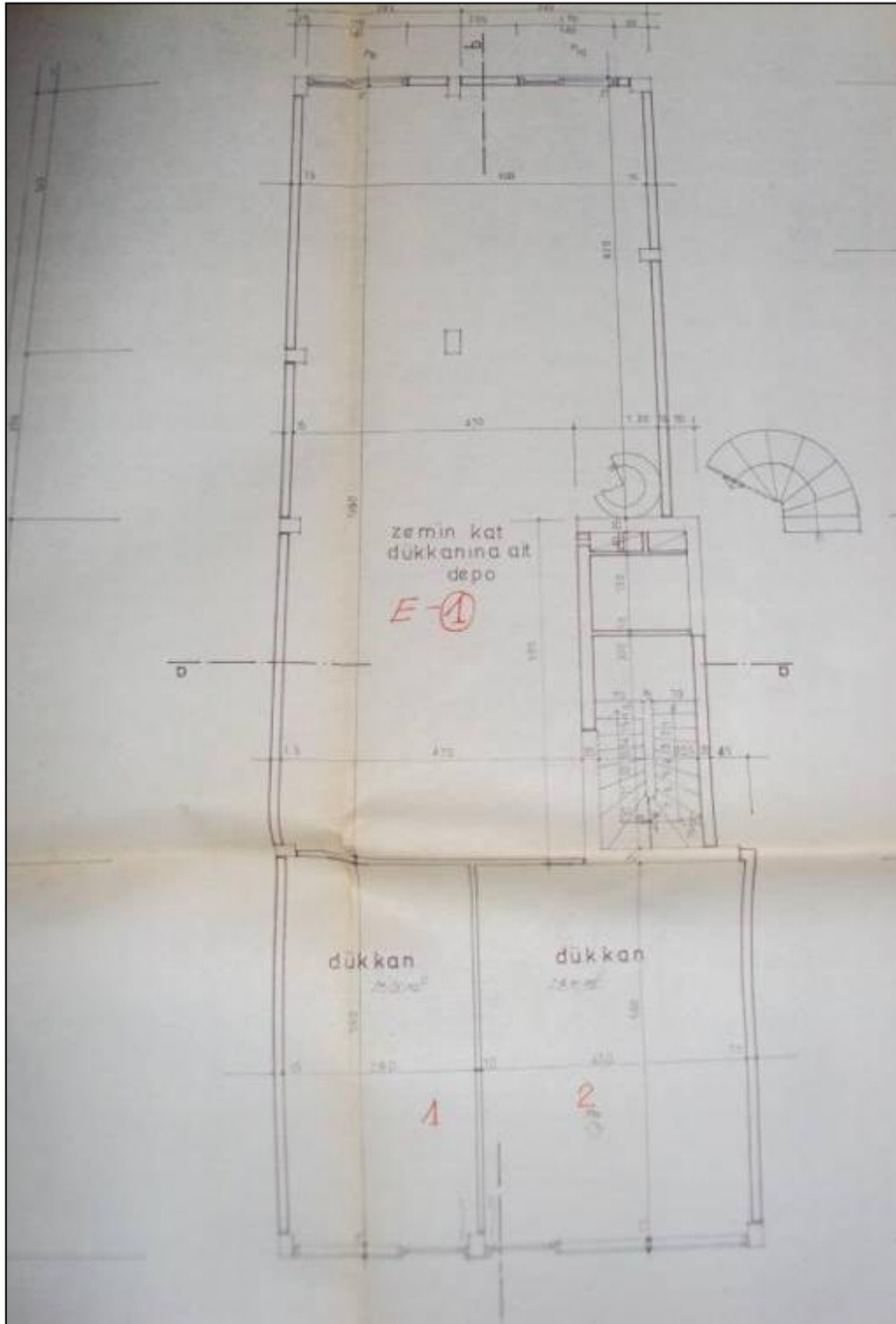
6551 sayılı
Projesinin

T. C.
İSTANBUL İLİ KADIKÖY MÜHÜRİ
KADIKÖY MÜHÜRİ
72/11582
73/5-12
19.12.97

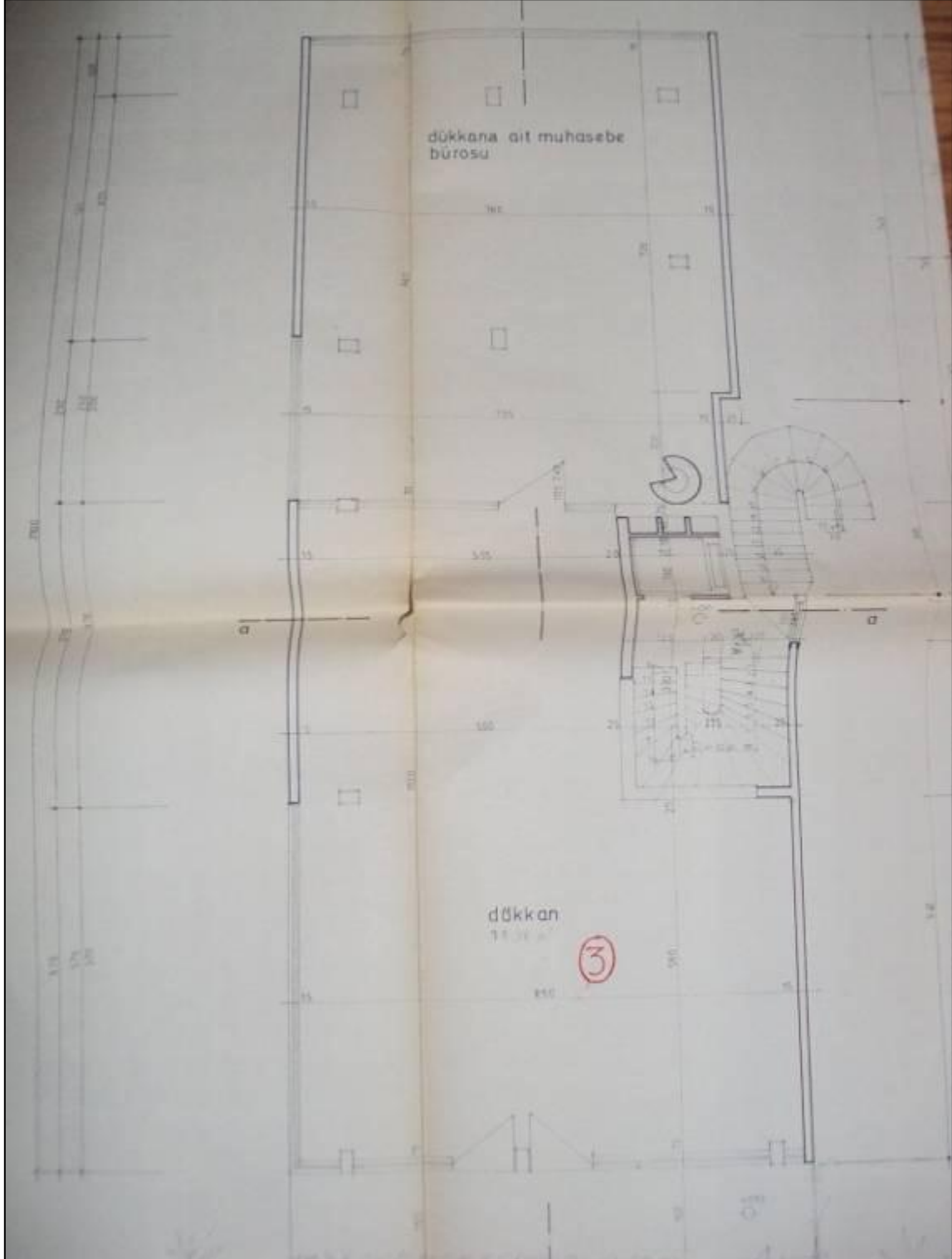
İşbu proje ile yapılacak
İnşaatın ~~İnşaatı~~ is yerli birimler
İçin bir inşaat vergisi tahsil
ettirilmektedir

Kis. mülh. İnşaat 40 mod.

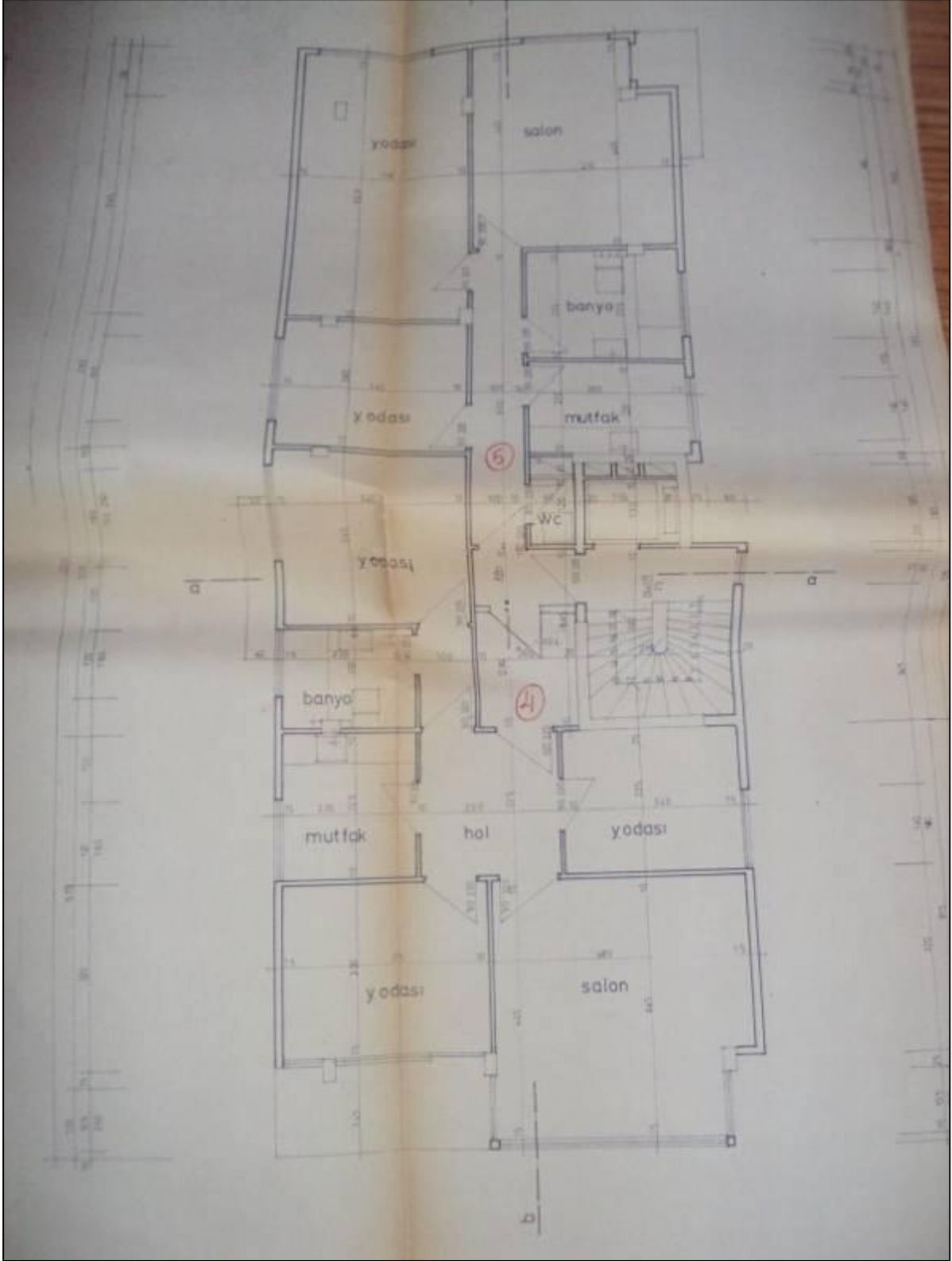
19.12.97



1.BODRUM KAT



ZEMİN KAT



1. NORMAL KAT

EK 3 – LİSANSLAR

