

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ .....	2
2.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	3
3.	DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER .....	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	4
3.1.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU .....	4
3.1.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI .....	6
3.2.	TAPU İNCELEMESİ .....	7
3.2.1.	TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ .....	7
3.2.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....	7
3.2.3.	SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ .....	8
3.2.4.	VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ .....	8
3.3.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	9
3.3.1.	İMAR DURUMU .....	9
3.3.2.	DOSYA İNCELEMESİ (RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, MİMARİ PROJE, YAPI DENETİM FİRMASI, ENCÜMEN KARARLARI VE DİĞER HUSUSLAR) .....	9
3.3.2.1.	BELGELER .....	9
3.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	9
3.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	9
3.3.3.	YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ .....	9
3.3.4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZİR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER .....	9
3.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR .....	10
3.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	15
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLMADUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA .....	15	
3.5.1.	YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ .....	15
3.6.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ .....	15
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	16
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	16
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	18
4.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	19
4.4.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	19
4.4.1.	OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	19
4.4.2.	OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	19
4.5.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	19
4.6.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	20
4.7.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	20
4.8.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	20
4.9.	DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR .....	20
4.9.1.	MALİYET YÖNTEMİ .....	20
4.9.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNETİMİ .....	20
4.9.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ .....	22
4.9.4.	PROJE GELİŞTİRME .....	22
4.10.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	22
4.11.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR) .....	23
4.12.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	23
4.13.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	23
4.14.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	23
4.15.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	23
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	24
5.1.	FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	24
5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	24
5.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	24
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	24
6.	SONUÇ .....	25
6.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	25
6.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	25
6.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ .....	25
6.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ .....	26
6.2.3.	SİGORTA DEĞERİ .....	26

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 20.12.2010
- RAPORUN NUMARASI** : 2010\_300\_005\_06
- DEĞERLEME TARİHİ** : 11.11.2010
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 08.11.2010
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2010\_300\_005
- RAPORUN TÜRÜ** : Özet rapor formatında hazırlanmıştır.
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamındaki GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + 1 çekme katlı İşyeri binasının (Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **K. Cem ONURSAL**  
SPK Lisans No: 401164  
İnşaat Y.Mühendisi  
Genel Müdür Yardımcısı
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**  
SPK Lisans No: 400425  
Şehir Plancısı  
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu gayrimenkul; Halk GYO A.Ş. portföyünde yer almaktadır. Önceki gayrimenkul değerlendirme tespit raporu tarafımızdan hazırlanmamıştır.

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi A Blok Zemin Kat ÜSKÜDAR / İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi No:2 Kat:2-3 Karaköy-Beyoğlu-İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu Rapor'un kapsamı; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + 1 çekme katlı, 9 bağımsız bölümden oluşan yapının (Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası – Kılıçali Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi No:13/Beyoğlu) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

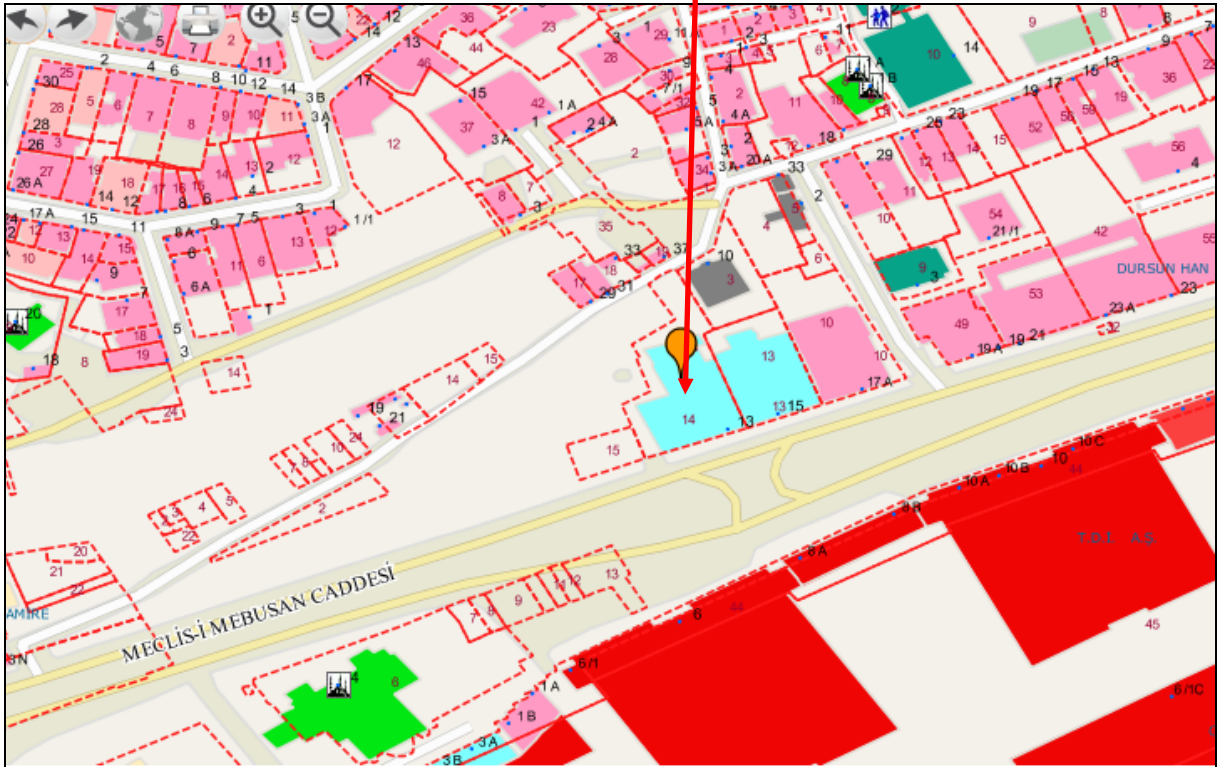
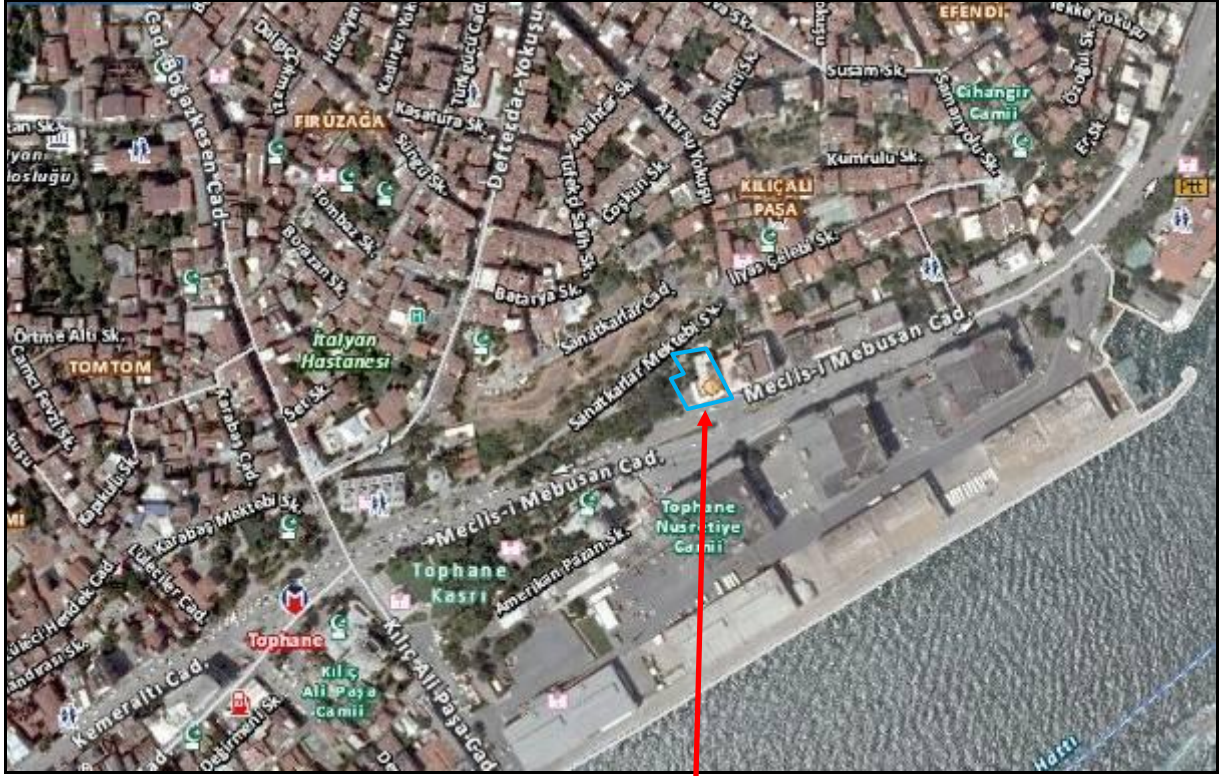
Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi'nde, İDO Kabataş Terminali'nin 1 km güney doğusunda, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde, Zeytinburnu-Kabataş Tramvay hattının Fındıklı ve Tophane durakları arasında Cadde üzerinde Denizcilik İşletmeleri Binasının karşısında yer almaktadır. Yaklaşık 1,8 km uzunluğundaki Meclisi Mebusan Caddesi, Dolmabahçe Caddesi ile Karaköy Kemeraltı Caddesi'ni bağlayan, Marmara Denizi'ne paralel olarak uzanan bölgedeki önemli ticaret ve turistik ulaşım aksıdır. Değerleme konusu taşınmaz, Meclisi Mebusan Caddesi'nin Beyoğlu Cephesi'nde, sahil kısmının karşısında yer almaktadır. Taşınmaz Meclisi Mebusan Caddesi ve bu caddeden küçük bir açıyla Beyoğlu yönünde ayrılan, Sanatkârlar Mektebi Sokak ile Meclisi Mebusan Caddesi arasında iki caddeye de cepheli olup, cadde kesişiminden sonra yer alan ilk binadır. Meclisi Mebusan Caddesi yönünden bakıldığında batı cephesindeki komşu parselinde yine Halk Bankası otoparkı olarak kullanılan boş bir parsel, doğu cephesindeki parselde ise değerlendirme konusu gayrimenkule bitişik nizamda inşa edilmiş bina yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu cadde araç ve tramvay yolu olarak kullanılmaktadır. Yakınında, birçok bankanın Genel Müdürlük Binaları, Devlet Denizcilik İşletmeleri, İstanbul Modern Sanat Merkezi, Nusretiye Camii, Tophane Kasrı, Tophane-i Amire Binası, Kılıçalı Paşa Camii, Mimar Sinan Üniversitesi Fındıklı Kampüsü bulunmaktadır. Merkezi yerde, alternatif ulaşım olanaklarına sahip, yerleşmiş ticari ve turistik açıdan önemli, reklam kabiliyetinin ve yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu yerde konumlanmıştır. Karayolu'ndan toplu taşıma araçları (İETT, Halk Otobüsü), Zeytinburnu Kabataş tramvay hattı (demiryolu), İDO (deniz yolu), alternatif ulaşım olanakları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Teknik altyapısı tamdır. Otopark bakımından sıkıntılı bir noktada konumlandığından, banka mülkiyetindeki 15 numaralı parselin otopark olarak kullanılması gayrimenkul için avantaj sağlamaktadır.

#### TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI

Kabataş İDO İskelesi	1 km	Beyoğlu Belediye Başkanlığı	1,5 km
Tramvay Tophane Durağı	400 m	Beyoğlu Kaymakamlığı	1,3 km
Mimar Sinan Üniversitesi	440 m	Galata Köprüsü	1,1 km
Tramvay Fındıklı Durağı	600 m	Eminönü Meydan	1,7 km

Değerleme konusu ana gayrimenkulün konumuna ilişkin uydu görüntüleri ve halihazır harita aşağıda sunulmuştur.





### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi 138 pafta, 57 ada, 14 parselde yer alan 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + 1 çekme kattan oluşan, 2 mağaza, 6 serbest büro, 1 restoran nitelikli 9 bağımsız bölümden oluşan Halk Bankası Salı Pazarı Şubesi, Halk Bankası Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası ve 2 katı kiracı Eco Trade and Development Bank tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
- Parsel alanı 1.196,50 m<sup>2</sup>, bina oturma alanı ~780 m<sup>2</sup>, bahçe alanı yaklaşık ~417 m<sup>2</sup>'dir.
- Parsel ön cephesinde, Halk Bankası şube girişi, ATM ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası girişi bulunmaktadır. Bahçe kısmı kuzey cephededir.
- Mevcutta binanın zemin katı Halk Bankası Salı Pazarı Şubesi tarafından, 1. 2. 3. 4. 5. 7. 8. normal katlar ve çekme katı Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası olarak ve 6 ile 7. Normal katlar Eco Trade and Development Bank isimli kiracı tarafından kullanılmaktadır.
- Bina, 1 bodrum + zemin + 7 normal kat + çekme katlıdır. Zemin kat, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7. Normal katların brüt alanı yaklaşık 780 m<sup>2</sup>, çekme kat alanı ise yaklaşık 504 m<sup>2</sup>'dir.
- Bodrum katında; binaya ait arşiv ve kasa dairesi bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar plastik boyalıdır.
- 1 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı zemin kat alanında; ayrı bir girişi olan Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası güvenlik girişi mevcut olup, zemin kat. Merdiven evi ve sahanlıklar granittir. Zemin kat zemini, seranit, tavan; spot aydınlatmalı taş yünü asma tavadır.
- 1. Normal katında; Genel Müdürlük Hazine Yönetimi, Hazine Yönetimi Orta Ofis Daire Başkanlığı, Para ve Sermaye Piyasaları Daire Başkanlığı birimleri mevcuttur. Zemini, seranit-granittir.
- 2. Normal Katında; Hazine Operasyonlar Daire Başkanlığı birimi,
- 3. Normal katında; Vergi Yönetimi ve Muhasebe Daire Başkanlığı, Bütçe ve Performans Yönetimi Daire Başkanlığı, Finansal Muhasebe ve Raporlama Daire Başkanlığı birimi,
- 4. Normal katında; Dış İşlemler Operasyonlar Daire Başkanlığı, Şube Operasyonları Daire Başkanlığı birimi,
- 5. Normal Katında; Finansal kurumlar, Uluslararası Bankacılık Daire Başkanlığı birimi,
- 6. ve 7. Normal Katında; Eco Trade and Development Bank,
- 8. Normal katında(çekme kat); Destek Hizmetleri, yemekhane, mutfak,
- Çekme katında; teras ve bazı ofisler olarak kullanılmaktadır.

- Binada asansör mevcut olup, ısınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır. Binada, split klimalar ve yangın alarmı ve yangın merdiveni bulunmakta olup, teknik altyapısı tamdır.
- Topografik yapısı itibari ile kuzey güney yönünde eğimli olan parseldeki kot farkından dolayı 5. normal kat seviyesinde sokağa çıkış kapısı bulunmaktadır. Jeolojik yapı itibariyle 2. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

### 3.2.TAPU İNCELEMESİ

#### 3.2.1. TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ

İLİ	:	İSTANBUL								
İLÇESİ	:	BEYOĞLU								
MAHALLESİ	:	KILIÇALI								
KÖYÜ	:	---								
SOKAĞI	:	---								
MEVKİİ	:	---								
SINIRI	:	PLANINDADIR								
PAFTA NO	:	138								
ADA NO	:	57								
PARSEL NO	:	14								
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.196,50 m <sup>2</sup>								
ANA GAYRİMENKULUN NİTELİĞİ	:	ARSA								
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	1	2	3	4	5	6	7	8	9
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	:	MAĞAZA	MAĞAZA	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO
ARSA PAYI	:	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900
KAT NO	:	ZEMİN	1	2	3	4	5	6	7	8
YEVMIYE	:	8853								
CİLT	:	15								
SAHİFE	:	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417
MALİKLER	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								
TAPU CİNSİ	:	KAT İRTİFAKI								
EDİNİM TARİHİ	:	28.10.2010								

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

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

<b>57 Ada, 14 Parsel</b>
<b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b> 09.11.2010 tarihinde, Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur. (Yazılı takyidat Rapor'un 3.4 başlığında sunulmuştur.)
<b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b> 09.11.2010 tarihinde, Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh yoktur. (Yazılı takyidat Rapor'un 3.4 başlığında sunulmuştur.)

\*Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.2.3. SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ

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

Değerleme konusu ana gayrimenkulün, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 numaralı bağımsız bölümlerinin tamamı Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken; 28.10.2010 tarihinde ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

### 3.2.4. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel yoktur.

*(Kurulun Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde (Tebliğ) değişiklik yapan, Seri: VI, No: 27 sayılı "[Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ](#)" 30/03/2010 tarih ve 27537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.*

*Son dönemde Tebliğ'in 25. maddesinin (I) bendinin uygulanmasında ortaya çıktığı anlaşılan birtakım tereddütlerin giderilmesini teminen anılan hükümdede değişiklik yapılması ihtiyacı doğmuştur. Tebliğ'in "Yatırım Faaliyetleri" başlıklı 25. maddesinin (I) bendinde "Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." hükmü yer almaktadır.*

*Söz konusu madde hükmünde geçen kat mülkiyeti zorunluluğu, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföyünde yer alan bağımsız bölümlere sahip gayrimenkullerin mülkiyetinin açıkça tespit edilebilmesi ve devrinde herhangi bir sorunla karşılaşılması amacıyla getirilmiştir.*

*Bu değişiklik ile, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte GYO'ya ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasının kat mülkiyeti tesisine ulaşmak istenen sonuca paralellik arz ettiği düşüncesinden hareketle, anılan hükmün uygulamasına açıklık kazandırılması amaçlanmıştır.)*

Değerleme konusu ana gayrimenkul, yapı kullanma izin belgesi almış, kat irtifaklı ancak kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

Söz konusu tebliğin açıklamasındaki, GYO portföyüne alınacak gayrimenkullerin kat mülkiyeti şartı; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföyünde yer alan bağımsız bölümlere sahip gayrimenkullerin mülkiyetinin açıkça tespit edilebilmesi ve devrinde herhangi bir sorunla karşılaşılması amacıyla getirilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, iskan alınmış, kat irtifaklı taşınmazların mülkiyeti açıkça tespit edilebilmekte ve devrinde herhangi bir sorun bulunmamaktadır.



### 3.3.BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 3.3.1. İMAR DURUMU

##### İmar Durumu:

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 14 numaralı parsel; 07.07.1993 tarih 4220 sayılı kurul Kararı ile Kentsel Sit Alanı'nda kalmaktadır. Söz konusu parsel aynı zamanda "Yenileme Alanı"nda kalmakta olup, 1/1000 ölçekli planlar onaylandığında ada bazında uygulama yapılabilecektir.

#### 3.3.2. DOSYA İNCELEMESİ (Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje, Yapı Denetim Firması, Encümen kararları ve diğer hususlar)

##### 3.3.2.1. BELGELER

57 Ada 14 Parsel ile ilgili yapılan belediye imar arşivi araştırmasında aşağıdaki bilgilere rastlanmıştır.

- Mimari Projesi No: 976/2774
- Yapı Ruhsatı No: 976/3552
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: 07.05.1984-1984/338

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

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

Parsel üzerinde, taşınmazın olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir karar bulunmamaktadır.

##### 3.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

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

Konu taşınmaz 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için yapı denetime tabi değildir.



#### 3.3.3. YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ

Ana gayrimenkule ait yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, kat irtifakı kurulmuştur. Mimari proje uygun inşa edilmiştir.

#### 3.3.4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Değerleme konusu gayrimenkul, onaylı projesi doğrultusunda inşa edilmiş olup, yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat irtifakı tesis edilmiş ancak kat mülkiyetine geçilmemiştir.

### 3.4.TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		BEYOĞLU					
Mahalle		KILIÇALI					
Köyü							
Sokağı							
Mevki				TAPU SENEDİ			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Nitelik		Yüzölçümü		
33	57	14	ARSA		ha	m <sup>2</sup>	dön
Plan No:					Zemin Sıra No: 43/08985		
Sınırı:							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAK		DEYRE MÜLK.			
Satış Bedeli:		Nitelik:		Arsa Payı:		Blok No:	Kat No:
2.444.500,00		MAGAZA		80900		2334N	1
TARAFI TÜRKİYE HÜK BANKASI A.Ş. adına kurulu olan HALK GAYRİMENKUL YATIRIM FAZLAĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Kuruluşunda işlenmektedir.							
Eski Sebebi:							
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Sahibi:							
Geldi	Yerleşim No.	Gir No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarih	Görsel	
	883	33	149		28/10/2019		
Cilt No.	Mühür/İmza						Cilt No.
	BeYOĞLU Tapu Sicil No: 43/08985						
Sahne No.							Sahne No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

TASINMAZ BİLGİLERİ							
Zemin Tipi	: Kat İrtifak	Ada/Parsel	: 37/14				
Zemin No	: 43/08985	Yüzölçümü	: 1.196,50 m <sup>2</sup>				
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Arsa Tan. Niteliği	: ARSA				
Kararın Adı	: Beyoğlu TSM	Blok/Kat/Giriş-İ.R.No	: - / ZEMİN - (İlg. Böl. No: 1)				
Mahalle / Köy Adı	: KILIÇALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/900				
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MAGAZA				
Cilt / Sayfa No	: 13 / 149						
Kayıt Durum	: Akit						
TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK							
S.B.E.	Açıklama	Mülk / Lehif				Tarih - Yemin	
BeYan A	Vicari Plan 2754/1978					07.08.1995 - 2018	
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Elinde Sebti - Tarih - Yem.	Ticari Sebti - Tarih - Yem.	
11984360	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Kuruluşunda - 28.10.2019 - 8893		
TASINMAZ BİLGİLERİ							
Zemin Tipi	: Kat İrtifak	Ada/Parsel	: 37/14				
Zemin No	: 43/08985	Yüzölçümü	: 1.196,50 m <sup>2</sup>				
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Arsa Tan. Niteliği	: ARSA				
Kararın Adı	: Beyoğlu TSM	Blok/Kat/Giriş-İ.R.No	: - / İRTİFAK - (İlg. Böl. No: 2)				
Mahalle / Köy Adı	: KILIÇALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/900				
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MAGAZA				
Cilt / Sayfa No	: 13 / 149						
Kayıt Durum	: Akit						
TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK							
S.B.E.	Açıklama	Mülk / Lehif				Tarih - Yemin	
BeYan A	Vicari Plan 2754/1978					07.08.1995 - 2018	
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Elinde Sebti - Tarih - Yem.	Ticari Sebti - Tarih - Yem.	
11984370	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Ticaret Sicilinde Aynı Sermaye Kuruluşunda - 28.10.2019 - 8893		

TASINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Katlı	Ada/Parcel	: 7714		
Zemin No	: 410987	Yatırım	: 1.196,70 m <sup>2</sup>		
B. / Dce	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tar. Sicil No	: ARA5		
Kararın Adı	: Be-yoğlu TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: -/BESNCL/- (Bağ. Bld. No: 3)		
Mahalle / Kily Adı	: KILICALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/100		
Mevki	:	Bağ. Bld. Sicil No	: SİBİRSU/BEYOĞLU		
Çift / Sayfa No	: 13 / 141				
Kayıt Durum	: Aktif				

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK			
ŞEHİR	Adı/İsmi	Malik / Lehdar	Tarih - Yöntem
Be-yoğlu	Yönemc. Plan: 2703/1978		07.08.1982 - 1910

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Ehdeme Sebepi - Tarih - Yrs.
110889173	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticari Şirketlere Ayrılan Hisse - 28.10.2010 - 481

TASINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Katlı	Ada/Parcel	: 7714		
Zemin No	: 410988	Yatırım	: 1.196,70 m <sup>2</sup>		
B. / Dce	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tar. Sicil No	: ARA5		
Kararın Adı	: Be-yoğlu TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: -/BESNCL/- (Bağ. Bld. No: 3)		
Mahalle / Kily Adı	: KILICALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/100		
Mevki	:	Bağ. Bld. Sicil No	: SİBİRSU/BEYOĞLU		
Çift / Sayfa No	: 13 / 142				
Kayıt Durum	: Aktif				

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK			
ŞEHİR	Adı/İsmi	Malik / Lehdar	Tarih - Yöntem
Be-yoğlu	Yönemc. Plan: 2703/1978		07.08.1982 - 1910

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Ehdeme Sebepi - Tarih - Yrs.
110889173	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticari Şirketlere Ayrılan Hisse - 28.10.2010 - 481

TASINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Katlı	Ada/Parcel	: 7714		
Zemin No	: 410989	Yatırım	: 1.196,70 m <sup>2</sup>		
B. / Dce	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tar. Sicil No	: ARA5		
Kararın Adı	: Be-yoğlu TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: -/BESNCL/- (Bağ. Bld. No: 3)		
Mahalle / Kily Adı	: KILICALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/100		
Mevki	:	Bağ. Bld. Sicil No	: SİBİRSU/BEYOĞLU		
Çift / Sayfa No	: 13 / 143				
Kayıt Durum	: Aktif				

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK			
ŞEHİR	Adı/İsmi	Malik / Lehdar	Tarih - Yöntem
Be-yoğlu	Yönemc. Plan: 2703/1978		07.08.1982 - 1910

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Ehdeme Sebepi - Tarih - Yrs.
110889173	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticari Şirketlere Ayrılan Hisse - 28.10.2010 - 481

TASINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Katlı	Ada/Parcel	: 7714		
Zemin No	: 410990	Yatırım	: 1.196,70 m <sup>2</sup>		
B. / Dce	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tar. Sicil No	: ARA5		
Kararın Adı	: Be-yoğlu TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: -/BESNCL/- (Bağ. Bld. No: 3)		
Mahalle / Kily Adı	: KILICALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/100		
Mevki	:	Bağ. Bld. Sicil No	: SİBİRSU/BEYOĞLU		
Çift / Sayfa No	: 13 / 144				
Kayıt Durum	: Aktif				

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK			
ŞEHİR	Adı/İsmi	Malik / Lehdar	Tarih - Yöntem
Be-yoğlu	Yönemc. Plan: 2703/1978		07.08.1982 - 1910

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Maklı	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrokare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs.	Teslim Şekli - Tarih - Yrs.
11988377	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Uzantı Şirketinin Ayni Sermizi Kurulması - 28.10.2010 - 8852	
TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Katlı	Ada/Parsel	: 5714			
Zemin No	: 4310890	Yüzölçüm	: 1.196,50 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tar. Nitelik	: ARSA			
Karım Adı	: Beyoğlu TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: / / (Bağ.Böl.No: 0)			
Mahalle / Köy Adı	: KURCALI MAH.	Arsa Pay/Payda	: 100/100			
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: SERBEST DÜZD			
Çiğ / Sayfa No	: 11 / 1415					
Kayıt Durumu	: AHS					
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Malik / Lehlar			Tarih - Yürüme	
Beysan A	Yükümlü Plan:2703/1978				07.08.1995 - 2010	
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Maklı	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrokare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs.	Teslim Şekli - Tarih - Yrs.
11988377	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Uzantı Şirketinin Ayni Sermizi Kurulması - 28.10.2010 - 8852	
TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Katlı	Ada/Parsel	: 5714			
Zemin No	: 4310892	Yüzölçüm	: 1.196,50 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tar. Nitelik	: ARSA			
Karım Adı	: Beyoğlu TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: / / (Bağ.Böl.No: 0)			
Mahalle / Köy Adı	: KURCALI MAH.	Arsa Pay/Payda	: 100/100			
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: SERBEST DÜZD			
Çiğ / Sayfa No	: 11 / 1416					
Kayıt Durumu	: AHS					
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Malik / Lehlar			Tarih - Yürüme	
Beysan A	Yükümlü Plan:2703/1978				07.08.1995 - 2010	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Maklı	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrokare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs.	Teslim Şekli - Tarih - Yrs.
11988376	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Uzantı Şirketinin Ayni Sermizi Kurulması - 28.10.2010 - 8852	
TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Katlı	Ada/Parsel	: 5714			
Zemin No	: 4310893	Yüzölçüm	: 1.196,50 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tar. Nitelik	: ARSA			
Karım Adı	: Beyoğlu TSM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: / / (Bağ.Böl.No: 0)			
Mahalle / Köy Adı	: KURCALI MAH.	Arsa Pay/Payda	: 100/100			
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: RESTORAN			
Çiğ / Sayfa No	: 11 / 1417					
Kayıt Durumu	: AHS					
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Malik / Lehlar			Tarih - Yürüme	
Beysan A	Yükümlü Plan:2703/1978				07.08.1995 - 2010	
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Maklı	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrokare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs.	Teslim Şekli - Tarih - Yrs.
11988377	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Uzantı Şirketinin Ayni Sermizi Kurulması - 28.10.2010 - 8852	

Raporun ve Eklerin Sayı YÖRENGİ

YÖRENGİ



T.C. İSTANBUL BELEDİYESİ  
İskan Müdürlüğü  
Sayı: 1984/338.....

TÜRKİYE İİSAL İNHAZ  
Yapı Şubesi : KORDUM İSTANBUL BLOK  
MÜHÜRÜ  
Mürasat Tarih : 20.4.1984  
Mühür Tarih : 7.5.1984

**Yapı Kullanma İzin Belgesi**

Yapının Adresi	Pafsa	Ada	Parsel	Tek. Proj. tasdik tarih ve sayı	Mim. Proj. Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı ruhsatı tarih ve sayı
BEYOĞLU Kılıçali Mah. Mecidiyeköy Cad.	138	57	14	84/22212	76/2774 84/313	76/3-46

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılan 1.Bodrum+Zemin+7 Normal katlı-bir geçme katlı inşaatın tamamlanmasına dair rapordur.

**NOT:** Binanın tamamı bir bağımsız bölme olup projesindeki maksatlar için kullanılacaktır.

İst. Sular İdaresi Genel Müd.ün 19 Şubat 1982 tarih ve 2551 sayılı yazısına istinaden su ve kanalla ilgili hususların projesine uygun yapıldığına dair İSKİ'ye kontrol edilmesi ve vereceği kabul belgesinin şubeye ibrazından sonra rapor ilgisine verilecektir.

**NOT:** 11 Mayıs 1984 tarih ve 920109 sayılı makbuzla 155600 TL. Taksit muayene Harcı tahsil edilmiştir. Binadaki 3 adet tahsis esasındaki şubece ruhsata bağlandıktan sonra iskan raporu ilgisine verilecektir.

Asansör	Kalorifer	Havalandırma	Kilna	ER	Şhhl
VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar mevzuatına ve İşçesiz tesisatın Belediye Teknik Talimatnamelerine uygun olduğu görülmüştür.

İmar kanununa 16. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapısı mahallinde tetkik eden Fen ve Sağlık memurları :

Tek. El.	Fen Elemanları	Tek. El.	Tek. El.	Sağlık Elemanı
Yak. El.	Yak. El.	Yak. El.	Yak. El.	Doktor
Ayşe K. AKARAY	Riçhan ALPKA	Ünal YETİMLER	Tuncer ERGÖR	Adnan GÜVENDİ
MAKUL MÜH.	ELİKTİK MÜH.	İNŞAAT MÜH.	MİMAR	

Belediye Başkanı / İskan Müdürü

İş bu rapor 7.5.1984 Tarih / 338 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tasvir olmuştur.

İskan Büro Şefi: İhsan ÇELİK  
Müdür Muavini: Ramzi AKSOY  
Belediye Şube Müdürü: İhsan ÇELİK

Gerekli Harçlar tahsil edildikten ve Şube dosyasında muamele aşısından İmar mevzuatı ve diğer esaslar karşısında sonuçlanmasını Yasal İşlemler varsa, bunlar bitirildikten sonra YAPİ KULLANMA İZİNİ (İskan İzin) alın Yapı Sahibiyle verilmelidir, rica ederim.

İSKAN MÜDÜRÜ  
M. R. ALP

**-Yapı Kullanma İzin Belgesi-**



**İYANBUL BELEDİYESİ**  
ŞEHİR İZİN BELGESİ

**YAPILARIN İZİN BELGESİ**  
Yapı ruhsatı alan alanın (Yapı Ruhsatı) hakkında YAPILARIN İZİN BELGESİ BULUNDURULACAKTIR

**BÖLÜM I -** Yapının yeri (Adresi):

Yerleşim Adresi: Kızılkaya Kültür Ahi...  
Köy: Kızılkaya Mahallesi, İlçe: Beykoz, İl: İstanbul  
Etiler: 138, Ada: 57, Parsel: 14

**BÖLÜM II -** Yapının sahibi ve inşaat süresini:

A. Yapı sahibi Adı, Soyadı, T.C. Kimlik No, Doğum Tarihi, Adres, Mesleği...  
B. Yapı no Adı ve Sıra No: 1/2018-12/14, İnşaat Başlangıç Tarihi: 22.06.2018, İnşaat Bitiş Tarihi: 2018.06.16

**BÖLÜM III -** İnanç belgesinin kapsamını:

1. Yeni yapı için verilmiştir:  **A**  
2. Kat yapıya yapıldıktan sonra verilmiştir:  
3. Parçeli için  **A**, Tahsis için verilmiştir:  
4. Başka devreye için verilmiştir.

**BÖLÜM IV -** Yapının yapılaşma oranı ve kat yüksekliği:

YERLEŞİM ADRESİ		YERLEŞİM ADRESİ	
Yerleşim Adresi	Yerleşim Adresi	Yerleşim Adresi	Yerleşim Adresi
1. Kat	138.5916 2214	Yapı	2.2710 688
2. Kat	138.5916 2214	Yapı	2.2710 --
3. Kat	138.5916 2214	Yapı	2.2710 --
4. Kat	138.5916 2214	Yapı	2.2710 700
5. Kat	138.5916 2214	Yapı	2.2710 160

**BÖLÜM V -** Yapının kullanım amaçları ve yapılaşma oranı:

Yapının Amacı (M2)	Kullanım Amacı (M2)	Yapının Amacı (M2)	Yapının Amacı (M2)
1. Konut (M2)	1. Konut (M2)	1. Konut (M2)	1. Konut (M2)
2. İşyeri (M2)	2. İşyeri (M2)	2. İşyeri (M2)	2. İşyeri (M2)
3. Dükkan (M2)	3. Dükkan (M2)	3. Dükkan (M2)	3. Dükkan (M2)
4. Depo (M2)	4. Depo (M2)	4. Depo (M2)	4. Depo (M2)
5. Tarla (M2)	5. Tarla (M2)	5. Tarla (M2)	5. Tarla (M2)
6. Park alanı (M2)	6. Park alanı (M2)	6. Park alanı (M2)	6. Park alanı (M2)
TOPLAM: 7229,00			

**BÖLÜM VI -** Yapının kat sayı, yüksekliği ve maliyeti:

Yapının Kat Sayısı: 5  
Yapının Yüksekliği (Metre): 22,50  
Yapının Maliyeti (TL): 620.914

**BÖLÜM VII -** Belediye geliri ve diğer bilgileri:

Özellik	Lira	TL
Hatı: 51.777 71		
Ünvan: 620 914		
<b>TOPLAM: 51.777 71</b>		

**YAPILARIN İZİN BELGESİ**  
Bu belge, Yapı Ruhsatı alan alanın (Yapı Ruhsatı) hakkında YAPILARIN İZİN BELGESİ BULUNDURULACAKTIR.

**İZİN BELGESİ**  
Bu belge, Yapı Ruhsatı alan alanın (Yapı Ruhsatı) hakkında YAPILARIN İZİN BELGESİ BULUNDURULACAKTIR.

**İZİN BELGESİ**  
Bu belge, Yapı Ruhsatı alan alanın (Yapı Ruhsatı) hakkında YAPILARIN İZİN BELGESİ BULUNDURULACAKTIR.

**-Yapı Ruhsatı-**

### **3.5.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 herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

#### **3.5.1. YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ**

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

### **3.6.DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ**

Değerlemesi yapılan taşınmazların GYO portföyünde yer almasında, sermaye piyasası mevzuatı açısından bir engel yoktur.

## 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

#### İSTANBUL İLİ

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

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



İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı % 12,9 iken bu oran Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15'e, Aralık 2007 sayım sonuçları itibarıyla 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2007 döneminde yılda ortalama 400.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 1990-2007 arasında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,39 olmuştur.

2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise % 15.8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta olup, 2000-2005 döneminde ortalama %2.75, 2005 yılında ise % 2.5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur.

2005 yılında % 2.5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl % 2.4, sonraki 5 yıl % 2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacağı ve 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17.8'e civarında olacağı düşünülmektedir. İstanbul'da nüfus artışı %80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

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

## BEYOĞLU İLÇESİ

**Konumu:** Beyoğlu İlçesi, İstanbul İlinin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazının güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, Güneyinde Marmara Denizinin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir. Ekili, dikili, orman ve doğal kaynakları yoktur. Arazi yapısı olarak engebeli bir durum arz etmekte olup, merkezi bölgedeki yerleşim alanı sık binalardan oluştuğu, merkezi bölge dışındaki mahallelerin ise, gece kondu tabir edilen ikamet ve işyerlerinden meydana geldiği, yeşil alan bakımının ise zengin olmadığı görülmektedir.

İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km<sup>2</sup> dir. İlçede Marmara Bölgesi İklimi hâkimdir. Beyoğlu ilçesinin denize yakınlığı nem oranını artırmaktadır. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir. Yıllık ortalama yağış 639 mm.dir. Yıllık yağışın 40'ı kış, % 21'i ilkbahar, % 11'i yaz, % 28 sonbahar aylarında düşmektedir. İlçenin hakim rüzgarları % 33 kuzeydoğudan poyraz, kuzeybatıdan karayeldir.

Beyoğlu İlçesi, Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Merkez, Beşiktaş, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. Ancak 1930'da Beşiktaş ve 1954'te Şişli İlçesinin kurulmasıyla Beyoğlu İlçesini Merkez ve Taksim Bucağı oluşturmuştur. Beyoğlu İlçesi, 1970'den beri mahallelerden oluşan bir yapıya sahiptir. İstanbul'un merkez İlçesi olan Beyoğlu İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, 45 Mahalle Muhtarlığı vardır.

### Nüfus:

Beyoğlu'nun son yıllara Göre Nüfus Dağılımı

TÜİK	2000	2007	2009
BEYOĞLU	231.900	247.256	244.516

**Ekonomi:** Beyoğlu İlçesi Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'u almasından sonra gelişmiştir. Tarım arazisi yoktur. Beyoğlu İlçesinde 116 banka şubesi, 13 sendika ve 14.878 kayıtlı işyeri mevcuttur. Değişik türde faaliyet gösteren atölyeler, Kasımpaşa, Hasköy bölgesinde, şirket ve ticaret merkezleri ise Taksim ve Gümüşsuyu ve Bankalar Caddesinde bulunmaktadır. Taksim ve Büyükparmakkapı civarında da oteller, barlar ve diskolar vardır.

**Ulaşım:** Beyoğlu ilçesi sınırlarındaki Kabataş iskelesinden pek çok şehir içi ve şehir dışı (adalar, Yalova..) noktaya ulaşım mümkündür. İstanbul' da Atatürk havalimanı'na ulaşım daha kolaydır.

Karayolu ulaşımı içinse minibüs dolmuş ve ticari taksiler ile İETT ve halk otobüsleri ile hemen hemen tüm İstanbul semtlerine ulaşım mümkündür.

Demiryolu ulaşımı açısından birçok seçenek de bulunmaktadır. İstiklal Caddesi üzerinde Nostaljik tramvay, Tünel, Kabataş-Zeytinburnu Tramvayı, Şişhane-Otosanayi Metro Hattı ilçede bulunan demiryolu ulaşım bağlantılarıdır.

**Eğitim:** İlçede örgün eğitim kurumların resmi ve özel tüm eğitim kademelerindeki toplam 72 okulda 1.164 derslikte 1.648 öğretmen ile 43.326 öğrenci öğrenim görmektedir. Bu kurumlarda ortalama olarak okul başına 602, derslik başına 37, öğretmen başına 26 öğrenci düşmektedir. Yaygın eğitim de dahil edildiğinde ilçedeki toplam 45.019 öğrencinin % 96 örgün eğitimde, yaklaşık % 4 ise yaygın eğitimdedir.

İlçede bir Halk Eğitim Merkezi, bir Meslek Eğitim Merkezi, bir Olgunlaşma Enstitüsü, 3 özel dershane, 7 MTS Kursu, 27 Özel Muhtelif Kurs, 3 özel yurt faaliyet göstermektedir.

İlde 7 devlet ve 15 vakıf olmak üzere toplam 22 adet üniversitenin, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimar Sinan Üniversitesi, Bilgi Üniversitesi olmak üzere 3 Üniversitesi ve bunların bünyesindeki 8 fakülte ilçede bulunmaktadır.

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

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası Yatırımcılar Derneğinin (YASED) değerlendirmesine göre, uluslararası doğrudan yatırımlara (UDY) ilişkin beklentilerde 2010 yılında tam toparlanma beklentisi bulunmazken, kriz öncesi dönemdeki giriş miktarlarına dönülmesinin ancak 2011 yılında mümkün olabileceği görülüyor.

Dünya konjonktürüne bağımlı olarak krizden çıkış noktasında, Türkiye'nin diğer ülkelerden daha hızlı olacağı beklenmektedir.

### İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
200701	77.9	200801	77.9	200901	61.6	201001	68.6
200702	77.3	200802	78.0	200902	60.9	201002	67.8
200703	80.3	200803	76.9	200903	58.7	201003	67.3
200704	80.5	200804	78.6	200904	59.7	201004	72.7
200705	80.8	200805	79.2	200905	64.0	201005	73.3
200706	81.7	200806	80.3	200906	67.5	201006	73.3
200707	82.0	200807	79.8	200907	67.9	201007	74.4
200708	79.6	200808	80.0	200908	68.9	201008	73.0
200709	80.8	200809	77.3	200909	68.0	201009	73.5
200710	81.6	200810	75.8	200910	68.2	201010	
200711	80.8	200811	71.8	200911	69.8	201011	
200712	79.2	200812	64.9	200912	67.7	201012	

Söz konusu veri, imalat sanayi üretimindeki gelişmeler için öncü gösterge olma özelliği nedeniyle karar alıcılar açısından önemli bir göstergedir.

### GYODER'in hazırladığı, "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:

1. ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
2. Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
3. ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
4. ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
5. Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
6. ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112'ye yükseldi.
7. Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
8. Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
9. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
10. İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
11. Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
12. Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
13. Konut fiyatları ve konut kiralarda durağanlık sürüyor.
14. Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
15. Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
16. İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme



sürdü.

17. Ofis, lojistik binası ve AVM kiralarında durağanlık sürüyor.
18. Yabancılara gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
19. İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
20. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır.

2010 yılında, Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği düşünülmektedir. Konut sektöründe, yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımları artmış, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşanmıştır.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, GYODER

### 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 4.4. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

#### 4.4.1. OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Küresel mali krizin etkilerinin gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerin devam etmesi

#### 4.4.2. OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Araç, yaya, demir ve deniz yolu ulaşımı açısından çok önemli ve rahat ulaşılabilir bir noktada bulunması,
- Bölgedeki ticari ve turistik potansiyelin oldukça yüksek olması,
- Ulaşımının rahat ve alternatifli olması,
- İskanlı bina olması
- Teknik altyapısının tam olması

### 4.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4A
Yapının Yaşı	:	34
Kat Adedi	:	1 Bodrum, zemin, 7 Normal Kat, çekme kat
Dış Cephe	:	Cam doğrama
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	:	7.294,00 m <sup>2</sup>
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem doğalgaz

#### 4.6.FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 10 (tadilat görmüş)
Altyapı	:	Tam

#### 4.7. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazda, elektrik, telefon, internet, su ve kanalizasyon sistemleri bulunmaktadır. Ticari potansiyeli yüksek bir cadde üzerinde konumlanmıştır.

#### 4.8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değer tespitinde, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir kapitalizasyonu** yöntemi (direkt kapitalizasyon) kullanılmış olup, mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Değer tespiti, gayrimenkulün yasal durumu, yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

#### 4.9.DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR

##### 4.9.1. 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 bilmese 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.*

Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

##### 4.9.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

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

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

Nihai değer takdiri "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

**Emsaller:**

**1. Turyap Beyoğlu-Tünel-0532 692 70 15**

Taşınmazın bulunduğu caddeye bağlanan Karaköy'e de bağlantılı, önemli bir ticaret bölgesi olan, fakat daha dar olan Necatibey Caddesi üzerinde, 15 yıllık, 27m<sup>2</sup> oturumu olan, 12 katlı, toplam 320 m<sup>2</sup>, altyapısı tam, cadde cephesi çok dar olan, üst katları deniz manzaralı, klimalı ofis binası 1.300.000 TL'den satılıktır. **(4.062 TL/m<sup>2</sup>)**

**2. Falls in Galata Gayrimenkul-0212 293 46 10**

Taşınmazın bulunduğu caddeye bağlanan Karaköy'e de bağlantılı, önemli bir ticaret bölgesi olan, fakat daha dar olan Necatibey Caddesi üzerinde, 1. Kattan itibaren 6 katlı, her katı 70 m<sup>2</sup>, toplamda 420m<sup>2</sup>, kat mülkiyetli, ayrı ayrı da satılabilecek olan, eski işyeri binası 750.000 USD'den (1.057.500 TL) satılıktır. **(2.517 TL/m<sup>2</sup>)**

**Değerlendirme:**

Emsal yaklaşımı ile rayiç değer tespitinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlandığı bölgede gayrimenkulle benzer nitelikli emsal araştırmaları yapılmıştır. Piyasa araştırmaları sonucunda, bölgeye olan talebe karşı sınırlı arz olduğu, bölgede satışların genellikle komple bina olarak gerçekleştiği tespit edilmiştir.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin ana gayrimenkulün tümünü oluşturması nedeniyle, komple bina olarak düşünüldüğünde toplam brüt yapı alanı dikkate alınarak, rayiç değerinin 3.400,-TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır. Değer tespiti ayrıca bağımsız bölümlerin şerefiyeleri dikkate alınarak ayrı ayrı tespit edilmiş olup, yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Rayiç Değer Tespiti			
Toplam Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Rayiç Değer, TL	Toplam Rayiç Değer, TL	Toplam Rayiç Değer, \$
7294	3400	24.799.600	17.588.369

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAZINDA NİHAİ DEĞER TAKDİRİ				
138 PAFTA	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
57 ADA	(M <sup>2</sup> )	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)	(KDV HARİÇ)
14 PARSEL		TL	TL	USD
1 nolu B.B.	780	5.488.853	6.476.847	3.892.804
2 nolu B.B.	780	2.744.837	3.238.908	1.946.693
3 nolu B.B.	780	2.744.837	3.238.908	1.946.693
4 nolu B.B.	780	2.744.837	3.238.908	1.946.693
5 nolu B.B.	780	2.413.946	2.848.456	1.712.018
6 nolu B.B.	780	2.413.946	2.848.456	1.712.018
7 nolu B.B.	780	2.413.946	2.848.456	1.712.018
8 nolu B.B.	780	2.413.946	2.848.456	1.712.018
9 nolu B.B.	504	1.420.451	1.676.132	1.007.412
<b>TOPLAM</b>	<b>6744</b>	<b>24.799.600</b>	<b>29.263.528</b>	<b>17.588.369</b>

### 4.9.3. 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 gelirlerinin 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 aşınma payı miktarının toplamından oluşmaktadır.

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

Bölgede yapılan emsal kira araştırmaları sonucunda; ana gayrimenkulün tümünün kiraya verilmesi ile bağımsız bölümlerin ayrı ayrı kiraya verilmesi durumları için kira bedeli tespiti yapılmıştır. Tespit edilen kira bedeli doğrultusunda gelirlerin kapitalizasyonu yöntemiyle ana gayrimenkulün toplam rayiç değeri tespit edilerek, emsal yaklaşımı ile hesaplanan rayiç değer test edilmiş olup, yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

1 Numaralı B.B. Kira Bedeli, TL/ay	31.200
2, 3 ve 4 Numaralı B.B.lerin Kira Bedeli, TL/ay	46.800
5, 6, 7, 8 Numaralı B.B.lerin Kira Bedeli, TL/ay	53.040
9 Numaralı B.B. Kira Bedeli, TL/ay	8.064
Toplam Kira Bedeli, TL/Yıl	1.669.248
Direkt Kapitalizasyon Oranı	7,00%
<b>Gayrimenkullerin Toplam Rayiç Değeri, TL</b>	<b>23.846.400</b>

### 4.9.4. PROJE GELİŞTİRME

Değer tespit edilirken proje geliştirme yapılmamıştır.

### 4.10. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değeri analizi yapılırken aşağıdaki kiralık değerlerden yararlanılmıştır. Nihai değer takdiri bölümünde belirtilmektedir.

#### 1. Turyap Beyoğlu-Tünel-0532 692 70 15

Taşınmazın bulunduğu caddeye bağlanan Karaköy'e de bağlantılı, önemli bir ticaret bölgesi olan, fakat daha dar olan Necatibey Caddesi üzerinde, 15 yıllık, 27m<sup>2</sup> oturumu olan, 12 katlı, toplam 320 m<sup>2</sup>, altyapısı tam, fakat cadde cephesi çok dar olan, üst katları deniz manzaralı, klimalı ofis binası 8500 TL/ay fiyatla kiralıktır. **(26,56 TL/m<sup>2</sup>/ay)**.

#### 2. Turyap Taksim-0532 241 74 74

Taşınmazın bulunduğu caddeye bağlanan Karaköy'e de bağlantılı, önemli bir ticaret bölgesi olan, fakat daha dar olan Necatibey Caddesi üzerinde, boş durumdaki, tamamen yenilenmiş, asansörlü, yangın merdivenli, kurumsal kiracılar için uygun olduğu söylenen, teknik altyapısı tam olan, 7 katlı (zemin+asma+4 kat+çatı), toplam 1250 m<sup>2</sup> ofis binası 30.000 USD/ay kiralıktır. **(24 USD/m<sup>2</sup>/ay) (33,84 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

#### 3. Pusula Emlak-0212 257 21 41

Taşınmazın bulunduğu cadde olan Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde, 140 m<sup>2</sup>, 4. Normal kattaki, deniz manzaralı, merkezi ısıtmalı ofis 2.500 TL/ay kiralıktır. **(17,85 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

#### 4. Turyap Balmumcu-0532 323 35 97

Taşınmazın bulunduğu cadde olan Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde, asansörlü binadaki, 90 m<sup>2</sup>, 1. Normal kattaki, merkezi ısıtmalı, WC'li ofis 2.000 TL/ay kiralıktır. **(22,22 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

#### 5. Pay Gayrimenkul-0532 291 49 78

Taşınmazın bulunduğu cadde olan Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde, Tramvayın Fındıklı durağının karşısında, daha önce restoran olarak kullanılan, bodrum+zemin+1. Kattaki, her katı 90 m<sup>2</sup>den toplam 270m<sup>2</sup> mağaza 10.000 USD/ay kiralıktır. **(37,02 USD/m<sup>2</sup>/ay) (52,22 TL/m<sup>2</sup>/ay)**

#### 6. Remax Mozaik-0544 308 07 72

Taşınmazın bulunduğu caddeye bağlanan Karaköy'e de bağlantılı, önemli bir ticaret bölgesi olan, fakat daha dar olan Necatibey Caddesi'ne bağlanan Karaali kaptan Sokak üzerinde, tamamen yenilenmiş, 300m<sup>2</sup> brüt alanı olan, 4 katlı, altyapısı tam, müstakil, asansörlü işyeri binası 7.000 TL/ay fiyatla kiralıktır. **(23,33 TL/m<sup>2</sup>/ay).**

Bölgede yapılan emsal kira bedeli araştırmaları sonucunda bağımsız bölümlerin kira bedellerine ilişkin tespitler aşağıda sunulmuştur.

1 Numaralı B.B. Kira Bedeli, TL/ay	31.200
2, 3 ve 4 Numaralı B.B.lerin Kira Bedeli, TL/ay	46.800
5, 6, 7, 8 Numaralı B.B.lerin Kira Bedeli, TL/ay	53.040
9 Numaralı B.B. Kira Bedeli, TL/ay	8.064
Toplam Kira Bedeli, TL/Ay	139.104
<b>Toplam Kira Bedeli, TL/Yıl</b>	<b>1.669.248</b>

#### 4.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR)

Değerlemede proje geliştirme yapılmamıştır.

#### 4.12. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; "ticaret fonksiyonlu" olarak kullanılmalıdır.

#### 4.13. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapora konu bağımsız bölümlerin değer tespitinde, ana gayrimenkulün ortak alanlarının bağımsız bölümler bazında değere etkisi dikkate alınmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

#### 4.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.



## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Raporda, 4.9 bölümünde kullanılan Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ~**24.800.000 TL**, Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise **23.846.400 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile hesaplanan değerler birbiri ile örtüşmektedir.

"Nihai Değer Takdiri"nde, Emsal Karşılaştırma Yöntemi esas alınmıştır.

### 5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul, onaylı projesi doğrultusunda inşa edilmiş olup, yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat irtifakı tesis edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olduğundan, **Kat mülkiyetine geçilerek, yasal sürecini tamamlayabilecektir.**

5912 sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunu'nun 1.maddesi: "Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.

### 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor'un 3.2.4 başlığı altında detaylı açıklandığı üzere; değerleme konusu gayrimenkullerin GYO portföyünde yer almasında her hangi bir kısıt bulunmamaktadır.

## 6. SONUÇ

### 6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

### 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

#### 6.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerine ilişkin rayiç değer tespiti aşağıda sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAZINDA NİHAİ DEĞER TAKDİRİ				
138 PAFTA	ALAN	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
57 ADA	(M <sup>2</sup> )	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)	(KDV HARİÇ)
14 PARSEL		TL	TL	USD
1 nolu B.B.	780	5.488.853	6.476.847	3.892.804
2 nolu B.B.	780	2.744.837	3.238.908	1.946.693
3 nolu B.B.	780	2.744.837	3.238.908	1.946.693
4 nolu B.B.	780	2.744.837	3.238.908	1.946.693
5 nolu B.B.	780	2.413.946	2.848.456	1.712.018
6 nolu B.B.	780	2.413.946	2.848.456	1.712.018
7 nolu B.B.	780	2.413.946	2.848.456	1.712.018
8 nolu B.B.	780	2.413.946	2.848.456	1.712.018
9 nolu B.B.	504	1.420.451	1.676.132	1.007.412
<b>TOPLAM</b>	<b>6744</b>	<b>24.799.600</b>	<b>29.263.528</b>	<b>17.588.369</b>

Değerleme konusu gayrimenkullerin KDV Hariç toplam değeri;

**24.799.600,-TL (Yirmidörtmilyonyediyüzdoksandokuzbinaltıyüz Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

## 6.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerine ilişkin rayiç kira tespiti aşağıda sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAZINDA KİRA GELİRİ TAKDİRİ				
138 PAFTA	ALAN	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ
14 PARSEL	M <sup>2</sup>	TL/Ay	TL/yıl	USD/Yıl
1 nolu B.B.	780	31.200	374.400	265.532
2 nolu B.B.	780	15.600	187.200	132.766
3 nolu B.B.	780	15.600	187.200	132.766
4 nolu B.B.	780	15.600	187.200	132.766
5 nolu B.B.	780	13.260	159.120	112.851
6 nolu B.B.	780	13.260	159.120	112.851
7 nolu B.B.	780	13.260	159.120	112.851
8 nolu B.B.	780	13.260	159.120	112.851
9 nolu B.B.	504	8.064	96.768	68.630
<b>TOPLAM</b>	<b>6.744</b>	<b>139.104</b>	<b>1.669.248</b>	<b>1.183.864</b>

Değerleme konusu gayrimenkullerin KDV Hariç toplam yıllık kira değeri;

**1.669.248.-TL (Birmilyonaltıyüztmışdokuzbinikiyüzkırkseiz Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

## 6.2.3. SİGORTA DEĞERİ

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAZINDA SİGORTA DEĞERİ				
138 PAFTA	ALAN	YAPI SINIFI	BİRİM YAPI MALİYETİ	YAPI MALİYETİ
14 PARSEL			TL/M <sup>2</sup>	TL
1 nolu B.B.	780	4A	577	450.060
2 nolu B.B.	780	4A	577	450.060
3 nolu B.B.	780	4A	577	450.060
4 nolu B.B.	780	4A	577	450.060
5 nolu B.B.	780	4A	577	450.060
6 nolu B.B.	780	4A	577	450.060
7 nolu B.B.	780	4A	577	450.060
8 nolu B.B.	780	4A	577	450.060
9 nolu B.B.	504	4A	577	290.808
<b>TOPLAM</b>	<b>6744</b>			<b>3.891.288</b>

Değerleme konusu taşınmazın toplam sigorta değeri;

**3.891.288.-TL (Üçmilyonsekizyüzdoksanbirbinikiyüzsensekiz Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

\*(11.11.10 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,41.-TL'dir).

### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

K. Cem ONURSAL  
SPK Lisans NO:401164  
İnşaat Y.Mühendisi  
Genel Müdür Yardımcısı

### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ÖZGÜN BEKAR  
SPK LİSANS NO:400425  
Şehir Plancısı  
Genel Müdür

## FOTOĞRAFLAR



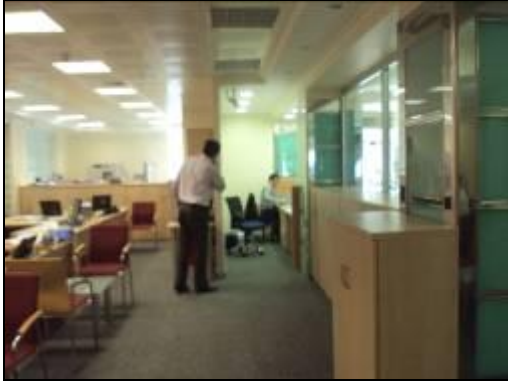


**Bodrum Kat**



**Zemin Kat**





### Normal Katlar





### **Teras, Bahçe ve Manzara**



**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Özgün BEKAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Tevrik Metin AYIŞIK*  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 09.09.2009 No : 401164

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Kemal Cem ONURSAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat ÖZTANGUT*  
BAŞKAN