



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



## SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2013\_300\_38

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.....	15
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....	15
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	16
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	17
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	17
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	17
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	18
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ .....	18
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	18
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	18
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	19
5.3.2.1.	İMAR DURUMU .....	19
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	19
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	19
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	19
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	19
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	20
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	20
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....	20
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	21
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	21
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	21
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....	21
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	22
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	22
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	23
6.6.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	23
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	23
6.8.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	23
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	23
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	23
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	24
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	24
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	24
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	24
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	24
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	24
8.	SONUÇ.....	25
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	25
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	25
8.2.1.	KİRA DEĞER TAKDİRİ.....	25
8.2.2.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	25

EKLER

**1. RAPOR ÖZETİ**

<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	:	İŞYERİ
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	:	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 2 ada 6 no.lu parselde kayıtlı olan binanın piyasa rayiç satış bedelinin tespiti
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>	:	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" ve kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	:	Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemleri kullanılmış olup, tüm yöntemler birbirini desteklemektedir. Nihai değer, her üç yöntemin ortalaması, rakamsal olarak yuvarlatılarak verilmiştir.
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	:	27.12.2013
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	:	Nihai Değer Takdiri"nde, birbirine yakın değerler olarak hesaplanan üç yöntemin ortalaması alınmıştır. Taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç <b>~10.610.000.-TL</b> takdir edilmiştir. Taşınmazın KDV hariç toplam aylık kira değeri <b>82.896 TL</b> olarak takdir edilmiştir.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 31.12.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2013\_300\_38
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 27.12.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 11.11.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2013\_300\_36-41
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
- 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** : **Mustafa NURAL**  
SPK Lisans No: 400604  
Harita Mühendisi  
Genel Müdür Yardımcısı
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için Şirketimiz tarafından; 17.01.2013 tarih ve 2012\_300\_037 numaralı değerlendirme raporuna göre taşınmazın toplam değeri 10.110.000 -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 Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kitası'yla Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

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

İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000–2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir. 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 nüfusedir. 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 km<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>'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 kati artmış hâlbuki bu tarihte genel nüfus 4 kati 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 sını 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**

2009-2010-2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülebilmiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22.05.2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.



Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

### Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

GÖSTERGELER	(Yüzdesele Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)						
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İşsizlik Oranı (Yüzde)						
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4
LIBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

### TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece,

finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açıkta oluşan düzelme ve yeni bir not artırımını yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlemlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlerde döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

## **ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)**

### **1. Büyüme**

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

### **2. Kamu Maliyesi**

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH' ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

### **3. Ödemeler Dengesi**

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir. Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

### **4. İstihdam**

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

### **5. Enflasyon**

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

**Temel Ekonomik Göstergeler-Orta Vadeli Program**

GÖSTERGELER	2012	2013 <sup>(1)</sup>	2014 <sup>(2)</sup>	2015 <sup>(2)</sup>	2016 <sup>(2)</sup>
<b>BÜYÜME</b>					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi <sup>(3)</sup>	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim <sup>(3)</sup>	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı <sup>(3)</sup>	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt içi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt içi Talep <sup>(3)</sup>	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt içi Talep <sup>(3)</sup>	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
<b>İSTİHDAM</b>					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
<b>DIŞ TİCARET</b>					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) <sup>(4)</sup>	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
<b>ENFLASYON</b>					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

- (1) Gerçekleşme Tahmini
- (2) Program
- (3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.
- (4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

## Ekonomi İle İlgili Diğer Göstergeler:

### Kapasite Kullanım Oranı

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
KKO - MA	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

### Türkiye'nin Kredi Notu:

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , yakın dönemde Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu BB+'dan "BBB-"ye yükseltti, görünümünü ise "durağan" olarak belirledi. Ülke tavanını ise "BBB-"den "BBB"ye yükseltti. Ekim ayında da notu teyit etti.

Moody's, Türkiye'nin kredi notunu, 16 Mayıs 2013'te yatırım yapılabilir seviyenin bir kademe altı olan "Ba1"den, "yatırım yapılabilir" seviye olan "Baa3"e yükseltti. Kuruluşa göre, Türkiye'nin kredi notunun görünümü "durağan" durumda bulunuyor.

Kredi derecelendirme kuruluşu Standard & Poor's Türkiye'nin kredi notunu 28 Mart 2013'te "BB"den "BB+"ya yükseltti. Görünüm ise durağan.

Japon kredi derecelendirme kuruluşu JCR, 23 Mayıs 2013'te Türkiye'nin kredi notunu iki "BB"den "BBB-"ye iki basamak birden artırarak "yatırım yapılabilir" dereceye yükseltti.

Aynı günün akşam saatlerinde ise Kanadalı Dominion Bond Rating Services, Türkiye'yi ilk kez notlayarak, "yatırım yapılabilir" seviye olan "BBB-" notunu verdi.

### Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı. 2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m2 iken; bunun 45 767 548 m2'si (%58,7) konut, 19 595 468 m2'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m2'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

YAPI RUHSATLARI					
OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayna Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

**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.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TUSİAD, TCMB, IMF, OECD



## 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

<b>Üsküdar Merkez</b>	3 km	<b>Boğaziçi Köprüsü</b>	2 km
<b>Kadıköy Merkez</b>	4 km	<b>Sabiha Gökçen Havaalanı</b>	25 km
<b>Ümraniye Merkez</b>	4 km	<b>Atatürk Havaalanı</b>	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 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Bizim Toptan Satış Mağazaları kullanımında olan işyeri binasıdır.

Mevcutta Bodrum ve Zemin katları 860'ar m<sup>2</sup> , 1. kat 877 m<sup>2</sup> , 2. kat 857 m<sup>2</sup> toplam 3454 m<sup>2</sup> alana sahip olup Yapı Kullanma İzin Belgesi de 3454 m<sup>2</sup> 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.

### 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 <sup>2</sup> )	:	3.454 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: 1 BODRUM 1 ZEMİN 2 NORMAL KATLI İŞ YERİ VE ARSASI
TAPU CİNSİ	: CİNS TASHİHLİ
TAPU TARİHİ/YEVMİYE NO	: 23.05.2013/10217 (Cins Tashihi)
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 DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR**

<p><b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b>                      22.11.2013 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.</p>
<p><b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b>                      22.11.2013 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.</p>
<p><b>HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:</b>                      22.11.2013 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.</p>
<p><b>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</b>                      22.11.2013 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.</p>

\* 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" ve kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır. Parselin yaklaşık 80 m<sup>2</sup> lik kısmının yol alanından etkilendiği bilgisi alınmıştır.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	
İŞYERİ	1	3.454	
<b>TOPLAM</b>		<b>3.454</b>	

#### 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

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	22.11.2013 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.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (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" ve kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır. Parselin yaklaşık 80 m <sup>2</sup> lik kısmının yol alanından etkilendiği bilgisi alınmıştır. Yapı Kullanma İzin belgesini almış olan taşınmaz yol alanından etkilenmemektedir.

#### 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 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 değerlendirilen istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri 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**
  - Bulunmamaktadır.
- **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 piyasa araştırması sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

### Satılık Arsa Emsalleri:

SATILIK ARSA EMSALLERİ										
NO	EMLAK YETKİLİSİ İLETİŞİM	ALAN(m <sup>2</sup> )	FONKSİYON	AÇIKLAMA	İSTENEN ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	KONUM-ŞEREFİYE-PAZARLIK PAYI ORANI	GERÇEKLEŞEBİLECEK ORTALAMA ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	YAPILAŞMA HAKKI (EMSAL)	YAPILABİLECEK EMSAL İNŞAAT ALANI	YAPILABİLECEK EMSAL İNŞAAT ALANI ÜZERİNDEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
1	Altunizade Turyap; 0532 262 18 17	1.586	Ticaret	Görüş:Emlak danışmanı ile yapılan görüşmede değerlendirilmesi yapılan taşınmazın arsa değerinin 4000-5000 TL/m <sup>2</sup> civarında olduğu bilgisi alınmıştır	4.500	0%	4500	0,75	1.190	6.000
2	SGM gayrimenkul Tolga sart 0 (546) 841 50 41	830	Ticaret+Konut	Ticaret + konut imarlı 0,20 taks 0,40 kaks 830 m2 arsa 3.015.000 TL	3.633	30%	2543	0,4	332	6.357
3	Titiz Emlak İnşaat ; 0216 557 99 56:	3.000	Konut	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konut imarlı KAKS:0,30 yapılaşma hakkına sahip 3000 m <sup>2</sup> arsa için 10.050.000TL talep edilmektedir.	3.350	35%	2177,5	0,3	900	7.258
<b>ORTALAMA</b>										<b>6.538</b>
<b>2 ADA 6 PARSEL</b>								<b>EMSAL İNŞAAT ALANI(M<sup>2</sup>)</b>		
								1189	6.538	7.774.182

**Emsal Analizi:** Bölgede yapılan piyasa araştırmasında taşınmaz ile aynı imar fonksiyonunda olan satılık arsa bulunamamış olup konut imarlı arsaların bilgileri ve değerlendirilmesi yapılan taşınmaz için görüş alınmıştır. Emsaller yapılaşma haklarına göre değerlendirilmiş olup emsal inşaat alanı dikkate alındığında birim değer 6.538 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup bu değer arsa birim değeri olarak yaklaşık 4900 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

**Kiralık İşyeri Emsaller:**

**Emsal-1- Üsküdar Turyap; 0216 530 01 02:** Taşınmaz ile aynı mevkide ,cadde üzerinde konumlu 7000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip işyeri binasının aylık 201.000 TL bedelle kiralık olduğu belirtilmiştir. **(28,71-TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**Emsal-2 Remaks Armoni 0216 368 15 75:** Taşınmaz ile aynı bölgede cadde üzerinde konumlu 6000 m<sup>2</sup> alana sahip plaza binası 160.800 TL bedelle kiralıktır. **(26,8 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**Emsal-3 Titiz Emlak İnşaat; 0216 557 99 56:** Taşınmaz ile aynı bölgede cadde üzerinde konumlu 2300 m<sup>2</sup> alanlı depo 66.330 TL bedelle kiralıktır. **(28,84 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

**Emsal Analizi:** Bölgede yapılan kiralık işyeri amaçlı kullanılan yapıların istenilen birim kira değerleri 26 TL/ay ile 28TL/ ay aralığında olup yaklaşık %10 pazarlık payı dikkate alındığında taşınmazın konumu, kullanım amacı, büyüklüğü göz önünde tutularak birim kira değeri 24 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak takdir edilmiştir.

**Satılık İşyeri Emsaller:**

**Emsal-1- Üstün Yavuz- 0216 474 74 50:** Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 1.900 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip plaza için 7.035.000 TL talep edilmektedir. **(3.702 TL/m<sup>2</sup>)**

**Emsal-2- Gökhun Lekesiz- 0544 297 35 45:** Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 5.940 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip bina için 23.000.000 TL talep edilmektedir. **(3.872 TL/m<sup>2</sup>)**

**Emsal Analizi:** Bölgede satılık işyeri emsal araştırmasında ortalama satış değerlerinin 3.702 - 3.872 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu fakat bu fiyatlar üzerinde bulunan pazarlık payları da dikkate alındığında taşınmazın yapı inşaat kalitesi, kullanım alanı ve kullanım amacı göz önüne alınarak m<sup>2</sup> birim satış değeri 3.180 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 **4.900,-TL/m<sup>2</sup>** değerini arsa değeri olarak alınmasının uygun olduğu, taşınmazın yapı alanı üzerinden ise **3.180 TL/m<sup>2</sup>** bedelle satışa konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER</b>		
<b>Toplam Alan, (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Satış Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Satış Değeri (TL)</b>
<b>3.454</b>	<b>3.180</b>	<b>10.983.720</b>

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri 10.983.720.-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 2013 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti olan 585 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 m<sup>2</sup> birim değeri 4.900 TL takdir edilmiştir. Maliyet yöntemine ilişkin hesaplamalar tabloda verilmiştir.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER			
Kullanım Amacı	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)
Arsa	1.586	4.900	7.771.400
Bina	3.454	585	2.020.590
<b>TOPLAM</b>			<b>9.791.990</b>

Maliyet yöntemine göre taşınmazın değeri 9.791.990-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.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER					
Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (Ro)	Taşınmaz Değeri (TL)
3.454	24	82.896	994.752	0.09	11.052.800

Gelir kapitalizasyonu yöntemine göre taşınmazın değeri 11.052.800-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 "1 Bodrum 1 Zemin 2 Normal Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" 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, **10.983.720 TL**,

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise **11.052.800 TL**,

Maliyet Yöntemi ile **9.791.990 TL** olarak hesaplanmıştır.

"Nihai Değer Takdiri"nde, birbirine yakın değerler olarak hesaplanan her üç yöntemin yaklaşık ortalaması alınmıştır. Taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç **~10.610.000.-TL** takdir edilmiştir.

#### **7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN 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. Taşınmazın tapuda cins tashihi yapılarak yasal süreci tamamlanmıştır.

#### **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. Taşınmazın , yapı ruhsatı, mimari projesi ve yapı kullanma izin belgeleri (iskan) bulunmakta olup taşınmazın tapuda cins tashihi yapılarak yasal süreci tamamlanmıştır. Taşınmazın portföyde kalmasında bir sakınca görülmemektedir.

**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)
	82.896	994.752	478.246

Değerleme konusu taşınmazın yıllık kira geliri değeri değeri **994.752.-TL**  
(**Doküzyüzdoksandörtbinyediyüzelliiki 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)
	10.610.000	12.519.800	5.100.961

Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri **10.610.000.-TL (KDV Hariç)**  
(**Onmilyonaltıyüzonbin Türk Lirası**) olarak takdir edilmiştir.

\*(24.12.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,08.-TL'dir).

**GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI****Halil AKKAYA**

SPK Lisans No: 401198

İnşaat Mühendisi

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI****Mustafa NURAL**

SPK Lisans No:400604

Harita Mühendisi/Genel Müdür Yardımcısı