



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BEŞİKTAŞ-SİNANPAŞA**

2011_300_11_14

"BEŞİKTAŞ ŞUBE"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	9
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	11
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	13
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	13
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	14
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	14
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	14
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	14
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	15
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	15
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	15
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	16
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	16
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	17
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	17
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	18
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	18
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	18
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	19
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	21
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	21
6.9.	BOŞ ARAZI VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	21
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	22
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	22
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	22
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	22
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
8.	SONUÇ	23
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	23
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	23
8.2.1.	SATIŞ DEĞER TAKDİRİ	23
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ	23
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ	23

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Kargir iş hanı

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı 267,53 m² arsa alanı olan kargir işhanıdır.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

Değerleme konusu parsel;
İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.09.2004 gün ve 59 sayılı kararı ve eski Beşiktaş-Ortaköy-Balmumcu Bölgesi Sit Alanları Ve Etkileme Geçiş Alanları ve Koruma Alanı paftasına göre "Beşiktaş Köyiçi Kenrtsel Sit Alanı" içinde kalmakta olup,
: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Çalışmaları halen Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca yürütülmektedir.
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının hazırlanıp, yürürlüğe girmesi ve bu planlar doğrultusunda hazırlanacak olan, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar planlarının tasdikinden sonra imar durumu düzenlenebileceklerdir.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.

DEĞERLEME TARİHİ

: 21.12.2011

TESPİT EDİLEN DEĞER

: **12.455.000,-TL (KDV Hariç)**

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 30.12.2011
- RAPORUN NUMARASI** : 2011_300_11_14
- DEĞERLEME TARİHİ** : 21.12.2011
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 28.11.2011
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2011_300_11
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı 267,53 m² arsa alanı olan kargir işhanı değer tespitidir.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Mehmet Emin KIZILBOĞA**
SPK Lisans No: 401040
İşletmeci/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için daha önce tarafımızca değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi
No: 2 Kat:2-3 34425 Karaköy/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporla detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

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

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



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 iken bu oran
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8'e, Aralık
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır.

1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir.

Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

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

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

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

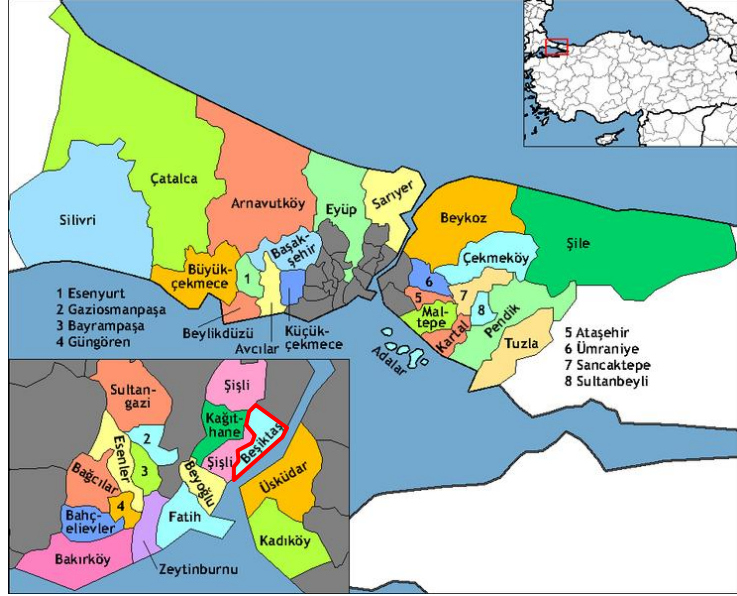
İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

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

BEŞİKTAŞ İLÇESİ

İstanbul'un, sur dışındaki en eski semtlerinden biridir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur.1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 kilometrekaredir.

Beşiktaş İlçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.



Beşiktaş'ın iklimi doğal olarak İstanbul'un ikliminin bir parçasıdır. Ancak kıyı kesiminde nem oranı daha yüksektir. Akdeniz iklimi ile kara iklimi arasında kalan İstanbul'un bu karma özelliği Beşiktaş'ta da kendini gösterir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer. Yağış en çok kasımda en az temmuz ayında düşer. Yıllık ortalama karla örtülü gün sayısı 7'dir. Kar yağışının en çok görüldüğü ay şubattır. Yıllık ortalama sıcaklık 13°C'dir. En sıcak ay ağustos, en soğuk ay ocaktır. Gece ile gündüz sıcaklık farkı büyük değildir. Bu farkın en yüksek olduğu ay nisan olarak ölçülmüştür.

NÜFUSU : İlçe, genellikle bir yerleşim yeri niteliği taşımaktadır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde hızlanan tercih günümüzde de yüksek noktaya varmıştır. Bugün Beşiktaş tümüyle bir kentsel yerleşme alanıdır. Gitgide artan bir tablo çizen Beşiktaş İlçesi'nin nüfusu 2000 yılında yapılan nüfus sayımına göre 190.813'tür.

EĞİTİM VE KÜLTÜR : İlçe sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır.1994'te Necati Akpınar ve Yılmaz Erdoğan tarafından kurulan Beşiktaş Kültür Merkezi tiyatro, televizyon, sinema ve organizasyon alanlarında zamanla adından söz ettirmiştir. Bunların dışında Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena önemli şov ve gösteri mekanları arasındadır.

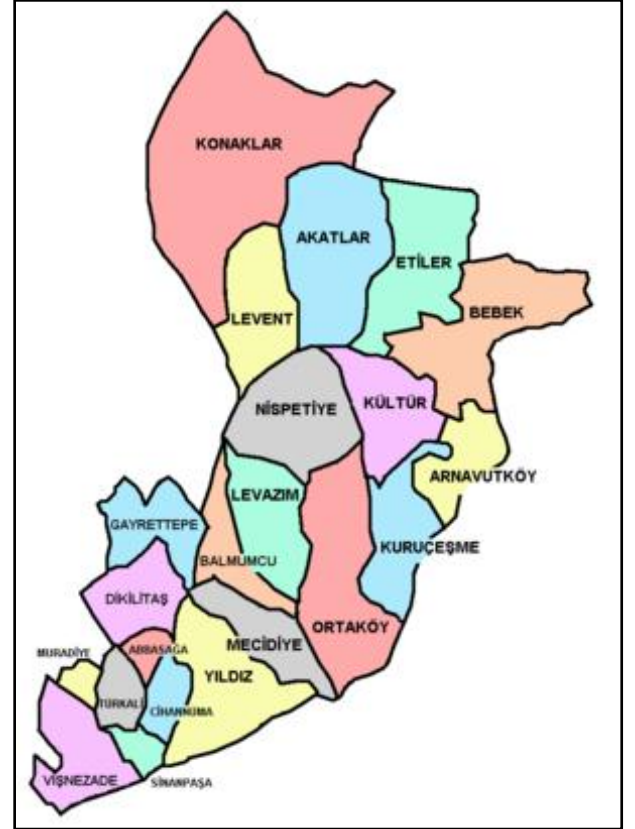
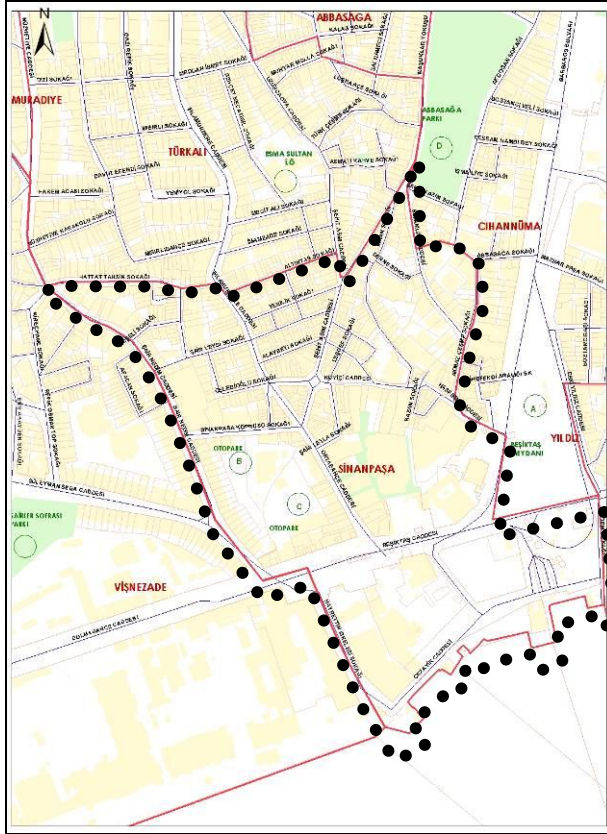
TİCARİ ÖZELLİKLERİ : İlçe hareketli ve çok canlı bir ticaret hayatına sahiptir.130 bine yakın ufak alışveriş merkezi, 2 bin şirket merkezi, 85 banka şubesi, sermaye piyasasında faaliyet gösteren kuruluşlar,Avrupa standartlarına uygun alışveriş merkezleri (Akmerkez) , plazalar ve uluslararası otel işletmeleri yanı sıra, Nobel ve Pfizer ilaç fabrikaları ile Yıldız Porselen işletmesiyle ilçe önemli bir işlev görmektedir.

SİNANPAŞA MAHALLESİ

Küçük ve orta ölçekli işletmelerin bulunduğu Sinanpaşa Mahallesi'nin 2.254 nüfusa sahiptir. Barbaros Anıtı, Sinanpaşa Camii, Rum ve Ermeni Kiliselerinin yer aldığı Sinanpaşa Beşiktaş'ın Merkezinde yer alması nedeniyle hareketli bir nüfus yapısına sahiptir. Yüzölçümü 172.400 m² olan mahallenin toplam kullanılabilir toplanma alanı ise 20.300 m²'dir.

Sokak Sayısı:	42	Kadın:	1026
Bina Sayısı:	559	Erkek:	1011
Hane Sayısı:	4378	Toplam:	2037

Dağılımı:	0-6	7-11	12-18	19-25	26-35	36-50	51 Üstü
Kadın:	17	23	49	138	212	211	376
Erkek:	23	28	55	188	234	201	278



*Kaynak; Beşiktaş Belediyesi Resmi WEB sitesi

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

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.

OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporunda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur.

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

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	76,9
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.

2011 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 8,3, bina sayısında % 8,3 daire sayısında % 8,1 oranında düşüş olurken değerinde % 3,3 artış olmuştur.

2011 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 82 552 433 m² iken bunun 48 011 436 m²'si (% 58,1) konut, 20 771 103 m²'si (% 25,2) konut dışı ve 13 769 894 m²'si (% 16,7) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (TL)	Daire sayısı
2011	67.075	82.552.433	53.219.859.928	429.397
2010	73.157	90.039.630	51.501.779.274	467.384
2009	68.531	71.834.193	38.634.938.570	358.340
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)				
2011	-8,31%	-8,32%	3,34%	-8,13%
2010	6,75%	25,34%	33,30%	30,43%

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

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

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, Ortabahçe Caddesi, 291 Ada, 93 Parsel numarasında 267,53 m² arsa alanlı kargir iş hanıdır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge, Beşiktaş ilçesinin en merkezi mahallesi olup, genel olarak ticaret fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar bitişik ve blok nizamdır. Yakın çevresinde, Büyük Beşiktaş ve Sinanpaşa Çarşıları, Tarihi Sinanpaşa Camii, Deniz Müzesi, Barbaros Hayrettin Paşa Türbesi, Barbaros Parkı, Akaretler, İnzibat Bölük Komutanlığı bulunmaktadır.

Güneyde Marmara Denizi, batıda Vişnezade Mahallesi, kuzeyde Türkali ve Cihannüma Mahalleleri ve doğuda Yıldız Mahallesi bulunmaktadır.

Merkezi bir yerde konumlu olup, alternatif ulaşım olanaklarına sahiptir. Barbaros Bulvarı'na 250 m, Çarşı Merkezine (Kartal Heykeli) ise 180 m yürüme mesafesinde bulunmaktadır.

Beşiktaş Sinanpaşa Mahallesi' nin ve taşınmazın bulunduğu bölgenin, konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında TEM Otoyolu, E5 Karayolu, Sahil Yolu ile deniz yolu kullanılarak, Zincirlikuyu – Levent – Maslak İş Merkezleri Bölgelerine, Eminönü – Taksim'e, Kavacık – Üsküdar' a, Kadıköy – Bostancı' ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır. Ayrıca Beşiktaş-Kadıköy ve Beşiktaş-Üsküdar vapur iskeleleri ile İDO Üsküdar İskeleleri deniz yolu ulaşım noktalarını oluşturmaktadır.



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Boğaz Köprüsü	4,35 km	F.S.M Köprüsü	10 km
Karaköy	4,5 km	Eminönü	3,5 km
Levent	4,1 km	Maslak	8 km
Üsküdar	10,5 km	Kadıköy	13,15 km
Atatürk Havalimanı	25 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	41 km

5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- ✓ Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, Ortabahçe Caddesi, 291 Ada, 93 Parsel numarasında 267,53 m² arsa alanlı kargir iş hanıdır.
- ✓ Taşınmaz, bodrum +zemin + asma kat+3 Normal kattan oluşan kargir binadır.
- ✓ Bodrum+zemin+asma kat+1. Normal kat Halk Bankası Beşiktaş Şubesi, 2. ve 3. Normal katlar Halk Bankası Emekli Sandığı tarafından kullanılmaktadır.
- ✓ Taşınmazın dış cephesi zemin ve asma kata kadar alüminyum doğrama cam ve 1. normal kat ve sonrası ise plastik boyalıdır. Binanın iç mekan özellikleri, bodrum katta zemin döşemesi granit, duvarlar ise saten boya ile sıvanmıştır. Zemin, asma ve 1. normal katlarda zemin döşemesi kısmen laminant parke kısmen granit olup, duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. 2. ve 3. normal katlarda ise zemin döşemesi laminant parke olup duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. Bina içerisindeki tüm ıslak zemin gerektiren hacimlerin zemin döşemesi ve duvar kaplaması seramiktir.
- ✓ Taşınmazın bodrum katı yapılan ölçümlere göre yaklaşık 240 m² brüt kat alanına sahip olup, projesine göre sığınak, arşiv, kasa, kiralık kasa, kalorifer dairesi ve tesisat hacimlerinden oluşmaktadır.
- ✓ Bodrum kat yerinde yapılan incelemesine göre projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Sığınak olarak ayrılan alan arşiv amaçlı kullanılmaktadır.
- ✓ Zemin kat yapılan ölçümlere göre 240 m² brüt alanlı olup, projesine göre iki hacimden oluşmaktadır. İlk bölümde iki merdiven kovası ve asansör boşluğu bulunmaktadır.
- ✓ Biri tüm bina dolaşımı için diğeri ise sonradan ilave edilmiş olup sadece banka şubesi tarafından kullanılan asma. ve 1. normal kata ulaşımı sağlamaktadır.
- ✓ İkinci bölümde ofis alanı ve sistem odası bulunmaktadır. Zemin katın projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
- ✓ Asma kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık 140 m² brüt kat alanı ve 68.448 m² teras alanına sahip olup, cam bölme ile ayrılmış ofis alanı, wc ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta zemin katı gören galeri boşluğu yer almaktadır.
- ✓ 1. normal kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık 175 m² brüt kat alanına sahip olup cam bölme ile ayrılmış müdür odası ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.
- ✓ 2. normal kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık 175 m² brüt kat alanına sahip olup ofis alanı, bir oda, ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.
- ✓ 3. normal kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık 175 m² brüt kat alanına sahip olup ofis alanı, bir oda, wc ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır.
- ✓ Yapılan ölçümlerin tümüne göre bina toplam brüt alanı yaklaşık olarak 1.145 m² 'dir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4-B
Yapının Yaşı	:	28
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, asma, 3 normal kat
Dış Cephe	:	Zemin ve asma katta cam, normal katlar dış cephe boyası
Kapalı Alan (m ²)	:	1.145 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut Değil
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Fuel-Oil

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	%25(tadilat yapılmış)
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BEŞİKTAŞ
MAHALLESİ	: SİNANPAŞA
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 15
ADA NO	: 291
PARSEL NO	: 93
YÜZÖLÇÜMÜ	: 267,53 m ²
NİTELİĞİ	: KARGİR İŞHANI
YEVMIYE NO	: 7785
CİLT NO	: 8
SAHİFE NO	: 715
EDİNİM TARİHİ	: 27.10.2010
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

15 Pafta 291 Ada 93 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 20.12.2011 tarihinde, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 20.12.2011 tarihinde, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 20.12.2011 tarihinde, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, Beşiktaş ilçesi Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 ada, 93 parsel sayılı yer, İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.09.2004 gün ve 59 sayılı kararı ve eski Beşiktaş-Ortaköy-Balmumcu Bölgesi Sit Alanları ve Etkileme Geçiş Alanları ve Koruma Alanı paftasına göre "Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanı" içinde kalmakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan çalışmaları halen Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca yürütülmektedir.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planlarının hazırlanıp yürürlüğe girmesi ve bu planlar doğrultusunda hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarının tasdikinden sonra imar durumu düzenlenebilecektir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazlardan 291 ada 93 parsel nolu taşınmazın Beşiktaş Belediye arşivinde incelenen dosyasında 11.11.1983 tasdik tarihli ve 6017 sayılı Mimari projesi, 24.11.1983 tarih ve 83/1 sayılı yapı ruhsatı ile 03.07.1985 tarih ve 2975 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

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

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

Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi encümen kararına rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmaz; 27.10.2010 tarihinde 7785 yevmiye no ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına "Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması" işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Beşiktaş ilçesi Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 ada, 93 parsel sayılı yer, İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.09.2004 gün ve 59 sayılı kararı ve eski Beşiktaş-Ortaköy-Balmumcu Bölgesi Sit Alanları ve Etkileme Geçiş Alanları ve Koruma Alanı paftasına göre "Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanı" içinde kalmakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan çalışmaları halen Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütülmektedir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

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

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

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın Sit Alanı içerisinde yer alması,
- Doğalgaz hattının iç mekana çekilememiş olması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın Beşiktaş İlçesinin en merkezi mahallesinde konumlu olması,
- Ticaret ve Hizmet Merkezi olan bir bölgede konumlu olması,
- Deniz ve karayolu toplu taşıma araçlarının güzergahına yakın konumlu olması,
- Ulaşım açısından kolay erişilebilir bir bölgede konumlu olması,
- Beşiktaş-Karaköy-Eminönü, Levent-Taksim , Beşiktaş-Nişantaşı-Şişli gibi önemli aksların üzerinde konumlu olması,
- Yakın çevresinde tarihi ve kültürel birçok yapının bulunması
- Eğitim, sağlık, kamu kurumlarına yakın mesafede olması

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

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir yöntemi** kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumu, bölgedeki ticari potansiyel, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

KİRALIK EMSALLER

NO	DURUM	ALAN m ²	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM KİRA- TL/M ² /AY	İRTİBAT
1	KİRALIK	240	15.000	120 m ² bodrum kat, 120 m ² zemin kat toplam 240 m ² alana sahip dükkan 15.000 TL'den kiralıktır. Çarşı ile İhlamurdere arasında	63	EMLAK DÜNYASI GAYRİMENKUL KEMAL ANLI, SÜLEYMANGAZİ ÖNDER 0 532 26820330 532 59484970 212 3279089
2	KİRALIK	1.600	185.250	Taşınmazın sırasında, 400 m ² oturumlu 4 katlı toplam 1.600 m ² alana sahip eski bina, 22.000.000 TL ye satın alınmış ve bina yeniden inşa edilmiş olup, 75.000 € (185.250 TL aylık kira) aylık kira bedeli istenmektedir.	116	KUZEY GAYRİMENKUL NAZIM ÇALIŞKAN 0 212 2279861 0 541 3248934 0 212 2279862
3	KİRALIK	15	525	BEŞİKTAŞ'DA MERKEZDE ÇARŞIYA YAKIN,1.KAT 15 M2 OFİS	35	EMLAK DÜNYASI GAYRİMENKUL KEMAL ANLI, SÜLEYMANGAZİ ÖNDER 0 532 2682033 0 532 5948497
4	KİRALIK	35	850	Sinanpaşa Köprüsü sokakta konumlu 1. kat ofis	24	TURYAP MECİDİYEKÖY ÇEVRE TEMSİLCİLİĞİ Hüseyin Sezer 0 212 3476100 0 532 7773726 0 530 4695453
5	KİRALIK	55	2.500	BEŞİKTAŞ ÇARŞI KÖYÜÇİNDE ANA ARTERDE ÇOK İYİ KONUMDA 3 KATLI OFİS: 1. KAT 20 M2, 2.KAT 20 M2, 3.KAT 15 M2 TOPLAM 55 M2 OLAN OFİS	45	PERA GAYRİMENKUL MELEK ŞAKAR 0 212 2589853 0 535 6954657

SATILIK EMSALLER

NO	DURUM	ALAN m ²	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
İŞ HANI KATI						
1	SATILIK	80	200.000	3 bölümden oluşan 2. katta konumlu iş hanı katı, Beşiktaş Köyiçi'nde konumlu	2.500	PİRAMİT EMLAK Belkis Avşaroğlu
2	SATILIK	50	210.000	2 bölümden oluşan 3. katta konumlu iş hanı katı	4.200	emlak park Arif Çokay 0 212 2609960 0 212 2609959 0 533 5467290 0 212 2609959
3	SATILIK	80	185.000	2+1, 80 m ² 2. katta konum ofis olmaya müsait daire, Kartal heykeline yakın Meydan Sokak ta konumlu	2.313	YEŞİLTAŞ EMLAK Orhan Gürses 0 212 2588888 0 212 2589999 0 532 7823482 0 212 2611451
4	SATILIK	200	600.600	Beşiktaş Çarşısına yakın konumlu, ofis amaçlı kullanılabilecek daire	3.003	REMAX FOREVER Fatih Elmali 0 212 2528434 0 532 2322389
5	SATILIK	140	650.000	6. katta konumlu, Beşiktaş ana caddede manzaralı 130 m ² ofis katı fırsattır.	4.643	CREATIVE GAYRİMENKUL 0 212 3521505 0 212 3521506 0 532 7043333

6	SATILIK	105	462.000	Beşiktaş merkezde akaretlere ıhlamur dere caddesine 20 metre mesafede,iki adet ofisin birleştirilmesi ile oluşmuş, 2. Katta konumlu 2250 TL kira getirisi mevcuttur,	4.400	Emlak PARK Gürkan Akıncı 0 212 2609960 0 212 2609959 0 532 5251944 0 212 2609959
---	---------	-----	---------	--	-------	---

NO	DURUM	NET ALAN m ²	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
İŞ HANI - BİNA EMSALLERİ						
1	SATILIK	900	9.350.000	Bodrum+Zemin+Asma Kat+3 Normal kattan oluşan bina , Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu olup taşınmaza 200 m mesafede yer almaktadır.	10.389	AYCAN GAYRİMENKUL TEZCAN AYDIN 0 212 2674957 0 212 2729942 0 535 4230495
2	SATILIK	300	9.350.000	50 m2 giriş katlar 50 m2 x 5 toplam 300 m2 cephe genişliği 8 mt., 2. derece tarihi eser değerli mülk	31.167	ÖKTEM & ÖKTEM GAYRİMENKUL FİGEN ÖKTEM 0 212 2172667 0 212 2172666 0 530 56744800 0 212 2172774
3	SATILIK	350	8.700.000	Vasfı : Altında dükkanı olan kargir ev. Sınıfı : 2. Derece tarihi eser (restore edilecek yapılar ve tarihi eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orjinaline uygun olarak yapılan yapılar) Genel bilgi :Binanın taban oturumu Bodrum : 60m2 Giriş : 60m2 1.kat : 70m2 2.kat : 70m2 3.kat : 70m2 Çatı: 20m2 + teras	24.857	ESKIDJI BALMUMCU ÖZCAN DÜLGAR 0 212 2740350 0 212 2740351 0 532 2523725
4	SATILIK	290	8.027.500	Köyiçi Sokakta konumlu tarihi bina	27.681	KUZEY GAYRİMENKUL NAZIM ÇALIŞKAN 0 212 2279861 0 541 3248934
5	SATILIK	250	1.000.000	Beşiktaş balık pazarında 4,5 katlı teraslı toplam 250 m2 yatırımlik bina.	4.000	emlak park Gürkan Akıncı 0 212 2609960 0 212 2609959 0 532 5251944 0 212 2609959
6	SATILIK	600	2.600.000	Beşiktaş merkezde bina	4.333	EMLAK CITY 34 RECEP YILMAZ 0 212 3275247 0 212 3275248 0 532 5896946 0 212 3275347
7	SATILIK	120	1.870.000	BEŞİKTAŞ MERKEZDE 30 M2 OTURUMLU 4 KATLI İŞYERİ (Mağaza)	15.583	İNTER EMLAK Habip Yücel 0 212 2279997 0 532 6789319
8	SATILIK	320	2.150.500	şair nedim caddesi üzerinde 1 bodrum kat,zemin ve 6 normal kattan oluşuyor.giriş yerler mermer,yağın merdivenli,her katta 1 wc ve asansör mevcut..tavanlar spot ışıklı..bina içi merdivenler komple mermer..bina dışı cam giydirmedir...kiracısı mevcut olup 5500 YTL kira ödemektedir KREDİYE UYGUN (kat mülkiyetli)	6.720	Y.ÖNDER EMLAK YÜKSEL ÖNDER 0 212 2278585 0 532 2558770 0 212 2367800

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Sinanpaşa Mahallesi gayrimenkul kira ve satış değerleri açısından üç bölgeye ayrılmaktadır.

1. bölge Köyiçi sokak ve civarı (Kartal Heykeli) olup m² birim fiyatların en yüksek olduğu bölgedir.
2. bölge Ortabahçe caddesi olup m² birim fiyatlar orta düzeydedir.
3. bölge ise İhlamurdere Caddesi ve civarı olup m² birim fiyatların en düşük olduğu bölgedir.

Taşınmaz, konum olarak 2. Bölge içerisinde kalmaktadır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın değeri katların şerefiyeleri ayrı ayrı düşünülerek verilmiş, toplam brüt bina alanı için birim değeri **10.878 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ		
Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Σ Değeri, TL
1.145	10.878	12.455.310

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın kira değeri, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları doğrultusunda, katlar arasında şerefiyelendirme yapılarak binanın tamamı için kira bedeli aylık 64TL/m²/ay olarak tespit edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,05-0,09 aralığında olabileceği düşünülmekte olup, 0,075 olarak alınmıştır.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER						
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Ro	Taşınmazın Değeri (TL)
TOPLAM DEĞER	1.145	64	73.500	882.000	7,50%	11.760.000

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazın kira bedeli, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen kira emsalleri dikkate alınarak **73.500 TL/Ay** olarak tespit edilmiştir.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa değeri tespiti yapılmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut kullanımı ve Mer'î İmar Planı yapılanma fonksiyonu gibi ticaret fonksiyonlu kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti binanın tamamı için yapılmış olup, müşterek kısımların taşınmaza kattığı değer birim fiyata yansıtılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazın değeri, **12.455.000-TL**

Gelir kapitalizasyonu ile, **11.760.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer, piyasa değerini daha doğru olarak yansıttığından, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer nihai değer olarak kullanılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında "kargir işanı" niteliğinde olup, yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılarak yasal sürecini tamamlamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ				
Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Σ Değer KDV Hariç TL	Σ Değer KDV Dahil TL	Σ Değer KDV Hariç USD
1145	10.878	12.455.000	14.696.900	7.859.305

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri; **12.455.000-TL (Onikimilyondört yüzellibeşbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

KİRA BEDELİ TAKDİRİ				
Ada/Parsel No	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)
291 Ada/93 Parsel	1145	64,19	73.500	881.999

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

SİGORTAYA ESAS DEĞERİ			
Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Değeri (TL/m ²)	Sigortaya Esas Değer (TL)
1.145	IV-B	701	802.645

*(Değerleme tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,87.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA
SPK Lisans NO:401040
İşletmeci/Kontrolör

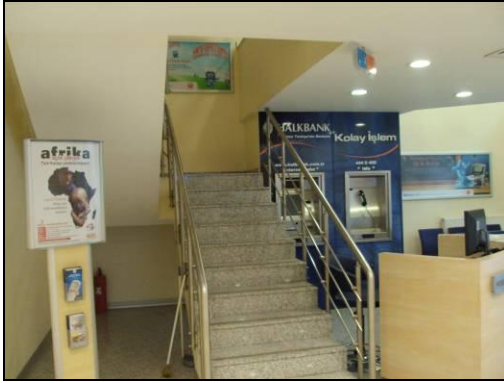


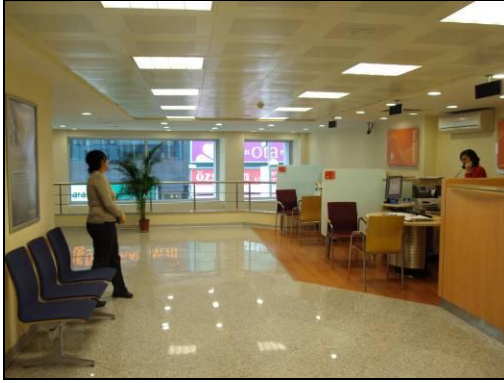
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı/Genel Müdür



EK 1 - FOTOĞRAFLAR





Halkbankası Beşiktaş Şube olarak kullanılan Zemin, asma ve 1. Normal Katlar




Halk Bankası Emekli Sandığı Tarafından Kullanılan 2. ve 3. Normal Katlar



Bina Dış Görünüşü

**EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER
TAPULAR**


İli	İSTANBUL		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	BEŞİKTAŞ						
Mahallesi	SİNANPAŞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
11.893.840,00	15	291	93	ha	m ²	dm ²	
Niteliği	KARGIR İŞHANI						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 24191027						
Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.						
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7785	8	715		27/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakla ilgili serhi için tapu kütüğüne girilerek edilmektedir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							
ATILIM A.Ş. 2006		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129		

TAPU TAKYİDATLARI

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 291/93			
Zemin No	: 24191027	Yüzölçüm	: 267,53 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR İŞHANI			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM					
Mahalle / Köy Adı	: SİNANPAŞA Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 8 / 715					
Kayıt Durum	: Aktif					

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Eİbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119832486	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	267,53	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 27/10/2010 - 7785-	-

Raporlayan: 15074-Duygu AKBULUT
Kayıt No: 15074
2011/0011



İMAR PLANI

T.C
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Bürosu

Sayı : M.34.6.BAŞ.013/7788

Konu : İmar Durumu Hk.

599285 - 5289

15/12/2011

VEKTÖR
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. No: 4
Ümraniye / İSTANBUL

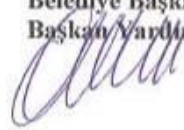
İLGİ: 13.12.2011 tarih ve 7788 sayılı yazınız.

Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 ada, 93 parsel sayılı yer; İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.9.2004 gün ve 59 sayılı kararı ve eki Beşiktaş-Ortaköy-Balmumcu Bölgesi Sit Alanları ve Etkileme Geçiş Alanları ve Koruma Alanı paftasına göre "Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanı" içinde kalmakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan çalışmaları halen Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütülmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının hazırlanıp, yürürlüğe girmesi ve bu planlar doğrultusunda hazırlanacak olan, 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar planlarının tasdikinden sonra imar durumu düzenlenebilecektir.

Bilgi edinilmesi rica olunur.

A. Mithat ŞERMET
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı V.



**EK 3 – LİSANSLAR
SORUMLU DEĞERLEME UZMANINA AİT 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

Evrim Meris AYTSİK
Evrim Meris AYTSİK
HİZMET BAŞKANI

RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

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

Mehmet Emin KIZILBOĞA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevza ÖZTANGUT
E. Nevza ÖZTANGUT
BAŞKAN