



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BEYOĞLU-KARAKÖY
2011_300_11_03**

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

**"KARAKÖY PALAS 1 No'lu
Bağımsız 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	13
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	13
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	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARİ	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	16
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	18
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	19
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	19
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	19
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	19
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	19
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	20
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	20
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	20
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
8.	SONUÇ	21
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	21
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	21

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: "Banka Şubesi"
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde yer alan 'Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı' nın Bodrum+Zemin+1(Asma)+2 normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Eklentileri Olan Banka" nitelikli taşınmazdır.
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, Turizm+Ticaret+Hizmet alanında kalmaktadır. Ekspertize konu taşınmaz 25.06.1983 tarih, 15185 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. kararıyla tescilli eski eserdir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
DEĞERLEMETARİHİ	: 15.12.2011
TESPİT EDİLEN DEĞER	: (KDV hariç) 24.180.000- 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_03
DEĞERLEME TARİHİ	: 15.12.2011
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, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde konumlu ana gayrimenkulde konumlu 1 nolu bağımsız bölümün değer 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	: Değerleme konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde Şirketimizce 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 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.

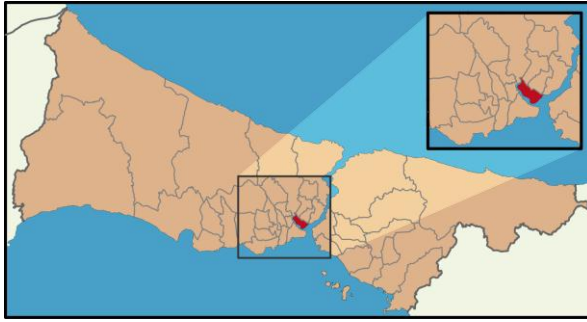
BEYOĞLU İLÇESİ

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.

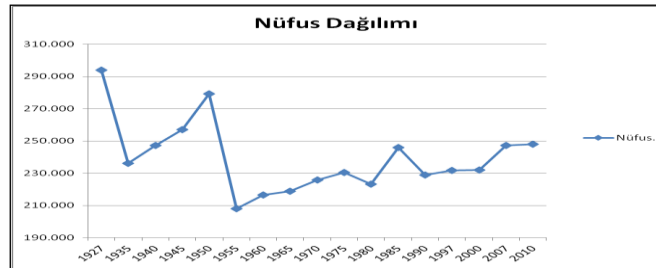


İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km² dir. İlçede Marmara Bölgesi İklimi hakimdir. Beyoğlu ilçesinin denize yakınlığı nem oranını artırmaktadır. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir. Yıllık ortalama yağış 639 mm.dir. Yıllık yağışın 40'ı kış, % 21'i ilkbahar, % 11'i yaz, % 28 sonbahar aylarında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

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 atlattığı 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 gayrimenkul, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Karaköy Semt, Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, Karaköy Palas, 4 nolu binada yer alan 1 bağımsız bölümlü 'Eklentileri Olan Banka'dır. Taşınmazın bulunduğu bina güney-batı yönünden Kemeraltı Caddesi'ne yaklaşık 21,5 metre cephelidir. Taşınmazın bulunduğu binanın zemin katında ekspertizi yapılan Halk Bankası Karaköy Şubesi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu binanın üst katlarında ofisler bulunmaktadır.

Taşınmaz konumlandığı Karaköy Semt İstanbul'un önemli bir ticaret ve ulaşım yeri merkezidir. Tersane Caddesi etrafındaki Perşembe Pazarı'nda çeşitli makine parçaları, aletler, Voyvoda Caddesi'nde elektronik parçalar satan dükkânlar ve Bankalar Caddesi'nde birçok banka şubesi yer almaktadır. Kemeraltı Caddesi'nde çeşitli su tesisat malzemeleri satan dükkânlar ve Selanik Pasajı bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Karaköy altgeçidi, Karaköy Deniz İskelesi, Karaköy tramvay istasyonu, tarihi Galata Köprüsü bulunmaktadır. Taşınmazın güneybatısında bulunan Galata Köprüsü Karaköy'ü Eminönü, Karaköy Tüneli ise Beyoğlu-Tünel'e ve Kemeraltı&Necatibey Caddesi kuzeydoğuda Tophane'ye bağlamaktadır. Bölgede balık restoranları, pub ve kafeler de yer almaktadır.

Gayrimenkulün konumlandığı bölge, ikamet amaçlı değil, ticaret ve hizmet amaçlı gelişmiş bir bölgedir. Taşınmazlar merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi 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, Zincirlikuyu – Levent – Maslak İş Merkezleri Bölgelerine, Taksim'e, deniz taşımacılığı ile Üsküdar' a, Kadıköy – Bostancı' ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır. Taşınmaz Karaköy ve Eminönü iskelelerine yakın konumdadır.



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Boğaz Köprüsü	5,3 km	Eminönü	630 mt
Üsküdar	6,3 km	Kadıköy	7,7 km
Levent	7,2 km	Maslak	10,5 km
F.S.M Köprüsü	9,8 km	Avcılar	21,7 km
Atatürk Havalimanı	13,4 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	31,1 km

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Rapora konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Karaköy Semti, Müeyyezade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, 102 ada, 3 parselde kayıtlı olan 583 m² arsa üzerinde konumlu Karaköy Palas'ın bodrum+zemin+1 (asma) +2 katlarında konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı eklentileri olan banka vasıflı taşınmazdır.
- Karaköy Palas döneminin önde giden mimarlarından İstanbul doğumlu Levanten Giulio Mongeri'nin 1910'ların sonlarında gerçekleştirdiği bir deneme olarak, yakın dönem mimarlık tarihimizde yerini almıştır. Eski eser niteliğindeki binanın iç ve dış cephesi inşa edildiği dönemin mimari özelliklerin yansıtmakta olup, oldukça bakımlı durumdadır. Karaköy'de yer alan ve Karaköy Palas benzeri görkemli binalar oldukça dar sokalarda yer almasına karşın Bankalar Caddesinin devamı niteliğinde olan Kemeraltı Caddesi'nin bulunduğu alanda 1956-1958 yıllarında yapılan geniş çaplı yıkım sonucunda Karaköy Meydanı'nın oluşmasıyla Karaköy Palas'ın cephesi de doğrudan meydana açılmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul bodrum + zemin + 1 (asma) kat + 6 normal katlı olacak şekilde betonarme karkas tarzda inşa edilmiş binadır.
- Ana gayrimenkulde; B+ZK+1+2 normal katında eklentisi olan banka, diğer katlarda birer adet büro, işyeri olmak üzere toplam 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina dış cephesi; dekoratif doğal taş kaplı, pencereleri ahşap doğramadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm elektrik, su, kalorifer ve asansör tesisatlıdır.
- Binanın girişi zemin kat, Kemeraltı Caddesi'nden sağlanmaktadır.
- Yapı, üç kapıyla caddeye açılmaktadır.
- İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.

İç Mekan Özellikleri:

- Tapu kütüğünde bodrum+zemin+1+2+asma kat yazılmasına rağmen taşınmazın; 02.09.1971 tarih 3-24 sayılı tadilat ruhsatı ve onaylı projesinde asma kat 1. kat dahilinde adlandırılmıştır.
- Mimari projesine göre taşınmaz; bodrum+zemin+asma(1.kat)+2. Katta konumlanmıştır.
- Taşınmazın girişi zemin kat Kemeraltı Caddesi'nden sağlanmaktadır.
- Projesine göre 1.bodrum katta; banka kasa dairesi, 2 adet arşiv, müşteri kasa dairesi, kömürlük, depo, 3 adet wc ve 1 adet lavabo hacmi, zemin katta; banka holü, banka servis odası, müdür odası hacmi, Asma katta (1.kat); 6 adet hacim, 3 adet wc ve 1 adet lavabo hacmi, 2.katta; 8 adet hacim, toplantı odası, müdür odası, 2 adet wc ve 1 adet lavabo hacmi bulunmaktadır.
- Projesine göre ve halihazırda; bodrum kat 500 m², zemin kat 500 m², asma kat 450 m², 2. Kat 450 m² olmak üzere 1900 m² alana sahiptir.
- Yerinde yapılan incelemeye göre bodrum katta, arşiv, kasalar, 2 adet wc ve bir adet mutfak hacmi bulunmaktadır. Projesinde bulunan wc hacmi yerinde mutfak olarak inşa edilmiştir.
- Bodrum katta yerler karo seramik kaplama olup, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.
- Zemin kat; Halk Bankası Karaköy Şubesi'nin hizmet verdiği, operasyon servisinin ve muhtelif amaçlı odanın bulunduğu bu katın döşemeleri ahşap parke+ desenli karo mozaik kaplı, duvar ve tavanı saten boyalı olup, tavanda floresan ışıklar kullanılmıştır.
- Asma katta; birlikte Halk Bankası Karaköy Şubesi tarafından kullanılan ve bireysel müşteri temsilcileri ile yönetmen odasının bulunduğu bu katın döşemeleri ahşap parke+halı kaplı, duvarlar ve tavanı saten boyalı olup, tavanda floresan ışıklar kullanılmıştır.
- 2. Kat; Halk Bankası Karaköy Şubesi tarafından kullanılan ve 1 adet toplantı salonu, 6 adet oda, lv-wc ve çay ocağı olarak kullanılmaktadır. Bu katın döşemeleri ahşap parke+halı kaplı, duvarlar ve tavanı saten boyalı olup, tavanda floresan ışıklar kullanılmıştır.
- Katlar arasındaki bağlantıyı sağlayan merdivenin kat sahanlıkları ve basamakları mermer kaplıdır.
- Bağımsız bölüm içinde asansör bulunmaktadır.
- Asma katın tavanında vitray kaplama mevcuttur.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

583 m² alanlı, 3 nolu taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, betonarme karkas tarzda, bodrum + zemin +1.(asma) kat+ 6 normal katlı olarak inşa edilmiş bina bulunmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	5D
Yapının Yaşı	:	44
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, asma, 6 Normal Kat
Dış Cephe	:	Betonarme karkas
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:	İyi
Malzeme Kalitesi:	İyi
Fiziksel Eskime:	Yoktur
Fonksiyonel Eskime:	Yoktur
Dışsal Eskime:	Yoktur

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

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	:	MÜEYYETZADE
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	113
ADA NO	:	102
PARSEL NO	:	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	583,00 m ²
ARSA PAYI	:	105840/216000
NİTELİĞİ	:	ALTINDA BANKASI OLAN KARGİR İŞHANI
YEVMIYE NO	:	8853
CİLT NO	:	3
SAHİFE NO	:	291
Bağımsız Bölüm		
Niteliği	:	Eklentileri Olan Banka
Arsa Payı	:	105840/216000
Kat No	:	Bodrum, Asma, Zemin, Birinci ve İkinci
Bağımsız Bölüm No	:	1
EDİNİM TARİHİ	:	18.10.2010
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 DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

102 Ada 3 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 13.12.2011 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
ŞERHLER 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:Bu parsel aleyhine 2 parsel lehine krokide sarı boya ile boyalı A işaretli kısımdaki merdivenler aydınlık mahalli kalorifer kazanları çift asansör elektrik ve terkos saatlerinden ibaret tesisler üzerinde intifak hakkı (Başlama tarihi:16.12.1964, Bitiş tarih:16.12.1964-Süre), 16.12.1964 tarih, 7403 yevmiye *M:Bu parsel aleyhine 2 parsel lehine krokide sarı boya ile boyalı B işaretli kısımdaki merdivenler aydınlık mahalli kalorifer kazanları çift asansör elektrik ve terkos saatlerinden ibaret tesisler üzerinde intifak hakkı (Başlama tarihi:16.12.1964, Bitiş tarih:16.12.1964-Süre), 16.12.1964 tarih, 7403 yevmiye beyan kayıtları bulunmaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

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, Turizm+Ticaret+Hizmet alanında kalmaktadır. Ekspertize konu taşınmaz 25.06.1983 tarih, 15185 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. kararıyla tescilli eski eserdir*.

* KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU

Madde 1- Bu kanunun amacı; korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmektir.

Madde 5- Devlete, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile özel hukuk hükümlerine tabi gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda varlığı bilinen veya ileride meydana çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları Devlet malı niteliğindedir.

Madde 8- Yedinci maddeye göre tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Koruma Kurullarına aittir. Korunma alanlarının tespitinde, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunması, görünümünün ve çevreleri ile uyumlarının muhafazası için yeteri kadar korunma alanına sahip olmaları dikkate alınır. Bu hususlarla ilgili esaslar, Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikte belirtilir.

Madde 9 - (17.6.1987 tarih ve 3386 sayılı Kanun ile değişik) Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde Koruma Kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında, her çeşit inşai ve fiziki müdahalede bulunmak, bunları yeniden kullanıma açmak veya kullanımlarını değiştirmek yasaktır. Onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, kazı veya benzeri işler inşai ve fiziki müdahale sayılır.

İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Beyoğlu Belediye Başkanlığı Arşivi'nde yapılan incelemeye göre; ana gayrimenkule ait 04.04.1974 tarih, 675 sayılı yapı muayene ve kullanma izin belgesi incelenmiştir. Taşınmaz 07.07.1993 tarih, 4720 sayılı Kurul Kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölge içerisinde kalmakta olup, tescilli eski eserdir. Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın 11.07.1974 tarih, 4736 sayılı röleve projesi incelenmiştir. Taşınmazın dosyasında herhangi bir olumsuzluğa rastlanılmamıştır. Taşınmaz projesi ile uyumludur.

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

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

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

5.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

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

Değerlemeye konu taşınmaz, 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)	: Taşınmaz; 28.10.2010 tarihinde 8853 yevmiye no Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine ticari şirketlere aynı sermaye konulması işleminden 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, Turizm+Ticaret+Hizmet alanında kalmaktadırlar. Ekspertize konu taşınmaz 25.06.1983 tarih, 15185 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. kararıyla tescilli eski eserdir.

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

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

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın, bölgenin önemli ticaret ve ulaşım aksı durumunda olan Kemeraltı Caddesi'ne cephe durumunda olması,
- Farklı ulaşım imkanlarının olması,
- Ana gayrimenkulün bölgenin en prestijli yapılarından olması,
- Yapı kullanma izin belgesi alınmış 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; taşınmazın konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ancak taşınmaz bulunduğu ana gayrimenkul ve konum itibari ile çevresindeki yapılarla kıyaslandığında emsalsizdir. Taşınmazın bulunduğu yapı tescilli eserdir. Konumlandığı Karaköy Meydan'ında taşınmaza emsal teşkil edecek nitelikte emsal bulunmamaktadır. Tespit edilen emsaller doğrultusunda taşınmazın nitelikleri dikkate alınarak değer tespit edilmiştir.

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

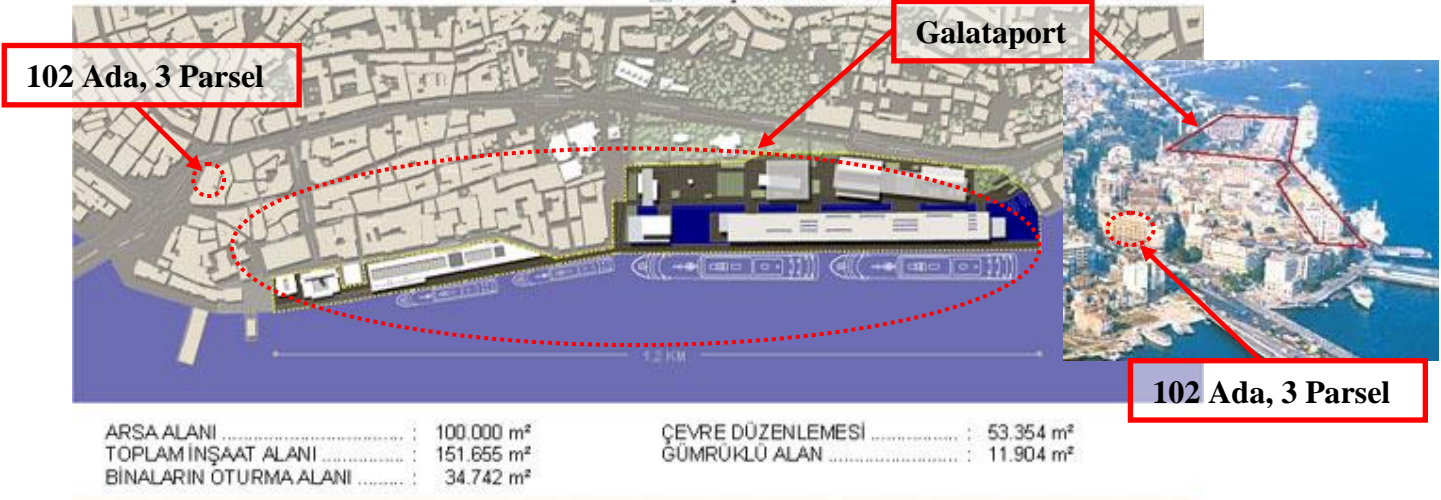
İstanbul İli gerek konumu, gerek mekansal dinamikleri, gerekse sahip olduğu özellikler açısından gelişmeye ve gelişmeye devam etmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede Galataport projesi söylentileri bölgenin hareketlenmesine neden olmuştur. Proje hali hazırda iptal olmasına rağmen piyasada Galataport'un bölgeye yapacağı olumlu katkı nedeniyle birçok bina otel nitelikli olabilecek şekilde satılmaktadır.

Galataport Projesine göre; Karaköy Meydan'dan Tophane'ye kadar olan 1200 metrelik sahil şeridi 50 yıllığına ihale yöntemiyle kiralanarak gemi limanı, otoparklar, alışveriş merkezleri ve 5 yıldızlı otellere dönüştürülecektir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespitine yönelik bölgede gerçekleştirilen piyasa ve emsal araştırmaları sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

OTEL : 11.252 m ²	ALIŞVERİŞ : 23.870 m ²
90 oda + 54 oda (Onet Otel)	Sığı alanlar (93) + fastfood (21) + restoran (2) + süpermarket
FUAR, SERGİ, SEMNER : 10.047 m ²	EĞLENCE : 3.486 m ²
SANAT VE KÜLTÜR MERKEZİ : 3.174 m ²	Sinemalar (7) + teknoloji Merkezi
	TERMINAL : 7.925 m ²
	Yolu salonu + duty free (13)
	AKVARYUM : 3.686 m ²
	SERGİ SALONU : 3.836 m ²
	OFİSLER : 17.256 m ²
	OTOPARK : 51.682 m ²
	50 otobüs / 1252 otomobil
	TEKNİK HACİMLER : 3.560 m ²
	DOLAŞIM ALANLARI : 11.881 m ²



EMSAL ARAŞTIRMASI

Satılık Emsaller:

1. İpekyolu Emlak – 0538 500 50 79

Taşınmazla aynı bölgede 500 m² oturumlu, otel olmaya uygun, 4.000 m² alanlı tarihi binanın 13.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.375 USD/m²)**

2. Erk Emlak – 0532 355 63 45

Taşınmazla aynı bölgede, ana cadde üzerinde, 597 m² arsası olan, 4.500 m² alanlı, 11 katlı, iş merkezinin 16.320.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.626 USD /m²)**

3. Coldwell Emlak- 0541 528 50 58

Taşınmazla aynı cadde üzerinde, 600 m² oturumu olan, 4760 m² alanlı iş hanının 11.000.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.310 Euro/m²)**

4. Century Home Emlak- 0212 352 80 80

Taşınmazla aynı cadde üzerinde, 100 m² oturumu olan, 6 katlı, 2.derece tarihi eserin 3.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.000 USD/m²)**

5. Century 21 Emlak- 0532 580 90 07

Taşınmazla aynı bölgede, 550 m² kullanım alanı olan, banka kiracılı binanın 3.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.454 USD/m²)**

6. Emlak City 34 Emlak- 0532 589 69 66

Taşınmazla aynı bölgede ara sokakta 70 m² oturumlu, 6 katlı binanın 2.200.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.238 EURO/m²)**

7. Bgata Emlak-0532 580 90 07

Taşınmazın bulunduğu bölgede sadece ticari emlak alım-satımı ile ilgilenen emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede Karaköy Meydanı'nda konu taşınmaza emsal nitelikte satılık bulunmadığı, meydana yakın 440 m² oturumlu, 5500 m² alanlı, otele dönüştürülebilecek iş hanının 10.000.000 EURO bedelle satılık olduğu, ekspertize konu taşınmazın binasının 22.000.000-25.000.000 USD bedelle satılabileceği, banka şubesinin ise m² birim fiyatının ise 6.000 USD/m² civarında edebileceği görüşü alınmıştır.

8. Turyap Tünel Emlak- 0532 436 41 65

Taşınmazın bulunduğu bölgede, Kemankeş Caddesi üzerinde 297 m² oturumlu, 1270 alanlı, 2.derece tarihi eser binanın 6.000.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.274 Euro/m²)**

Kiralık Emsaller:

9. Bgata Emlak-0532 580 90 07

Taşınmazın bulunduğu bölgede sadece ticari emlak alım-satımı ile ilgilenen emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede ekspertize konu taşınmazın tam karşısında bulunan dükkan ve ofisi olarak kiralanmış 6 katlı yaklaşık 120 m² oturumlu binanın 70.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu, bilgisi alınmıştır. **(97,22 TL/m²)**

10. Coldwell Emlak- 0541 528 50 58

Taşınmazla aynı cadde üzerinde, 600 m² oturumu olan, 4760 m² alanlı iş hanının 11.000.000 EURO bedelle satılık olduğu, 100.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(21,01TL/m²)**

11. Eskidji Emlak- 0532 252 37 25

Taşınmazla aynı cadde üzerinde, meydana konu taşınmaza göre uzak, 5500 m² alanlı cam giydirme iş hanının 1~7 katları 70.000 USD/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(13 USD/m²/ay)**

12. Turyap Tünel Emlak- 0532 436 41 65

Taşınmazla aynı cadde üzerinde, taşınmazın tam karşısında yer alan, yaklaşık 295 m² oturumu, yaklaşık 2.400 m² alanlı 4 katlı, taşınmazla benzer nitelikli 4 normal+asma katlı, deniz gören tarihi binanın müşterisi tarafından 70.000 USD/ay bedelle kiralanmak istenildiği, ancak mülk sahibinin şuan fiyat teklifi aldığı bilgisi alınmıştır. **(30 USD/m²/Ay)**

13. Nazar Emlak-0532 456 08 27

Taşınmazla aynı bölgede, 700 m², 3. Katta yer alan iş hanı katının 10.000 USD/ay bedelle kiralık olduğu, ekspertize konu taşınmazın satış fiyatının 7.000 USD/ m² bedel aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. **(7.000- USD/m²)**

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;

- Bölgede; gerek konum, gerekse yapı niteliği itibari ile değerlendirme konusu taşınmazın emsalsiz olduğu,
- Tespit edilen emsallerin birçoğunun konumu tespit edilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazın emsallerine kıyasla çok daha üst niteliklere sahip olduğu,
- Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkulün sayılı sivil mimarlık örneği tescilli yapılardan biri olduğu,

Tespitleri doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın zemin kat alanının 15.000,-USD/m², diğer alanlarının ise yaklaşık ortalama 3.900 USD/m² olmak üzere, taşınmazın toplam alanı üzerinden 6.842,-USD/m² (12.400 TL/m²) bedelle alım-satım işlemine konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Tespit edilen bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

102 Ada 3 Parsel - Karaköy Şube		
Kapalı Alan, m ²	Değer, TL/m ²	Değer, TL
1.900	12.726	24.178.605

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **~24.180.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde 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 emsaller ve değerlendirme konusu taşınmazın nitelikleri doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın bodrum, zemin ve normal katları ayrı ayrı değerlendirilmek üzere toplam alanı üzerinden 39USD/m² (~73 TL/m²) ortalama bedelle kiralamaya konu olabileceği ve bölgedeki kapitalizasyon oranı (Ro) 0,05-0,07 aralığında tespit edilmiş olup, taşınmazın sadece zemin kattan ibaret olmaması sebebiyle 0,07 olarak alınmıştır. Gelir yöntemi çerçevesinde gerçekleştirilen hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti	
Kiralamaya konu alan, m ²	1.950
Kira Bedeli, TL/m ² /Ay	72,98
Kira Bedeli, TL/Yıl	1.664.000
Kapitalizasyon oranı	0,07
Değer, TL	23.771.429

Gelir Yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **23.771.429,-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 taşınmazın kira bedeli **1.664.000,-TL/Yıl** olarak hesaplanmıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm niteliğinde olup, boş arsa değeri tespit edilmemiştir.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; yasal olarak izin verilen, fiziki olarak mümkün, finansal olarak fizibil alternatif olan halihazırdaki kullanım fonksiyonu gibi Mer'î İmar Planı fonksiyonu doğrultusunda kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm niteliğinde olup, ana gayrimenkulün müşterek kısımlarının değeri bağımsız bölüm değerine 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 değerlendirme konusu 1 nolu bağımsız bölümün toplam değeri **24.180.000,-TL**, gelir yöntemi ile ise **~23.770.000,-TL** olarak hesaplanmış ve her iki yöntemle hesaplanan değerlerin birbiriyle örtüştüğü, emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde hesaplanan **24.180.000,-TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden Raporda 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 gayrimenkul; yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş ve cins tashihi yapılmış olup yasal sürecini tamamlamıştır. Değerleme konusu taşınmazın mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

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

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları veriliği üzere, değerlendirme 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 DEĞERİ TAKDİRİ

Raporda detayları verildiği üzere 102 ada 3 parselde konumlu 1 numaralı bağımsız bölümün değeri;

102 Ada 3 Parsel - Karaköy Şube			
Kapalı Alan, m ²	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil Değer, TL	KDV Hariç Değer, USD
1.900	24.180.000	28.532.400	13.000.000

KDV Hariç; **24.180.000.-TL (YirmiDörtMilyonYüzSeksenBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

102 Ada 3 Parsel - Karaköy Şube			
Kapalı Alan, m ²	Kira Bedeli, TL/Ay	Kira Bedeli, TL/Yıl	Kira Bedeli, USD/Yıl
1.900	138.667	1.664.000	894.624

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfı 5-D olmak üzere sigortaya esas değeri 3.249.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Sigortaya esas değer; taşınmazın toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 5D Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle 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