



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**HALK GYO A.Ş.**

**İSTANBUL  
BEYOĞLU-SALIPAZARI  
ŞUBESİ  
2011\_300\_11\_06  
"57 ADA 14 PARSEL"**

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
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 KONUSU, .....	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.....	13
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 .....	17
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 .....	18
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	18
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	18
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	18
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

: Bina  
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + 1 çekme katlı işyeri binası (Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası)

### DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

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, Ticaret (T3) alanında, kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır.

### TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

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

### KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

: 9 adet bağımsız bölümün toplam değeri:  
**27.350.000 TL** (KDV hariç)

### TESPİT EDİLEN DEĞER

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

### RAPORUN TARİHİ

: 30.12.2011

### RAPORUN NUMARASI

: 2011\_300\_11\_06

### 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 Tebliği'nin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

### DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI

: İş bu değerlendirme raporunun amacı; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan işyeri binasının (Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet 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**

: Değerleme konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde Şirketimizce 20.12.2010 tarih 2010\_300\_005\_06 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 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.

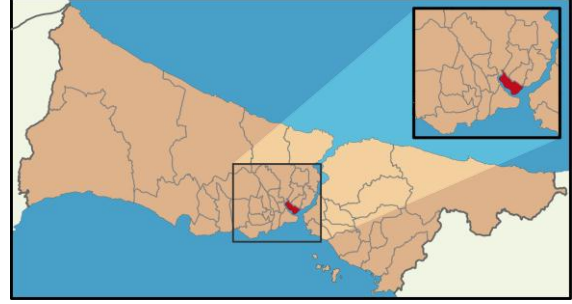
Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir.

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.

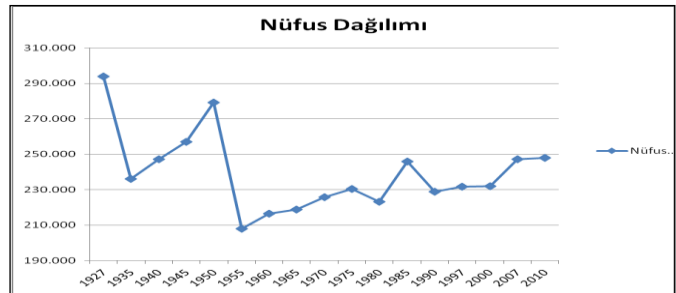


İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km<sup>2</sup> dir. İlçede Marmara Bölgesi İklimi hakimdir. Beyoğlu ilçesinin denize yakınlığı nem oranını artırmaktadır. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir. Yıllık ortalama yağış 639 mm.dir. Yıllık yağışın 40'ı kış, % 21'i ilkbahar, % 11'i yaz, % 28 sonbahar 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 km<sup>2</sup> lik ilçede km<sup>2</sup> ye 264 kişi düşmekte, İstanbul'da km<sup>2</sup> ye 1.922 kişi, Türkiye'de ise km<sup>2</sup> 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, Söğütözü, 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 m<sup>2</sup> iken **% 26,1** artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

### Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

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



## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

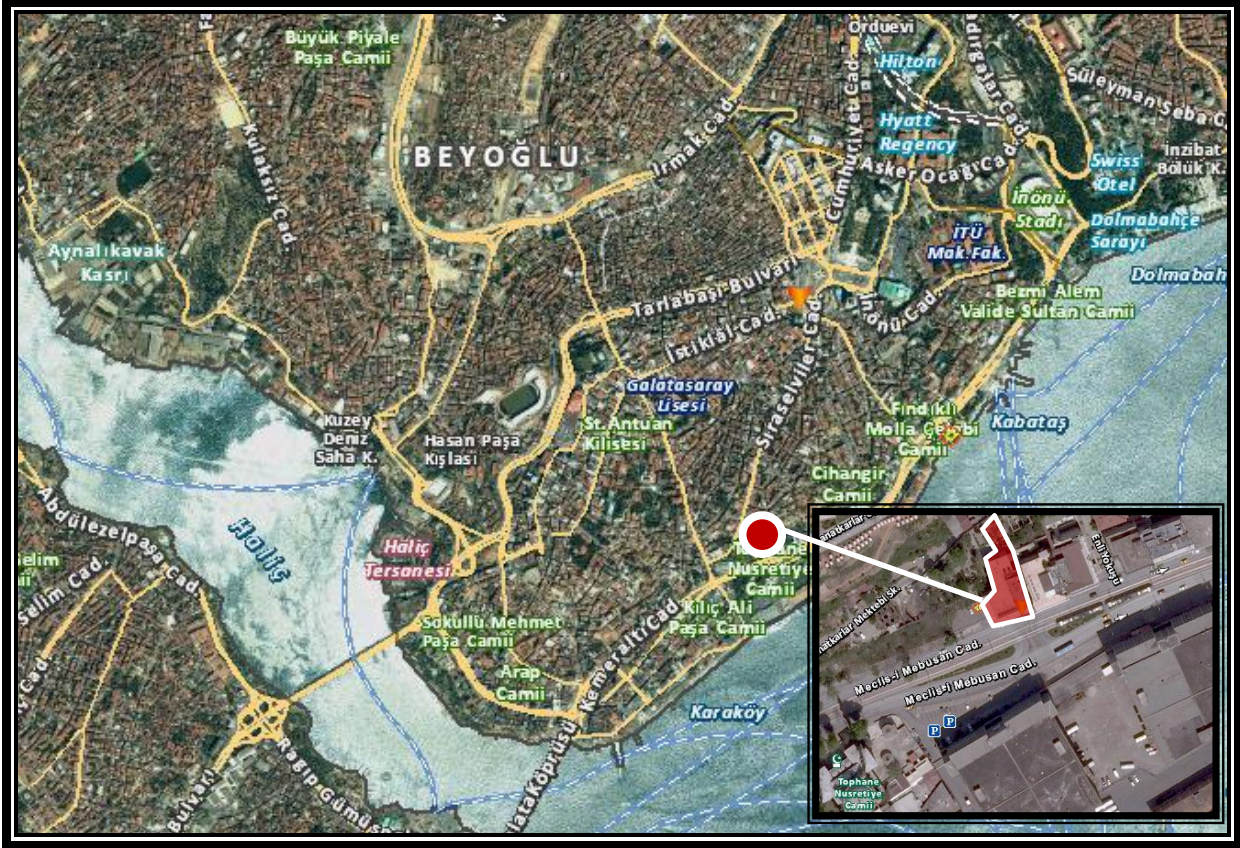
Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi 72 nolu binada yer alan 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + 1 çekme kattan oluşan, 2 mağaza, 6 serbest büro, 1 restoran nitelikli 9 bağımsız bölümden oluşan, Halk Bankası Salı Pazarı Şubesi, Halk Bankası Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası ve 2 katı kiracı Eco Trade and Development Bank tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.

Taşınmaz İDO Kabataş Terminali'nin 1 km güney doğusunda, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde, Zeytinburnu-Kabataş Tramvay hattının Fındıklı ve Tophane durakları arasında Cadde üzerinde Denizcilik İşletmeleri Binasının karşısında yer almaktadır. Yaklaşık 1,8 km uzunluğundaki Meclisi Mebusan Caddesi, Dolmabahçe Caddesi ile Karaköy Kemeraltı Caddesi'ni bağlayan, Marmara Denizi'ne paralel olarak uzanan bölgedeki önemli ticaret ve turistik ulaşım aksıdır. Değerleme konusu taşınmaz, Meclisi Mebusan Caddesi'nin Beyoğlu Cephesi'nde, sahil kısmının karşısında yer almaktadır. Taşınmaz Meclisi Mebusan Caddesi ve bu caddeden küçük bir açıyla Beyoğlu yönünde ayrılan, Sanatkârlar Mektebi Sokak ile Meclisi Mebusan Caddesi arasında iki caddeye de cepheli olup, cadde kesişiminden sonra yer alan ilk binadır. Meclisi Mebusan Caddesi yönünden bakıldığında batı cephesindeki komşu parselinde yine Halk Bankası otoparkı olarak kullanılan boş bir parsel, doğu cephesindeki parselde ise değerleme konusu gayrimenkule bitişik nizamda inşa edilmiş bina yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu cadde araç ve tramvay yolu olarak kullanılmaktadır. Yakınında, birçok bankanın Genel Müdürlük Binaları, Devlet Denizcilik İşletmeleri, İstanbul Modern Sanat Merkezi, Nusretiye Camii, Tophane Kasrı, Tophane-i Amire Binası, Kılıçlı Paşa Camii, Mimar Sinan Üniversitesi Fındıklı Kampüsü bulunmaktadır. Merkezi yerde, alternatif ulaşım olanaklarına sahip, yerleşmiş ticari ve turistik açıdan önemli, reklam kabiliyetinin ve yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu yerde konumlanmıştır. Karayolu'ndan toplu taşıma araçları (İETT, Halk Otobüsü), Zeytinburnu Kabataş tramvay hattı (demiryolu), İDO (deniz yolu), alternatif ulaşım olanakları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Teknik altyapısı tamdır. Otopark bakımından sıkıntılı bir noktada konumlandırıldığından, banka mülkiyetindeki 15 numaralı parselin otopark olarak kullanılması gayrimenkul için avantaj sağlamaktadır.

#### TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI

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



## 5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

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

- 4. Normal katında; Dış İşlemler Operasyonlar Daire Başkanlığı, Şube Operasyonları Daire Başkanlığı birimi,
- 5. Normal Katında; Finansal kurumlar, Uluslararası Bankacılık Daire Başkanlığı birimi,
- 6. ve 7. Normal Katında; Eco Trade and Development Bank,
- 8. Normal katında(çekme kat); Destek Hizmetleri, yemekhane, mutfak, teras ve ofis olarak kullanılmaktadır.
- Tüm normal katlarda 2’şer adet wc ve 1’er adet mutfak hacimleri bulunmaktadır.
- Binada asansör mevcut olup, ısınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır. Binada, split klimalar ve yangın alarmı ve yangın merdiveni bulunmakta olup, teknik altyapısı tamdır.
- Topografik yapısı itibari ile kuzey güney yönünde eğimli olan parseldeki kot farkından dolayı 5. normal kat seviyesinde sokağa çıkış kapısı bulunmaktadır.
- Jeolojik yapı itibariyle 2. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

1.196,50 m<sup>2</sup> alanlı, 8 nolu taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, cam giydirme tarzda, 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + çekme katlı olarak inşa edilmiş betonarme bina bulunmaktadır.

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

### 5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

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

### 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 (3 adet )
Yangın Merdiveni :	Mevcut
Açık Otopark :	Mevcut
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	:	KILIÇALI								
KÖYÜ	:	---								
SOKAĞI	:	---								
MEVKİİ	:	---								
SINIRI	:	PLANINDADIR								
PAFTA NO	:	138								
ADA NO	:	57								
PARSEL NO	:	14								
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.196,50 m <sup>2</sup>								
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	ARSA								
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	1	2	3	4	5	6	7	8	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	MAĞAZA	MAĞAZA	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	RESTORAN
ARSA PAYI	:	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900
KAT NO	:	ZEMİN	1	2	3	4	5	6	7	8
YEVMIYE NO	:	8853								
CİLT NO	:	15								
SAHİFE NO	:	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417
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 DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

<b>57 Ada, 14 Parsel/ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 Numaralı Bağımsız Bölümler</b>
<b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b>
13.12.2011 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
<b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b>
13.12.2011 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir serh yoktur.
<b>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</b>
13.12.2011 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde ; *Yönetim Planı:27.03.1978 beyan kaydı bulunmaktadır.

#### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

##### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye 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 1/1.000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, H:21,50 metre, Ticaret (T3) alanında kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır. \*Beyoğlu Belediyesi İmar Bürosu'ndan



alınan sözlü bilgiye göre; taşınmazın bulunduğu bölgede eski eser kalıntıları bulunduğu için taşınmaz kısmen Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır, bu nedenle yeni yapı yapılacağı zaman Koruma Kurulu'ndan onay alınması gerekmektedir.

### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Beyoğlu Belediye Başkanlığı Arşivi'nde yapılan incelemeye göre; değerlendirme konusu ana gayrimenkule ait 14.05.1984 tarih, 338 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 976/3552 sayılı yapı ruhsatı incelenmiştir. Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın 976/2774 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

<b>ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR</b>
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**

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (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.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (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, Ticaret (T3) alanında kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır.

### 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 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 geliri 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 işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

### ➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- 1. Derece deprem bölgesinde yer alması,

### ➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Araç, yaya, demir ve deniz yolu ulaşımı açısından çok önemli ve rahat ulaşılabilir bir noktada bulunması,
- Manzaraya sahip olması,
- Bölgedeki ticari ve turistik potansiyelinin oldukça yüksek olması,
- Ulaşımının rahat ve alternatifli 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 imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Tespit edilen emsaller doğrultusunda bağımsız bölümlerin kat ve niteliklerine göre birim fiyatlar tespit edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir kapitalizasyonu yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazların olası kiralari hesaplanarak %6,5 kapitalizasyon oranı uygulanarak taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan değerler teyit edilmiştir.

## 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değer tespitine ilişkin değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonuçları aşağıda sunulmuştur.

### Satılık Emsaller:

#### 1. D&G Emlak – 0216 356 20 20

Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu, 160 m<sup>2</sup> kurumsal kiracılı mağazanın 3.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(18.750 USD/m<sup>2</sup>)**

#### 2. Emlak City 34 Emlak – 0532 312 80 25

Taşınmazla aynı bölgede, Necatibey Caddesi 100 m<sup>2</sup> oturumlu, toplam 600 m<sup>2</sup> alanlı binanın 2.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.333 USD/m<sup>2</sup>)**

#### 3. Emlak City 34 Emlak – 0532 312 80 25

Taşınmazla aynı bölgede, Kemeraltı Caddesi üzerinde 450 m<sup>2</sup> oturumlu, toplam 4500 m<sup>2</sup> alanlı binanın 15.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.333 USD /m<sup>2</sup>)**

#### 4. Ar Emlak – 0532 314 29 39

Taşınmazla aynı bölgede, Kemeraltı Caddesi üzerinde 160 m<sup>2</sup> alanlı, 3.katta yer alan iş hanı katının 550.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3438 USD/m<sup>2</sup>)**

#### 5. Toprak Gayrimenkul – 0532 312 80 25



Taşınmazla aynı cadde üzerinde, 580 m<sup>2</sup> oturumu olan 6.800 m<sup>2</sup> alanlı binanın 15.000.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.206 USD/m<sup>2</sup>)**

**6. Çağdaş Emlak-0532 292 21 80**

Taşınmazla aynı cadde üzerinde, taşınmaza yaklaşık 300 metre uzaklıkta, 207 m<sup>2</sup> oturumu olan 3.850 m<sup>2</sup> alanlı iş hanının 15.500.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.026 USD/m<sup>2</sup>)**

**7. Bebek Emlak-0212 257 37 20**

Taşınmazla aynı cadde üzerinde, 600 m<sup>2</sup> oturumu olan 5.000 m<sup>2</sup> alanlı iş merkezinin 14.000.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.800 USD/m<sup>2</sup>)**

**8. Öktem Emlak-0212 217 26 67**

Taşınmazla aynı bölgede, Necatibey Caddesi 450 m<sup>2</sup> alanlı, 6 katlı, 2. Derece tarihi eser binanın 2.200.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.889 USD/m<sup>2</sup>)**

**Kiralık Emsaller:**

**9. Nazar Emlak-0532 456 08 27**

Taşınmazla aynı bölgede, 700 m<sup>2</sup>, 3. Katta yer alan iş hanı katının 10.000 USD/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(14- USD/m<sup>2</sup>)**

**10. Coldwell Emlak- 0541 528 50 58**

Taşınmazla aynı bölgede, Kemeraltı Caddesi üzerinde, 600 m<sup>2</sup> oturumu olan, 4760 m<sup>2</sup> alanlı iş Hanı'nın 11.000.000 EURO bedelle satılık olduğu, 100.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(21,01TL/m<sup>2</sup>)**

**11. Bebek Emlak-0212 257 37 20**

Taşınmazla aynı cadde üzerinde, 600 m<sup>2</sup> oturumu olan 5.000 m<sup>2</sup> alanlı iş merkezinin 14.000.000 USD fiyatla satılık olduğu, 90.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(18 TL/m<sup>2</sup>)**

**12. Çağdaş Emlak-0532 292 21 80**

Taşınmazla aynı cadde üzerinde, 770 m<sup>2</sup> alanlı olan iş hanı katının 10.000 USD fiyatla kiralık olduğu, zemin katta bulunan (2 katta konumlu) bankanın 33.000 TL/Ay kira ödediği ancak 13 yıldır kiracı olduğu bilgisi alınmıştır. Ekspertize konu taşınmazın zemin katının 30.000 USD, üst katları ise 7.500 -10.000 USD bedelle kiralanabileceği görüşü alınmıştır.

**Değerlendirme:**

Değerleme konusu ana gayrimenkulün her katında bir bağımsız bölüm konumlanmış olması ve ana gayrimenkulün bir bütün halinde iş merkezi gibi kullanılıyor olması sebebiyle, toplam kapalı alan üzerinden kat brüt alanları esas alınıp, katlar bazında şerefiye tespit edilerek değer takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

- değerlendirme konusu taşınmazın, zemin katı için 10.000 TL/m<sup>2</sup>, normal katları için ise 3.300,-TL/m<sup>2</sup> birim değer olmak üzere toplam ana gayrimenkul kapalı alanı üzerinden yaklaşık ortalama 3.750,-TL/m<sup>2</sup> bedelle alım-satım işlemine konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

### 6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu ana gayrimenkulün her katında bir bağımsız bölüm konumlanmış olması ve ana gayrimenkulün bir bütün halinde iş merkezi gibi kullanıyor olması sebebiyle, toplam kapalı alan üzerinden kat brüt alanları esas alınıp, katlar bazında şerefiye tespit edilerek değer takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu ana gayrimenkulün toplam kapalı alanı esas alınarak 3.750,-TL/m<sup>2</sup> birim değer tespit edilmiş olup, bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

57 ada 14 parsel 1,2,3,4,5,6,7,8,9 No'lu BB'ler - Salıpazarı Şube		
Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	∑ Değer, TL
7.294	3.750	27.352.500

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri ~**27.350.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 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 kapsamındaki yöntemi kullanılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda,

- Değerleme konusu ana gayrimenkulün her katında bir bağımsız bölüm konumlanmış olması ve ana gayrimenkulün bir bütün halinde iş merkezi gibi kullanıyor olması sebebiyle, toplam kapalı alan üzerinden kat brüt alanları esas alınıp, katlar bazında şerefiye tespit edilerek kira bedeli takdir edilmiştir.
- Ana gayrimenkulün zemin katının 55 TL/m<sup>2</sup>/Ay, normal katların ise yaklaşık ortalama 18 TL/m<sup>2</sup>/Ay olmak üzere ana gayrimenkulün toplam kapalı alanı esas alınarak ortalama **21,-TL/m<sup>2</sup>/Ay** bedelle kiralamaya konu olabileceği tespit edilmiş olup, belirlenen bu birim kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur. Bölgedeki benzer fonksiyonlu yapılar için kapitalizasyon oranı %5-7 aralığında belirlenmiş olup, değerlendirme konusu taşınmaz için %6,5 olarak alınmıştır.

Gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti	
Kiralamaya konu alan, m <sup>2</sup>	7.294
Kira Bedeli, TL/m <sup>2</sup> /Ay	21
Kira Bedeli, TL/Yıl	1.798.769
Kapitalizasyon oranı	0,065
Değer, TL	27.673.376

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri, **27.673.376,-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 taşınmazların toplam kira bedeli 149.897,-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 kullanımı gibi Mer'î İmar Planı yapılanma fonksiyonu doğrultusunda kullanılmasıdır.

## 6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti ana gayrimenkulün tümü 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 57 ada 14 numaralı parsel üzerinde konumlu 9 adet bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkulün toplam değeri ~27.350.000,-TL, gelir yöntemi ile ise ~27.675.000,-TL olarak hesaplanmış ve her iki yöntemle hesaplanan değerlerin birbiriyle örtüştüğü, emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde hesaplanan 27.350.000,-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 gayrimenkule ait yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat irtifakı tesis edilmiş ancak kat mülkiyeti kurulmamıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olduğundan, **kat mülkiyeti kurularak, "arsa" olan ana gayrimenkul vasfının taşınmazın mevcut kullanımını yansıtır haliyle cins tashihi yapılması akabinde yasal süreci tamamlanacaktır.**

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

Rapor'un 7,3 başlığı altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu ana gayrimenkul kat irtifakı tesisinden 9 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, kat mülkiyeti tesis edilip, **arsa** olan ana **gayrimenkul vasfının taşınmazın mevcut kullanımını yansıtır haliyle cins tashihi yapılması** akabinde yasal süreci tamamlanacaktır.

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

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'da detayları verildiği üzere 57 ada 14 parselde konumlu 9 bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkulün toplam değeri;

57 ada 14 parsel 1,2,3,4,5,6,7,8,9 No'lu BB'ler - Salıpazarı Şube			
Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil Değer, TL	KDV Hariç Değer, USD
7.294	27.350.000	32.273.000	14.704.301

KDV Hariç; **27.350.000-TL (YirmiYediMilyonÜçYüzElliBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

57 ada 14 parsel 1,2,3,4,5,6,7,8,9 No'lu BB'ler - Salıpazarı Şube			
Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Kira Bedeli, TL/Ay	Kira Bedeli, TL/Yıl	Kira Bedeli, USD/Yıl
7.294	149.897	1.798.769	967.080

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

#### 8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazların yapı sınıfı 4-B olmak üzere toplam sigortaya esas değeri **5.113.094,-TL** olarak hesaplanmıştır.

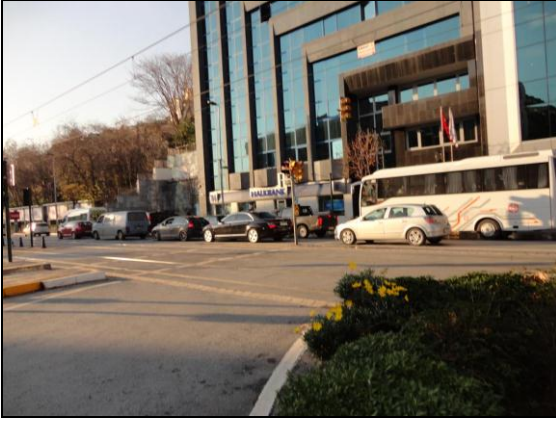
#### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL  
SPK Lisans NO:401341  
Harita Mühendisi/Kontrolör

#### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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

## EK 1 - FOTOĞRAFLAR



### 1. Bodrum Kat





### Zemin Kat



### 1.Kat



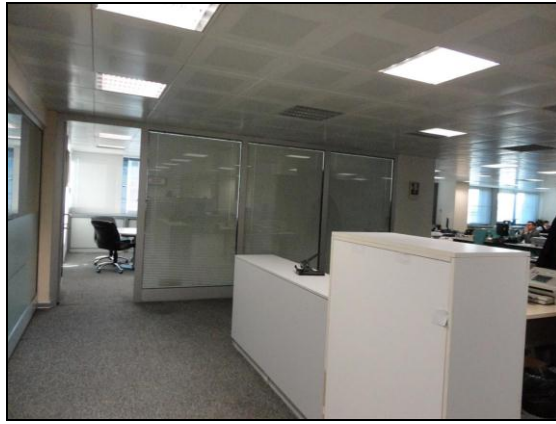
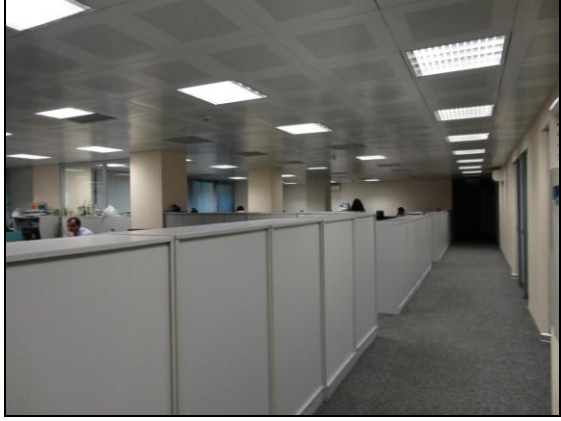
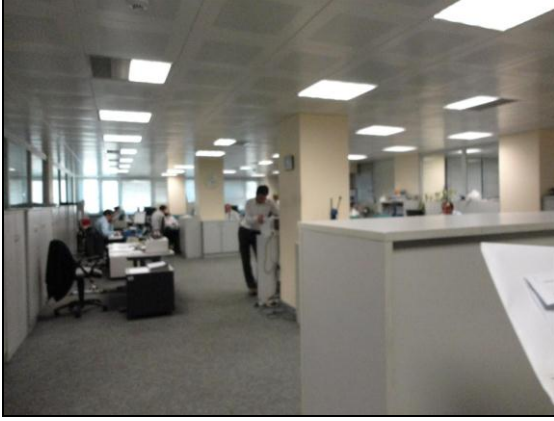


## 2.Kat



## 3.Kat

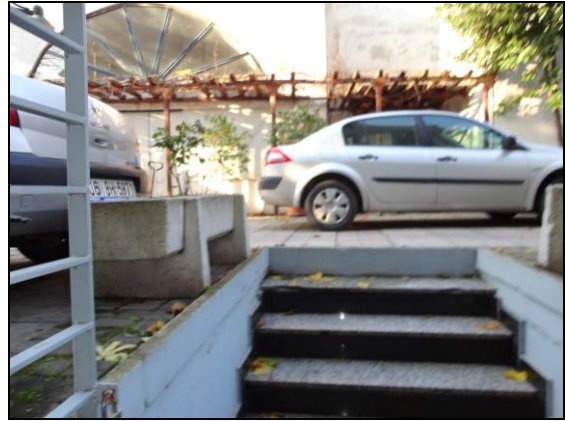
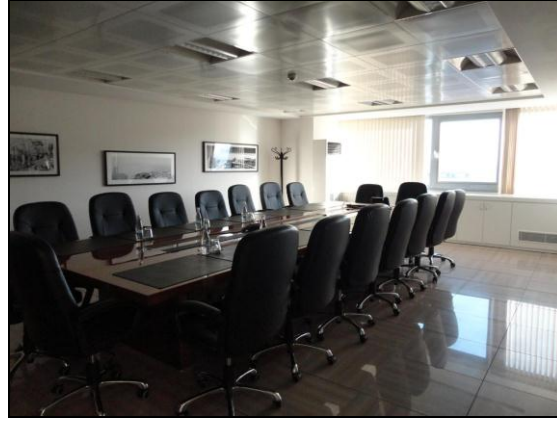




#### 4.Kat



## 5.Kat





### 6.Ve 7. Kat



### Çekme (8.) Kat



**EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER**  
**TAPU ÖRNEĞİ**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf		
	İlçesi	BEYOĞLU					
	Mahallesi	KILIÇALI					
	Köyü						
	Sokağı						
Mevkii			TAPU SENEDİ				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.		Niteliği	Yüzölçümü		
138	57	14		ARSA	ha	m <sup>2</sup>	
				dm <sup>2</sup>	1.196,50 m2		
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 43108985			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Elm. No.
2.444.500,00		MAĞAZA		100/900		ZEMİN	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.						
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
	8853	15	1409		28/10/2010		
Cilt No.						Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>MURAT OKUMUŞ Beyoğlu Tapu Sicil Müdüğü</p> <p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ve diğer için tapu idaresine müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümlerine göre önce adrese değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							
ATILIM A.Ş. 2006		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 199		

**TAPU TAKYİDATLARI**

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 57/14		
Zemin No	: 43108985	Yüzölçüm	: 1.196,50 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: ARSA		
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 1)		
Mahalle / Köy Adı	: KILIÇALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/900		
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MAGAZA		
Çit / Sayfa No	: 15 / 1409				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
	Beyan(AT Yönetim Planı:27/03/1978)		07/08/1995 - 3910	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119885369	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-	--

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 57/14		
Zemin No	: 43108986	Yüzölçüm	: 1.196,50 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: ARSA		
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / BİRİNCİ / - (Bağ.Böl.No: 2)		
Mahalle / Köy Adı	: KILIÇALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/900		
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MAGAZA		
Çit / Sayfa No	: 15 / 1410				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
	Beyan(AT Yönetim Planı:27/03/1978)		07/08/1995 - 3910	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Rapor Tarihi / Saati : 16.12.2011 14:27

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119885370	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-	--

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 57/14		
Zemin No	: 43108987	Yüzölçüm	: 1.196,50 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: ARSA		
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / KİNCİ / - (Bağ.Böl.No: 3)		
Mahalle / Köy Adı	: KILIÇALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/900		
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: SERBEST BÜRO		
Çit / Sayfa No	: 15 / 1411				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
	Beyan(AT Yönetim Planı:27/03/1978)		07/08/1995 - 3910	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119885371	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-	--

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 57/14		
Zemin No	: 43108988	Yüzölçüm	: 1.196,50 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: ARSA		
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ÜÇÜNCÜ / - (Bağ.Böl.No: 4)		
Mahalle / Köy Adı	: KILIÇALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/900		
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: SERBEST BÜRO		
Çit / Sayfa No	: 15 / 1412				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
	Beyan(AT Yönetim Planı:27/03/1978)		07/08/1995 - 3910	--

Rapor Tarihi / Saati : 16.12.2011 14:27



MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119885372	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 57/14
Zemin No	: 43108989	Yüzölçüm	: 1.196,50 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / DÖRDÜNCÜ / - (Bağ.Böl.No: 5)
Mahalle / Köy Adı	: KILIÇALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/900
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: SERBEST BÜRO
Çift / Sayfa No	: 15 / 1413		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
)	Beyan(AT Yönetim Planı:27/03/1978		07/08/1995 - 3910	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119885373	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 57/14
Zemin No	: 43108990	Yüzölçüm	: 1.196,50 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / BEŞİNCİ / - (Bağ.Böl.No: 6)
Mahalle / Köy Adı	: KILIÇALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/900
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: SERBEST BÜRO
Çift / Sayfa No	: 15 / 1414		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
)				

Rapor Tarihi / Saati : 16.12.2011 14:27

3

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
)	Beyan(AT Yönetim Planı:27/03/1978		07/08/1995 - 3910	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119885374	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 57/14
Zemin No	: 43108991	Yüzölçüm	: 1.196,50 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ALTINCI / - (Bağ.Böl.No: 7)
Mahalle / Köy Adı	: KILIÇALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/900
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: SERBEST BÜRO
Çift / Sayfa No	: 15 / 1415		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
)	Beyan(AT Yönetim Planı:27/03/1978		07/08/1995 - 3910	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119885375	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 57/14
Zemin No	: 43108992	Yüzölçüm	: 1.196,50 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / YEDİNCİ / - (Bağ.Böl.No: 8)
Mahalle / Köy Adı	: KILIÇALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/900
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: SERBEST BÜRO
Çift / Sayfa No	: 15 / 1416		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
)				

Rapor Tarihi / Saati : 16.12.2011 14:27

4



**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
	Beyan(AT Yönetim Planı:27/03/1978)		07/08/1995 - 3910	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119885376	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-	--

**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 57/14
Zemin No	: 43108993	Yüzölçüm	: 1.196,50 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - /SEKİZİNCİ/ - (Bağ.Böl.No: 9)
Mahalle / Köy Adı	: KILIÇALI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100/900
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: RESTORAN
Çift / Sayfa No	: 15 / 1417		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
	Beyan(AT Yönetim Planı:27/03/1978)		07/08/1995 - 3910	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**


Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119885377	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-	--

Raporlayan: 21584-Emine  
YILMAZÖZĞÜ  
Kayıtlı Uygundur.  
16.12.2011

Rapor Tarihi / Saati : 16.12.2011 14:27

5

**İmar Durumu**



T.C.  
**BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

23 Aralık 2011  
... / ... / 2011


SAYI : M.34.6.BEB.36/2011-14763 60-7037 G-17469  
BİRİMİ : Yapı Ruhsat Şefliği 5-14690  
KONU : İmar durumu.

**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Müeyyetzade Mh. Kemeraltı Cd. No:2 Kat:2-3 KARAKÖY

İLGİ: 16.12.2011 gün ve 14763 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Kılıçalıpaşa Mahallesi, 57 ada, 14 parsel sayılı yer 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı ilan edilmesiyile imar planı yürürlükten kalktığından geçici yapılanma koşullarına göre Koruma Bölge Kurulu kararı ile uygulama yapılmakta iken 1/1000 ölçekli 21.12.2010 tasdik tarihli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile H:21.50 m. irtifalı Ticaret (T3) alanında, kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

  
İlhan TURAN  
Belediye Başkanı a.  
Teknik Başkan Yardımcısı

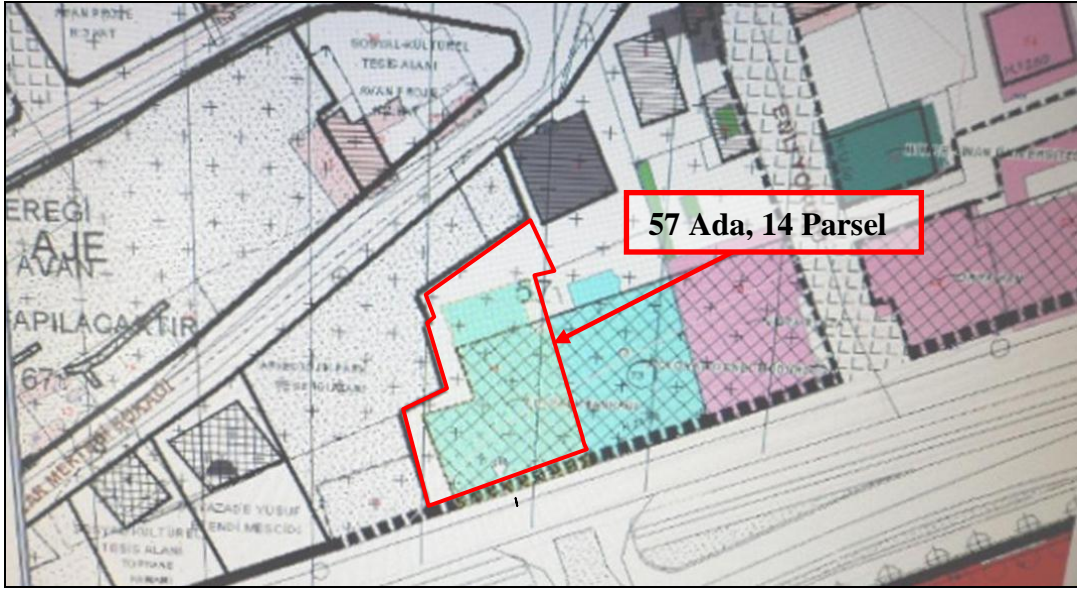
Şahkulu Mah. Meşrutiyet Cad. No: 121 34430 Şişhane - Beyoğlu / İstanbul  
Tel: 444 0 160 www.beyoglu.bel.tr

**(\*) :Ticaret(T3) Alanları Plan Notlarına Göre Açılımı:**

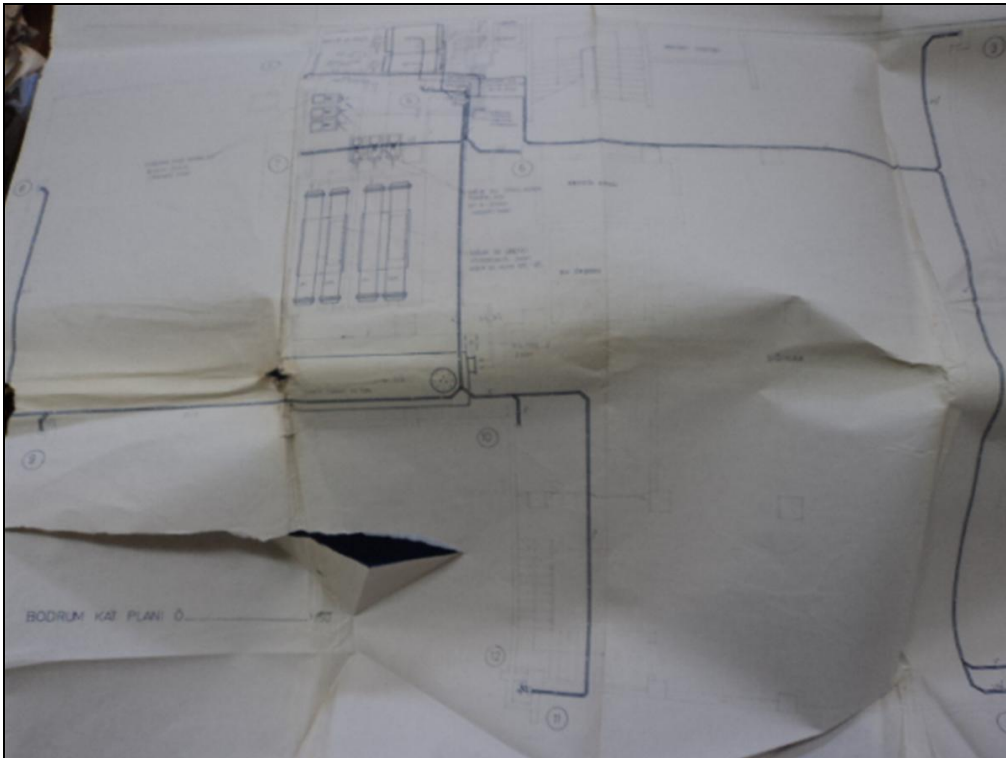
**III-B-5. Üçüncü Derece Ticaret Alanları (T3)**

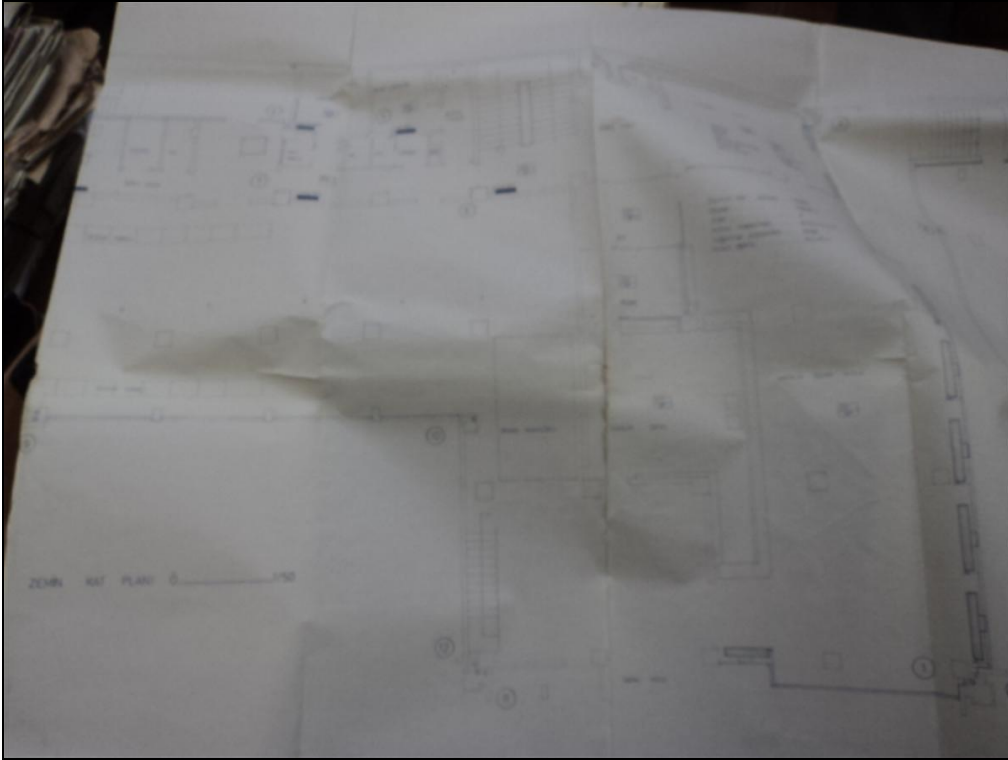
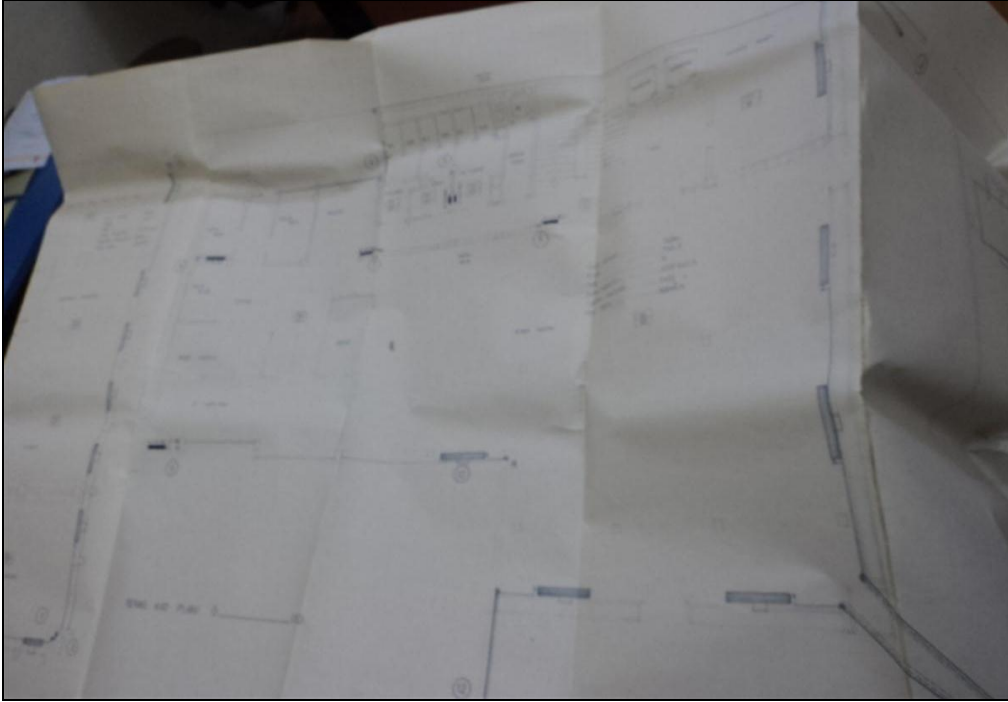
**III-B-5-1. 3. Derece Ticaret Alanları;** metropoliten ve ulusal ölçekte hizmet veren ofis birimleri ile bu birimlere hizmet veren ticaret türleri lineer gelişimi gösteren bölgelerdir. Bu alanlarda; lokanta, kafeterya, çayhane gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, turizm acentesi,

kitapevi gibi hizmet birimleri, depolama-imalat faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri, çok katlı mağaza, perakende ticaret, hizmet, büro, iş hanları, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, dersaneler, kurslar, kültürel tesisler ve konut işlevi, turizm-konaklama yer olabilir. Depolama-imalat işlevleri yer alamaz.



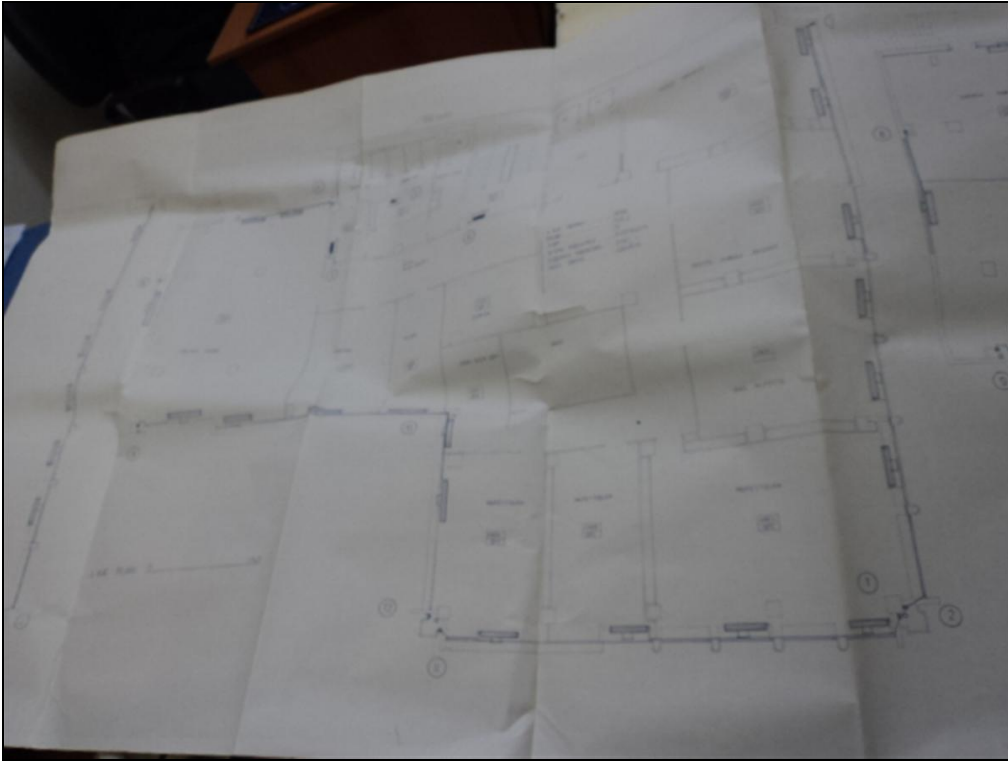
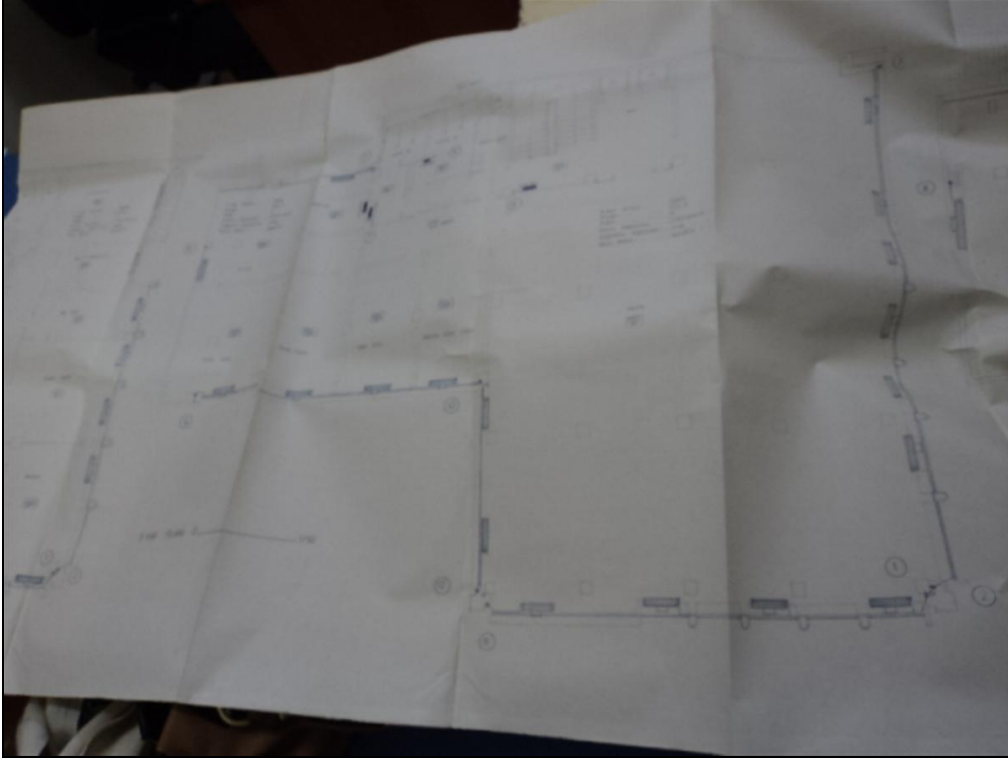
**Proje Fotoğrafları**

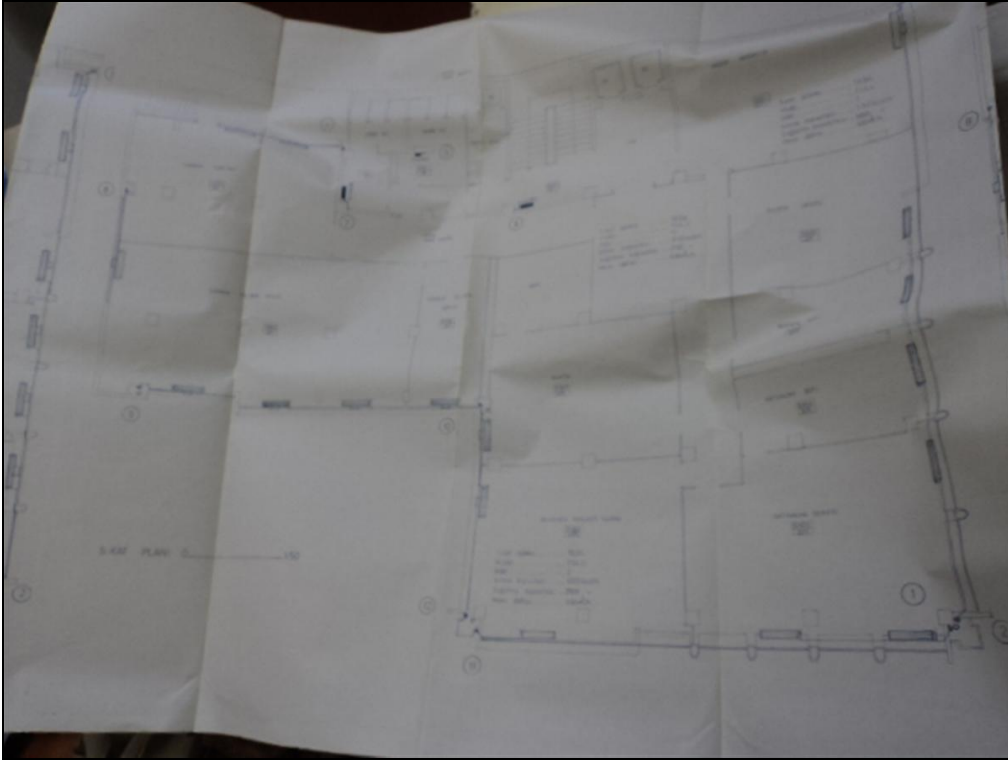












### Yapı Muayene Raporu

**Mülkiyet Durumu:** Sahibi: *Behiye Rüfaiye Karatepe* / 188 / 52 / 14  
**Yapı Bilgileri:** Adı: *Taylor Kartlı* / No: *1474* / İlçe: *Beşiktaş*  
 1 - Yıkılmaya elverişli değildir. / 2 - İnceleme yapılmıştır. / 3 - Yıkılmaya elverişlidir. / 4 - Teminat işlemlerinden geçmiştir. / 5 - Bakıma elverişli değildir.

**BÖLÜM : V - YATIRIM**

NO	YATIRIM	NO	YATIRIM
1. Döşeme	13.5976 2274	1. Duvar	2.2910 688
2. Zemin	13.5976 7208	2. Çatı	25.2910 -
3. Elektrik	13.5976 7208	3. Isınma	-
4. Sıva	13.5976 8746	4. Tavan	10.5976 764
5. Altyapı	13.5976 7208	5. Diğer	20.5976 160

**BÖLÜM : IV - YATIRIM DİĞER BİLGİLER VE NOTLAR**

YATIRIM	DEĞERİ
1. Çelik	2. Beton blok
2. Betonarme	3. Çelik Tuğla
3. Alçı	4. Tef. Karpet
4. Diğer	5. Alçı

**BÖLÜM : VII - YATIRIM KALİTESİ VE YERİ**

Kalite	Yer	Değer
1. Kalite	1. Yer	
2. Kalite	2. Yer	
3. Kalite	3. Yer	
4. Kalite	4. Yer	
5. Kalite	5. Yer	
TOPLAM : 77840		

**BÖLÜM : VIII - BİREYSEL GİREV VE GÜVENCE**

Güvence	Değer
1. Güvence	10
2. Güvence	9
3. Güvence	7
4. Güvence	2650
5. Güvence	72740

**GENEL DEĞERLEME:** 51773 75

**NOTLAR:**  
 1) Yapı, inşaat ve yapılmıştır. / 2) Yapı, inşaat ve yapılmıştır. / 3) Yapı, inşaat ve yapılmıştır. / 4) Yapı, inşaat ve yapılmıştır. / 5) Yapı, inşaat ve yapılmıştır.

**SİGORTA BİLGİLERİ:** 51773 75 / 600 gün / 18/09/04

**İMZA:** *Behiye Rüfaiye Karatepe* / *Nebî Karatepe*



## Yapı Kullanma İzin Belgesi

E.C.  
İSTANBUL BELEDİYESİ  
İçişleri Müdürlüğü  
Sayı: 1984/338

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adı	Pafta	Ada	Parcel	Tek. Fes. mülk sayılı ve sayı	Mülk. Paft. Yada Tarih ve Sayı	Yeni mülk sayılı ve sayı
BEYOĞLU Kılıçgali Mah. Mecidiyeköy Cad.	138	57	14	84/22212	76/3774 84/313	76/3-46

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılan 1. Bodrum katlı+7 Normal katlı bir (4) ve katlı apartman inşaatına dair rapordur.

NOT: Binanın tamamı bir bağlama bülde olup projesindeki maksatlar için kullanılacaktır.

İst. Şular İçişleri Genel Müd. nün 19 Şubat 1982 tarih ve 2651 sayılı yazısına istinaden su ve kanalla ilgili hususların projesine uygun yapıldığına dair İMİ'ye kontrol edilmesi ve veracağı kabul belgesinin şubeye ibrazından sonra rapor ilgisine verilecektir.

NOT: 11 Mayıs 1984 tarih ve 380109 sayılı mektupla 150000 TL. Taksit Mürşane Garanti tahsil edilmiştir.  
Binadaki 3 adet cephe asansörü şubeye ruhsata bağlandıktan sonra İKAM raporu ilgisine verilecektir.

Asansör	Kaliteli	Yerleşim	Kilise	ER	SMM
VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolde inşaatın tamamının ve inşaatın ilerletme Belediye Teknik Teftiş Kurumuna uygun olduğu görülmüştür.

İnşaatın tamamının 18. maddesine ve Belediye Teknik Teftiş Kurumuna göre yapıya mahallinde teknik eden Fes ve Sağlık Kurumuna memurler:

Tek. El.	Fes Elemanı	Tek. El.	Tek. El.	İşlet. Elemanı
Agah Y. AKAY	Mehmet ALPKA	Şenay ÖSTİNEL	Tuncay TUNAR	Ahmet GÖKARSLAN
MAYMAYAN	ELKAYI MUR	İNİŞAT. MUR	MUR	

Belediye Başkanı İsmail Hakkı...

4 bu rapor 15.5.1984 Tarih 338 sayılı yapı kontrol kararına bağlanarak tasvip olunmuştur.

İşlet. Elemanı	İnşaat Elemanı	Mühür Muvafık	Mühür Muvafık
Halim KOCAR	İhsan ÇELİK	Ramiz AKDOY	TURKAY

BEYOĞLU Belediye İcra Müdürlüğü

Gerekli Harçlar tahsil edildikten ve Şube bünyesinde memurler tarafından inşaatın tamamının ve diğer hususların tamamının uygunluğunu Yasa ile emredilen ve, bunlar bitirdikten sonra YAPI KULLANMA İZİNİ (İçişleri Kanun) ile Yapı İzinine verilmelidir, şube ediniz.

İsmail Hakkı...  
14 MAYIS 1984

### EK 3 – LİSANSLAR

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Özgün BEKAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Arif Meriç AYIŞIK*  
ARIF MERİÇ AYIŞIK  
HÜKÜM BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.04.2010 No : 401341

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Fulya ŞENGÜL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat ÖZTANGUT*  
E. NEVZAT ÖZTANGUT  
BAŞKAN