



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012_300_37

İSTANBUL – ÜSKÜDAR – ALTUNİZADE
2 ADA 6 PARSEL

BTM BİNASI

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	10
5.1.	GAYRİMENKUL YERİ VE KONUMU,	10
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	15
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	16
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	16
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	17
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	17
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	17
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 KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	19
6.8.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	19
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	19
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	19
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	20
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	20
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	20
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
8.	SONUÇ	20
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	20
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	21
8.2.1.	KİRA DEĞER TAKDİRİ	21
8.2.2.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	21

EKLER

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	İŞYERİ
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 2 ada 6 no.lu parselde kayıtlı olan binanın piyasa rayiç satış bedelinin tespiti
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmaz 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planına göre hmax: 9.50 m, taks: 0.35, kaks: 0.75 yapılaşma koşullarında "Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi" alanında kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemleri kullanılmış olup, tüm yöntemler birbirini desteklemektedir. Nihai değer, her üç yöntemin ortalaması, rakamsal olarak yuvarlatılarak verilmiştir.
DEĞERLEME TARİHİ	:	26.11.2012
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Nihai Değer Takdiri"nde, birbirine yakın değerler olarak hesaplanan üç yöntemin ortalaması alınmıştır. Taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç ~10.110.000.-TL takdir edilmiştir. Taşınmazın KDV hariç toplam aylık kira değeri 79.442 TL olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 17.01.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2012_300_37
- DEĞERLEME TARİHİ** : 26.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 14.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012_300_35-39
- 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** : İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 2 ada 6 parselde kayıtlı olan binasının piyasa rayiç satış bedelinin tespiti
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Halil AKKAYA**
SPK Lisans No : 401198
İnşaat Mühendisi
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için Şirketimiz tarafından; 26.03.2007 tarih ve 2007_308_029 numaralı değerlendirme raporuna göre taşınmazın toplam değeri 7.252.987 -TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. NO:4 ÜMRANIYE / İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. km Çeçen Sokak Üsküdar/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu Rapor'un kapsamı; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 2 ada 6 no.lu parselde kayıtlı olan binasının piyasa rayiç satış bedelinin tespiti olup, Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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 Boğazi, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kitası'yla Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin

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

İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.



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

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

ÜSKÜDAR İLÇESİ

Yüzölçümü: 35,34 km²

Mahalle Sayısı: 33

Koordinatlar: 41°01'30, 29°01'58

Üsküdar İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye, doğuda Ataşehir, güneyde Kadıköy ilçeleri ve batıda İstanbul Boğazı ile çevrilidir.

İlçenin yüzölçümü 35,34 m²'dir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul boğazına iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 m, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 m yüksekliktedir. Üsküdar'ın toplamda 33 adet mahallesi mevcuttur: Acıbadem, Ahmediye, Altunizade, Aziz Mahmud Hüdayi, Bahçelievler, Barbaros, Beylerbeyi, Bulgurlu, Burhaniye, Cumhuriyet, Çengelköy, Ferah, Güzeltepe, İcadiye, Kandilli, Kısıklı, Kirazlıtepe, Kuleli, Kuzguncuk, Küçük Çamlıca, Küçüksu, Küplüce, Mehmet Akif Ersoy, Mimar Sinan, Murat Reis, Salacak, Selami Ali, Selimiye, Sultantepe, Ünalın, Valide-i Atik, Yavuztürk, Zeynep Kamil.



Kısıklı Mahallesi, Çakaldağı Mezarlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Çamlıca Sosyal Tesisleri'ne ev sahipliği yapmaktadır.

NÜFUSU: İlçenin nüfusu, 1985 genel nüfus sayımında 490185 iken 1988 yılında Ümraniye'nin ilçe olması ile Üsküdar'ın nüfusu 1990 yılı genel nüfus sayımında 395623 kişiye düşmüştür. 2000 yılı son genel nüfus tespitinde ise kesin olmayan sonuçlara göre ilçemizin nüfusu 496402 olmuş ve nüfus bazında İstanbul ilçeler nüfus sıralamasında 5.sırada yer almıştır. Nüfus artış hızı son iki nüfus sayımına göre ilçede % 4'tür. Hızlı artışın nedeni Anadolu'nun çeşitli bölgelerinden şehre yönelik iç göçtür. İlçenin 60 yıllık nüfus seyri yukarıda tabloda görülmektedir. 1960 yıllarına kadar Ümraniye ve çevresi henüz teşekkül etmediğinden, toplam nüfusun şehir merkezine ait olduğu sanılmaktadır. 1985 yılına kadar ise şehir nüfusu Üsküdar'a ait olduğu, Ümraniye ve çevresinin köy nüfusu olarak sayıldığı belirlenmiştir. 1985 genel nüfus sayımında şehir nüfusunda Ümraniye ve diğer kasabalar yer almaktadırlar.1960 ve sonraki yıllar iç göçün yol açtığı nüfus hareketinden Üsküdar da cazibe merkezi olarak etkilenmiştir. 1935 sayımında tespit edilen nüfusa göre 9 katı artmış hâlbuki bu tarihte genel nüfus 4 katı artmıştır.

SOSYO-EKONOMİK YAPI: İstanbul Büyükşehir çerçevesinde yer alan Üsküdar'da, iskân mahalli olma özelliğinden dolayı, belirgin ekonomik faaliyet bulunmaktadır.

Tarımsal Faaliyetler: Eski küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüşmüştür. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. 90 üyesi bulunmaktadır. Üye olmayan tahminen 500 civarında balıkçı avcılıkla geçinmektedir.

Sanayi Ve Ticaret: Üsküdar'da eskiden beri sınaî teşebbüs yer almamıştır. Atölye boyutunda, sayısı fazla olmayan imalathaneler, nüfusa göre kayda değer bulunmamaktadır. Bununla birlikte, ilçede çok sayıda sınaî ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi vardır. Günlük ihtiyacı karşılayacak ticaret merkezleri faaliyet göstermektedir. İki büyük alışveriş merkezi vardır. Belirli sayıda da hiper ve süper market hizmete başlamıştır. Alınan bilgilere göre kooperatiflerin % 90'ı yapı kooperatifidir.

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	74,9
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 artırım durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

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

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

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

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	348 226	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.

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

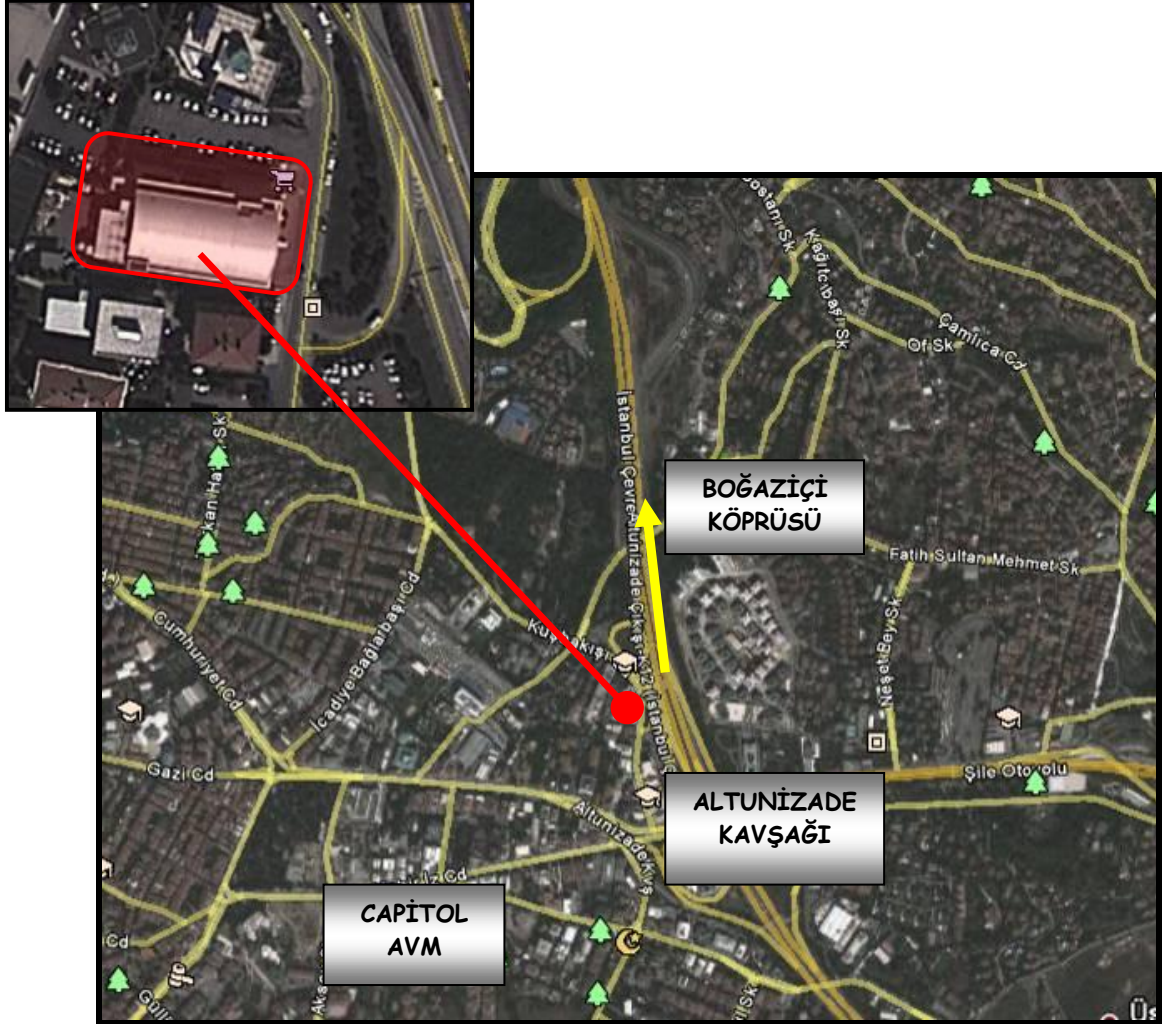
Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemesi yapılan taşınmaz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Kuşbakışı Caddesi, No:19 üzerinde yer alan 2 ada 6 sayılı parselde konumlu market, deposu ve yönetim binası amaçlı kullanılan işyeri binasıdır. Konu taşınmaz Boğaziçi Köprüsü bağlantı yolunun batısında konumlandır. Yakın çevresi ticaret fonksiyonlu gelişmiştir. Konu taşınmaz ana ulaşım arterine paralel caddeye cepheli merkezi bir lokasyonda konumlandır. Üsküdar merkeze 3 km mesafede yer alan taşınmazın yakın çevresinde Capitol AVM bulunmaktadır.

N: 41.024771, E: 29.045507 coğrafi koordinatlarında yer almaktadır.



TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI

Üsküdar Merkez	3 km	Boğaziçi Köprüsü	2 km
Kadıköy Merkez	4 km	Sabiha Gökçen Havaalanı	25 km
Ümraniye Merkez	4 km	Atatürk Havaalanı	20 km

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ



-Taşınmazın güneydoğu cepheden görünüşü-

Değerlemesi yapılan taşınmaz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade, 2 ada 6 parselde kayıtlı olan 1.586,40 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Bizim Toptan Satış Mağazaları kullanımında olan işyeri binasıdır.

Mevcutta Bodrum ve Zemin katları 860'ar m² , 1. kat 877 m² , 2. kat 857 m² toplam 3454 m² alana sahip olup Yapı Kullanma İzin Belgesi de 3454 m² alan için verilmiştir. Taşınmazın 1. ve 2. katları, yönetim binası olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazın dış cephesi, zemin katta alüminyum doğrama, 1. ve 2. normal katların doğuya bakan cephesi cam giydirmedir. Taşınmazın dış kapısı demir, pencereleri alüminyum doğrama ve ısıcamlıdır. Koridor ve merdiven zeminleri granit, büro olarak bölünen bölümlerin tabanları ise laminant parke ile kaplıdır. Tüm duvarlar saten boyalı, ısınması merkezi sistem doğalgazlıdır. Her katın kendi sistemi mevcuttur. 2. ve 1. normal katlarda aynı malzemeler kullanılmış olup, 2. katta 1 adet mutfak, 1 adet bay, 1 adet bayan (firma çalışanları için) wc mevcuttur. Wc zemini ve duvarları tavana kadar seramik karo ile kaplıdır. Binada yangın merdiveni, alarm sistemi, 1 tane personel, 1 tane yük olmak üzere 2 adet asansör mevcuttur.

Binanın Market olarak kullanılan zemin katında, merkezin zemini sanayi tipi şaplı kaymaz zemin, tavan ve tüm duvarlar plastik boyalıdır. Market kısmı haricinde ayrıca personel soyunma odaları, mutfak, yemekhane mevcut olup, bu bölümün zeminleri seramik karodur. Bodrum katta tüm zeminler şaplı beton, duvarlar ve tavan plastik boyalıdır.

Taşınmazın bulunduğu arsanın topoğrafyası eğimli olup, jeolojik olarak 1. derece deprem bölgesindedir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3B (Yapı Ruhsatı)
Yapının Yaşı	:	10
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, 1. ve 2. kat
Dış Cephe	:	Alüminyum ve Cam Giydirme
Kapalı Alan (m ²)	:	3.454 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Klima	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın altyapı imkânları tam olup yaklaşık 10 yaşındadır. Yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup dış cephesi alüminyum ve cam giydirmedir.

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	Var
Altyapı	:	Tamamlanmış

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜSKÜDAR
MAHALLESİ	: ALTUNİZADE
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 201
ADA NO	: 2
PARSEL NO	: 6
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.586,40 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA
TAPU CİNSİ	: ARSA TAPUSU
TAPU TARİHİ/YEVMİYE NO	: 28.06.2012/10797
MALİK	: SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 20.11.2012 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
ŞERHLER BÖLÜMÜNDE: 20.11.2012 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: 20.11.2012 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 20.11.2012 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

* Tapu Dairesinde yapılan incelemeye göre; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre 2 ada 6 no'lu parselde konumlu taşınmaz 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planına göre hmax: 9.50 m, Taks: 0.35, Kaks: 0.75 yapılaşma koşullarında "Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi" alanında kalmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında yapılan incelemede;

- 14.08.2001 tarih ve 2001/262 sayılı yapı ruhsatı,
- 12.04.2002 tarih ve 4/8 sayılı tadilat yapı ruhsatı,
- 06.08.2002 tarih ve 8/6 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile
- 01.07.2003 tarih ve 2003/1166 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında yapılan incelemelerde onaylı tadilat mimari projesi görülmemiştir. Taşınmaz 06.08.2002 tarih ve 8/6 sayılı tadilat ruhsatına göre 3.453,11 m² inşaat alanına sahip olup bu belgeye istinaden 01.07.2003 tarih ve 2003/1166 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Yapı kullanma izin belgesine göre taşınmazın alan bilgileri tablodaki gibidir. Mevcut durumdaki alan Yapı Kullanma İzin Belgesindeki alanı yansıtmaktadır.

2 ADA 6 PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPI		
KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	KULLANIM ALANI (m ²)
İŞYERİ	1	3.454
TOPLAM		3.454

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 Taşınmazın imar işlem dosyasında herhangi bir zabıt görülmemiştir.
--

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim hizmetini Yadaş Yapı Denetim A.Ş. taahhüt etmiştir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	20.11.2012 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz 22.03.2006 tarih ve 2338 yevmiye numarası ile FFK Fon Finansal : Kiralama A.Ş. adına kayıtlı iken, 28.06.2012 tarih ve 10797 yevmiye numarası ile satış işleminden SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescil olmuştur.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmaz 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planına göre hmax: 9.50 m, taks: 0.35, kaks: 0.75 yapılaşma koşullarında "Yönetici : Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi" alanında kalmaktadır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Tapu kayıtlarında taşınmazın arsa vasıflı olması.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Taşınmazın iyi kalite bir malzeme kullanılarak yapılmış olması
 - İstanbul Çevre Yolu'na yakın mesafede yer alması
 - Ticari fonksiyonlu gelişmiş bir bölgede yer alması
 - Otopark alanının bulunması
 - Yapı kullanma izin belgesi almış olması

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz yapı kullanma izin belgesi almış olup taşınmazın değer takdirinde yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanı dikkate alınmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırması sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

Satılık Arsa Emsaller:

Emsal-1- Altunizade Turyap; 0532 324 88 10: Konu taşınmaz ile aynı bölgede daha iyi lokasyonda bulunan cadde üzerinde konumlu 3 kat ticari imarlı 1.873 m² alanlı arsa 12.000.000 TL bedelle satılıktır. **(6.407 TL/m²)**

Emsal-2- Altunizade Turyap; 0532 324 88 10: Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi konu taşınmazın arsa m² birim satış değerinin 4.000 TL ile 5.000 TL aralığında olacağını belirtmiştir.

Emsal-3- LDM Gayrimenkul; 0216 358 60 05: Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Kısıklı Caddesi üzerinde konumlu ticari imarlı 4.150 m² alanlı arsa 20.000.000 \$ bedelle satılıktır. **(8.675 TL/m²)** Emsal verisi bölgenin en işlek caddelerinde birisinde konumlu olup şerefyesi konu taşınmaza göre daha yüksektir.

Emsal Analizi: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede ticari vasıflı arsa birim fiyatları konumu, alanı gibi özelliklerine göre 3.000 TL ile 10.000 TL aralığında değişmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz bölgenin ana ulaşım arterlerinden Kısıklı Caddesi'ne yakın olup yapılaşma koşulları, alan, reklam değeri ve İstanbul Çevre yoluna rahat bağlantı sağlanabilecek konumda olması göz önüne alındığında arsa birim satış değeri 4.800 TL takdir edilmiştir.

Kiralık İşyeri Emsaller:

Emsal-1- Altunizade Turyap; 0532 324 88 10: Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu 2.300 m² kapalı alana sahip işyeri binasının aylık 30.000 \$ bedelle kiralık olduğu belirtilmiştir. **(8,79-TL/m²/ay)** Emlak yetkilisi emsal verisinin bu değerle kiraya verilemediğini belirtmiştir.

Emsal-2- Altunizade Turyap; 0532 324 88 10: Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi değerlemeye konu taşınmazın konumu, kullanım amacı, alanı, yüksekliği gibi özellikleri göz önüne alındığında aylık 40.000 \$ bedelle kiralanacağını belirtmiştir. **(20,85 TL/m²/ay)** Emlak yetkilisi

bodrum kullanım hariç toprak üstü kira bedelinin ortalama 16 \$ ile 17 \$ civarında olacağını belirtmiştir.

Emsal-3 Ermaks Gayrimenkul; 0533 250 01 15: Taşınmaz ile aynı bölgede daha iyi lokasyonda bulunan cadde üzerinde konumlu 450 m² alanlı işyerinin 7.000 \$ bedelle kiralık olduğu belirtilmiştir. **(28 TL/m²/ay)**

Emsal-4 Altunizade Turyap; 0216 474 74 50: Taşınmaz ile aynı bölgede cadde üzerinde konumlu 350 m² alanlı plaza katı 4.500 \$ bedelle kiralıktır. **(23,14 TL/m²/ay)**

Emsal Analizi: Bölgede yapılan kiralık işyeri amaçlı kullanılan yapıların birim kira değerleri 20 TL/ay ile 30 TL/ ay olarak değişmektedir. Taşınmazın konumu, kullanım amacı, büyüklüğü göz önüne alındığında birim kira değeri 23 TL/m²/ay olarak takdir edilmiştir.

Satılık İşyeri Emsaller:

Emsal-1- D&C Emlak Danışmanlığı; 0537 959 66 64: Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmelerde taşınmazın konumu, kullanım amacı ve büyüklüğü göz önüne alındığında satış değerinin 5.000.000 \$ civarında olabileceğini belirtmiştir. **(2.606-TL/m²)**

Emsal-2- Turyap Beylerbeyi Temsilciliği- 0533 739 95 73: Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 2.600 m² kapalı alana sahip yaklaşık 12 yıllık komple plazanın 5.500.000 \$ bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. **(3.808-TL/m²)**

Emsal Analizi: Bölgede satılık işyeri emsal araştırmasında ortalama satış değerlerinin 2.500 TL ile 5.000 TL aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Taşınmazın yapı inşaat kalitesi, kullanım alanı ve kullanım amacı göz önüne alınarak m² birim satış değeri 2.950 TL takdir 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 parsel için **4.800,-TL/m²** değer arsa değeri olarak alınmasının uygun olduğu, taşınmazın yapı alanı üzerinden ise **2.950 TL/m²** bedelle satışa konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer		
Toplam Alan (m²)	Birim Satış Değeri (TL/m²)	Satış Değeri (TL)
3454	2950	10.189.300 TL

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri 10.189.300.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Yapı sınıfı yapı ruhsatı esas alınarak 3-B olarak değerlendirilmiştir. Parsel üzerindeki yapı değeri Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 2012 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti olan 560 TL üzerinden hesaplanmıştır. Maliyet yöntemine göre bina maliyeti üzerine arsa değeri eklenmek sureti ile taşınmazın toplam değerine ulaşılmıştır. Taşınmazın arsa değeri arsa emsalleri dikkate alınarak tespit edilmiş olup taşınmazın boş parsel m² birim değeri 4.800 TL takdir edilmiştir. Maliyet yöntemine ilişkin hesaplamalar tabloda verilmiştir.

Maliyet Yöntemine Göre Değer			
Kullanım Amacı	Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
Arsa	1.586	4.800	7.614.720
Bina	3.454	560	1.934.240
TOPLAM			9.548.960

Maliyet yöntemine göre taşınmazın değeri 9.548.960-TL olarak hesaplanmıştır.

6.6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemesi yapılan mülkiyet hakkı, gelir üreten bir mülk ile ilgili olduğundan değerlemede gelir yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem "Direkt Kapitalizasyon" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın kira değeri, kira emsalleri dikkate alınarak tespit edilmiştir..

Taşınmazın kira değeri, kira emsalleri dikkate alınarak tespit edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0.07-0.10 aralığında olup, 0.09 olarak takdir edilmiştir.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemine Göre Değer					
Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/yıl)	Kapitalizasyon Oranı (Ro)	Taşınmazın Değeri (TL)
3.454	23	79.442	953.304	0,09	10.592.267

Gelir kapitalizasyonu yöntemine göre taşınmazın değeri 10.592.267-TL olarak hesaplanmıştır.

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Değerleme proje geliştirme niteliğinde değildir.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; imar planında belirtildiği fonksiyon kapsamında "İşyeri" olarak kullanılmalıdır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" vasfında olup, müşterek ve bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

6.11. 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

Taşınmaz "MALİYET YÖNTEMİ", "EMSAL KARŞILAŞTIRMA ve " GELİR YÖNTEMLERİ " kullanılarak değerlendirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer, **10.189.300 TL**,

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise **10.592.267 TL**,

Maliyet Yöntemi ile **9.548.960 TL** olarak hesaplanmıştır.

"Nihai Değer Takdiri"nde, birbirine yakın değerler olarak hesaplanan her üç yöntemin ortalaması alınmıştır. Taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç **~10.110.000.-TL** takdir edilmiştir.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan 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

Değerleme konusu taşınmazın , yapı ruhsatı, mimari projesi ve yapı kullanma izin belgeleri (iskan) tamdır. Ancak tapuda cins tashihi veya kat mülkiyeti oluşturulmamış olup taşınmaz halen arsa vasfındadır. Taşınmazın mevcut kullanımını belirten şekilde cins tashihi yapılması gerekmekte olup bu işlem için gereken evraklar tamdır. Müracaat edilmesi gerekmektedir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz hâlihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almaktadır. Sermaya Piyasaları Mevzuatı gereğince, raporun 7.3. bölümünde açıklanan yasal sürecin tamamlanması gerekmektedir. Cins tashihi yapmak için gerekli olan evraklara sahip olduğundan, portföyde kalmasında bir sakınca görülmemiştir.

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. KİRA DEĞER TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ			
BTM BİNASI	AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL/AY)	KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL/YIL)	KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (USD/YIL)
	79.442	953.304	529.613

Değerleme konusu taşınmazın yıllık kira geliri değeri değeri **953.304.-TL**
(**dokuzyüzebinüçyüzdört Türk Lirası**) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

SATIŞ DEĞERİ			
BTM BİNASI	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
	10.110.000	11.929.800	5.616.667

Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri **10.110.000.-TL (KDV Hariç)**
(**Onmilyonyüzonbin Türk Lirası**) olarak takdir edilmiştir.

*(26.11.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,80.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Halil AKKAYA

SPK Lisans No: 401198
İnşaat Mühendisi

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR

SPK Lisans No:400425
Şehir Plancısı/Genel Müdür