



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

İSTANBUL BEYOĞLU
BEYOĞLU ŞUBESİ
2011_300_11_05

SPK'NIN, 20.09.2012 tarihli ve
B.02.6.SPK.0.15-325.03-843 sayılı
yazısına istinaden revize edilmiştir.

“338 ADA 8 PARSELDE
BULUNAN 9 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜM”

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	5
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	9
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	11
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	11
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	11
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	12
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	12
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	12
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	12
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	12
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	12
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	13
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	13
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	13
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	14
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	14
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	15
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	15
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	17
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	17
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	18
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	18
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	18
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	18
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	18
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	19
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	19
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	19
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	19
8.	SONUÇ.....	20
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	20
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	20

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Beyoğlu Şube Binası.

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada, 8 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal kat ve 9 bağımsız bölümden oluşan, Halk Bankası Beyoğlu Şubesi, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Hazine Müsteşarlığı Kambiyo Birimi tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

Değerleme konusu parsel;
21.12.2010 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, H:21,50 metre, Turizm+Hizmet+Ticaret alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıklarının Yenilenecek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'un 2. Maddesine göre 'Yenileme Alanı' olarak ilan edilen alanlar içinde kalmaktadır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

TESPİT EDİLEN DEĞER

: (KDV hariç) **14.300.000.- TL**

2. RAPOR BİLGİLERİ

REVİZYON	: İş bu Rapor; SPK'NIN, 20.09.2012 tarihli ve B.02.6.SPK.0.15-325.03-843 sayılı yazısına istinaden revize edilmiştir.
RAPORUN TARİHİ	: 30.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_11_05
DEĞERLEME TARİHİ	: 14.12.2011
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	: İş bu değerlendirme raporunun amacı; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, 338 ada 8 parselde konumlu 2 bodrum + zemin + asma + 6 normal katlı İşyeri binasının (Halk Bankası Beyoğlu Şubesi Binası) güncel piyasa rayiç değerinin tespitidir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No: 401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Rapor konusu taşınmazla ilgili daha önceki tarihlerde Şirketimizce 20.12.2010 tarih ve 2010_300_005_05 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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 Karaköy-Beyoğlu-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 olu, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve 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.

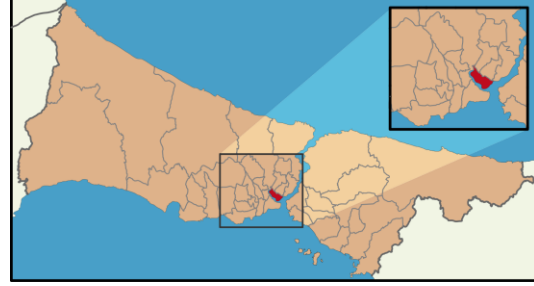
Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir.

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, Beyoğlu, 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: 20 Nisan 1924'te Beyoğlu Belediyesi kuruldu. Cumhuriyetin ilk yıllarında Beşiktaş, Şişli, Kemerburgaz'ı da kapsayan Beyoğlu, 1930'da Beşiktaş'ın ayrılması, 1936'da Kemerburgaz'ın Eyüp'e bağlanması, 1954'de Şişli ilçesinin kurulmasıyla bugünkü haline zemin oluşturuldu.



1970'de mahallelere ayrıldı. 1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Beyoğlu, 1984'de Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak 45 mahalleyi kapsayan "Beyoğlu Belediyesi" mevcut statüsünü almıştır.

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 bakımın ise zengin olmadığı görülmektedir.

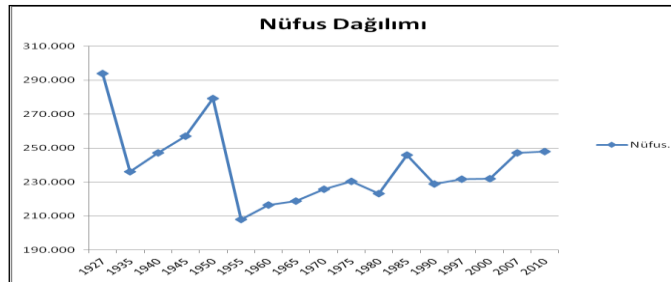


İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km²'dir. İlçede Marmara Bölgesi İklimi hakimdir. Beyoğlu ilçesinin denize yakınlığı nem oranını artırmaktadır. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir. Yıllık ortalama yağış 639 mm.dir. Yıllık yağışın 40'ı kış, % 21'i ilkbahar, % 11'i yaz, % 28 sonbahar aylarında 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.

2000 Yılı Nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam 231.900 kişilik nüfusuyla İstanbul ili toplam nüfusunun % 2.33'ünü, Türkiye toplam nüfusunun % 0.34'ünü barındırmakta ve nüfus sayımına göre nüfus artış hızı %0 1.26 olmuştur. İstanbul metropolünün merkezinde yer alan 8.76 km² lik ilçede km² ye 264 kişi düşmekte, İstanbul'da km² ye 1.922 kişi, Türkiye'de ise km² 88 kişi düşmektedir. Yoğunluk bakımından ülke ortalamasının üzerindedir. Beyoğlu ile ilgili tüm veriler gece nüfusu(ikamet eden) baz alınarak elde edilen verilerdir. Ancak sahip olduğu ticaret, hizmet gibi konulardaki fonksiyonlar nedeniyle gündüz nüfusu yaklaşık iki milyon kişidir.



Yıllara Göre Nüfus Verileri																	
Yıl	1927	1935	1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2007	2010
Nüfus	294.025	236.141	247.252	257.091	279.238	208.138	216.425	218.985	225.850	230.532	223.360	245.999	229.000	231.826	231.900	247.256	248.084

Beyoğlu İlçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri 220-250 bin arasında çakılıp kalmış nüfus sayısına sahiptir. Bunun başlıca sebebi normal gelişme süreci içinde gelişebileceği herhangi bir yer kalmaması nedeniyledir.

İlçe nüfusunun % 85'i Türkçe dili kullanılmaktadır. Azınlıklar ise % 15'i yabancı dil kullanmakta olup, günlük hayatlarında da Türkçe konuşulmaktadır.

Beyoğlu İlçesi'nde 1219 adet umuma açık dinlenme ve eğlence yeri, 198 otel-pansiyon, 228 iş hanı, 3 sauna, 29 sinema, 12 sanat galerisi, 5 tiyatro, 10 kültür merkezi, 7 sinagog, 3 havra, 44 kilise, 95 (93'ü faal, 2'si geçici kapalı) Cami, 752 dernek-vakıf, 49 kitapevi-müzik market ve TRT hizmet binası bulunmaktadır.

Beyoğlu Merkez İlçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. Havalimanı'na ulaşım kesintisiz olmaktadır. Galata Köprüsü ile Eminönü, Atatürk Köprüsü ile Fatih İlçesine 1991 yılında Taksim, Tünel arasında tramvay yapılmıştır. Şişhane-Taksim'den Şişli'ye bağlı Mecidiyeköy ve Hacıosman arasında metro bağlantısı mevcuttur. Haliç içerisinde vapur çalışmaktadır. İlçedeki yolların tamamı asfalttır. İlçe, deniz ulaşımında Kasımpaşa, Hasköy, Sötlüce, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Adalar, Marmara, Karadeniz Ege ve Akdeniz limanları yurt dışına yolculuk yapan gemiler Beyoğlu Rıhtımından kalkmaktadır.

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. Raporda, 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,

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 27,0 düştü.

2010 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 23,6**, bina sayısında **% 8,4**, değerinde **% 30,8**, daire sayısında **%29,1** oranında artış olmuştur.

2009 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 40 610 iken, 2010 yılının ilk altı ayında konut bina sayısı **% 9,8** artarak 44 572 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk altı ayında 37 651 560 m² iken **% 26,1** artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m² olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü m ²	Değer (TL)	Daire Sayısı
Y I L L A R	2010	52.647	63.700.800	36.177.590.130	322.030
	2009	48.556	51.555.147	27.663.432.648	249.373
	2008	49.188	54.857.680	32.073.772.419	269.749
Bir Önceki Yılın İlk altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	8,4	23,6	30,8	29,1
	2009	-1,3	-6,0	-13,8	-7,6

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.

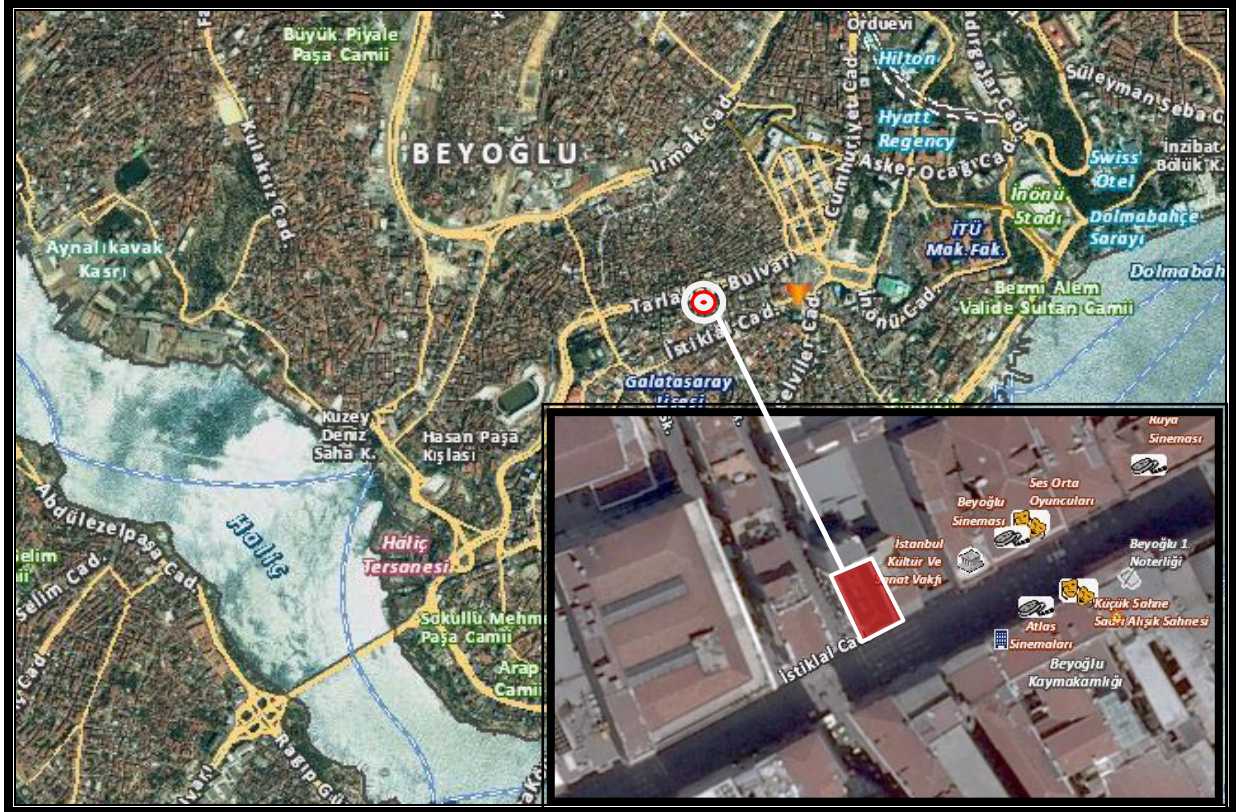
Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TUSİAD, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyinağa Mahallesi, İstiklal Caddesi 72 nolu binada 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.

İstiklal Caddesi, İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beyoğlu'nun hatta İstanbul'un merkezi sayılabilir. Cadde boyunca mağazalar sıralanmaktadır. Alışveriş için ideal bir mekân olmanın yanı sıra sinemaları, kitapçıları, sergi alanları, tiyatroları ve mevcut mimarisi ile bir kültür merkezidir. İrili ufaklı kitapçılar, sinemalar, barlar, kafeler, eğlenilebilecek çok sayıda mekânı da içerisinde barındırmaktadır. Cadde, pnömomatik dubalarla araç trafiğine kapatılmış ve cadde boyunca nostaljik tramvay hizmeti sunulmuştur. Sirkülasyonu yoğun olan cadde, eğlence-turizm- ticari fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Demirören Alış-veriş merkezi 2011 yılında açılmıştır. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, ikamet amaçlı değil, ticaret ve hizmet amaçlı gelişmiş bir bölgedir. Taşınmazlar merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. İstiklal Caddesi'nin günlük yaklaşık 1.500.000 ziyaretçisinin olduğu düşünülmektedir. Raporla konu taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi, metro yolu ile konumlanmaktadır. Konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında sahil yolu ile deniz yolu kullanılarak, Eminönü-Yenikapı güzergâhına, metro yolu ile Zincirlikuyu-Levent-Maslak İş Merkezleri Bölgelerine, deniz yolu taşımacılığı ile Üsküdar' a, Kadıköy – Bostancı' ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır.



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Taksim Meydanı	600 m	Eminönü	2,25 km
Boğaz Köprüsü	4,5 km	Kadıköy	6,36 km
Üsküdar	5,7 km	Maslak	8,4 km
F.S.M Köprüsü	8,9 km	Avcılar	22,8 km
Atatürk Havalimanı	14,5 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	39,9 km

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- 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.
- 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; taş yünü asma tavan, spot ışıklandırılmalıdır.
- Asma katında; şubenin bireysel pazarlama, mevduat servisi, mutfak ve ardiye bölümleri,
- 1. Normal katında; şube müdür odası ve KOBİ birimi mevcuttur. Zemini, seranit-granittir.
- Banka şubesinin girişi İstiklal Caddesi üzerindedir.
- Hazine Müsteşarlığı'nın kullandığı 2. Normal kat~6. Normal katların girişi Balo Sokak üzerinden girilmektedir.
- Diğer normal katlarda Hazine Müsteşarlığı Kambiyo ve Hazine Müsteşarlığı birimi,
- Çatı arasında ise arşivler bulunmaktadır.
- Bina, asansörlü-kaloriferlidir. Isınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır.
- 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 olmak üzere bağımsız bölümlerin toplam alanı 1.432 m², ana gayrimenkul toplam brüt kapalı alanı ise 1.557 m²'dir.
- Tüm normal katlarda yerler pvc kaplı, duvarlar alçı üzeri saten boyalıdır. Tüm katlarda 2'şer adet wc hacmi bulunmaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı ve yangın merdiveni bulunmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafik olarak hafif eğimli olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası' na göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

195 m² alanlı, 8 nolu taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, betonarme karkas tarzda, 2 bodrum + zemin + asma kat+ 6 normal katlı olarak inşa edilmiş bina bulunmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4B
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)	:	1.557 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem doğalgaz

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi:	Orta
Malzeme Kalitesi:	Orta
Fiziksel Eskime:	%40
Fonksiyonel Eskime:	Yoktur
Dışsal Eskime:	Yoktur

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur. Değerlemesi yapılan taşınmazda, elektrik, telefon, internet, su ve kanalizasyon sistemleri bulunmaktadır. Ticari potansiyeli yüksek bir cadde üzerinde yer almaktadır

Elektrik :	Şebeke
Su :	Şebeke
Kanalizasyon :	Şebeke
Isıtma Sistemi :	Kalorifer (Doğal gaz yakıtlı merkezi sistem)
Klima Sistemi :	Mevcut
Jeneratör :	Mevcut
Su Deposu :	Mevcut
Asansör :	Mevcut (1 adet)
Yangın Merdiveni :	Mevcut
Kapalı Garaj :	Mevcut değil
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Mevcut

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	İSTANBUL								
İLÇESİ	BEYOĞLU								
MAHALLESİ	HÜSEYİNAĞA								
KÖYÜ	---								
SOKAĞI	---								
MEVKİİ	İSTIKLAL, BALO								
SINIRI	PLANINDADIR								
PAFTA NO	5								
ADA NO	338								
PARSEL NO	8								
YÜZÖLÇÜMÜ	195,00 m ²								
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	İKİ BODRUM ZEMİN BİR ASMA KATLI VE ALTI NORMAL KATLI KARGİR İŞ HANI								
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM 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)	30,31,32,33,34 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
YEVİMİYE NO	8853								
ÇİLT NO	5				6				
SAHİFE NO	492	493	494	495	496	497	498	499	500
EDİNİM TARİHİ	28.10.2010								
MALİK	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.								

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

338 Ada, 8 Parsel

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

13.12.2011 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

13.12.2011 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

13.12.2011 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde;

*M:Krokili beyannamede gri boya ile boyalı kısımda İstiklal Caddesi cephesinde 5 metre derinlik ve 5,5 metre ıftifada İstanbul Belediyesi Lehine umumun geçmesine mahsus intifak hakkı (Başlama tarihi:01.11.1965), 01.11.1965 tarih, 6773 yevmiye ile

*Yönetim Planı:07.05.1986' beyan kayıtları bulunmaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazlar; 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilmesiyle imar planı yürürlükten kalktığından geçici yapılanma koşullarına göre Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygulama yapılmakta iken 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama

Planı” kapsamında; bitişik nizam, H:21,50 metre, Turizm+Hizmet+Ticaret alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması hakkındaki kanunun 2. Maddesine göre ‘Yenileme Alanı’ olarak ilan edilen alanlar içinde kalmaktadır. Beyoğlu Belediyesi’nden alınan sözlü bilgiye göre konu taşınmazın Yenileme Alanı içerisinde bulunmasından dolayı avan projesinin Koruma Kurulu’na onaylatılmadan yeni yapı yapılamayacağı bilgisi alınmıştır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Beyoğlu Belediye Başkanlığı Arşivi’nde yapılan incelemeye göre; 25.03.1966 tarih, 2311 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Beyoğlu Tapu Müdürlüğü’nde yapılan incelemede taşınmazın 19.06.1965 tarih, 64/6543 sayılı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmazın dosyasında herhangi bir olumsuzluğa rastlanılmamıştır.

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
Herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı veya plan iptali bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu Kanun hükümlerine 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)	: 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.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmaz; 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilmesiyle imar planı yürürlükten kalktığından geçici yapılanma koşullarına göre Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygulama yapılmakta iken 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli “Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı” kapsamında; bitişik nizam, H: 21,50 metre yapılanma hakları ile, Turizm+Hizmet+Ticaret alanında kalmaktadırlar.

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.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

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 bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir 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 bulunduğu bölgede otopark imkânının sınırlı olması,
- Fiziksel açıdan yıpranmış bir bina olması.

➤ 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,
- İskânlı, kat mülkiyetli bina olması,
- Teknik altyapısının tam olması.

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

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın olası kira bedelleri belirlenerek, yıllık kira bedelleri bulunmuş ve bulunan rakam bölge için tespit edilen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek taşınmazların nihai değerlerine ulaşılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

İstanbul İli gerek konumu, gerek mekansal dinamikleri, gerekse sahip olduğu özellikler açısından değişmeye ve gelişmeye devam etmektedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstiklal Caddesi Tünel ve meydan arası yaklaşık 1,4 km uzunluğuna sahiptir. Paralelinde uzanan Tarlabası Bulvarıyla beraber Beyoğlu İlçesi'nin ana eksenini oluşturur. İstiklal Caddesi ve çevresi geçmişten kalma olumlu ve olumsuz özelliklerini bir arada sürdürmekle beraber Türkiye'nin istisnasız en kozmopolit bölgesi olma özelliğini de taşımaktadır.

Tramvay 1990 yılı sonlarında motorlu araç trafiğine kapatılan Tünel-Taksim arasında "Nostaljik Tramvay" adıyla tekrar işletmeye alınmıştır. 1.65 km uzunluğundaki bu güzergah tek hatlı olup, bir matris ve römorktan oluşan iki vagonludur. Günlük ortalama 2,500 yolcu kapasitesiyle ulaşımdan çok turistik amaçlı bir hizmettir.

Yapılan araştırmalara göre; İstiklal Caddesi'nde özellikle dükkân fiyatların ortalama değer açısından ortalama bir değer oluşmadığı, bulunduğu lokasyon, cephe gibi nitelikleri düşünülerek her mülkün ayrı düşünülmesi gerektiği kanaati oluşmuştur. Cadde üzerinde fiyatları genellikle Amerikan Doları para birimindedir. Son dönemlerde yükselen dolar kurunun satış değerleri açısından herhangi bir değişikliğe neden olmadığı bilgisi alınmıştır.

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırması sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

EMSAL ARAŞTIRMASI

1. D&G Emlak – 0216 356 20 20

İstiklal Caddesi üzerinde, Galatasaray Lisesi ve Taksim meydanı arasında 120 m² mağazanın 2.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(38.541 TL/m²)**

2. Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım – 0530 515 04 45

İstiklal Caddesi üzerinde, 950 m² alanlı, 3 katlı, (zemin+bodrum+normal katlı) kurumsal kiracılı, mağazanın 20.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(38.947 TL/m²)**

3. Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım – 0530 515 04 45

İstiklal Caddesi üzerinde, 220 m² alanlı, zemin katta konumlu mağazanın 15.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Bölgede çok sayıda ilanı bulunan emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede İstiklal Caddesi üzerinde bulunan mağazaların ortalama bir birim fiyatı olmadığı, fiyatların çok farklı olabileceği görüşü alınmıştır.

4. Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım – 0530 515 04 45

İstiklal Caddesi üzerinde, 140 m² alanlı, zemin katta köşe mağazanın 8.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(105.714 TL/m²)**

5. Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım – 0530 515 04 45

İstiklal Caddesi üzerinde, 250 m² alanlı, zemin katta konumlu mağazanın 21.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(155.400 TL/m²)**

6. Beyoğlu Emlak-0212 245 72 33

İstiklal Caddesi üzerinde, Galatasaray Lisesi ile Tünel arasında, 2. Kat, 80 m² alanlı, ofisin 550.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.875 TL/m²)**

7. Ara Emlak-0535 215 50 26

İstiklal Caddesi üzerinde, 250 m² alanlı, 3 katlı (B+G+1.Kat) köşe mağazanın 50.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(370 TL/m²/ay)**

8. Ara Emlak-0535 215 50 26

İstiklal Caddesi üzerinde, 200 m² alanlı, Galatasaray Lisesi ve Oda Kule arasında konumlu, giriş kat mağazanın 45.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(416 TL/m²/ay)**

9. Eskidji Emlak- 0533 283 04 53

İstiklal Caddesi üzerinde, 4 metre cepheli, Galatasaray Lisesi tarafında, 220 m² alanlı, giriş mağazanın 45.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(378 TL/m²/ay)**

10. Century 21 Emlak-0532 741 67 70

İstiklal Caddesi üzerinde, Galatasaray Lisesi'nin tam karşısında bulunan tarihi binanın, 1~5 katların, toplam 1000 m², 22.500 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(41 TL/m²/ay)**

11. Remax Forever Emlak-0212 252 84 34

İstiklal Caddesi üzerinde, Galatasaray Lisesi'nin yakınında bulunan tarihi binanın, 2. Katında bulunan iş hanında, 250 m² ofisin 6.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(24 TL/m²/ay)**

12. Aktif Emlak-0212 292 96 92

İstiklal Caddesi üzerinde, 5. Katında bulunan, 160 m² ofisin 3.200 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(20 TL/m²/ay)**

13. Remax Karun Emlak-0533 441 88 18

İstiklal Caddesi üzerinde, taşınmazın tam karşısında tarihi binada bulunan birbirinden bağımsız 3,4 ve 5. Katlarında bulunan, 150'şer m² ofislerin 15.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(33 TL/m²/ay)**

Değerlendirme:

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

- Cadde üzerinde konumlu mağaza ve dükkanların m² kira değerlerinin 40-150 USD arasında değiştiği,
- Galatasaray Lisesi-Taksim arasındaki yerlerin, Galatasaray Lisesi-Tünel arasındaki kısımdan daha değerli olduğu,
- Katlı yapılarda 1. normal kattan sonraki normal katlara talebin ve dolayısıyla değer çok daha düşük olduğu,
- Değerleme konusu taşınmazın emsallerine kıyasla çok daha eski bir yapı olduğu tespitleri yapılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE GAYRİMENKULÜN Σ DEĞERİ, TL				
B.B. NO	KAT NO	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/(m ²))	SATIŞ FİYATI (TL)
1	1.Bodrum	186	2550	474.300,00 TL
2	Zemin+Asma	300	35000	10.500.000,00 TL
3&4	1	186	4000	744.000,00 TL
5	2	152	3400	516.800,00 TL
6	3	152	3400	516.800,00 TL
7	4	152	3400	516.800,00 TL
8	5	152	3400	516.800,00 TL
9	6	152	3400	516.800,00 TL
TOPLAM		*1432		14.302.300,00 TL

*Değerleme konusu ana gayrimenkulün toplam kapalı alanı 1.557 m² olup, bağımsız bölüm bazında değerlendirme yapıldığından tabloda bağımsız bölümlerin alanı üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Ana gayrimenkulün ortak alanlarının değeri bağımsız bölümlerin değerine yansıtılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **14.302.300,-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal satış fiyatları doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların kira değerleri tespit edilerek toplam değerleri belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın normal katlarının yaklaşık ortalama 26 TL/m²/Ay, zemin ve asma katının ise yaklaşık ortalama 185,-TL/m²/Ay olmak üzere değerlendirme konusu 9 bağımsız bölümden oluşan taşınmazın toplam 84.806,-TL/m²/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği tespit edilmiş olup, bu kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti	
Kiralamaya konu alan, m ²	1.432
Kira Bedeli, TL/Ay	84.806
Kira Bedeli, TL/Yıl	1.017.666
Kapitalizasyon oranı	0,07
Değer, TL	14.538.086

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu ana gayrimenkulün toplam değeri **14.538.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu 9 bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkulün toplam kira bedeli 84.806,-TL/Ay olarak hesaplanmıştır.

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 proje geliştirme niteliğinde değildir.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; halihazırdaki gibi Mer'î İmar Planı yapılanma fonksiyonu doğrultusunda kullanılmalıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti 9 adet bağımsız bölüm için yapılmış olup, müşterek ve bölünmüş kısımların değeri nihai değere 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 yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme konusu 338 ada 8 numaralı parsel üzerinde konumlu taşınmazın toplam değeri ~**14.300.000,-TL**, gelir yöntemi ile ise ~**14.538.000,-TL** olarak hesaplanmış ve her iki yöntemle hesaplanan değerlerin birbiriyle örtüştüğü, emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde hesaplanan **14.300.000,-TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN 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 ana gayrimenkulün; yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat mülkiyeti tesis edilmiş ve cins tashihi yapılarak yasal süreci tamamlanmıştır. Mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tamdır.

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

Değerleme konusu taşınmazların 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 DEĞERİ TAKDİRİ

Rapor'un ilgili bölümlerinde bağımsız bölümler bazında bilgi olarak verildiği üzere; değerlendirme konusu 338 ada 8 parselde konumlu taşınmazın toplam değeri;

308 Ada 8 Parsel 1,2,3,4,5,6,7,8,9 No'lu BB'ler - Beyoğlu Şube			
Kapalı Alan, m ²	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil Değer, TL	KDV Hariç Değer, USD
1.432	14.300.000	16.874.000	7.688.172

KDV Hariç; **14.300.000-TL (OnDörtMilyonÜçYüzBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

308 Ada 8 Parsel 1,2,3,4,5,6,7,8,9 No'lu BB'ler - Beyoğlu Şube			
Kapalı Alan, m ²	Kira Bedeli, TL/Ay	Kira Bedeli, TL/Yıl	Kira Bedeli, USD/Yıl
1.432	84.806	1.017.666	45.594

Değerleme konusu taşınmazın toplam kira bedeli **84.806,-TL/Ay (SeksenDörtBinSekizYüzAltı Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 4-B yapı sınıfında olup, sigortaya esas değeri 1.003.832,-TL olarak hesaplanmıştır.

*(12.12.2011 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1.86.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL
SPK Lisans NO:401341
Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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