

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.....	8
3.3.1.	İMAR DURUMU.....	8
3.3.2.	DOSYA İNCELEMESİ (RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, MİMARİ PROJE, YAPI DENETİM FİRMASI, ENCÜMEN KARARLARI VE DİĞER HUSUSLAR).....	8
3.3.2.1.	BELGELER.....	8
3.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	8
3.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	8
3.3.3.	YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ.....	9
3.3.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN 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 GÖRÜŞ.....	9
3.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR.....	10
3.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	18
3.5.1.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ.....	18
3.6.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	18
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	19
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	21
4.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.4.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.4.1.	OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.4.2.	OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
4.5.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	22
4.6.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	23
4.7.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	23
4.8.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	23
4.9.	DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR.....	23
4.9.1.	MALİYET YÖNTEMİ.....	23
4.9.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	23
4.9.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ.....	24
4.9.4.	PROJE GELİŞTİRME.....	24
4.10.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	25
4.11.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	25
4.12.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	25
4.13.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	25
4.14.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	25
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
5.4.	FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	26
5.5.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	26
5.6.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	26
5.7.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	26
6.	SONUÇ.....	27
6.4.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	27
6.5.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	27
6.5.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	27
6.5.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	28

1. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 20.12.2010
- RAPORUN NUMARASI** : 2010_300_005_05
- DEĞERLEME TARİHİ** : 09.11.2010
- 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 kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 5 pafta, 338 ada 8 parsel üzerinde kayıtlı olan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal katlı İşyeri binasının (Halk Bankası Beyoğlu Şubesi 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** : Taşınmaz; Halk GYO A.Ş. portföyünde yer almaktadır. Daha önce hazırlanan gayrimenkul değer tespiti raporu tarafımızdan yapılmamıştır.

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** : İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 5 pafta, 338 ada 8 parsel üzerinde kayıtlı olan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal katlı İşyeri binasının (Halk Bankası Beyoğlu Şubesi Binası – İstiklal Caddesi No:72 Beyoğlu) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması. Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

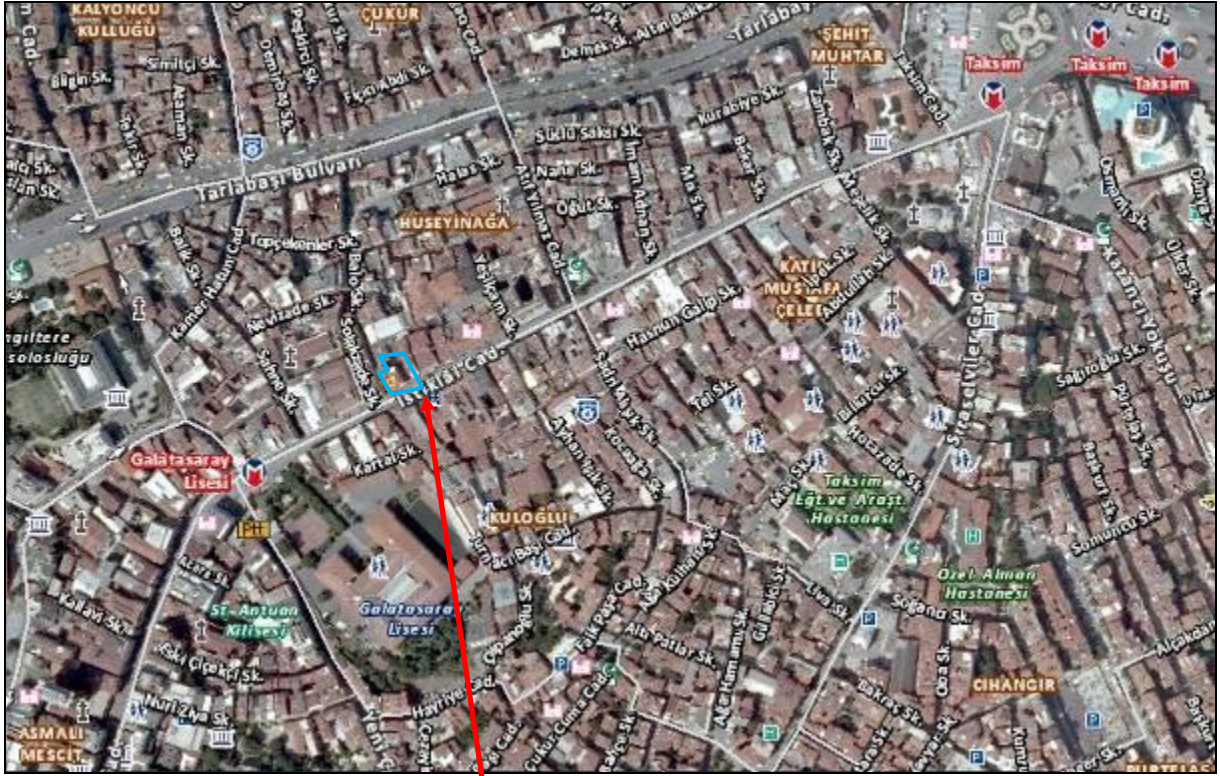
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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, Hüseyinağa Mahallesi'nde, Galatasaray Lisesi İstiklal Caddesi girişinin 140mTaksim Meydanı yönünde yine İstiklal Caddesi üzerinde sol Meydan yönünde sol tarafta yer almaktadır. Yaklaşık 1,3 km uzunluğundaki İstiklal Caddesi, Taksim Meydanı'ndan Galatasaray Lisesi ve oradan Tünel İşletmelerine doğru uzanan İstanbul'un en önemli ticaret, hizmet ve eğlence aksıdır. Taşınmaz, İstiklal Caddesi ile Balo Sokak'ın kesiştiği noktada yer alan ilk binadır. Taşınmazın bulunduğu cadde yayalaştırılmış bir yoldur, ayrıca cadde üzerinde Nostaljik Tramvay da hizmet vermektedir. Yakınında, Beyoğlu Kaymakamlığı, Halep Pasajı, Atlas Pasajı, İstanbul Kültür ve Sanat Vakfı, Üç Harem Klisesi, Galatasaray Lisesi bulunmaktadır. Merkezi yerde, alternatif ulaşım olanaklarına sahip, yerleşmiş ticari ve turistik açıdan önemli, reklam kabiliyetinin ve yaya sirkülasyonunun çok yoğun olduğu yerde konumlandır. Karayolu'ndan toplu taşıma araçları (İETT, Halk Otobüsü, dolmuş)(caddeye paralel Tarlabası Bulvarı'ndan), Nostaljik Tramvay, Tünel, Taksim Metrosu gibi alternatif ulaşım olanakları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Teknik altyapısı tamdır.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Taksim Meydanı	600 m	Beyoğlu Belediye Başkanlığı	830 m
Taksim Metro Durağı	650 m	Beyoğlu Kaymakamlığı	30 m
Tarlabası Bulvarı	200 m	Galatasaray Lisesi	130 m



3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi 5 pafta, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kattan oluşan, 1 pavyon, 1 asma katlı dükkan, bürolardan oluşan Halk Bankası Beyoğlu Şubesi, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Hazine Müsteşarlığı Kambiyo Birimi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
- Parsel alanı 195,00 m², bina oturma alanı yaklaşık 185 m²'dir.
- Açık Posta adresi: Halk Bankası Beyoğlu Şubesi-Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi No:72, Beyoğlu /İSTANBUL
- Parsel ön cephesinde, Halk Bankası şube ATM'si bulunmaktadır.
- Mevcutta binanın 2 bodrum, zemin, asma ve 1. Katı, Halk Bankası Beyoğlu Şubesi tarafından, diğer katlar ve bu diğer katlarda bulunan merdiven alanı Hazine Müsteşarlığı tarafından kullanılmaktadır.
- Bina, 2 bodrum+zemin+asma+6 normal katlıdır.
- 2 Bodrum katında; binaya ait kazan daireleri, jeneratörler, atık bölümü bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar seramiktir.
- 1. Bodrum katında; şubeye ait kasalar ve arşiv,
- Zemin katında; ayrı bir girişi olan Halk Bankası Beyoğlu Şubesi ve yan cepheden Hazine Müsteşarlığı güvenli girişi mevcuttur. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler mermerdir. Zemin kat zemini, seranit, tavan; taşıyıcı asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.
- Asma katında; şubenin bireysel pazarlama, mevduat servisi, mutfak ve ardiye bölümleri,
- 1. Normal katında; şube müdür odası ve KOBİ birimi mevcuttur. Zemini, seranit-granittir.
- Diğer normal katlarda Hazine Müsteşarlığı Kambiyo ve Hazine Müsteşarlığı birimi,
- Çatı arasında ise arşivler bulunmaktadır.
- Bina, asansörlü-kaloriferlidir. Isınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı ve yangın merdiveni bulunmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası arka cepheden hafif eğimli olup, jeolojik yapı itibarıyla 2. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- 1 nolu bağımsız bölüm 1. bodrum katta olup 1. bodrum kat yaklaşık 186 m²,
- 2 nolu bağımsız bölüm zemin ve asma katta olup zemin ve asma kat toplam yaklaşık 300 m²,
- 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler 1. katta olup 1. kat yaklaşık 186 m² (mimari projede ve diğer belgelerde alanlarının nasıl bölündüğü belirtilmediğinden iki bağımsız bölüm ortak değerlendirilmiştir.)
- 5 nolu bağımsız bölüm 2. katta olup 2. kat 152 m²,
- 6 nolu bağımsız bölüm 3. katta olup 3. kat 152 m²,
- 7 nolu bağımsız bölüm 4. katta olup 4. kat 152 m²,
- 8 nolu bağımsız bölüm 5. katta olup 5. kat 152 m²,
- 9 nolu bağımsız bölüm 6. Katta olup 6. kat 152 m²'dir.

3.2.TAPU İNCELEMESİ

3.2.1. TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ

İLİ	İSTANBUL								
İLÇESİ	BEYOĞLU								
MAHALLESİ	HÜSEYİNAGA								
KÖYÜ	---								
SOKAĞI	---								
MEVKİİ	İSTİKLAL, BALO								
SINIRI	PLANINDADIR								
PAFTA NO	5								
ADA NO	338								
PARSEL NO	8								
YÜZÖLÇÜMÜ	195,00 m ²								
ANA GAYRİMENKULUN NİTELİĞİ	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞHANI								
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	PAVYON	ASMA KATLI DÜKKAN	3,4,5,6,7 NOLU ODALAR	8,9 NOLU ODALAR (BÜRO)	10,11,12,13,14 NOLU ODALAR (BÜRO)	15,16,17,18,19 NOLU ODALAR (BÜRO)	20,21,22,23,24 NOLU ODALAR (BÜRO)	25,26,27,28,29 NOLU ODALAR (BÜRO)	30,31,32,33 NOLU ODALAR (BÜRO)
ARSA PAYI	195/1410	565/1410	115/1410	41/1410	107/1410	107/1410	95/1410	95/1410	90/1410
KAT NO	1. BODRUM	ZEMİN-ASMA	1	1	2	3	4	5	6
YEVMIYE	8853								
CİLT	5				6				
SAHİFE	492	493	494	495	496	497	498	499	500
MALİKLER	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								
TAPU CİNSİ	KAT MÜLKİYETİ								
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 KISITLAMAR

338 Ada, 8 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 09.11.2010 tarihinde, Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur. (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altında yer almaktadır.)
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 09.11.2010 tarihinde, Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir serh yoktur. (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altında yer almaktadır.)
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: 09.11.2010 tarihinde, Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde; M: krokili beyannamede gri boya ile boyalı kısımda İstiklal Caddesi cephesinde 5 metre derinlik ve 5,5 metre irtifada İstanbul Belediyesi lehine umumun geçmesine mahsus irtifak hakkı vardır (01.11.1965-6773).
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: Y.P.:07.05.1986

*Tapu Dairesinde yapılan inceleme sonrasında; 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 gayrimenkullerin tümü Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken; 28.10.2010 tarih 8853 yevmiye numarası ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden Halk GYO 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

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

3.3. BELEDİYE İNCELEMESİ

3.3.1. İMAR DURUMU

YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR DURUMU VE BUNA GÖRE YAPILABİLECEK FONKSİYON VE YAPILAŞMA BİLGİSİ, PLAN ADI VE ONAY TARİHİ DE VERİLMELİDİR.

İmar Durumu:

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 8 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

338 Ada 8 Parsel ile ilgili yapılan tapu arşivi ve belediye imar arşivi araştırmasında aşağıdaki bilgilere rastlanmıştır.

- Mimari Projesi No: 19.06.1965-64/6543
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: 25.03.1966-2311

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 Yapı Denetim Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için yapı denetimi bulunmamaktadır.



3.3.3. YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ

Değerleme konusu ana gayrimenkul; yapı kullanma izin belgesi almış olup, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Yasal bir kısıtlaması bulunmamaktadır.

3.3.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN 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 GÖRÜŞ

Raporun 3.2.4 başlığında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu taşınmazların GYO portföyünde yer almasında, sermaye piyasası mevzuatı açısından bir engel yoktur.

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf
	İlçesi	BEYOĞLU			
	Mahallesi	HÜSEYİNAĞA			
	Köyü				
	Sokağı				
	Mevkii	İSTIKLAL , BALO			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Nitelik:	Yüzölçümü	
	338	8	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANİ	ha	m ² dm ²
					195,00/302
Sınır:	Planında		Zemin Sistem No : 21352939		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteği		Arsa Payı	Blok No.
2.124.257,00		PAVYON		195/1410	-
Edinme Sebebi		Tanım TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına Kayıtlı İKİ HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilinde Aşağı Sıraya Konuların İşlemler: YÖN PLANI -YÖNETİM PLANI: 07/05/1986 M. KROKİLİ BEYANNAMEDE 1R1 BOYA İLE BOYALDI KISIMDA İSTIKLAL CADDESİ CEPHİNDE 5 METRE DİRENK VE 5,5 METRE BİTFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMMUN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI LEHİNE İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE /01/1/1963 - 6773.			
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
İçerik	Yevmiye No	Cilt No.	Sıra No.	Sıra No.	Tarih
Cilt No.	8853	5	492		28/10/2010
Sahife No.	 Masaldan İş Merkezi Masaldan İş Merkezi				Cilt No.
Sıra No.					Sahife No.
Tarih					Sıra No.
					Tarih

TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Katlı/Çatılı	Ada/Parsel	: 3183			
Zemin No	: 2132039	Yüzölçümü	: 09,00 m2			
B / Blok	: İSTANBUL BEYOĞLU	Arsa Tap. No/İht.	: İKİ DÜZDÜZ ZEMİNİ BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGI BİNA			
Karar No	: Beyoğlu TMM	Böl./Kat/Giriş -B.B.No	: / / ZEMİN - ASMA / - (Bölge/B1 No: 1)			
Mahalle / Köy Adı	: HÜSEYİNPAŞA MAH.	Arsa Pay/Payda	: 100/100			
Merkezi	: İSTİKLAL / BAĞLI	Bölge/B1 Nitelik	: FANİYON			
Çizim/Sayı No	: 3 / 192					
Karar Durum	: A111					
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/RT	Açıklama	Mülk / Emlaklar	Tarih / Yürürlük			
Beyan	VÖNEDİM PLANI 07/05/1986					
MÜLKİYET BELGİLERİ						
Sayın No	Mülk	EDBİĞİ No	Bilgi Pay/Payda	Metrekare	Kullanımla Sektör / Tarih - Yür.	Yürürlük Tarihi / Yür.
19865/30	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Ticaret Sicil Gazetesi Ayrı Satışına Konularak - 29.10.2016 - 105	
S/RT	Açıklama	Mülk / Emlaklar	Tarih / Yürürlük			
İrtifa	M. KROKİ BEYANNAMESİ FENİ BOYA İLE BOVALI KİŞİSİNDE İSTİKLAL CAHDEŞİ ÇİZİMİNDE 3 METRE BİRDENİK VE 5,5 METRE İRTİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE ÖLÜMÜMÜZÜN GEÇMESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Bajana Tarih: 01/10/99) Varı	İSTANBUL BELEDİYESİ	08.11.1999 - 0770			
TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Katlı/Çatılı	Ada/Parsel	: 3183			
Zemin No	: 2132040	Yüzölçümü	: 09,00 m2			
B / Blok	: İSTANBUL BEYOĞLU	Arsa Tap. No/İht.	: İKİ DÜZDÜZ ZEMİNİ BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGI BİNA			
Karar No	: Beyoğlu TMM	Böl./Kat/Giriş -B.B.No	: / / ZEMİN-ASMA / - (Bölge/B1 No: 2)			
Mahalle / Köy Adı	: HÜSEYİNPAŞA MAH.	Arsa Pay/Payda	: 50/100			
Merkezi	: İSTİKLAL / BAĞLI	Bölge/B1 Nitelik	: ASMA KATLI DEKKAN			
Çizim/Sayı No	: 3 / 193					
Karar Durum	: A111					
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/RT	Açıklama	Mülk / Emlaklar	Tarih / Yürürlük			
Beyan	VÖNEDİM PLANI 07/05/1986					

Sayın Yürürlük Tarihi: 09.11.2016 / 1434

MÜKEMMEL BİLGİLERİ						
Sistem No	Maddi	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Misrafiyet	Ehline Sebete - Tarih - Yrs.	Ehline Sebete - Tarih - Yrs.
11883342	HALK GAYRİMENKUL VATHİSİ FORTAKLAKKI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Harici Şirketlerin Anon Şirketler Kanununa - 28.10.2010 - 4803	
SBT	Açıklama	Maddi / Lehler		Tarih - Yorum		
10104	M. KIRKLI BEYANNAMESİNE GÖRE BOVA İLE BOVALI KİŞİLERİN İNŞAATİ ÇERÇİME CİFTİSİNDE 3 MÜTERRİF DEĞERİ VE 4 MÜTERRİFTE ADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE İMHA MÜN GİÇME SİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarihi 01/11/1985 Sıra:1)	Maddi / Lehler		Tarih - Yorum		
		TANINMIŞ BELEDİYESİ		01.11.1985 - 4777		
TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1318			
Zemin No	: 2132941	Yatırım	: 195/0142			
B / Bir	: İSTANBUL BEYOĞLU	Ana Tap Nitelik	: İKİ BODURUM ZEMİN BİR ANMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KANALİZASYON			
Karar Adı	: Beyoğlu TSM	Blok/Kat/Giriş -B.R.No	: 1/1 - (BAG.01/16-1)			
Makale / Kit. Adı	: İMHA PLANIĞA MAB	Arsa Pay/Payda	: 110/140			
Mevki	: İSTİKLAL - BAĞI	Bag. Bir. Nitelik	: 1,4,5,6,7 NOKİT ODALAR			
CB / Sayfa No	: 1/404					
Kayıt Durum	: Aktif					
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
SBT	Açıklama	Maddi / Lehler		Tarih - Yorum		
Beyan	YÖNETİM PLANI 0705/1986					
MÜKEMMEL BİLGİLERİ						
Sistem No	Maddi	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Misrafiyet	Ehline Sebete - Tarih - Yrs.	Ehline Sebete - Tarih - Yrs.
11883343	HALK GAYRİMENKUL VATHİSİ FORTAKLAKKI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Harici Şirketlerin Anon Şirketler Kanununa - 28.10.2010 - 4803	
SBT	Açıklama	Maddi / Lehler		Tarih - Yorum		
10104	M. KIRKLI BEYANNAMESİNE GÖRE BOVA İLE BOVALI KİŞİLERİN İNŞAATİ ÇERÇİME CİFTİSİNDE 3 MÜTERRİF DEĞERİ VE 4 MÜTERRİFTE ADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE İMHA MÜN GİÇME SİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarihi 01/11/1985 Sıra:1)	Maddi / Lehler		Tarih - Yorum		
		İSTANBUL BELEDİYESİ		01.11.1985 - 4777		
TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1318			
Zemin No	: 2132941	Yatırım	: 195/0142			
B / Bir	: İSTANBUL BEYOĞLU	Ana Tap Nitelik	: İKİ BODURUM ZEMİN BİR ANMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KANALİZASYON			
Karar Adı	: Beyoğlu TSM	Blok/Kat/Giriş -B.R.No	: 1/1 - (BAG.01/16-1)			
Makale / Kit. Adı	: İMHA PLANIĞA MAB	Arsa Pay/Payda	: 40/140			
Mevki	: İSTİKLAL - BAĞI	Bag. Bir. Nitelik	: 4,5,6,7 NOKİT ODALAR (BGR)			
CB / Sayfa No	: 1/404					
Kayıt Durum	: Aktif					
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
SBT	Açıklama	Maddi / Lehler		Tarih - Yorum		
Beyan	YÖNETİM PLANI 0705/1986					
MÜKEMMEL BİLGİLERİ						
Sistem No	Maddi	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Misrafiyet	Ehline Sebete - Tarih - Yrs.	Ehline Sebete - Tarih - Yrs.
11883344	HALK GAYRİMENKUL VATHİSİ FORTAKLAKKI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Harici Şirketlerin Anon Şirketler Kanununa - 28.10.2010 - 4803	
SBT	Açıklama	Maddi / Lehler		Tarih - Yorum		
10104	M. KIRKLI BEYANNAMESİNE GÖRE BOVA İLE BOVALI KİŞİLERİN İNŞAATİ ÇERÇİME CİFTİSİNDE 3 MÜTERRİF DEĞERİ VE 4 MÜTERRİFTE ADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE İMHA MÜN GİÇME SİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarihi 01/11/1985 Sıra:1)	Maddi / Lehler		Tarih - Yorum		
		İSTANBUL BELEDİYESİ		01.11.1985 - 4777		
TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1318			
Zemin No	: 2132941	Yatırım	: 195/0142			
B / Bir	: İSTANBUL BEYOĞLU	Ana Tap Nitelik	: İKİ BODURUM ZEMİN BİR ANMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KANALİZASYON			
Karar Adı	: Beyoğlu TSM	Blok/Kat/Giriş -B.R.No	: 1/2 - (BAG.01/16-1)			
Makale / Kit. Adı	: İMHA PLANIĞA MAB	Arsa Pay/Payda	: 107/140			
Mevki	: İSTİKLAL - BAĞI	Bag. Bir. Nitelik	: 10,11,12,13,14 NOKİT ODALAR (BGR)			
CB / Sayfa No	: 1/404					
Kayıt Durum	: Aktif					
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
SBT	Açıklama	Maddi / Lehler		Tarih - Yorum		
Beyan	YÖNETİM PLANI 0705/1986					

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Maliyet	Etilik No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Etilik Şekli - Tarih - Yet.	Tasın Şekli - Tarih - Yet.
1199285	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Yazın Şekli - Tarih - Yet. Yazın Şekli - Tarih - Yet. Yazın Şekli - Tarih - Yet.	
SBİ	Açıklama	Mallik / Lehikar				Tarih - Yetkisi
İtilik	M. KIRKIL BEYANNAMESİDE GİRİŞÜ VE E. BOYALIKINDA İSTIKAL CADDISI CEPHESİNDE 5 METRE BEYANLIK VE 5.5 METRE İTTİADA İSTANBUL BELEDİYESİ LİHNE UMUMİN GEÇME SİSİ MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarih:01/11/1967 Sayı:)	İSTANBUL BELEDİYESİ				01.11.1967-4775

TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	Kat/Manzara	Ada/Parsel	Yüzölçüm	Alan Sayı/No	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	Alan Pay/Payda
		3383	397,00 m2	İKİ BODURSUZEMİN BİRLEŞİM KATLIVİ ALTI NORMAL KATLILARCIŞİŞİ BİANİ	01/01 - (Bak.Bil.No:30)	501430
						27,26,27,28,29 SOKU ODALAR (BODUR)

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
SBİ	Açıklama	Mallik / Lehikar				Tarih - Yetkisi
Beyan	YÖNE TL PLANI 0705/1986					-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Maliyet	Etilik No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Etilik Şekli - Tarih - Yet.	Tasın Şekli - Tarih - Yet.
1199286	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Yazın Şekli - Tarih - Yet. Yazın Şekli - Tarih - Yet. Yazın Şekli - Tarih - Yet.	
SBİ	Açıklama	Mallik / Lehikar				Tarih - Yetkisi
İtilik	M. KIRKIL BEYANNAMESİDE GİRİŞÜ VE E. BOYALIKINDA İSTIKAL CADDISI CEPHESİNDE 5 METRE BEYANLIK VE 5.5 METRE İTTİADA İSTANBUL BELEDİYESİ LİHNE UMUMİN GEÇME SİSİ MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarih:01/11/1967 Sayı:)	İSTANBUL BELEDİYESİ				01.11.1967-4775

TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	Kat/Manzara	Ada/Parsel	Yüzölçüm	Alan Sayı/No	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	Alan Pay/Payda
		3383	397,00 m2	İKİ BODURSUZEMİN BİRLEŞİM KATLIVİ ALTI NORMAL KATLILARCIŞİŞİ BİANİ	01/01 - (Bak.Bil.No:30)	501430
						27,26,27,28,29 SOKU ODALAR (BODUR)

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
SBİ	Açıklama	Mallik / Lehikar				Tarih - Yetkisi
Beyan	YÖNE TL PLANI 0705/1986					-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Maliyet	Etilik No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Etilik Şekli - Tarih - Yet.	Tasın Şekli - Tarih - Yet.
1199287	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Yazın Şekli - Tarih - Yet. Yazın Şekli - Tarih - Yet. Yazın Şekli - Tarih - Yet.	
SBİ	Açıklama	Mallik / Lehikar				Tarih - Yetkisi
İtilik	M. KIRKIL BEYANNAMESİDE GİRİŞÜ VE E. BOYALIKINDA İSTIKAL CADDISI CEPHESİNDE 5 METRE BEYANLIK VE 5.5 METRE İTTİADA İSTANBUL BELEDİYESİ LİHNE UMUMİN GEÇME SİSİ MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Beyan Tarih:01/11/1967 Sayı:)	İSTANBUL BELEDİYESİ				01.11.1967-4775

TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	Kat/Manzara	Ada/Parsel	Yüzölçüm	Alan Sayı/No	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	Alan Pay/Payda
		3383	397,00 m2	İKİ BODURSUZEMİN BİRLEŞİM KATLIVİ ALTI NORMAL KATLILARCIŞİŞİ BİANİ	01/01 - (Bak.Bil.No:30)	501430
						27,26,27,28,29 SOKU ODALAR (BODUR)

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
SBİ	Açıklama	Mallik / Lehikar				Tarih - Yetkisi
Beyan	YÖNE TL PLANI 0705/1986					-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Tarihi - Yılı	Tic. Sic. No
11000307	MÜLK GAYRİMENKUL VAHİDİ ORTAKLIK ANKONİM MERSİS:		TAM		Ulaştırma Bakanlığı Yatırım Yatırımcı Kuruluşları Kanunu No: 6349 Sayılı Kanunla Kurulmuş ve	
S/Şİ	Açıklama	Mülk / Emlaklar	Tarih - Yılı			
İstik	M. KIRIKLI BEY ANSİMİZ GİRİ BOY 8,5 T. BOYALI KISIMDA İSTİRAHAL C. ADRESİ ÇEYREĞİNDE 4 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMİN GÜMBESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Sg. No: 11/11/1995 Sayı:)	İSTANBUL BELEDİYESİ	11.11.2015 - 2015			

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkleri	Ade/Paraf	: 1/198
Zemin No	: 2335945	Yük/Dünya	: 195,00 m2
İ/İle	: İSTANBUL BEYOĞLU	Am. Tar. Nitelik	: İKİ DÜZER SAZEMİN İBRAHİM KATİP VE ALI NURULLAH KATİP KARDEŞLERİNİN
Kararın Adı	: Beşerî TMM	Bok/Kat/Gara-B.R.No	: 0/0/0 - (Bag. No: 0)
Makale / Kit. Adı	: İRANİYYAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 90/140
Mevki	: İSTİKLAL, HALI	Bag. Bil. Nitelik	: 30,31,32,33 NO LU ORTAKLIK İRTİFAK HAKKI
CB / Sayfa No	: 6 / 500		
Kayıt Tarihi	: 04/11		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Şİ	Açıklama	Mülk / Emlaklar	Tarih - Yılı
Boş	YONETİM PLANI ETAN 1986		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Tarihi - Yılı	Tic. Sic. No
11000307	MÜLK GAYRİMENKUL VAHİDİ ORTAKLIK ANKONİM MERSİS:		TAM		Ulaştırma Bakanlığı Yatırım Yatırımcı Kuruluşları Kanunu No: 6349 Sayılı Kanunla Kurulmuş ve	
S/Şİ	Açıklama	Mülk / Emlaklar	Tarih - Yılı			
İstik	M. KIRIKLI BEY ANSİMİZ GİRİ BOY 8,5 T. BOYALI KISIMDA İSTİRAHAL C. ADRESİ ÇEYREĞİNDE 4 METRE DERİNLİK VE 5,5 METRE İFİFADA İSTANBUL BELEDİYESİ LEHİNE UMUMİN GÜMBESİNE MAHSUS İRTİFAK HAKKI (Sg. No: 11/11/1995 Sayı:)	İSTANBUL BELEDİYESİ	11.11.2015 - 2015			

Basın Tarihi - Sayı: 09.11.2015 15:14

Yapı Muayene Raporu

Yapının adresi: Pafta No: 5, Ada No: 338, Parsel No: 8, Kapsül No: 8036, İmar Durumu No: 3258, Ruhsat Tarihi: 31/10/62, Ruhsat No: 8436

Yapı Muayene Tarihi: 6/7/05

Yapı Sahibi: ...

Y. Mühendis: ...

Y. Mimar: ...

Belediye Şube Müdürü: ...

Yukarıda açık adres ve şahısları adı yazılı olan yapının ... yapıldığı muayene ... ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fen, sağlık ve imar ...

Yapı Muayene Raporu

Yapının adresi: Pafta No: 5, Ada No: 338, Parsel No: 8, Kapsül No: 8036, İmar Durumu No: 3258, Ruhsat Tarihi: 31/10/62, Ruhsat No: 8436

Yapı Muayene Tarihi: 6/7/05

Yapı Sahibi: ...

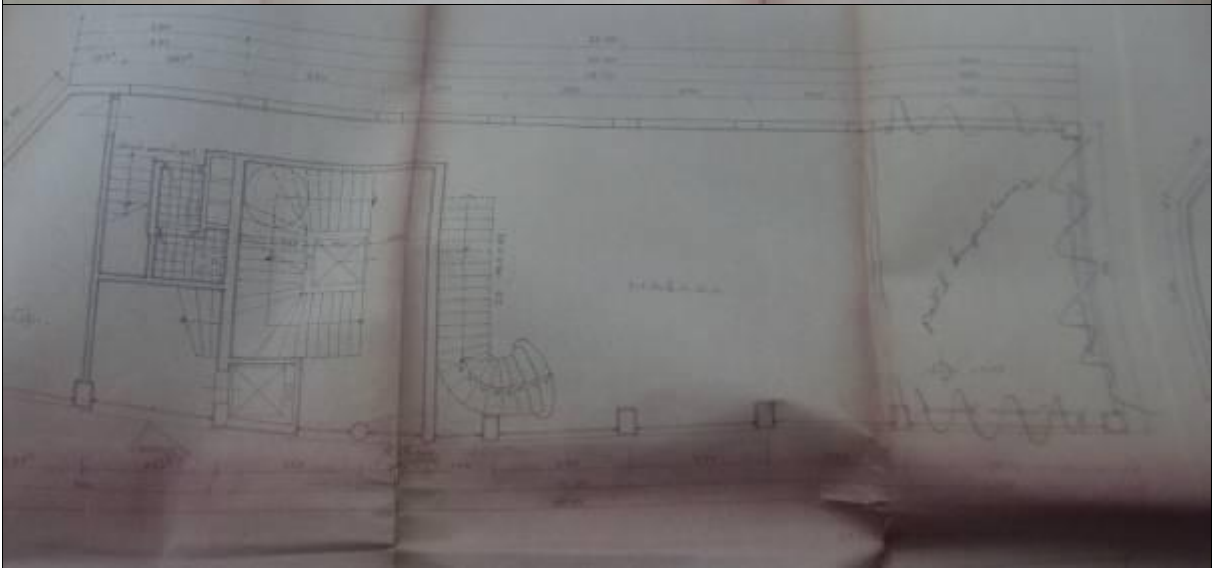
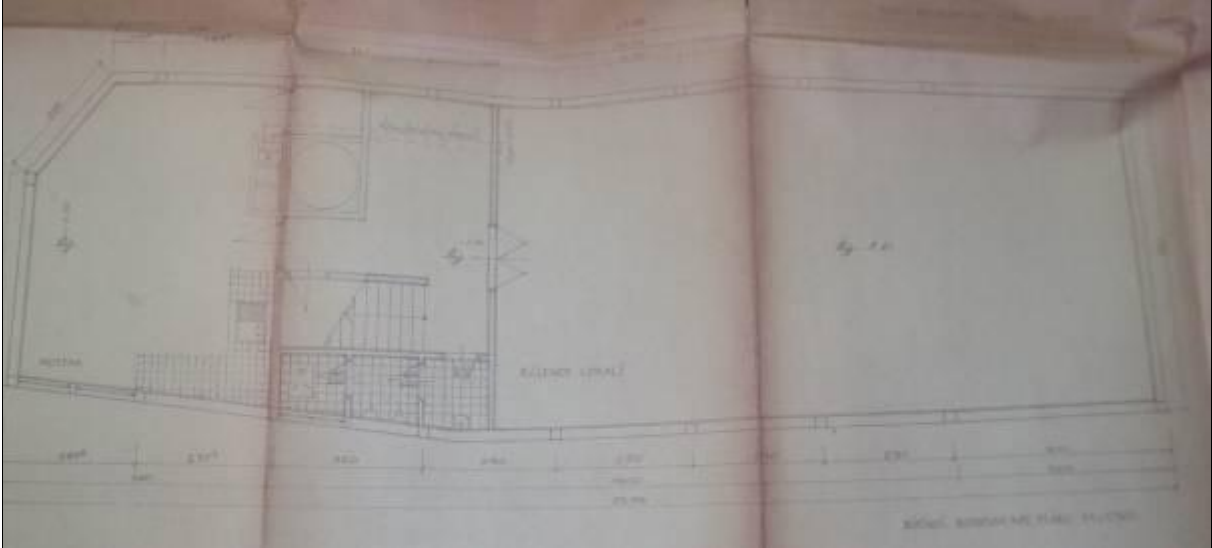
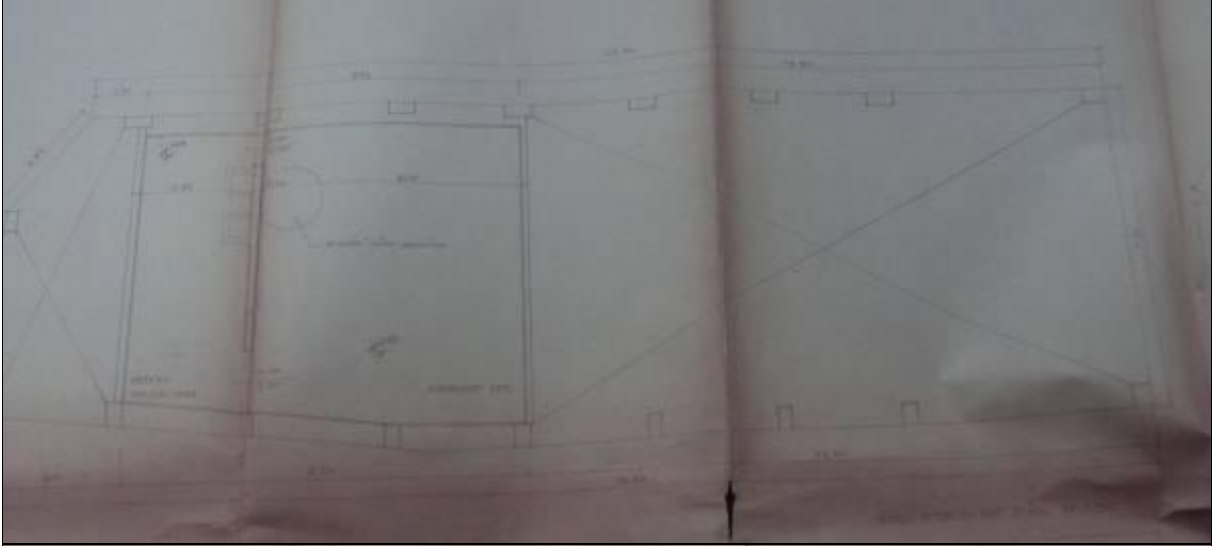
Y. Mühendis: ...

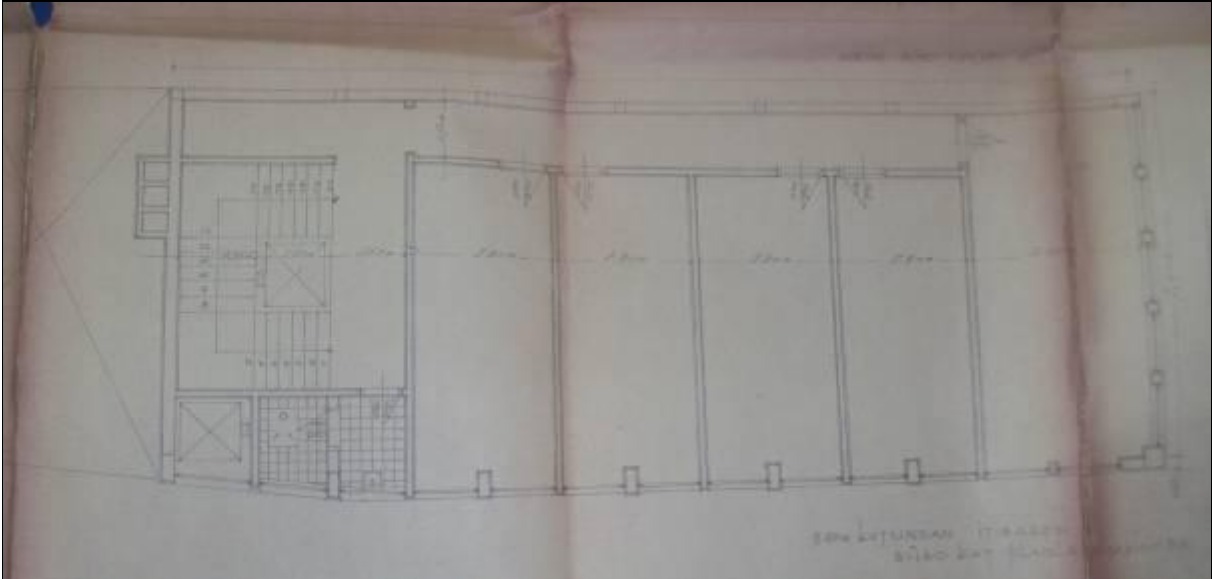
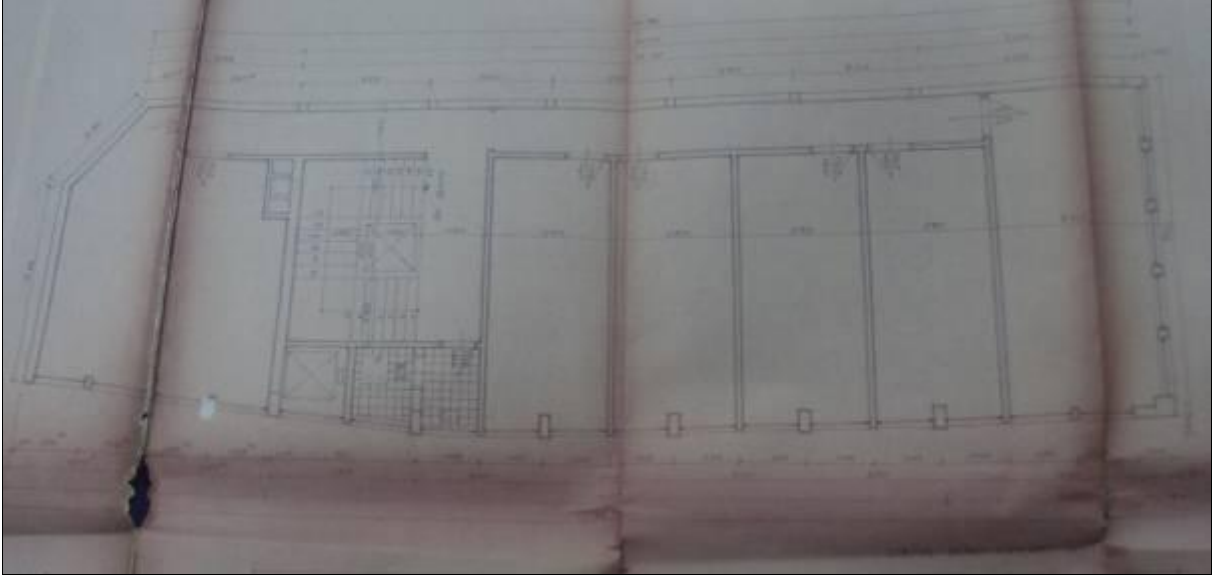
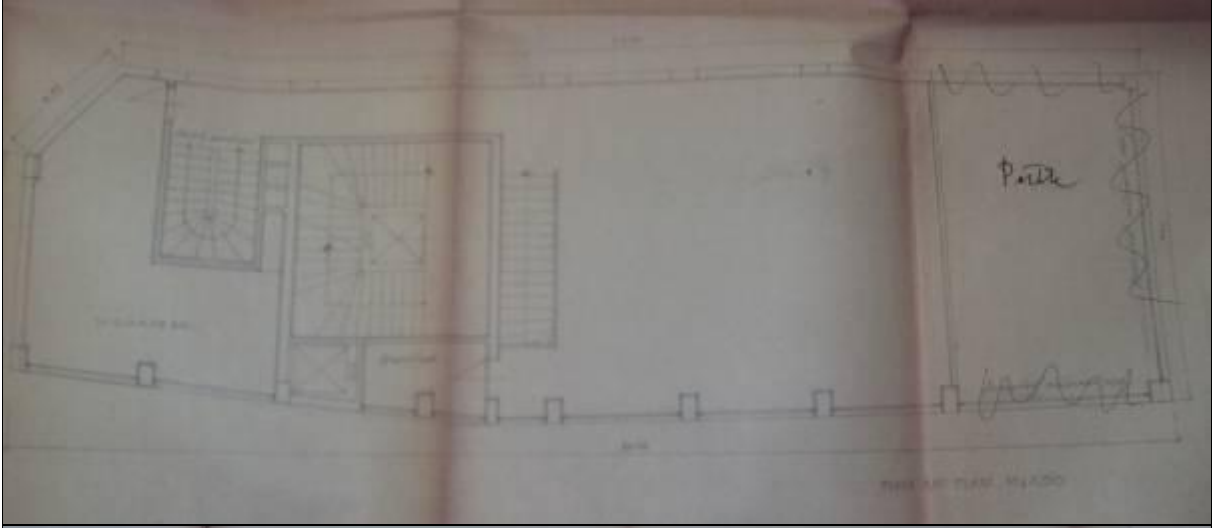
Y. Mimar: ...

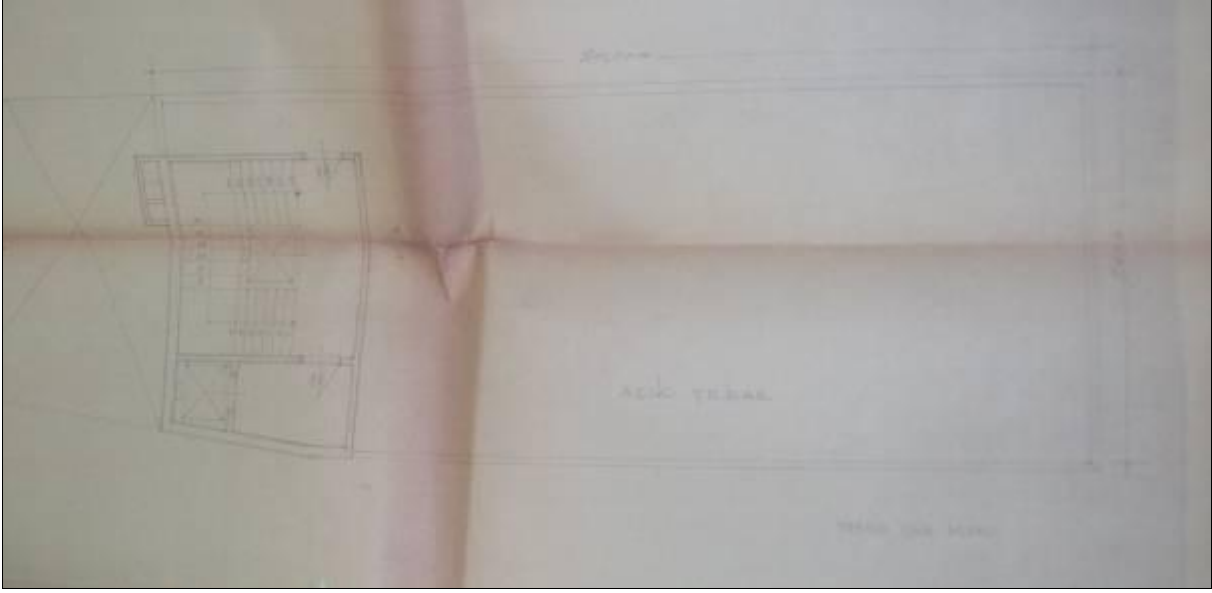
Belediye Şube Müdürü: ...

Yukarıda açık adres ve şahısları adı yazılı olan yapının ... yapıldığı muayene ... ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fen, sağlık ve imar ...

Yapı Kullanma İzin Belgesi







Mimari Proje

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 projeye istinaden yapılmamıştır.

3.5.1. DEĞERLEMESİ 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

Değerleme konusu ana gayrimenkul yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. GYO portföyünde yer almasında sakınca 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 Kandira 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 km² 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	1009
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 dersane, 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 görülmüyor.

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 m²'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 kiralalarında 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
- Fiziksel açıdan yıpranmış bir bina olması

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, hizmet ve turistik potansiyelin oldukça yüksek olması,
- Ulaşımının rahat ve alternatifli olması,
- İskanlı, kat mülkiyetli bina olması
- Teknik altyapısının tam olması

4.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4A
Yapının Yaşı	:	44
Kat Adedi	:	2 Bodrum, zemin, asma, 6 Normal Kat
Dış Cephe	:	Zemin, asma kat granit kaplama, üst katlar mozaik
Kapalı Alan (m ²)	:	1.738,00 m ²
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	:	% 40
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 yer almaktadır.

4.8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

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

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.*

Değer tespiti Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Emsaller:

1. Özgür Emlak-0212 243 21 16

Taşınmazla aynı caddede, İstiklal Caddesi'nde, 120 m² büyüklüğündeki, zemin kat, kombili mağazanın 3.500.000.USD fiyatla satılıktır. **(29.166USD/m²) (41.124 TL/m²)**

2. Mavi Boncuk Emlak-0536 970 45 10

Taşınmazın aynı caddede, İstiklal Caddesi'nde, 120 m² büyüklüğündeki, merkezi ısıtmalı, 30 yıllık binadaki 10.000 USD kira getirili zemin kat mağazanın 3.750.000.USD fiyatla satılıktır. **(31.250 USD/m²) (44.062 TL/m²)**

3. Life Gayrimenkul- 0212 323 51 52

Taşınmaza yakın İstiklal Caddesi üzerinde Galatasaray Lisesi ile Taksim Meydanı arasındaki, 1120 m² büyüklüğündeki komple bina 22.000.000 USD'ye satılıktır. **(19.642 USD/m²) (27.696 TL/m²)**

4. Ada- Pera- 0212 252 58 68

Taşınmaza yakın İstiklal Caddesi üzerinde Galatasaray Lisesi'nden Galata'ya doğru giderken sağda, 160 m² net kullanım alanı olan, halihazırda bar olarak içindeki eşyalarla devren satılık olan 2. Katta bulunan iş hanı katı 1.500.000 USD'ye satılıktır. **(9.375 USD/m²) (13.218 TL/m²)**

5. Flash Emlak- 0532 593 02 31

Taşınmaza yakın İstiklal Caddesi üzerinde, 110 m² oturumlu 6 katlı toplam 660 m² alanlı işhanı için 10.000.000 USD fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. **(15.151 USD/m²) (21.363 TL/m²)**

Taşınmaza yakın İstiklal Caddesi üzerinde, Galatasaray Lisesi'nin karşısında, eskiden Mado'nun bulunduğu bodrum ve 2 katlı, 300 m² büyüklüğündeki, şu anda boş olan mağazanın 10.500.000 USD fiyatla geçen ay satıldığı bilgisi alınmıştır. **(35.000 USD/m²) (49.350 TL/m²)**

Değerlendirme:

Değer tespit edilirken binanın katlar arasındaki farklılıklar dikkate alınmıştır. Değerleme konusu ana gayrimenkullerin tümü için **13.186.000 TL** rayiç değer tespit edilmiştir.

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 kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme 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.

Taşınmazın kira değeri, aşağıda belirtilen kira emsalleri dikkate alınarak aylık 78.928 TL olarak tespit edilmiştir. (Yuvarlatılmış olarak 79.000 TL/ay). Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,05-0,08 aralığında olabileceği düşünülmekte olup, 0,07 olarak alınmıştır.

79.000 TL/Ay X 12 Ay ve Ro: 0,07 ile **13.542.857 TL** olarak hesaplanmaktadır.

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. **Mavi Boncuk Emlak - 0536 970 45 10** Taşınmazla aynı caddede, İstiklal Caddesi'nde, 120 m² büyüklüğündeki, merkezi ısıtmalı, 30 yıllık binadaki 10.000 USD kira getirili zemin kat mağazanın 3.750.000.USD fiyatla satılıktır. **(83,33 USD/m²/ay) (117,49 TL/m²/ay)**
2. **Flash Emlak -0532 593 02 31** Taşınmaza yakın İstiklal Caddesi üzerinde, Galatasaray Lisesi'nin karşısında, eskiden Mado'nun bulunduğu bodrum ve 2 katlı, 300 m² büyüklüğündeki, şu anda boş olan mağaza için 55.000 USD kira istendiği bilgisi alınmıştır. **(183,33 USD/m²/ay) (258,49 TL/m²/ay)**
3. **Remax Forever2-0537 247 33 47** Taşınmazın bulunduğu mevkide, Taksim Meydanı'na bakan, çok değerli bir noktada, net 23m² kullanım alanı olan,boş, 21 yıllık binanın 2. Katındaki ofis 1.550 TL/ay kiralıktır. **(67,39 TL/m²/ay)**
4. **Turyap Beyoğlu-Tünel-0532 686 31 38** Aynı Cadde üzerinde Taksim Meydanı'na çok yakın, net 170 m² 2 katlı, 1. Ve 2. Normal katta yer alan, içi yenilenmiş, kombili ofis için 2.400 EURO/m² kira istenmektedir. **(14,11 EURO/m²/ay) (27,38 TL/m²/ay)**

Değerlendirme:

Yukarıda belirtilen kira emsalleri ve binanın katlar arasındaki farklılıkları dikkate alınarak tespit edilen kira değeri; 1 Nolu bağımsız bölüm için 3.720 TL/ay, 2 nolu bağımsız bölüm için 51.000 TL/ay, 3,4 nolu bağımsız bölümler için 5.208 TL/ay ve 5,6,7,8,9 nolu bağımsız bölümlerin her biri için 3.800 TL/ay olmak üzere yaklaşık toplam 79.000TL/ay'dır.

4.11. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

4.12. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Raporda bölünmüş veya müşterek bir kısım yoktur. Taşınmaz bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Raporda, 4.9 bölümünde kullanılan Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **13.186.000 TL**, Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise **13.542.857 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile belirlenen değerler birbirine yakın değerlerdir.

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

5.5. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu ana gayrimenkulün, yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, kat mülkiyeti tesis edilerek yasal sürecini tamamlamıştır.

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

Raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere değerlendirme konusu gayrimenkullerin taşınmazın GYO portföyünde yer almasında, Sermaye Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel 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

Değerlemesi konusu bağımsız bölümlerin rayiç değerleri aşağıda sunulmuştur.

RAYİÇ DEĞER TAKDİRİ			
5 PAFTA 338 ADA 8 PARSEL	RAYİÇ DEĞERİ	RAYİÇ DEĞERİ	RAYİÇ DEĞERİ
	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)	(KDV HARIÇ)
	TL	TL	USD
1 nolu B.B.	465.000	548.700	389.149
2 nolu B.B.	9.600.000	11.328.000	8.034.043
3 ve 4 nolu B.B.	651.000	768.180	544.809
5 nolu B.B.	494.000	582.920	413.418
6 nolu B.B.	494.000	582.920	413.418
7 nolu B.B.	494.000	582.920	413.418
8 nolu B.B.	494.000	582.920	413.418
9 nolu B.B.	494.000	582.920	413.418
GENEL TOPLAM	13.186.000	15.559.480	11.035.092

Değerleme konusu gayrimenkullerin KDV Hariç toplam rayiç değeri;

13.186.000-TL (Onüçmilyonyüzseksenaltıbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

5 PAFTA	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ
338 ADA	(AYLIK)	(YILLIK)	(YILLIK)
8 PARSEL	TL/AY	TL/YIL	USD/YIL
1 nolu B.B.	3.720	44.640	31.660
2 nolu B.B.	51.000	612.000	434.043
3 ve 4 nolu B.B.	5.208	62.496	44.323
5 nolu B.B.	3.800	45.600	32.340
6 nolu B.B.	3.800	45.600	32.340
7 nolu B.B.	3.800	45.600	32.340
8 nolu B.B.	3.800	45.600	32.340
9 nolu B.B.	3.800	45.600	32.340
GENEL TOPLAM	78.928	947.136	671.728

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam aylık kira değeri;

78.928.-TL (Yetmişsekizbindokuzyüzyirmisekiz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. SİGORTA DEĞERİ

SİGORTA DEĞERİ			
5 PAFTA 338 ADA 8 PARSEL	ALAN	YAPI SINIFI	YAPI MALİYETİ
		III-B	
		BİRİM MALİYET	
1,2,3,4,5,6,7,8 ve 9 Nolu BB.'ler	1432	511	731.752

Değerleme konusu taşınmazın toplam sigorta değeri;

731.752.-TL (Yediyüzotuzbirbinyediyüzelliiki 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



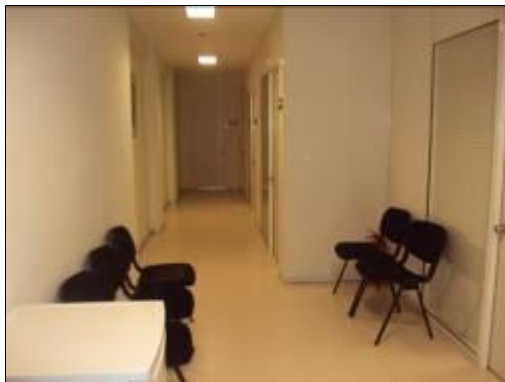
Zemin, Asma Kat





Normal Katlar





Çatı arası



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

Tevfik 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