



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**HALK GYO A.Ş.**

**İSTANBUL**

**FATİH-HOBYAR**

**418 ADA-2 PARSEL**

**2012\_300\_0045**

**"KARGİR BANKA HİZMET  
BİNASI"**

## 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 .....	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	11
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ .....	12
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ .....	12
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	12
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....	12
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	13
5.3.2.1.	İMAR DURUMU .....	13
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	13
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	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 .....	13
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 .....	18
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	18
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	18
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	18
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	18
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	18
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	18
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	19
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	19
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	19
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	19
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	19
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	19
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	19
8.	SONUÇ .....	20
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	20
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	20

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	: Kargir Banka Hizmet Binası
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	: İstanbul İli, Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta, 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina.
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>	: Değerleme konusu parsel; 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 1. Derece Koruma Bölgesi'nde Geleneksel Ticaret Alanında kalmakta olup, H:9,50 m irtifalıdır. Yeni yapılaşma halinde Koruma Kurulu'ndan karar alınması gerekmektedir.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	: <b>(KDV hariç) 7.835.000.- TL</b>

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 26.12.2012
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2012_300_045
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 30.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	: 29.11.2012
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	: 2012_300_41-58
<b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b>	: 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 Tebliği'nin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>	: İş bu değerlendirme raporunun amacı; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 25 pafta, 418 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı kargir banka hizmet binası nitelikli taşınmazın değer tespitidir.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	: <b>Fulya ŞENGÜL</b> SPK Lisans No: 401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: <b>Özgün BEKAR</b> SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı/Genel Müdür
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	: Değerleme konusu taşınmaz için 30.12.2011 tarihinde 2011_300_11_10 no.lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4 Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sokak, No:1, Yukarı Dudullu/Ümraniye/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

### 4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

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



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8' dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu 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.

## FATİH İLÇESİ

**Konumu:** Fatih, Tarihi yarımada (Suriçi) denen İstanbul şehrinin kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve İstanbul'un merkezi sayılan ilçedir. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüp ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber Tarihi Yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü İlçesi'nin varlığının ortadan kaldırıp Fatih İlçesi'ne katılmasından beri tüm Tarihi yarımada üzerindeki tek ilçe haline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 17 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.



Marmaray kazıları neticesinde 8500 yıllık bir tarihe sahip olduğu anlaşılan[1] İstanbul şehrinin en eski yerleşim alanlarından biri olan Fatih İlçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Tarihi yarımada, üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinden kalma eserlerle adeta bir açık hava müzesi görünümündedir.

**Nüfus:** Fatih İlçesi'nin nüfus gelişimi İstanbul'un diğer ilçelerinden farklı olmuştur. Eski Eminönü İlçesinde 1960'lerde başlayan nüfustaki gerileme 1990'lı yıllarda da eski Fatih İlçesinde başlamıştır. Bugün de ilçe nüfusu gerilemektedir. Bunun başlıca nedenleri gelişim alanlarının darlaşması, ekonomik olanakları gelişenlerin başka ilçelere taşınması ve önemli bölgelerin konut alanı olmaktan çıkıp iş alanı niteliği kazanmasıdır.

**Fatih İlçesi'nin yıllara göre nüfus verileri**

Yıl	1935	1940	1960	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2007	2010	2011
<b>Nüfus</b>	251.437	266.272	435.446	554.659	627.012	567.902	590.842	545.908	497.839	463.626	455.498	431.147	429.351

**Ulaşım:** Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir. Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha



güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan başlıcaları Saraçhanebaşı'ndan Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapı Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Mürsel Paşa, Abdüzel Paşa, Kadir Has ve Ragıp Gümüşpala caddeleri yer alır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denen

Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihî yarımadaı Beyoğlu yakasına bağlar.

Sirkeci Garı'ndan başlayıp İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan ve kentin Avrupa Yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan çift hatlı demiryolu da yer yer sahil yoluna paralel olarak uzanır. 1992'de hizmete giren Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Divan Yolu ile Sirkeci'ye ulaştıktan sonra Galata Köprüsü üzerinden Karaköy'e ulaşır. Aksaray'dan başlayan M1 hafif metro hattı Atatürk Uluslararası Havalimanı'nda noktalanır.

Fatih İlçesi bir yarımada olarak su yolu ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır; Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden ise Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. İDO Yenikapı İskelesi'nden ise Bakırköy, Bostancı ve Kadıköy'e deniz otobüsü seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşımdan çok gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

**Eğitim:** Fatih İlçesi eğitim kurumları açısından oldukça zengindir. İlçe sınırları içinde 66 ilköğretim ve dengi eğitim kurumu bulunur. Ayrıca aralarında İstanbul Lisesi, Pertevniyal Anadolu Lisesi, Vefa Lisesi, Cağaloğlu Anadolu Lisesi ve Fener Rum Erkek Lisesi gibi pek çok köklü ortaöğretim kurumunun bulunduğu 37 lise barındırır.

Yükseköğretim kurumları arasında İstanbul Üniversitesi önemli bir yer tutar. İstanbul Üniversitesi'nin merkez binası ve çoğu fakülteleri bu ilçede yer almaktadır; Tıp (Çapa), Cerrahpaşa Tıp, Hukuk, Edebiyat, Fen, İktisat, Eczacılık, Hasan Ali Yücel Eğitim, İlahiyat, Su Ürünleri, İletişim ve Siyasal Bilgiler fakülteleri.

İstanbul Üniversitesi'nin dışında, Kadir Has Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Ticaret Üniversitesi Eminönü Kampüsü ve Marmara Üniversitesi rektörlüğü Tarihi yarımada içindeki diğer yükseköğretim kurumlarıdır.

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

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

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

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

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

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

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde

gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

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

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

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

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

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

#### Yapı İzin İstatistikleri:

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

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

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı				Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	Göstergeler			2012	2011
	2012	2011	2010		
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	72 176 471	52 674 678	60 451 494	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

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

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

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

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

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi, No:16, 25 pafta, 418 Ada, 2 Parsel numarasında kayıtlı kargir banka hizmet binasıdır. Taşınmaz Hamidiye Caddesi, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi ve Zahir Bostanı Sokak'ın kesişiminde konumlanmış köşe binadır.

Taşınmazın yakın çevresi İstanbul İli'nin en eski ve geleneksel ticaret ve hizmet bölgesi olan Sirkeci, Bahçekapı Bölgesi olarak da bilinen Hobyar Mahallesi'nde konumlanmış, bölge ticaret fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar genellikle bitişik nizamdır. Yakın çevrelerinde; Sirkeci Garı, Eminönü Meydanı, Mısır Çarşısı, Yeni Camii, Arpacılar Camii, Valide Sebili, Sirkeci tarihi PTT Müdürlüğü, Hoca paşa Vergi Dairesi, İstanbul Adliyesi İş Mahkemeleri, İstanbul Ticaret Odası ve çeşitli tarihi eser ve ticaret hanları bulunmaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak orta-orta üst gelir gurubunun ticaret ile uğraştığı bölgedir, konut fonksiyonlu ikamet alanları kısıtlıdır.

Taşınmaz Hobyar Mahallesi'nde konumlu olup, yakın bölgesinde batıda Rüstempaşa Mahallesi ve Sururi Mahallesi, güneyde Molla Fenari Mahallesi, doğuda Alemdar Mahallesi ve Hoca paşa Mahallesi bulunmaktadır. Hobyar Mahallesi halk arasında Bahçekapı ve Sirkeci olarak da bilinmektedir.

Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. Sirkeci, Eminönü İskeleleri ile deniz ulaşımı açısından, Sirkeci Garı ve Kabataş- Bağcılar Tramvay güzergahının Sirkeci kısmının bölgeden geçmesi nedeniyle demiryolu ulaşımı açısından, karayolu ulaşımı açısından ulaşılabilirliği yüksek bir bölgedir. Fakat, taşınmazın bulunduğu Hamidiye Caddesi ve çevresi büyük ölçüde kontrollü karayolu ulaşımı olan, genellikle bölgenin ticaret fonksiyonu nedeniyle yaya kullanımı ağırlıklıdır. Bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi olup, gelişimini tamamlamıştır. Bölgede bulunan tarihi yapılar nedeniyle bölge 1. Derece koruma alanında kalmaktadır, bu nedenle yeni gelişimler kısıtlı ve zor olup, daha çok tadilat ve yenileme şeklindedir.



#### TAŞINMAZIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Boğaz Köprüsü	6 km	Eminönü	260 m
F.S.M Köprüsü	10 km	Avcılar	21 km
Levent	8 km	Maslak	11 km
Üsküdar	3,7 km	Kadıköy	5 km
Atatürk Havalimanı	13 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	30 km

## 5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi 25 pafta, 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum + zemin + 4 normal kat ve teras kattan oluşan, ana gayrimenkul niteliğindeki Halk Bankası İstanbul Ticari Şubesi olarak kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
- Parsel alanı 208,00 m<sup>2</sup>, bina oturumu 193 m<sup>2</sup>'dir.
- Parsel ön cephesinde, Halk Bankası şube ATM'si bulunmaktadır.
- Mevcutta binanın tamamı şube tarafından kullanılmaktadır.
- Bodrum katında; binaya ait kazan dairesi, kalorifer dairesi, ana ve kiralık kasalar bulunmaktadır. Zemini granit ve bazı kısımlarda seramik, duvarlar saten boyalı ve bazı kısımlarda seramiktir.
- Zemin katında; müşteri ve servis holü, ofisler bulunmaktadır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granit, merdiven korkulukları ferforjedir. Zemin kat zemini granit, ofislerde laminant parke döşeli, tavan; taş yünü asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- 1. normal katında; arşiv, servisler ve WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı cam alüminyum doğrama kapıdır.
- 2. Normal Katında; şube müdürü odası, ticari bölüm, arşiv ve WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.
- 3. Normal Katında; kullanılmayan servis alanı, arşiv, mutfak ve WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.
- 4. Normal Katında; borsa bölümü, arşiv, mutfak, WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminant parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.
- Çatı arasında ise tesisat alanları ve teras bulunmaktadır.
- Bina, asansörlü-kaloriferlidir. Isınma, merkezi sistem motorin ile sağlanmaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır, yangın merdiveni bulunmamaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topografyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Taşınmaz ana gayrimenkul olup, toplam 1.160 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Katlara göre alan dağılımı; bodrum kat 130 m<sup>2</sup>, zemin ve 4 normal kat 193 m<sup>2</sup>, yaklaşık 65 m<sup>2</sup> çatı katı olmak üzere toplam 1.160 m<sup>2</sup>'dir.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, 418 ada 2 parsel üzerinde bodrum+zemin+4 normal kattan ibaret kargir banka hizmet binası nitelikli bina bulunmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	5-D
Yapının Yaşı	:	44
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, 4 Normal Kat +Teras Kat
Dış Cephe	:	Zemin katta ferforje demir doğrama süslemeli cam ve dış cephe boyası, normal katlar dış cephe boyası
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	:	1.160,00 m <sup>2</sup>
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	:	% 40
Altyapı	:	Tam

### 5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her türlü altyapı mevcuttur.

#### EK 1 - FOTOĞRAFLAR

### 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	FATİH
MAHALLESİ	HOBYAR
KÖYÜ	---
SOKAĞI	---
MEVKİİ	HAMİDİYE CADDESİ
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	25
ADA NO	418
PARSEL NO	2
YÜZÖLÇÜMÜ	208,00 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	KAGİR BANKA HİZMET BİNASI
YEVMIYE NO	14229
CİLT NO	2
SAHİFE NO	296
EDİNİM TARİHİ	28.10.2010
MALİK	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM

##### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

25 Pafta, 418 Ada, 2 Parsel
<b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b> 30.11.2012 tarihinde, Fatih Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
<b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b> 30.11.2012 tarihinde, Fatih Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur.
<b>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</b> 30.11.2012 tarihinde, Fatih Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde; *Eski Eser: 12.06.1969 tarih, 2817 yevmiye no.lu beyan bulunmaktadır.

### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

Değerleme konusu parsel; 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 1. Derece Koruma Bölgesi'nde Geleneksel Ticaret Alanında kalmakta olup, H:9,50 m irtifalıdır. Yeni yapılaşma halinde Koruma Kurulu'ndan karar alınması gerekmektedir.

#### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazın Fatih Belediyesi arşivinde incelenen dosyasında, 08.02.1967 onay tarihli ilave kat (4. Normal kat) ile ilgili tadilat mimari projesi ve 21.03.1970 tarih 1541 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Taşınmaz mimari proje ve belgelere uygundur.

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

<b>ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR</b>
Taşınmazı kısıtlayıcı her hangi bir husus bulunmamaktadır.

#### 5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

Konu taşınmaz 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için Yapı Denetim Kanunu kapsamında değildir.

### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Taşınmaz; Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken 28.10.2010 tarihinde 14229 yevmiye no ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden tescil edilmiştir.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Değerleme konusu parsel; 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 1. Derece Koruma Bölgesi'nde Geleneksel Ticaret Alanında kalmakta olup, H:9,50 m irtifalıdır. Yeni yapılaşma halinde Koruma Kurulu'ndan karar alınması gerekmektedir.

### 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.

### EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

## 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 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 örneklere 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 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 işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

### ➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın 1. Derece koruma alanında kalması nedeniyle yapılabilecek olan her uygulamanın kısıtlanmış olması,

### ➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Fatih İlçesi Eminönü Bölgesi'nin İstanbul'un en önemli geleneksel ticaret alanlarından biri olması,
- Banka kullanımı için çok avantajlı konuma sahip olması,
- Ulaşım bağlantılarının ve yaya sirkülasyonunun çok yoğun olduğu bir bölgede yer alması,
- Tarihi yapıdadır konumlu olması,
- Yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihli olması.

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

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

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumu, bölgedeki ticari potansiyel, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değer hesaplanmıştır.

## 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

### EMSAL ARAŞTIRMASI

#### Satılık Emsaller:

#### **Remax Fores Gayrimenkul – Altay Bey – 0532 372 04 88**

Taşınmazla aynı bölgede, taşınmazın arka sokaklarından birinde konumlu, 5 katlı, toplam 5000 m<sup>2</sup> alanı olduğu belirtilen binanın 5.400.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.080 USD/m<sup>2</sup>) (1.933 TL/m<sup>2</sup>)** (Emsal ara sokakta konumlu olduğundan, değerlendirilen taşınmaza göre alt özelliktedir.)

Taşınmazla aynı bölgede, tramvay caddesi üzerinde konumlu, 5 katlı, toplam 5000 m<sup>2</sup> alanı olduğu belirtilen binanın 22.000.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.400 USD/m<sup>2</sup>) (7.876 TL/m<sup>2</sup>)** (Emsal tramvay caddesi üzerinde konumlu olduğundan, değerlendirilen taşınmaza göre üst özelliktedir.)

Değerleme konusu taşınmazın satış değerinin 3.000.000 USD civarında olacağı görüşü alınmıştır. **(2.586 USD/m<sup>2</sup>) (4.629 TL/m<sup>2</sup>)**

**Remax Efor Gayrimenkul – Alparslan Bey - 0532 769 00 55**

Değerleme konusu taşınmazın satış değerinin 8.000.000 TL civarında olacağı görüşü alınmıştır. **(6.897 TL/m<sup>2</sup>)**

**D & C Emlak Danışmanlığı – Hakan Bey – 0537 959 66 64**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 8 katlı toplam 2700 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu söylenen bina için 9.000.000 USD istendiği bilgisi alınmıştır. **(3.333 USD/m<sup>2</sup>) (5.967 TL/m<sup>2</sup>)**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 7 katlı toplam 3500 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu söylenen bina için 20.000.000 USD istendiği bilgisi alınmıştır. **(5.714 USD/m<sup>2</sup>) (10.229 TL/m<sup>2</sup>)**

**Sahibinden Satılık – 0555 640 02 17**

Taşınmazla aynı bölgede, Taya Hatun Caddesi üzerinde, 4 katlı toplam 5000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina için 18.000.000 USD istendiği bilgisi alınmıştır. **(3.600 USD/m<sup>2</sup>) (6.444 TL/m<sup>2</sup>)**

**Hatipoğlu Gayrimenkul – 0554 541 01 01:**

Taşınmazla aynı bölgede konumlu, 6 katlı toplam 800 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina için 6.000.000 USD istendiği bilgisi alınmıştır. **(7.500 USD/m<sup>2</sup>) (13.425 TL/m<sup>2</sup>)**

**Bodurlar Emlak Laleli Şubesi – 0555 802 56 16:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, 4 katlı toplam 1000 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu söylenen bina için 2.150.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. **(2.150 TL/m<sup>2</sup>)**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Tahtakale Caddesi'nde konumlu, Garanti Bankası'nın kiracısı olduğu, 6 katlı toplam 1480 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu söylenen bina için 7.300.000 USD istendiği bilgisi alınmıştır. **(4.932 USD/m<sup>2</sup>) (8.829 TL/m<sup>2</sup>)**

**Mega Işık Gayrimenkul – 0532 385 91 66:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaya trafiğinin daha az olduğu Ebussud Caddesi'nde konumlu, 4 katlı toplam 550 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu söylenen bina için 2.750.000 USD istendiği bilgisi alınmıştır. **(5.000 USD/m<sup>2</sup>) (8.950 TL/m<sup>2</sup>)**

**Realty World Kumsal Gayrimenkul – Bilgehan Bey – 0533 388 76 09:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Yeni Camii Caddesi'nde konumlu, Garanti Bankası'nın kiracısı olduğu, 5 katlı toplam 700 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu söylenen bina için 5.000.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. **(7.143 TL/m<sup>2</sup>)**

**Kiralık Emsaller:****Mega Işık Gayrimenkul – 0532 385 91 66:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Yeni Camii Caddesi üzerinde konumlu 5 katlı, 700 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip mağazanın 27.000 TL bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. **(38,57 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**Remax Efor Gayrimenkul – Alparslan Bey – 0532 769 00 55:**

Değerleme konusu taşınmazın aylık kira getirisinin 40.000 TL civarında olacağı görüşü alınmıştır. **(34,48 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**Remax Fores Gayrimenkul – Altay Bey – 0532 372 04 88:**

Değerleme konusu taşınmazın aylık kira getirisinin 40.000 TL civarında olacağı görüşü alınmıştır. **(34,48 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**D & C Emlak Danışmanlığı – Hakan Bey – 0537 959 66 64:**

Değerleme konusu taşınmazın aylık kira getirisinin 70.000 TL civarında olacağı görüşü alınmıştır. **(60,34 TL/m<sup>2</sup>/ay)** (Belirtilen kira bedelinin piyasa bedellerinin üzerinde olduğu düşünülmektedir.)



### **Bölge Esnafı**

Taşınmaz ile aynı mevkide konumlu, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi üzerinde bulunan banka kiracısı olan yaklaşık 450 m<sup>2</sup>, 3 katlı dükkânın kirasının 25.000 TL olduğu öğrenilmiştir. **(55,55 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

Taşınmaz ile aynı mevkide aynı cadde üzerinde konumlu, Legacy Ottoman Otel'in zemin katında bulunan telekom kiracısı olan yaklaşık 120 m<sup>2</sup>, asma katlı dükkânın kirasının 20.000 TL olduğu öğrenilmiştir. **(166,67 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

Taşınmaz ile aynı mevkide konumlu, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi ve Vakıf Hanı Sokak kesişiminde bulunan restoran kiracısı olan yaklaşık 750 m<sup>2</sup>, asma katlı dükkânın kirasının 36.000 TL olduğu öğrenilmiştir. **(48 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

### **Sahibinden Kiralık - 0532 425 88 64:**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Dervişoğlu Sokak'ta konumlu 6 katlı binanın 4. katında bulunan, 100 m<sup>2</sup> alanlı ofis katı için 2.000 TL kira istenmektedir. **(20 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

### **Değerlendirme:**

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; bölgede satış rakamlarının konum, bina niteliği, yaya sirkülasyonunun yoğunluğu gibi kriterlere göre oldukça değişken olduğu, istenen rakamların deklare bedeller olması sebebiyle alım-satım konu olabilecek işlem fiyatının daha düşüklerden gerçekleşeceği, bölgede ağırlıklı zemin katlara talebin olduğu hususları tespit edilmiştir. Değerleme konusu ana gayrimenkulün değeri; katları arasındaki şerefiyeleri ayrı ayrı dikkate alınarak takdir edilmiştir. Ancak taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olduğundan değer tespitine yönelik olarak bodrum+zemin+1 normal kat alanı için yaklaşık ortalama 9.570 TL/m<sup>2</sup>, normal katlar için yaklaşık ortalama 4.300 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın toplam kapalı alanı esas alınarak yaklaşık ortalama **6.755 TL/m<sup>2</sup> değerle alım-satım işlemine**, yaklaşık ortalama **34,5 TL/m<sup>2</sup>/Ay bedelle kiralamaya** konu olabileceği tespit edilmiştir.

## 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 taşınmazın ~**6.465,-TL/m<sup>2</sup>** değerle alım-satım işlemine konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

İstanbul Ticari Şube Değeri			
Ada-Parsel No	Brüt Bina Alanı, m <sup>2</sup>	Birim Satış Fiyatı, TL/m <sup>2</sup>	Değer, TL
418 -2	1.160,00	6.755	7.835.800,00

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde 418 ada 2 numaralı parselde konumlu taşınmazın değeri **7.835.800,- TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen doğrultusunda; değerlendirme konusu taşınmazın katları arasındaki şerefiyeleri ayrı ayrı düşünülerek taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olduğundan kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilmediğinden taşınmazın toplam kapalı alanı esas alınarak yaklaşık ortalama **34,5 TL/m<sup>2</sup>/Ay** bedelle kiralamaya konu olabileceği tespit edilmiş olup, bu kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi ile yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti	
Kiralamaya konu alan, m <sup>2</sup>	1.160
Kira Bedeli, TL/m <sup>2</sup> /Ay	34,483
Kira Bedeli, TL/Ay	40.000
Kira Bedeli, TL/Yıl	480.003
Kapitalizasyon oranı	0,065
<b>Değer, TL</b>	<b>7.384.667</b>

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu ana gayrimenkulün toplam değeri **7.384.667,-TL** olarak hesaplanmıştır.

## 6.7.KİRA BEDELİ ANALİZİ

Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu taşınmazın kira bedeli **40.000,-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

## 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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

## 6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; Mer'î İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda ticaret fonksiyonlu olarak kullanılmalıdır.

## 6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olup, değer tespiti yapının tamamı için yapılmıştır.

## 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 değerlendirme konusu 418 ada 2 numaralı parselde bulunan yapının toplam değeri **~7.835.000,-TL**, gelir yöntemi ile ise **~7.385.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle hesaplanan değerlerin birbiriyle örtüştüğü, emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde hesaplanan **~7.835.000,-TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 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 taşınmazın, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılarak yasal süreci tamamlanmış olup, Mevzuat uyarınca gereken izin ve belgeleri tamdır.

### 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 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

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 412 ada 3 parselde konumlu taşınmazın toplam değeri;

418 Ada -2 Parsel / Fatih İstanbul Ticari Şube Değeri			
Brüt Bina Alanı, m <sup>2</sup>	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil Değer, TL	KDV Hariç Değer, USD
1.160	7.835.000	9.245.300	4.366.849

KDV Hariç; **7.835.000-TL (YediMilyonSekizYüzOtuzBeşBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

418 Ada -2 Parsel / Fatih İstanbul Ticari Şube Kira Bedeli			
Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Kira Bedeli, TL/Ay	Kira Bedeli, TL/Yıl	Kira Bedeli, USD/Yıl
1.160	40.000	480.000	267.529

Değerleme konusu taşınmazın toplam kira bedeli **40.000,-TL/Ay (KırkBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 5-D yapı sınıfında olup, sigortaya esas değeri **1.960.400,-TL** olarak hesaplanmıştır. (Sigortaya esas değer; bağımsız bölümlerin toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 5D Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

\*(10.12.2012 itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,7942.-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