



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BEYOĞLU-KARAKÖY**

2012_300_4

**“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	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARİ	15
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	15
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
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	19
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
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	20
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 VERİLMİYENLERİN 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.

TESPİT EDİLEN DEĞER

: (KDV hariç) **24.180.000- TL**

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 04.06.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_4
DEĞERLEME TARİHİ	: 04.06.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 04.06.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2012_300_4
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 değerleme raporunun amacı; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde konumlu ana gayrimenkulde konumlu 1 nolu bağımsız bölümün değer tespittir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No: 401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Rapor Tarihi/No: 30.12.2011 - 2011_300_11_03 Taşınmazın Toplam Değeri: 24.180.000 TL (KDV Hariç)

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 Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme 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 nüfustur.

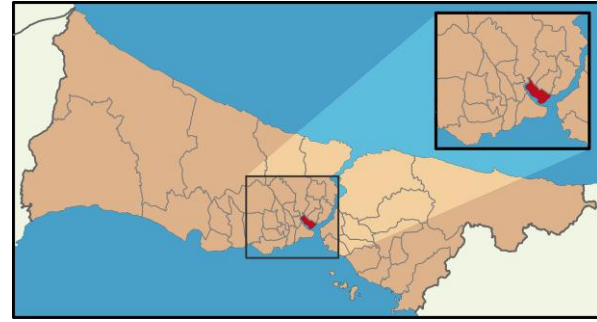
İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık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

İstanbul İli 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.



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. 2011 yılı adrese dayalı nüfus sistemi verilerine göre ilçe nüfusu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	İl/İlçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul						
Beyoğlu	248.206	126.468	121.738	248.206	126.468	121.738
Toplam	248.206	126.468	121.738	248.206	126.468	121.738

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.

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, Sütlüce, 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	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü % 30,8 düştü..

2011 yılının oniki ayında bir önceki yılın oniki ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 30,8**, bina sayısında **% 29,0**, daire sayısında **% 21,7**, değerinde **% 29,6** düşüş olmuştur.

2011 yılının oniki ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 123.639.732 m² iken bunun 73.304.943 .m²'si (**% 59,3**) konut, 29.878.273 m²'si (**% 24,2**) konut dışı ve 20.456.516 m²'si (**% 16,5**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Aralık ayları toplamı

	Göstergeler			Bir Önceki Yılın Oniki Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2011	2010	2009	2011	2010
Bina Sayısı	100 327	141 371	92 342	-29,0	53,1
Yüzölçümü (m ²)	123 639 732	178 776 701	100 726 544	-30,8	77,5
Değer (TL)	80 801 643 949	103 256 212 659	54 367 862 313	-21,7	89,9
Daire sayısı	645 655	916 504	518 475	-29,6	76,8

Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümü % 23,4 arttı.

2011 yılının oniki ayında bir önceki yılın oniki ayına göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümünde **% 23,4**, bina sayısında **% 18,6**, değerinde **% 40,9**, daire sayısında **%28,0** oranında artış olmuştur.

2011 yılının oniki ayında Yapı Kullanma İzin Belgesine göre yapıların yüzölçümü 105.402.979 m² iken bunun 65.768.222 m²'si (**% 62,4**) konut, 25.377.487 m²'si (**% 24,1**) konut dışı ve 14.257.270.m²'si (**% 13,5**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak- Aralık ayları toplamı

	Göstergeler			Bir Önceki Yılın Oniki Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2011	2010	2009	2011	2010
Bina Sayısı	97 211	81 952	94 772	18,6	-13,5
Yüzölçümü (m ²)	105 402 979	85 438 877	94 567 729	23,4	-9,7
Değer (TL)	66 900 947 421	47 465 954 812	49 356 423 320	40,9	-3,8
Daire sayısı	549 920	429 591	469 981	28,0	-8,6

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Kullanma Amacı ve Bir Önceki Yıla Göre % Değişimleri, 2009-2011 Yılları Oniki Aylık Toplam

A . Bina sayısı		B. Yüzölçümü (m ²)		C . Değer (TL)		D. Daire sayısı						
CC Kod	Kullanma amacı	Yapı Ruhsatı					Yapı Kullanma İzin Belgesi					
		2011	2010	2009	Bir Önceki Yıla Değişim (%)		2011	2010	2009	Bir Önceki Yıla Değişim (%)		
					2011	2010				2011	2010	
1	Binalar	A	100 327	141 371	92 342	-29,0	53,1	97 211	81 952	94 772	18,6	-13,5
		B	123 639 732	178 776 701	100 726 544	-30,8	77,5	105 402 979	85 438 877	94 567 729	23,4	-9,7
		C	80 801 643 949	103 256 212 659	54 367 862 313	-21,7	89,9	66 900 947 421	47 465 954 812	49 356 423 320	40,9	-3,8
		D	645 655	916 504	518 475	-29,6	76,8	549 920	429 591	469 981	28,0	-8,6
111	Bir daireli ikamet amaçlı binalar	A	20 093	26 392	19 736	-23,9	33,7	24 151	23 098	24 518	4,6	-5,8
		B	3 606 076	4 894 137	3 753 485	-26,3	30,4	4 426 670	4 021 052	4 407 107	10,1	-8,8
		C	2 161 772 339	2 598 482 712	1 879 484 673	-16,8	38,3	2 694 450 722	2 192 896 344	2 296 481 031	22,9	-4,5
		D	20 123	26 588	19 733	-24,3	34,7	24 151	23 098	24 572	4,6	-6,0
112	İki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar	A	65 643	94 646	59 285	-30,6	59,6	60 287	47 175	55 962	27,8	-15,7
		B	89 466 460	135 844 388	74 158 683	-34,1	83,2	75 127 127	58 877 507	65 020 466	27,6	-9,4
		C	59 151 375 917	79 284 721 049	40 437 696 623	-25,4	96,1	48 341 175 041	33 108 304 068	34 066 704 291	46,0	-2,8
		D	622 849	885 084	496 496	-29,6	78,3	523 484	404 780	443 561	29,3	-8,7
113	Halka açık ikamet yerleri	A	401	743	346	-46,0	114,7	348	273	285	27,5	-4,2
		B	1 360 397	2 687 849	980 781	-49,4	174,1	1 008 516	721 744	623 514	39,7	15,8
		C	868 363 544	1 546 833 073	510 313 307	-43,9	203,1	635 129 778	401 591 014	316 991 555	58,2	26,7
		D	17	11	5	54,5	120,0	26	-	1	-	-
121	Otel vb. binalar	A	976	1 593	1 064	-38,7	49,7	1 100	847	884	29,9	-4,2
		B	2 938 165	3 130 730	1 476 416	-6,2	112,0	2 614 412	1 646 418	2 202 883	58,8	-25,3
		C	1 925 778 366	1 771 697 904	771 565 907	8,7	129,6	1 649 438 396	894 730 277	1 121 957 878	84,4	-20,3
		D	33	146	43	-77,4	239,5	26	6	14	333,3	-57,1
122	Ofis (işyeri) binaları	A	1 829	2 074	1 571	-11,8	32,0	1 242	1 500	1 439	-17,2	4,2
		B	4 938 750	5 004 904	3 483 742	-1,3	43,7	3 336 121	2 526 603	2 653 647	32,0	-4,8
		C	3 223 416 638	2 885 642 132	1 879 724 560	11,7	53,5	2 067 408 170	1 403 699 068	1 398 701 282	47,3	0,4
		D	578	358	278	61,5	28,8	106	142	226	-25,4	-37,2
123	Toptan ve perakende ticaret binaları	A	3 436	5 600	4 094	-38,6	36,8	4 701	3 801	6 668	23,7	-43,0
		B	5 921 821	7 792 288	5 180 246	-24,0	50,4	7 318 417	6 452 715	8 696 361	13,4	-25,8
		C	3 811 082 573	4 471 033 752	2 796 465 024	-14,8	59,9	4 421 906 507	3 379 352 356	4 473 108 869	30,9	-24,5
		D	1 789	3 619	1 602	-50,6	125,9	1 752	1 140	1 305	53,7	-12,6
124	Trafik ve iletişim binaları	A	237	214	212	10,7	0,9	77	56	151	37,5	-62,9
		B	703 727	1 095 758	661 592	-35,8	65,6	526 465	218 946	371 195	140,5	-41,0
		C	445 524 715	633 371 494	360 196 233	-29,7	75,8	320 448 294	127 138 085	198 991 864	152,0	-36,1
		D	1	17	2	-94,1	750,0	6	2	29	200,0	-93,1
125	Sanayi binaları ve depolar	A	3 056	4 614	2 756	-33,8	67,4	2 910	2 879	2 933	1,1	-1,8
		B	6 001 527	7 548 638	4 418 828	-20,5	70,8	5 965 482	5 695 236	5 955 735	4,7	-4,4
		C	3 737 934 516	4 097 597 678	2 280 266 045	-8,8	79,7	3 571 316 095	3 044 121 127	3 052 583 541	17,3	-0,3
		D	77	278	187	-72,3	48,7	209	182	156	14,8	16,7
126	Kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları	A	1 439	1 564	1 330	-8,0	17,6	861	975	851	-11,7	14,6
		B	6 112 988	7 088 170	5 132 042	-13,8	38,1	3 439 552	3 831 335	3 178 586	-10,2	20,5
		C	3 933 544 268	4 021 324 154	2 709 637 553	-2,2	48,4	2 220 278 446	2 145 082 523	1 693 842 422	3,5	26,6
		D	21	66	47	-68,2	40,4	18	22	47	-18,2	-53,2
127	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	A	3 217	3 931	1 948	-18,2	101,8	1 534	1 348	1 081	13,8	24,7
		B	2 589 821	3 689 839	1 480 729	-29,8	149,2	1 640 217	1 447 321	1 458 235	13,3	-0,7
		C	1 542 851 073	1 945 508 711	742 512 388	-20,7	162,0	979 395 972	769 039 950	737 060 587	27,4	4,3
		D	167	337	82	-50,4	311,0	142	219	70	-35,2	212,9

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, küresel 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 gayrimenkul, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Karaköy Semti, Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, Karaköy Palas, 4 nolu binada yer alan 1 bağımsız bölüm numarasında kayıtlı '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 Semti 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

- Raporu 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. normal 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 tarihimize 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 + 6 normal katlı (Ana gayrimenkulün 1. Normal katı mimari projede asma kat olarak belirtilmiştir.) olacak şekilde betonarme karkas tarzda inşa edilmiş bina.
- Ana gayrimenkulde; B+ZK+1 (asma kat) +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 hâlihazırda; 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+ 5 normal katlı olarak inşa edilmiş bina bulunmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	5D
Yapının Yaşı	:	44
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, asma, 5 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
YEVİMİYE 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

*Değerleme konusu 1 numaralı bağımsız bölümün kat numarası tapuda Bodrum, Asma, Zemin, Birinci ve İkinci kat olmak üzere 5 kat olarak yanlış belirtilmiş olup, taşınmaz mimari projesinde Bodrum, Zemin, Birinci (Asma) ve İkinci katlarda konumlu olup, halihazır durumu da mimari projesine uygundur.

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 KISITLAMAR

102 Ada 3 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 04.06.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidata göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 04.06.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidata göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 04.06.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidata 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.

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 ÇELİŞMALARINDA 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini 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 cepheli durumda olması,
- Farklı ulaşım imkânlarının 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 taşınmazın 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 piyasada konu olabileceği kira bedeline ilişkin yapılan tespitler doğrultusunda 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 mekânsal dinamikleri, gerekse sahip olduğu özellikler açısından değişmeye 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 şekliyle 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 90 oda + 54 oda (Öneri Otel)	11.252 m ²	ALİŞVERİŞ Satış alanları (93) + fastfood (21) + restoran (2) + süpermarket	23.870 m ²
FUAR, SERGİ, SEMİNER	10.047 m ²	EĞLENCE Sinemalar (7) + teknoloji Merkezi	3.486 m ²
SANAT VE KÜLTÜR MERKEZİ	3.174 m ²	TERMINAL Yolcu salonu + duty free (13)	7.925 m ²
		AKVARYUM	3.686 m ²
		SERGI SALONU	3.836 m ²
		OFİSLER	17.256 m ²
		OTOPARK 60 otobüs / 1252 otomobil	51.682 m ²
		TEKNİK HACİMLER	3.560 m ²
		DOLAŞIM ALANLARI	11.881 m ²



EMSAL ARAŞTIRMASI

Satılık Emsaller:

1. Remax Evrensel – 00532 458 46 86

Taşınmazla aynı bölgede Tersaneler Caddesi'ne cepheli 752 m² inşaat alanına sahip 11 katlı binanın 3.400.000 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.521 USD/m²) (8.364 TL/m²)** Emlak yetkilisi emsal verisinin Tersaneler Caddesi üzerinde kaldığını, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu binanın özellikli olması ve lokasyon olarak daha iyi bir bölgede yer almasından dolayı şerefiyesinin daha yüksek olacağını belirtmiştir.

2. Nazar Emlak – 0532 436 41 65

Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmelerde konu taşınmazın m² birim satış değerinin 5.000 \$ ile 7.000 \$ aralığında olabileceğini belirtmiştir. Emlak yetkilisi 450 m² alanlı 1. katın aylık kira değerinin 13.000 \$ civarında olabileceğini belirtmiştir.

3. Century 21 Emlak – 0534 525 63 47

Taşınmazla aynı bölgede bulunan 30 m² oturumu olan 8 katlı toplamda 300 m² inşaat alanına sahip komple binanın 1.150.000 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.833 USD/m²)**

4. Century 21 Emlak- 0534 525 63 47

Taşınmazla aynı cadde üzerinde metro girişinin yanında bulunan, 400 m² oturumu olan 8 katlı toplamda 3.200 m² inşaat alanına sahip binanın 15.500.000 \$ bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. **(4.844 USD/m²)**

5. Apex Gayrimenkul- 0537 433 73 37

Taşınmazla aynı bölgede Karaköy Meydanı'na cepheli 5000 m² kullanım alanı olan binanın 16.000.000 \$ bedelle satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.200 USD/m²)**

6. AA Emlak- 0543 598 55 99

Taşınmazla aynı bölgede Tophane tarafında kalan 160 m² oturumlu 10 katlı toplamda 1.600 m² inşaat alanına sahip binanın 7.500.000 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.688 USD/m²)**

Kiralık Emsaller:

7. Bgata Emlak-0532 580 90 07

Taşınmazın bulunduğu bölgede sadece ticari emlak alım-satımı ile ilgilenen emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın 450 m² alanlı 1. katının m² birim kira değerinin 30 \$ civarında olabileceğini belirtmiştir. **(~55 TL/m²/Ay)**

8. Bgata Emlak – 0532 580 90 07

Taşınmazla aynı bölgede Bankalar Caddesi üzerinde 5.700 m² alanlı binanın 110.000 \$ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(19 USD/m²/Ay)** Emlak yetkilisi değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu binanın özellikli olması ve lokasyon olarak daha iyi bir bölgede yer almasından dolayı şerefiyesinin daha yüksek olacağını belirtmiştir.

9. Turyap Tünel- 0532 436 41 65

Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmelerde taşınmazla aynı cadde üzerinde 2.000 m² inşaat alanına sahip binanın kira değerinin 35.000 \$ olduğu bilgisi alınmıştır. **(17,5 USD/m²/ay)** Emlak yetkilisi değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu binanın özellikli olması ve lokasyon olarak daha iyi bir bölgede yer almasından dolayı şerefiyesinin daha yüksek olacağını belirtmiştir.

10. A'dan Z'ye Emlak- 0532 564 54 00

Taşınmaz ile aynı bölgede Rıhtım Caddesi tarafında denizi gören 30 m² taban oturumu olan 10 katlı toplamda 300 m² inşaat alanına sahip binanın 15.000 \$ bedelle kiralık olduğu belirtilmiştir. **(50 USD/m²/Ay)**

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.6.5. 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 (~12.726 TL/m²) bedelle alım-satım işlemine konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Tespit edilen bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

103 Ada 2 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 KAPİTALİZASYONU 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 38,3 USD/m² (~71 TL/m²) ortalama bedelle kiralamaya konu olabileceği ve bölgedeki kapitalizasyon oranı (Ro) %7 olarak tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın katlar bazında tespit edilen kira bedelleri ve gelir yöntemi çerçevesinde gerçekleştirilen hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

	Alan, M ²	Σ Kira Bedeli, TL/Ay	Σ Kira Bedeli, TL/Yıl
Karaköy Şube Kullanımındaki Bodrum+Zemin Kat Alanı	1.000	87.000	1.044.000
1. Normal Kat (Asma Kat)	450	26.000	312.000
2. Normal Kat	450	26.000	312.000
Genel Toplam, TL		139.000	1.668.000

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Değer Tespiti	
Kiralamaya konu alan, m ²	1.900
Kira Bedeli, TL/Ay	139.000
Kira Bedeli, TL/Yıl	1.668.000
Kapitalizasyon Oranı	0,07
Değer, TL	23.828.571

Gelir Yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri ~**23.829.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu taşınmazın kira bedeli **1.668.000,-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 tespit edilmemiştir.

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 hâlihazırdaki 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

Hasilat 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 **~23.829.000,-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 - 1 Numaralı Bağımsız Bölüm			
Kapalı Alan, m ²	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dâhil 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 - 1 Numaralı Bağımsız Bölüm			
Kapalı Alan, m ²	Kira Bedeli, TL/Ay	Kira Bedeli, TL/Yıl	Kira Bedeli, USD/Yıl
1.900	139.000	1.668.000	896.774

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfı 5-D olmak üzere sigortaya esas değeri 3.211.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

*(04.06.2012 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



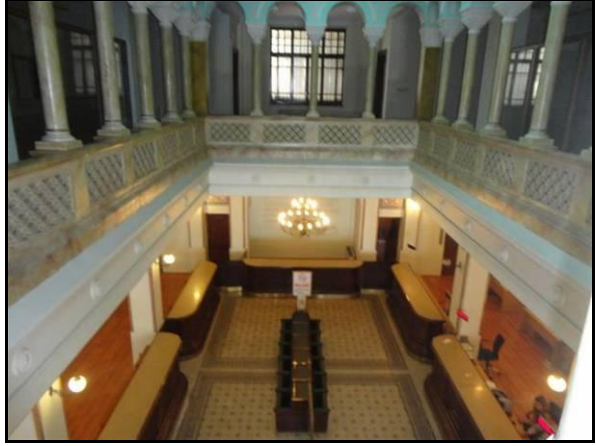
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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



EK 1 - FOTOĞRAFLAR







EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER
TAPU

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL			Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
	İlçesi	BEYOĞLU				
	Mahallesi	MÜEYYETZADE				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
BAGIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
	13	102	3	ALTINDA BANKASI OLAN KARGIRIŞ HANI	ha	m ²
	Planındadır				Zemin Sistem No : 21374423	
	Sınırı					
	KAT MÜLKİYETİ	☒		KAT İRTİFAKI	☐	
	DEVRE MÜLK	☐				
BAGIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
	23.500.000,00	EKLENTİLERİ OLAN BANKA		105840/216000	BOD-ZEM	1
	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI 28,02,1975					
	Edinme Sebebi					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
	Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.	8853	3	291		28/10/2010	
Sahife No.	M. OKUMUS Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü					
Sıra No.						
Tarih	NOT : * Mülkiyetin payı aynı mülkiyetin bir parçası olarak devredilmiştir. Tarihli Kanuna Hükmüne göre devredilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					
Gittisi						
Cilt No.						
Sahife No.						
Sıra No.						
Tarih						

ATILIM A.Ş. 2006

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

-TAPU TAKYİDATI-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 102/3
Zemin No	: 21374423	Yüzölçümü	: 583,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: ALTINDA BANKASI OLAN KARGIRIŞ HANI
Kurum Adı	: Beyoğlu TM	Blot/Kar/Giriş - B.B.No	: - / BOD-ZEM-1+2+ASMA / - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: MÜEYYETZADE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 105840/216000
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: EKLENTİLERİ OLAN BANKA
Cilt / Sayfa No	: 3 / 291		
Kayıt Durum	: Aktif		

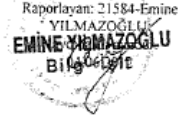
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/R	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yermise	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI 28.02.1975			
İrtifak	M : BU PARSEL ALEYHİNE 2 PARSEL LEHİNE KROKİDE SARİ BOYA İLE BOYALI A İŞARETLİ KISIMDAKİ MERDİVENLER AYDINLIK MAHALİ KALORİFER KAZANLARI ÇİFT ASANSÖR ELEKTRİK VE TERKOS SAATLERİNDEN İBARET TESİSLER ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih: 16/12/1964.Bitis Tarih: 16/12/1964 - Sıra:-)	MÜEYYETZADE Mah. 102 Ada 2 Parsel	16/12/1964 - 7403	-
İrtifak	M : BU PARSEL LEHİNE 2 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARİ BOYA İLE BOYALI B İŞARETLİ KISIMDAKİ MERDİVENLER AYDINLIK MAHALİ KALORİFER KAZANLARI ÇİFT ASANSÖR ELEKTRİK VE TERKOS SAATLERİNDEN İBARET TESİSLER ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih: 16/12/1964.Bitis Tarih: 16/12/1964 - Sıra:-)		16/12/1964 - 7403	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119855568	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/100		Ticaret Sicilinde Ayni Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 8853-	

Şirkette kullanılmak üzere başka yerde kullanılmaz




T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

23 Aralık 2011

SAYI : M.34.6.BEB.36/2011-14764 *GO - 7035 C-174658*
BİRİMİ : Yapı Ruhsat Şefliği *4-14689*
KONU : 102 ada, 3 parsel.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.NE
Müeyyetzade Mah.Kemeraltı Cad.No:2 K:2-3
Karaköy – İSTANBUL

İLGİ: 16.12.2011 tarih ve 2011/14764 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, 113 pafta, 102 ada, 3 parsel sayılı yer, 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilmesiyle imar planı yürürlükten kalktığına geçici yapılanma koşullarına göre Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygulama yapılmakta iken 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, bitişik nizam, turizm+hizmet+ticaret alanında kalmakta olup, 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı G.E.E. ve A.Y.K kararıyla tescilli eski eserdir.

Bilgilerinize rica ederim.


İlhan TURAN
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

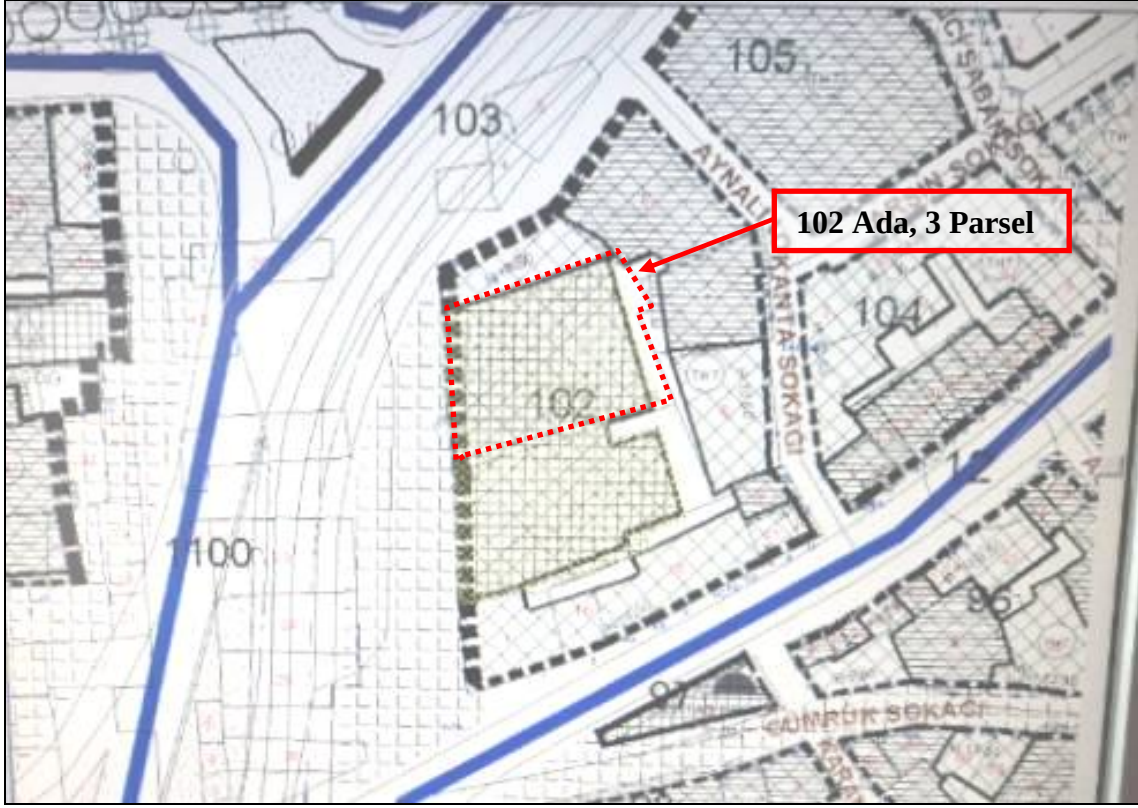
Şahkulu Mah. Meşrutiyet Cad. No: 121 34430 Şişhane - Beyoğlu / İstanbul
Tel: 444 0 160 www.beyoglu.bel.tr

(*) :Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları Plan Notları

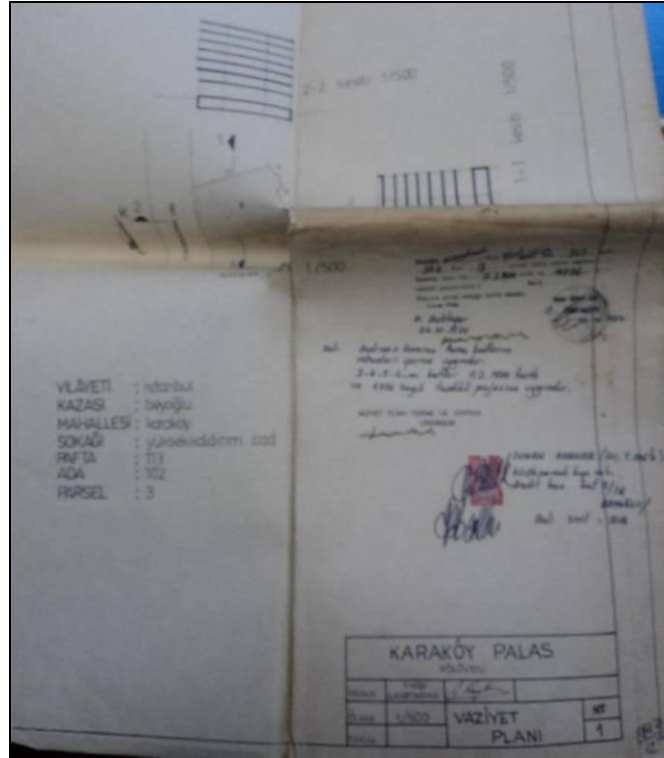
III-B-4. Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları (T.H.T)

- III-B-4-1.** Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları; yerel, metropoliten, ulusal ve uluslararası ölçekte tarihi ve kültürel dokuya bağlı turizm-ticaret-pazarlama, hizmet alanlarıdır.
- III-B-4-2.** Bu alanlarda perakende ticaret birimleri, mefruşat-tekstil ve konfeksiyon ürünleri-konfeksiyon satış birimleri, çok katlı mağazalar, konaklama alanları, turizme yönelik perakende ticaret alanları ve bu birimlere hizmet eden konaklama tesisleri, motel, butik otel, oteller, kongre merkezleri, tiyatro, sinema, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta, kafeterya, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, müzik çeşitleri eğitimi-dinletisi yapılacak kültürel birimler, bölgenin karakterine uygun kültür öğelerinin korunması, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri, derhaneler, kurslar, cam boyama, porselen ve seramik sanatı, el yapımı oyuncak, nakış, kumaş boyama, sedef kakma, geleneksel müzik aletleri, altın ve gümüş takı-tekari ve ev eşyaları, soğuk bakır el işçiliği, oltu taşı-lületaşı vb. her tür değerli doğal taş işleme, hat, ebru, tezhip, minyatür, kitap ciltleme ve onarımı, çerçeve, resim, heykel, ahşap el işçiliği, hediyeelik eşya, halı, kilim, el örgüsü, hasır sepet ve kutu, bakırcılık, küçük çaplı matbaa ve baskı işleri, nargile-pipo imalatı vb. gibi kirlenici olmayan geleneksel el sanatları üretimi ve perakende pazarlaması-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, antikacı ve mezat salonları ve nitelikli konut yer alabilir. Yerel özellikler arz eden sokak ve bölgelerde, Envanter ile Kayıp Eser Envanterinin ve özgün işlevlerin korunması çerçevesinde yukarıda tanımlanan işlevlerin kullanımının kısıtlanmasında İlçe Belediyesi yetkilidir. Tarihi ticaret işlevini devam ettiren Balık Pazarı (Sahne Sokak-Dudu Odaları Sokak) cepheli parsellerde umuma açık istirahat, eğlence yeri, cafe, kafeterya, lokanta, çay ocağı içermeyen tarihi ticaret ve pazarlama işlevi korunacaktır.
- III-B-4-3.** Planlarda belirlenen turizm-hizmet-ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ilgili Koruma Kurulu kararı alınmak koşulu ile verilmiş yapılanma şartları değiştirilmeksizin ilgili Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü ve önerileri alınmak şartı ile özel (eğitim-sağlık-kültür-asansör otopark vb.) donatı alanı yapılabilir.
- III-B-4-4.** Planlarda belirlenen turizm-hizmet-ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ve hanlarda; **III-B-4-2.** maddesinde belirtilen alt fonksiyonların yer alacağı, ihtisaslaşma bölgeleri-sokakları-hanları Belediyesi'nce yapılacak çalışmalarda belirlenecektir.
- III-B-4-5.** Hanların avlularında Envanter ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan mescit, çeşme, anıt ağaç vb. korunacaktır.
- III-B-4-6.** Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları fonksiyonu içinde kalan 303 ada 56 parseldeki binanın yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumunda, ilgili Koruma Kurulu kararına göre işlem yapılacaktır.

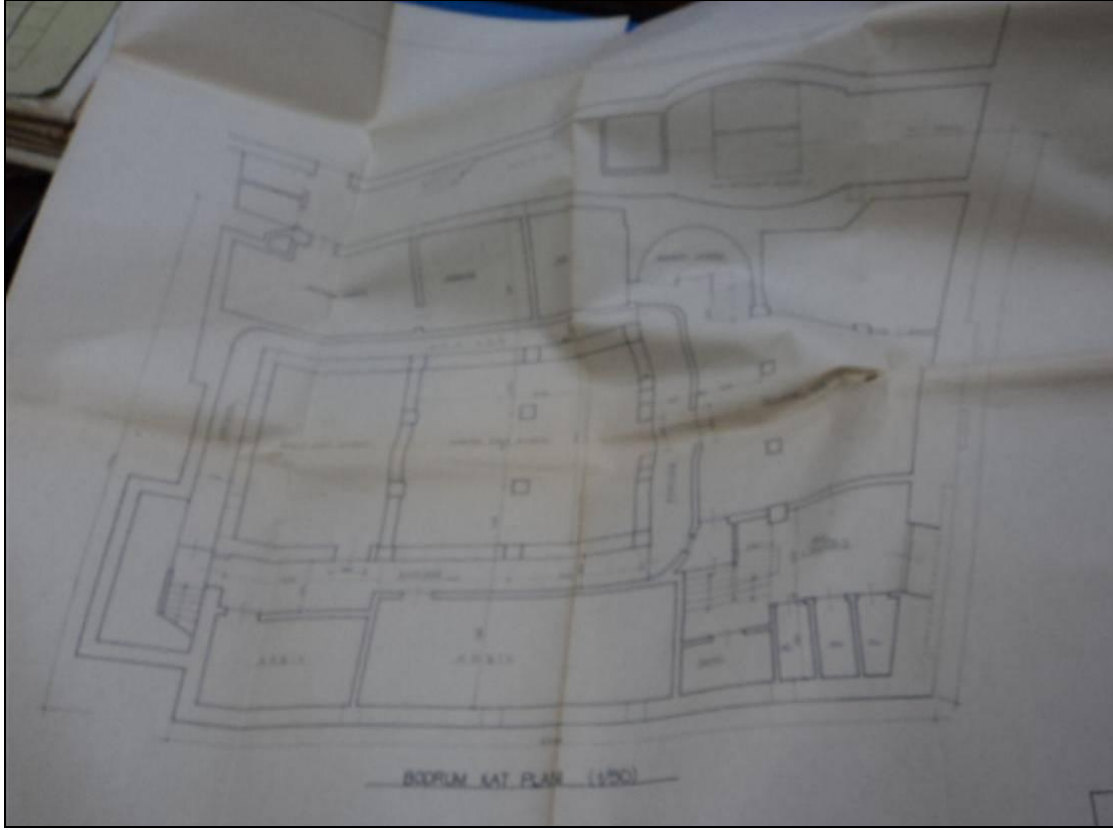
UYGULAMA İMAR PLANI



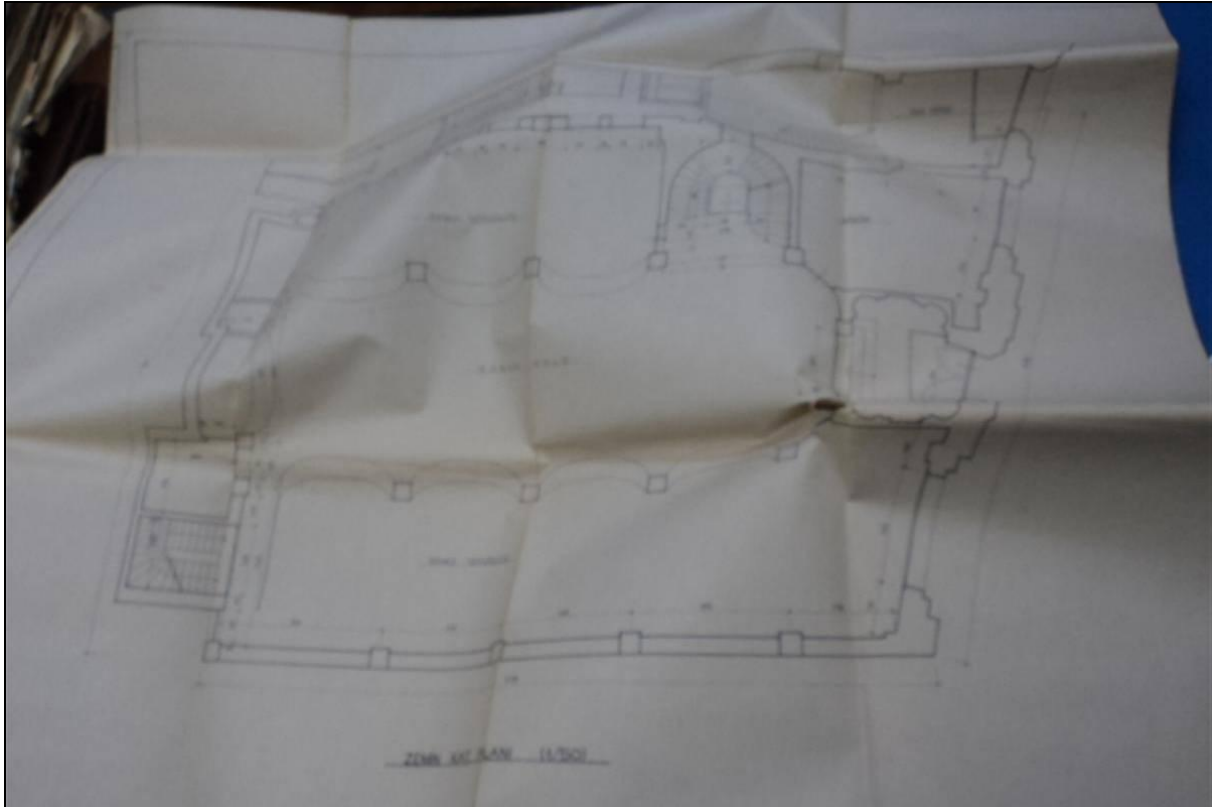
Proje Fotoğrafları



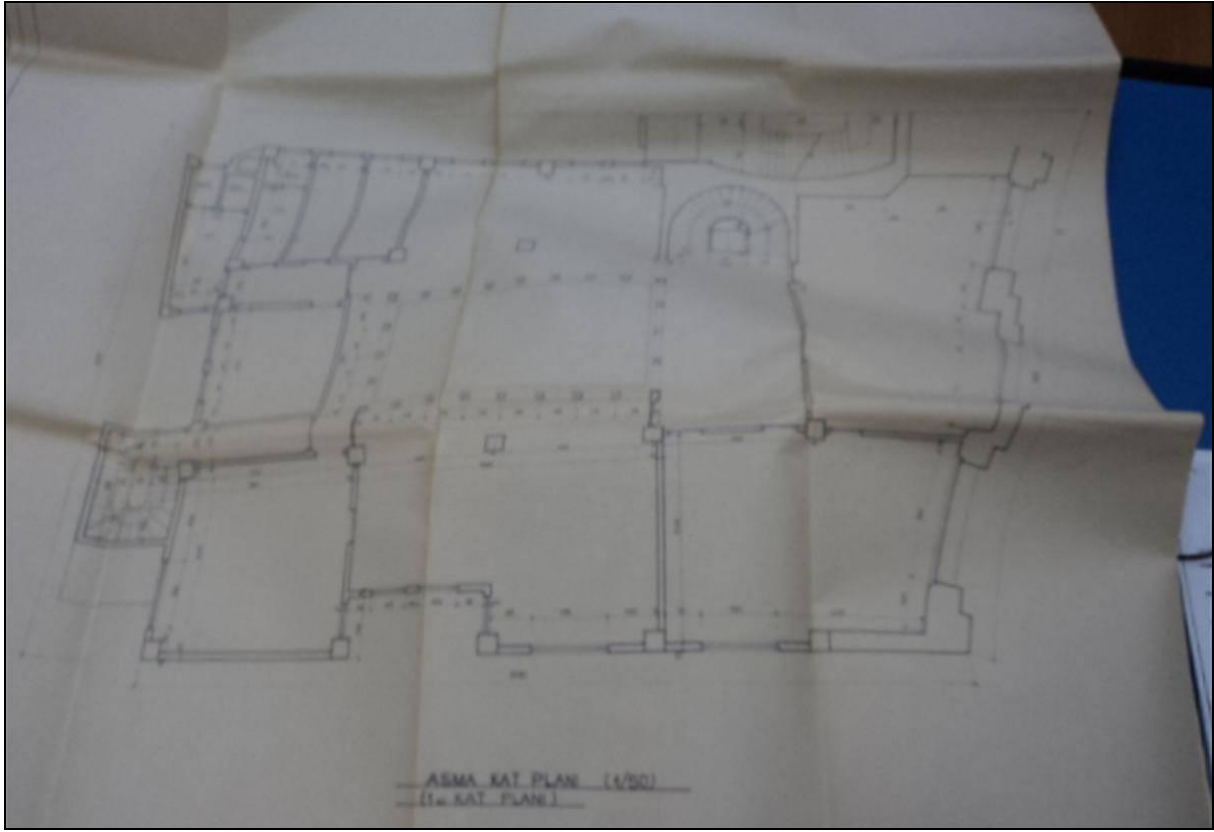
Bodrum Kat Planı



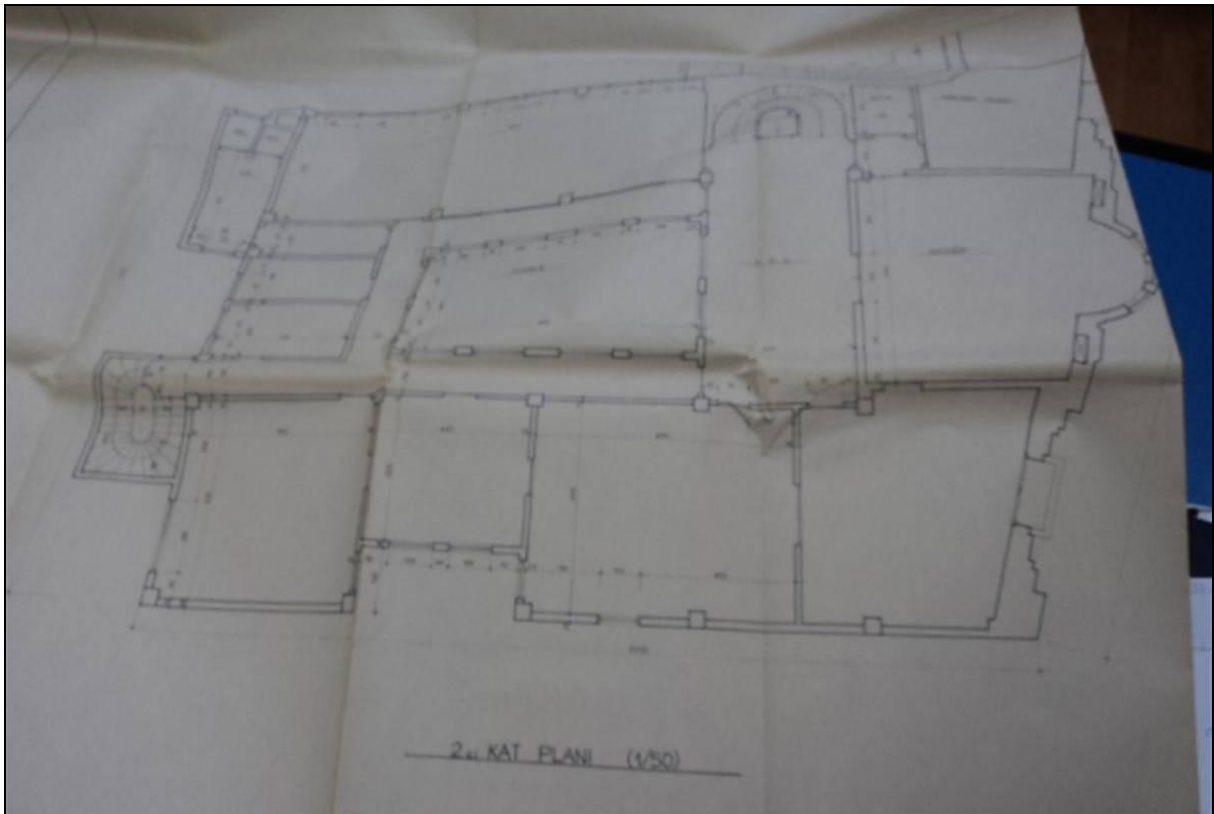
Zemin Kat Planı

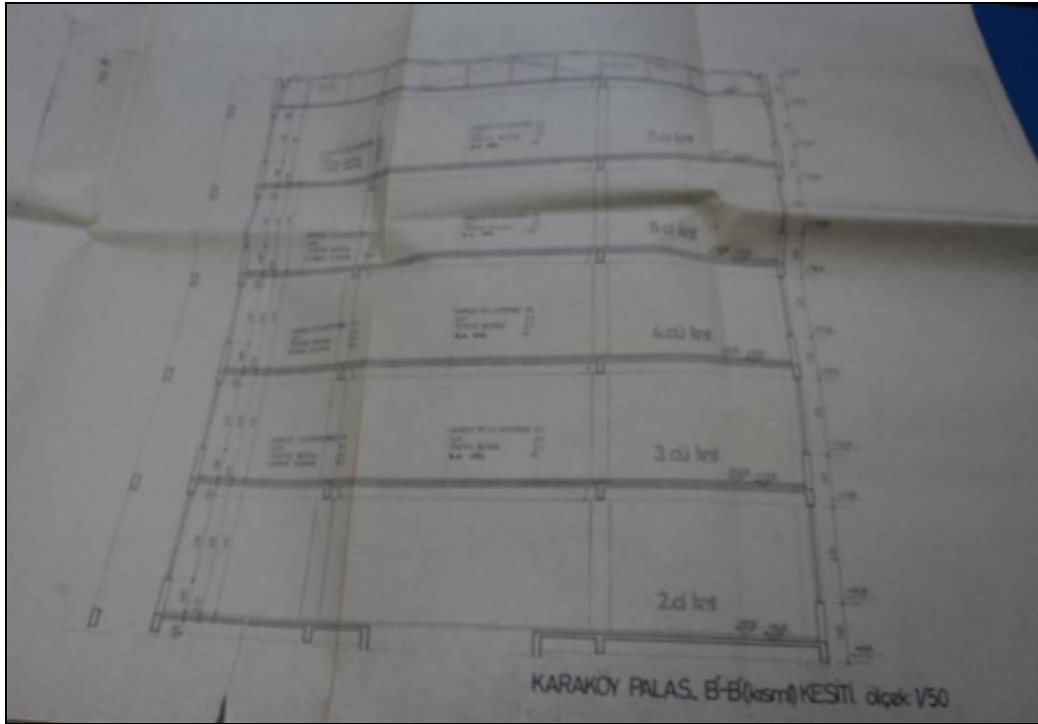
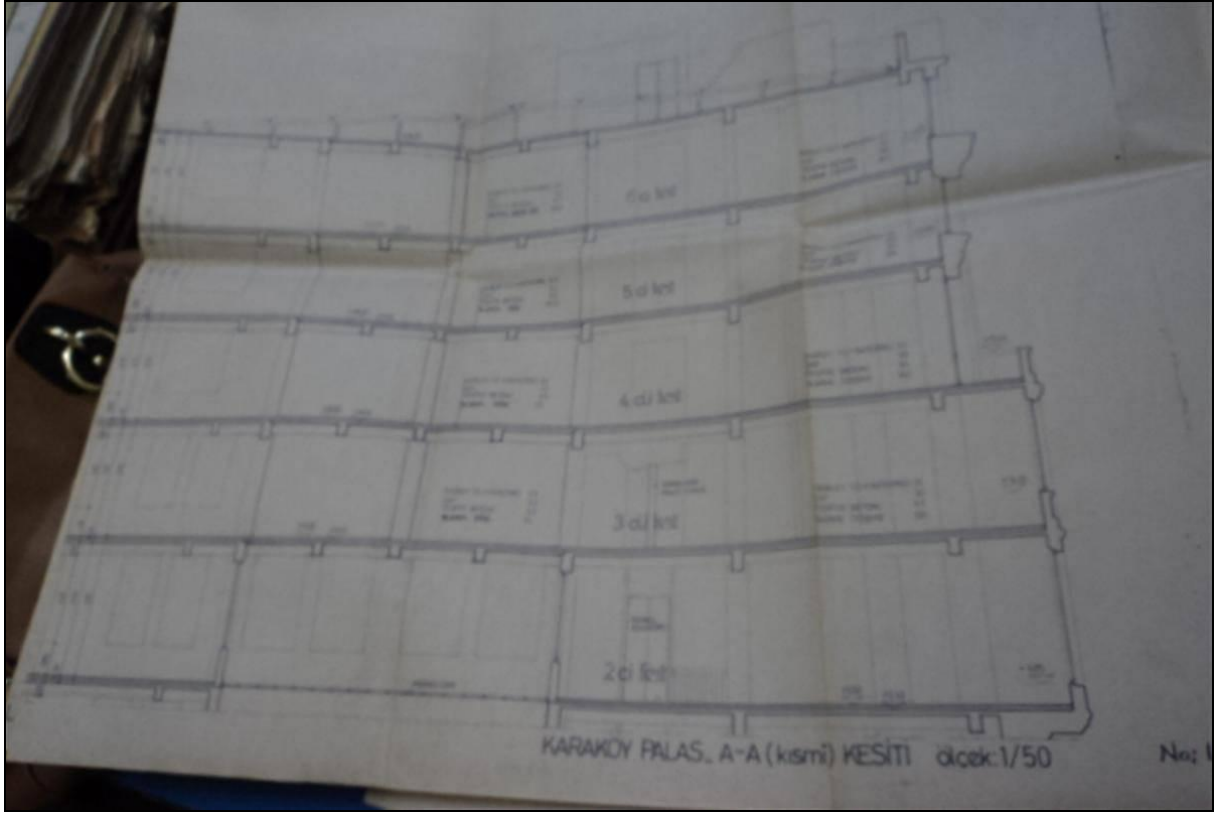


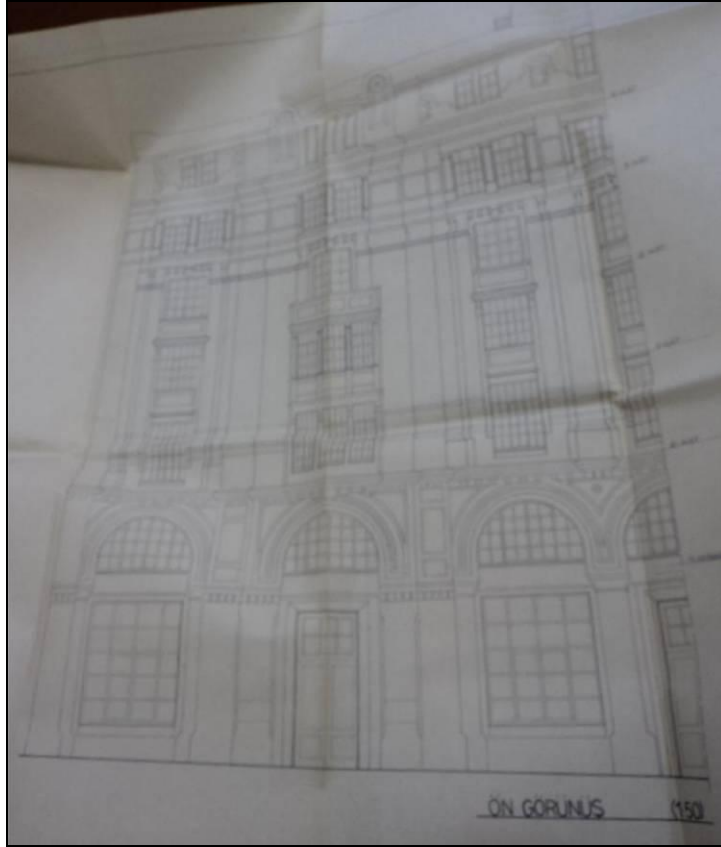
1.(Asma) Kat Planı



2. Kat Planı







Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu

Yapı muayene ve kullanma izni raporu

Yapının adresi	Pelase No	Ada No	Faah No	Kapı No	İmar durumu No ve tarihi	PROJEKİN	Yatırım No
Beşoğlu, Mıyayretmede mah. Yüksek Kaldırım cad.	113	102	3	-	28	14.7.1971 11.7.1972	2938 4736

Yukarıda adresi peşilli yerdeki No. 26.24 n. artifiandaki Karadeniz Emece Pelase'ın aydınlığının kapatılmasının çelik kenstrüksiyonun bafonazare karışma fehviliinin mahallen tetkikinde, temenlanış olduğu görüldüğünden kullanılabilmek-neğine dair rapordur.

Ayhan Kılıçgelen Ayhan Kılıçgelen
Y. Mühendis Doktor

Cihat Bageran Cihat Bageran
Doktor

Y. Mimar

Beşoğlu BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazan yapının 6785 sayılı İmar K. m. 17 ve 1095 sayılı 16-18 nci maddelerine göre Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve çıkış uygun olduğu, İmar ve İmar bakımlarından kullanışında bir mahzur görülmendiği anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğünce Ruhsat alım vergisinin ödeniğine dair Müktefel tarafından belge ileme edildiği ve edilerek ve ücreti alınarak kullanma izninin ilgilisine verilmesini rica ederim.

Y. C. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
Tarih: 20.7.11
Tarih: 9.4.2011

Y. C. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
Tarih: 20.7.11
Tarih: 9.4.2011

EK 3 – LİSANSLAR

