



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

İSTANBUL

FATİH-HOBYAR

418 ADA-2 PARSEL

2011_300_11_10

SPK'NIN, 20.09.2012 tarihli ve
B.02.6.SPK.0.15-325.03-843 sayılı
yazısına istinaden revize edilmiştir.

**"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	9
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	10
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	11
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	11
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	12
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	12
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	12
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
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	17
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	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	18
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	18
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	18
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	18
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA 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

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Kargir Banka Hizmet Binası
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: İstanbul İli, Fatih İlçesinde, Hobyar Mahallesi, 25 pafta, 418 ada, 2 parselde yer alan bodrum+zemin+4 normal katlı bina.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: Değerleme konusu parsel; 1/1.000 ölçekli 21.05.2005 tasdik tarihli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 1. Derece Koruma Bölgesinde geleneksel ticaret alanında kalmakta olup, "H _{max} :9,50 m irtifa almaktadır. Her türlü inşai faaliyette Koruma Kurulu'ndan izin alınması zorunluluğu bulunmaktadır. Fatih İlçesi 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları ile ilgili Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/6413 sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	: (KDV hariç) 7.540.000.- TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

REVİZYON

: İş bu Rapor; SPK'NIN, 20.09.2012 tarihli ve B.02.6.SPK.0.15-325.03-843 sayılı yazısına istinaden revize edilmiştir.

RAPORUN TARİHİ

: 30.12.2011

RAPORUN NUMARASI

: 2011_300_11_10

DEĞERLEME TARİHİ

: 27.12.2011

DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ

: 28.11.2011

DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI

: 2011_300_11

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ

: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI

: İş bu değerlendirme raporunun amacı; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 25 pafta, 418 ada 2 parsel numarasında kayıtlı kargir banka hizmet binası nitelikli taşınmazın 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 taşınmaz için daha önceki tarihlerde tarafımızca değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI

: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ

: Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi
No: 2 Kat:2-3 34425 Karaköy/İSTANBUL

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporla 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 iken bu oran
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8'e, Aralık
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır.

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

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.

2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur.

Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 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.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

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 km²'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
Nüfus	251.437	266.272	435.446	554.659	627.012	567.902	590.842	545.908	497.839	463.626	455.498	431.147

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, Abdüleziz 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 yarımada'yı 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 ortaöğrenim 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 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı. OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler

gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

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

Yapı Ruhsatı,

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 27,0 düştü.

2010 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 23,6, bina sayısında % 8,4, değerinde % 30,8, daire sayısında %29,1 oranında artış olmuştur.

2009 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 40 610 iken, 2010 yılının ilk altı ayında konut bina sayısı % 9,8 artarak 44 572 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk altı ayında 37 651 560 m² iken % 26,1 artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m² olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü m ²)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Y I L L A R	2010	52.647	63.700.800	36.177.590.130	322.030
	2009	48.556	51.555.147	27.663.432.648	249.373
	2008	49.188	54.857.680	32.073.772.419	269.749
Bir Önceki Yılın İlk altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	8,4	23,6	30,8	29,1
	2009	-1,3	-6,0	-13,8	-7,6

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibariyle ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

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, Hocapaşa 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 Hocapaşa 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 m², bina oturumu 193 m²'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 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 camlı 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 m² kullanım alanına sahiptir. Katlara göre alan dağılımı; bodrum kat 130 m², zemin ve 4 normal kat 193 m², yaklaşık 65 m² çatı katı olmak üzere toplam 1.160 m²'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 ²)	:	1.160,00 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut Değil
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Motorin yakıtlı merkezi ısıtma

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 40
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür 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 ²
NİTELİĞİ	:	KARGİR BANKA HİZMET BİNASI
YEVMIYE NO	:	14229
CİLT NO	:	2
SAHİFE NO	:	7296
EDİNİM TARİHİ	:	28.10.2010
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

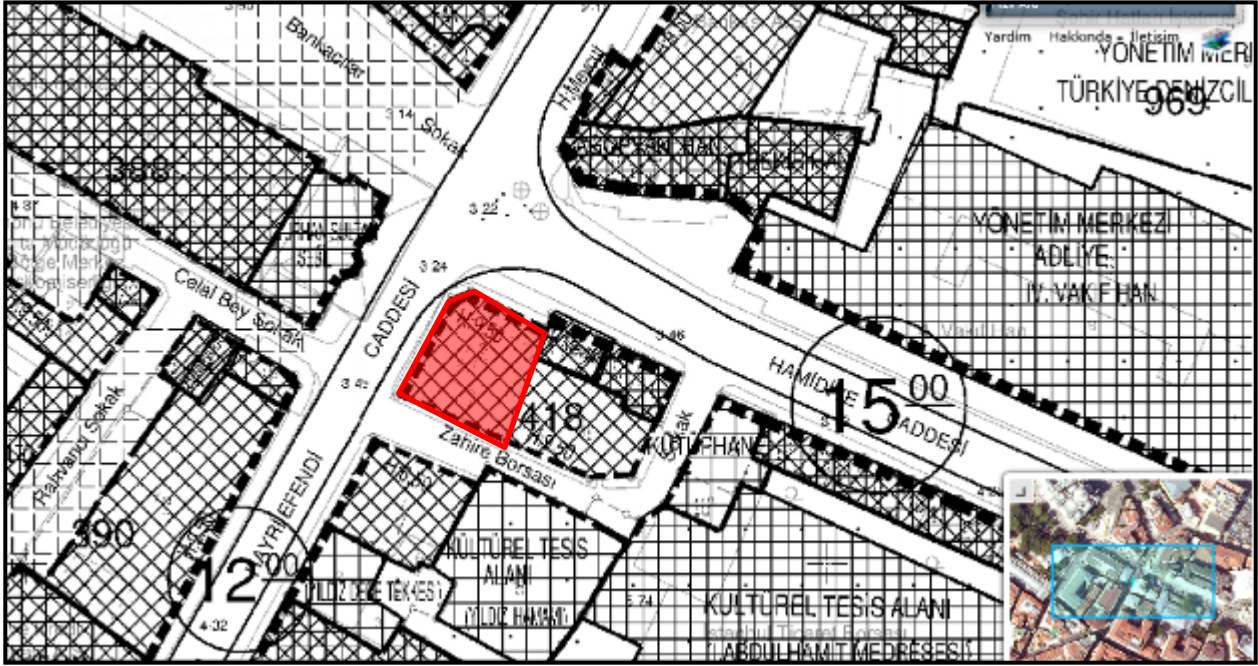
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

25 Pafta, 418 Ada, 2 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 13.12.2011 tarihinde, Fatih Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 13.12.2011 tarihinde, Fatih Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 13.12.2011 tarihinde, Fatih Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde; *Eski Eser: 12.06.1989 tarih yevmiye:2817 beyanı bulunmaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı imar durumuna göre; değerlendirme konusu parsel; 1/1.000 ölçekli 21.05.2005 tasdik tarihli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 1. Derece Koruma Bölgesinde **geleneksel ticaret alanı**nda kalmakta olup, "H_{max}:9,50 m irtifa almaktadır. Her türlü inşai faaliyette Koruma Kurulu'ndan izin alınması zorunluluğu bulunmaktadır. Fatih İlçesi 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları ile ilgili Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/6413 sayılı kararı ile **yürütmeyi durdurma kararı** alınmıştır.



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

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

Değerleme konusu taşınmazın dahil olduğu 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları ile ilgili Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/6413 sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmış olup, değerlendirme konusu ana gayrimenkul yapı kullanma izin belgesine sahip olduğundan bu karar kısıtlayıcı değildir.

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (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.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgileri)	: Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı imar durumuna göre; değerlendirme konusu parsel; 1/1.000 ölçekli 21.05.2005 tasdik tarihli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 1. Derece Koruma Bölgesinde geleneksel ticaret alanında kalmakta olup, "H _{max} :9,50 m irtifa almaktadır. Her türlü inşai faaliyette Koruma Kurulu'ndan izin alınması zorunluluğu bulunmaktadır. Fatih İlçesi 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları ile ilgili Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/6413 sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır.

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 yapımadada 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 değerler hesaplanmaya çalışılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI

Satılık Emsaller:

Emlak City 34 – 0212 327 52 47

Taşınmazla aynı bölgede, Mimar Kemalettin Caddesi üzerinde, yaklaşık 410 m² oturma alanı olan, 4 katlı, toplam 1640 m² alanı olduğu belirtilen binanın yakın zaman önce 10.000.000 USD bedel ile satıldığı bilgisi alınmıştır. **(6.097 USD/m²) (11.402 TL/m²)**(Değerleme konusu taşınmaza göre üst özelliktedir.)

City Emlak – 0532 276 50 64

Değerleme konusu taşınmazın (1170 m², 6 katlı, banka binası) satış değerinin 9.000.000 TL civarında olacağı görüşü alınmıştır. **(7.672 TL/m²)**

Vip-Tem Gayrimenkul- 0530 425 08 07

Değerleme konusu taşınmazın satış değerinin 6.000.000 USD **(5.115 USD/m²) (9.565 TL/m²)** ile 7.000.000 USD **(5.967 USD/m²) (11.159 TL/m²)** bedelleri arasında olabileceği görüşü

alınmıştır. Taşınmazla aynı bölgede, 35 yıllık, 7 katlı toplam 2450 m² kullanım alanı olduğu söylenen bina için 18.000.000 USD istendiği bilgisi alınmıştır. **(7.346 USD/m²) (13.738 TL/m²)**(Değerleme konusu taşınmazdan üst özelliktedir.)

A-Z Emlak- 0212 230 15 30

Taşınmazla aynı bölgede, Ankara Caddesi üzerinde, 6 katlı toplam 850 m² kullanım alanlı bina için 2.750.000 USD istendiği bilgisi alınmıştır. **(3.235 USD/m²) (6.050 TL/m²)**

Zarifler Emlak-0532 263 54 67:

Değerleme konusu taşınmaza yakın fakat daha az yaya hareketliliği olan Ebusuud Caddesi üzerinde 70m² zemin ve 1. Katta yer alan, 30 yıllık binadaki dükkan için 450.000 EURO istendiği fakat şuanda taşınmazın satışının beklemeye alındığı bilgisi alınmıştır. (15.878 TL/m²)

-Ömer Eşkin-0530 789 74 64:

Değerleme konusu taşınmaza yakın Ankara Caddesi üzerinde Kastel Han içerisinde, 2. Katta yer alan 25m² büro için 90.000 TL istenmektedir. (3.600 TL/m²)

-Sahibinden-0532 347 09 26:

Değerleme konusu taşınmazla aynı caddeye bakan, Mimar Vedat Sokak üzerindeki iş hanında yer alan yaklaşık toplam 200m², 3. Ve 4. Katlardaki bürolar için 1.900.000 TL bedel istenmektedir. (9.500 TL/m²)

-Historia Ticari Mülk Danışmanlığı- 0212 514 01 02:

Değerleme konusu taşınmaza yakın Sirkeci Garı Karşısında işhanı içerisinde normal kattaki, 35m² deniz gören ve 25m² deniz görmeyen büroların yakın zaman önce 250.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi alınmıştır. (4.166 TL/m²)

-Historia Ticari Mülk Danışmanlığı- 0212 514 01 02:

Değerleme konusu taşınmaza yakın Sirkeci Garı'na yakın işhanları içerisinde normal kattaki, 35m² büroların 150.000 TL ile 160.000 TL bedellerle satıldığı bilgisi alınmıştır. (4.285-4.571 TL/m²)

-Kamil Emlak- 0542 422 52 18 (Fuat Bey):

Değerleme konusu taşınmaza yakın Aşir Efendi Caddesi üzerinde, her katı 70m² olan, yaklaşık 500m² toplam alanı olan, mağazası ve büroları bulunan komple bina için 2.500.000 USD istendiği fakat pazarlıkla 1.500.000 USD gibi bir fiyata satılabileceği bilgisi alınmıştır. (5700 TL/m²)

Kiralık Emsaller:

City Emlak – 0532 276 50 64

Değerleme konusu taşınmazın aylık kira getirisinin 50.000 TL civarında olabileceği görüşü alınmıştır. **(42,62 TL/m²/ay)**

Emlak City 34- 0212 327 52 47

Değerleme konusu taşınmazın aylık kira getirisinin 50.000 USD civarında olacağı görüşü alınmıştır. **(42,62 USD/m²/ay) (79,71 TL/m²/ay)**

Vip-Tem Gayrimenkul- 0530 425 08 07

Değerleme konusu taşınmazın aylık kira getirisinin 50.000 USD – 60.000 USD civarında olacağı görüşü alınmıştır. **(42,62-51,15 USD/m²/ay) (79,71-95,65 TL/m²/ay)**

Astora Emlak-0212 271 05 39

Taşınmaz ile aynı Cadde üzerinde 5 yıldızlı otelin altında yer alan 120 m² , zemin kat dükkan için 9.000 EURO kira istenmektedir. **(75,00 EURO/m²/ay) (183,00 TL/m²/ay)** (Emsal taşınmaz uzun süredir kiralanamamıştır, 2010 yılında aynı taşınmaz için 10.000 Euro/Ay bedelle kiralıkmış.)

Bölge Esnafı

Taşınmaz ile aynı mevkide, büyük postane binasının karşısında 2 adet banka kiracısı olan yaklaşık 1.000 m², 5 katlı binanın kirasının 65.000 TL olduğu öğrenilmiştir. **(65,00 TL/m²/ay)**

-Kamil Emlak- 0542 422 52 18 (Fuat Bey):

Değerleme konusu taşınmaza yakın Aşir Efendi Caddesi üzerinde, bodrum+zemin+asma katlı, toplamda 650m² alanlı dükkan için 15.000 USD kira istenmektedir. (43,61 TL/m²/ay)

-Historia Ticari Mülk Danışmanlığı- 0212 514 01 02:

Değerleme konusu taşınmaza yakın çok daha hareketli yaya trafiği olan Ankara Caddesi üzerinde, 38m², zemin kat 2.5m cephesi bulunan dükkan için 6.000 USD kira istenmektedir. Bir miktar pazarlık payı olduğu söylenmektedir. (298,42 TL/m²/ay)

-Historia Ticari Mülk Danışmanlığı- 0212 514 01 02:

Değerleme konusu taşınmaza yakın Büyük Postane Caddesi üzerinde, 27m², zemin ve 1. Katta bulunan, 4m cephesi bulunan dükkan için 3.500 USD kira istenmektedir. Bir miktar pazarlık payı olduğu söylenmektedir. (244,99 TL/m²/ay)

-Remax Antares-0532 242 74 37:

Değerleme konusu taşınmaza yakın Sirkeci Garı karşısında, 30 yıllık işhanında yer alan 200m² brüt, 175m² net alanlı, 4. Katta yer alan büro için 3500 TL kira istenmektedir. (20,00 TL/m²/ay)

-Remax-0212 669 30 80:

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, işhanı içerisindeki 30m² alanlı büro için 950 TL kira istenmektedir. (31,66 TL/m²/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; katları arasındaki şerefiyeleri ayrı ayrı dikkate alınarak takdir edilmiş ancak taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olup; değer tespitine yönelik olarak zemin kat alanı için yaklaşık 17.500 TL/m², normal katlar için yaklaşık ortalama 4.400 TL/m² olmak üzere taşınmazın toplam kapalı alanı esas alınarak yaklaşık ortalama **6.500 TL/m² değerle alım-satım işlemine**, yaklaşık ortalama **33 TL/m²/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 **~6.500,-TL/m²** değerle alım-satım işlemine konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Fatih Şube Değeri			
Ada-Parsel No	Brüt Bina Alanı, m ²	Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	Değer, TL
418 -2	1.160,00	6.500	7.540.000,00

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde 418 ada 2 numaralı parselde konumlu taşınmazın değeri **7.540.000,- 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 **33 TL/m²/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 ²	1.160
Kira Bedeli, TL/m ² /Ay	33
Kira Bedeli, TL/Ay	38.280
Kira Bedeli, TL/Yıl	459.360
Kapitalizasyon oranı	0,065
Değer, TL	7.067.077

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu ana gayrimenkulün toplam değeri **7.067.000,-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 **38.280,-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 **~7.540.000,-TL**, gelir yöntemi ile ise **~7.067.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle hesaplanan değerlerin birbiriyle örtüştüğü, emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde hesaplanan **7.540.000,-TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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 Şube Değeri			
Brüt Bina Alanı, m ²	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil Değer, TL	KDV Hariç Değer, USD
1.160	7.540.000	8.897.200	3.975.535

KDV Hariç; **7.540.000-TL (YediMilyonBeşYüzKırkBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

418 Ada -2 Parsel / Fatih Şube Değeri			
Kapalı Alan, m ²	Kira Bedeli, TL/Ay	Kira Bedeli, TL/Yıl	Kira Bedeli, USD/Yıl
1.160	38.280	459.360	242.202

Değerleme konusu taşınmazın toplam kira bedeli **38.280,-TL/Ay (OtuzSekizBinİkiYüzSeksen Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 5-D yapı sınıfında olup, sigortaya esas değeri **1.983.600,-TL** olarak hesaplanmıştır. (Sigortaya esas değer; bağımsız bölümlerin toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 5D Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

*(27.12.2011 itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,8966.-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