



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BEŞİKTAŞ-SİNANPAŞA**

2012_300_54

"BEŞİKTAŞ ŞUBE"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	9
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	11
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	13
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	13
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	14
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	14
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	14
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	14
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	15
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	15
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	15
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	16
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	16
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	17
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	17
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	18
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	18
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	18
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	19
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	25
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	25
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	25
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	25
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	25
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	25
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	25
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	26
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	26
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	26
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
8.	SONUÇ	27
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	27
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	27
8.2.1.	SATIŞ DEĞER TAKDİRİ	27
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ	27

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Kargir iş hanı-banka hizmet binası

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

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

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

DEĞERLEME TARİHİ

: 04.12.2012

TESPİT EDİLEN DEĞER

: **13.075.590,-TL (KDV Hariç)**

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 26.12.2012
- RAPORUN NUMARASI** : 2012_300_54
- DEĞERLEME TARİHİ** : 04.12.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 29.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012_300_41-58
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kayıtlı 267,53 m² arsa alanı olan kargir işhanı değer tespitidir.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Mehmet Emin KIZILBOĞA**
SPK Lisans No: 401040
İşletmeci/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimizce 30.12.2011 tarihinde, 2011_300_11_14 no.lu rapor düzenlenmiştir.

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** : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi
Ertuğrulgazi Sokak
No:1 34774
Yukarı Dudullu – Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporla detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kitası'yla Avrupa Kitası'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 dir. 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. 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.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 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. 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
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfusedir. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir,

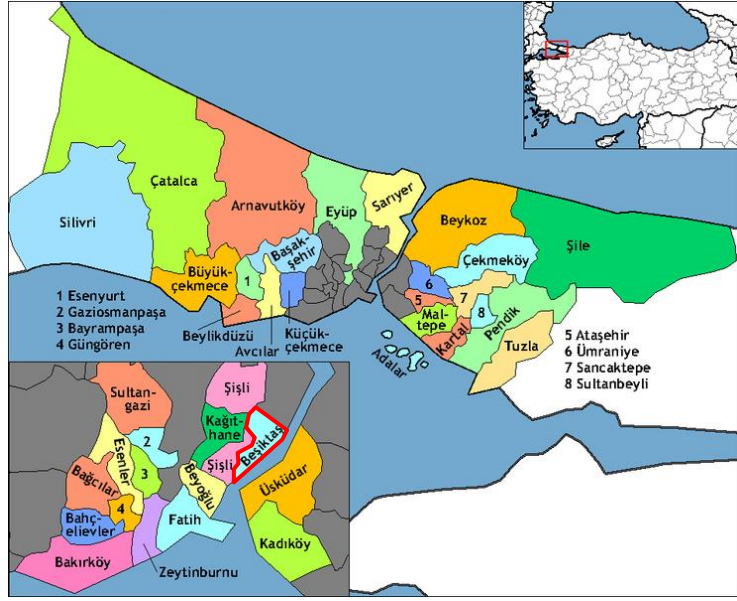
Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

BEŞİKTAŞ İLÇESİ

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

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



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

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

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

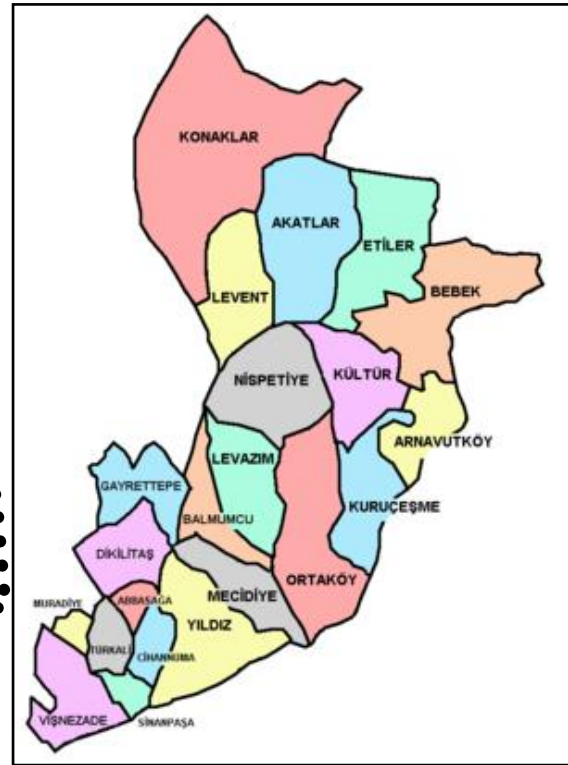
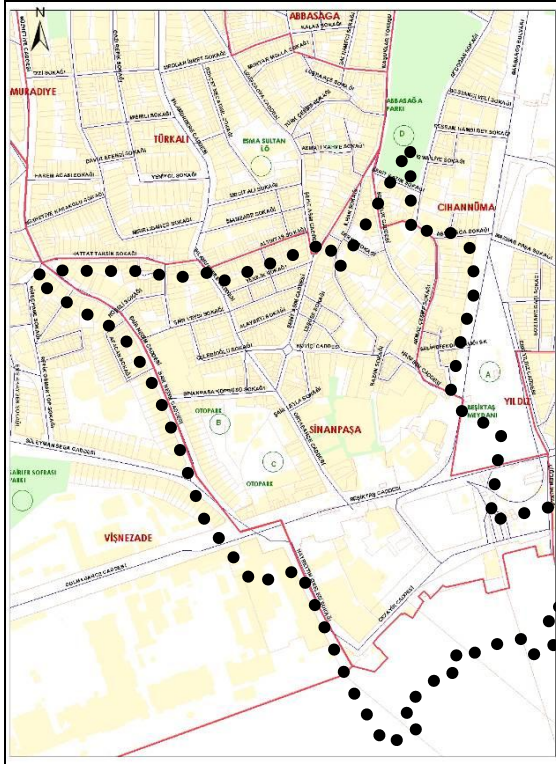
TİCARİ ÖZELLİKLERİ : İlçe hareketli ve çok canlı bir ticaret hayatına sahiptir.130 bine yakın ufak alışveriş merkezi, 2 bin şirket merkezi, 85 banka şubesi, sermaye piyasasında faaliyet gösteren kuruluşlar,Avrupa standartlarına uygun alışveriş merkezleri (Akmerkez) , plazalar ve uluslararası otel işletmeleri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

SİNANPAŞA MAHALLESİ

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

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

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



*Kaynak; Beşiktaş Belediyesi Resmi WEB sitesi

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

2009 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı: Kasım ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,9** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

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	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	74,9
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	74,0
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırım durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

Konut Satış İstatistikleri(3. Dönem)

2012 yılı üçüncü döneminde, Türkiye genelinde 103.543 konut satış sonucu el değiştirdi ve bir önceki döneme göre %2,35 oranında düşüş gerçekleşti.

2012 yılı üçüncü döneminde (Temmuz-Ağustos-Eylül), konut satışlarında bir önceki döneme göre en yüksek düşüş %19,30 ile Zonguldak, Karabük, Bartın (TR81) bölgesinde gerçekleşti. Bir önceki döneme göre yüksek düşüş gösteren diğer bölgeler sırasıyla, %15,70 ile İstanbul (TR10), %15,66 ile Adana, Mersin (TR62), %13,19 ile Antalya, Isparta, Burdur (TR61) ve %11,35 ile İzmir (TR31) bölgeleridir. Aynı dönemde konut satışlarında bölge düzeyinde bir önceki döneme göre artış gösteren bölgeler ise sırasıyla, %39,11 ile Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir (TR71), %26,47 ile Kastamonu, Çankırı, Sinop (TR82), %19,83 ile Samsun, Tokat, Çorum, Amasya (TR83), %18,04 ile Bursa, Eskişehir, Bilecik (TR41) ve %17,49 ile Manisa, Afyon, Kütahya, Uşak (TR33) bölgeleridir.

2012 yılı üçüncü döneminde, konut satışında bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 oranında artış gerçekleşti.

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya,yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasanın 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

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

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

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

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

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



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

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

5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

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

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

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

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

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

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

15 Pafta 291 Ada 93 Parsel

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

30.11.2012 tarihinde, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

30.11.2012 tarihinde, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

30.11.2012 tarihinde, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, Beşiktaş ilçesi Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 ada, 93 parsel sayılı yer, İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.09.2004 gün ve 59 sayılı kararı ve eski Beşiktaş-Ortaköy-Balmumcu Bölgesi Sit Alanları ve Etkileme Geçiş Alanları ve Koruma Alanı paftasına göre "Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanı" ve plansız alan içinde kalmakta olup, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları halen Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca yürütülmektedir.

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

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

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

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

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

Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi encümen kararına rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmaz; 27.10.2010 tarihinde 7785 yevmiye no ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına "Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması" işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Beşiktaş ilçesi Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 ada, 93 parsel sayılı yer "Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanı" ve plansız alan içinde kalmakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan çalışmaları halen Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütülmektedir. 1/5000 Nazım İmar Planı ve ardından 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumu düzenlenebilecektir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın Sit Alanı içerisinde yer alması,
- Doğalgaz hattının iç mekana çekilememiş olması
- Taşınmazın plansız alanda kalıyor olması ve imar durumunun belirsizliği

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

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

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

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

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

KİRALIK EMSALLER

NO	DURUM	ALAN m ²	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM KİRA- TL/M ² /AY	İRTİBAT
1	KİRALIK	50	1.600	5 katlı binanın 1. katında konumlu, 2 bölümden oluşan ofis, Beşiktaş Merkezde konumlu	32	BURÇ EMLAK 0 532 592 92 70
2	KİRALIK	180	6.000	3 kat ve 8 bölümden oluşan komple bina posinyon amaçlı kullanılabileceği belirtilmiştir, Beşiktaş Merkezde ara sokakta, yoğunlupun az olduğu bir noktada konumlu	33	BURÇ EMLAK 0 532 592 92 71
3	KİRALIK	350	21.000	5 katlı, 5 bölümden oluşan, İhlamurkuyu Caddesi üzerinde yer alan, meydana yakın konumda bulunan, komple bina	60	PİRAMİT EMLAK 0 533 573 38 63
4	KİRALIK	225	9.300	3 katlı, 3 bölümden oluşan, Beşiktaş Çarşısında, meydana konumlu, komple bina	41	GARANTİM EMLAK 0 532 236 24 28
5	KİRALIK	75	5.000	Beşiktaş meydana yakın, İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu dükkan	67	ÖKTEM & ÖKTEM GAYRİMENKUL 0 530 567 44 80
6	KİRALIK	180	13.000	Beşiktaş meydana yakın, İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu 2 bölümlü dükkan , giriş 110 m ² , bodrum 70 m ²	72	ÖKTEM & ÖKTEM GAYRİMENKUL 0 530 567 44 80
7	KİRALIK	300	45.000	Beşiktaş meydana, 3 bölümlü dükkan , giriş 100 m ² , 1. kat 100 m ² , bodrum 100 m ²	150	ÖKTEM & ÖKTEM GAYRİMENKUL 0 530 567 44 80
8	KİRALIK	440	25.000	İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu 4 bölümlü kople bina	57	ÖKTEM & ÖKTEM GAYRİMENKUL 0 530 567 44 80
9	KİRALIK	1.180	90.000	İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu 3 bölümlü mağaza	76	ÖKTEM & ÖKTEM GAYRİMENKUL 0 530 567 44 80

Değerlendirme :

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

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

Taşınmaz, konum olarak 2. Bölge içerisinde kalmaktadır.

Emsal 1 : Beşiktaş merkezde, ara sokakta konumlu olduğu için taşınmaza kıyasla kira değeri yarıyarıya düşüktür.

Emsal 2 : Beşiktaş merkezde, ara sokakta, yaya yoğunluğunun az olduğu bir noktada konumlu olduğu için taşınmaza kıyasla kira değeri yarıyarıya düşüktür.

Emsal 3 : İhlamurdere caddesi üzerinde, meydana ve taşınmaza yakın konumda yer alan, komple bina taşınmaza kıyasla biraz daha içeride yer aldığı için şerefyesi daha kira değeri daha düşüktür.

Emsal 4 : Beşiktaş Merkezde, meydana konumlu, taşınmaza kıyasla daha kullanışsız olan, küçük alana sahip taşınmazın lokasyonu oldukça iyi olmasına rağmen şerefyesi düşüktür.

Emsal 5 : İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu dükkanın şerefyesi taşınmazın giriş katında konumlu dükkana kıyasla düşüktür.

Emsal 6 : İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu dükkanın şerefyesi taşınmazın giriş katında konumlu dükkana kıyasla düşüktür.

Emsal 7 : Beşiktaş meydana konumlu dükkanın şerefyesi taşınmazın giriş katında konumlu dükkan ile yakın kira değerine sahiptir.

Emsal 8 : İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu komple binanın şerefyesi taşınmaza kıyasla oldukça düşüktür.

Emsal 9 : İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu dükkanın şerefyesi taşınmazın giriş katında konumlu dükkana kıyasla düşüktür.

Emsal yöntemi çerçevesinde; değerlendirme konusu binanın toplam alanı için rayiç kira değeri **~65 TL/m²/ay** birim değer olmak üzere yaklaşık aylık kira değeri **74.425,-TL** olarak hesaplanmıştır

SATILIK EMSALLER

NO	DURUM	ALAN m ²	FİYAT TL	AÇIKLAMA	FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
İŞ HANI KATI						
1	SATILIK	60	2.250.000	3 bölümden oluşan giriş kat dükkan, Dolmabahçe Caddesi üzerinde, Akaretler yakını	37.500	IHLAMUR EMLAK 0 532 262 93 23
2	SATILIK	80	6.435.720	3 bölümden oluşan giriş katta konumlu dükkan, Beşiktaş Meydan da konumlu	80.447	EMLAK CITY 34 0 532 589 69 46
3	SATILIK	80	220.000	2+1, 80 m ² 2. katta konum ofis olmaya müsait daire, Kartal heykeline yakın Meydan Sokak ta konumlu	2.750	YEŞİLTAŞ EMLAK 0 532 7823482
4	SATILIK	80	225.000	2. katta konumlu ofis amaçlı kullanılabilecek daire, Beşiktaş Köyiçinde yakın konumlu	2.813	PİRAMİT EMLAK 0 532 495 83 60
5	SATILIK	135	1.515.020	2 bölümden oluşan, giriş katta konumlu dükkan , Ihlamurdere Caddesi üzerinde konumlu, meydana yakın	11.222	CREATİVE GAYRİMENKUL 0 212 3521505 0 212 3521506 0 532 7043333
6	SATILIK	255	1.600.000	3 bölümden oluşan, giriş kat, giriş alanı 155 m ² , asma kat 40 m ² , depo 60 m ² , Ihlamurdere Caddesi üzerinde konumlu mağaza	6.275	İSTANBUL GAYRİMENKUL 0 505 420 48 44

Satılık Emsal Değerlendirme -1

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

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

Taşınmaz, konum olarak 2. Bölge içerisinde kalmaktadır.

Emsal 1 : Dolmabahçe Caddesi üzerinde, Akaretlere yakın konumlu olduğu için şerefyesi taşınmazın giriş katında konumlu dükkan ile yakındır.

Emsal 2 : Beşiktaş meydana konumlu olduğu için şerefyesi taşınmazın giriş katında konumlu dükkana kıyasla daha yüksektir.

Emsal 3 : Beşiktaş meydana konumlu olduğu için şerefyesi taşınmazın üst katlarında konumlu olan ofislere kıyasla daha düşüktür.

Emsal 4 : Beşiktaş köyiçinde konumlu olduğu için şerefyesi taşınmazın üst katlarında konumlu olan ofislere kıyasla daha düşüktür.

Emsal 5 : Beşiktaş, Ihlamurdere Caddesi üzerinde konumlu olduğu için şerefyesi taşınmazın giriş katında konumlu dükkana kıyasla daha düşüktür.

Emsal 6 : Beşiktaş, Ihlamurdere Caddesi üzerinde konumlu olduğu için şerefyesi taşınmazın giriş katında konumlu dükkana kıyasla daha düşüktür.

NO	DURUM	NET ALAN m ²	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
İŞ HANI - BİNA EMSALLERİ						
1	SATILIK	300	2.681.550	6 bölüm ve 6 kattan oluşan 300 m ² alana sahip komple bina, Beşiktaş Köyü'nde konumlu	8.939	DUYAR EMLAK 0 536 870 25 15
2	SATILIK	350	16.000.000	5 katlı , 10 bölümden oluşan toplam 350 m ² alana sahip, giriş katinde dükkan bulunan, banka şubesi olmaya uygun olduğu belirtilen komple bina, Beşiktaş Köyü Balıkpazarı yakınında konumlu	45.714	CEYHUN EMLAK 0 535 555 39 09
3	SATILIK	115	3.500.000	5 katlı , 5 bölümden oluşan toplam 115 m ² alana sahip, her kat 20,25 m ² , giriş katinde dükkan bulunan komple bina, Beşiktaş Çarşısında konumlu	30.435	GNÇ EMLAK 0 532 736 95 79
4	SATILIK	650	2.681.550	5 katlı, komple bina, Beşiktaş Çarşısı da konumlu	4.125	ARTHUR MILLER 0 542 235 96 58
5	SATILIK	460	2.949.705	Yay Trafiğinin Yoğun Olduğu Lokasyonda, 90 M2 Oturlu; Bodrum + Zemin + Asma Kat Ve Üzerinde 3 Tam Kat Kullanımlı, Toplam 460 M2 Kullanım Alanına Sahip, İhlamurkuyu Caddesine 5 Metre Cepheli, Beşiktaş Çarşısı İçinde konumou	6.412	TURYAP BEYOĞLU TÜNEL TEMSİLCİLİĞİ 0 533 519 96 71
6	SATILIK	140	3.250.000	Beşiktaş merkezde meydana yakon konumda, 5 katlı, her katı 28 m ² olan komple bina	23.214	BANKA GAYRİMENKUL 0 533 604 45 50
7	SATILIK	450	4.826.790	4 katlı, 4 bölümden oluşan, Beşiktaş Çarşısında konumlu komple bina	10.726	CENTURY 21 ARC GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0 536 716 46 21
8	SATILIK	570	10.726.200	5 katlı, 5 bölümden oluşan, giriş katında 130 m ² dükkan, diğer katları 110 m ² olan komple bina, Beşiktaş Köyünde konumlu	18.818	İNER EMLAK 0 532 255 86 26
9	SATILIK	350	2.250.000	5 kattan oluşan ,13.000 TL kira getirisi mevcut olan, İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu komple bina	6.429	AKSU EMLAK 0 532 424 15 46

Satılık Emsal Değerlendirme - 2

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

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

Taşınmaz, konum olarak 2. Bölge içerisinde kalmaktadır.

Emsal 1 : Köyiçinde konumlu olmasına rağmen kullanım alanını küçük olması ve daha bakımsız olması sebebi ile taşınmaza kıyasla şerefiyesi daha düşüktür.

Emsal 2 : Benzer özelliklere sahip olmasına rağmen Beşiktaş Köyiçinde konumlu olduğu için şerefiyesi taşınmaza kıyasla çok daha yüksektir.

Emsal 3 : Benzer özelliklere sahip olmasına rağmen Beşiktaş Çarşısı/ Köyiçinde konumlu olduğu için şerefiyesi taşınmaza kıyasla çok daha yüksektir.

Emsal 4 : Beşiktaş Çarşısında, ara sokakta konumlu olduğu için şerefiyesi taşınmaza kıyasla daha düşüktür.

Emsal 5 : Beşiktaş Çarşısında, ara sokakta konumlu olduğu için şerefiyesi taşınmazla aynıdır.

Emsal 6 : Benzer özelliklere sahip olmasına rağmen Beşiktaş Çarşısı/ Köyiçinde konumlu olduğu için şerefiyesi taşınmaza kıyasla çok daha yüksektir.

Emsal 7 : Beşiktaş Çarşısı konumlu benzer özelliklere sahip olduğu için şerefiyesi taşınmaza yakındır.

Emsal 8 : Beşiktaş Çarşısı konumlu benzer özelliklere sahip olduğu için şerefiyesi taşınmaza yakındır..

Emsal 9 : İhlamurdere Caddesi üzerinde konumlu, ofis katları bakımından benzer şerefiyeye sahiptir.

Emsal yöntemi çerçevesinde; değerlendirme konusu ana gayrimenkulün tamamı için rayiç değeri ortalama **~11.420 TL/m²/ay** birim değer olmak üzere değeri **13.075.900,-TL** olarak hesaplanmıştır.

NO	DURUM	NET ALAN m ²	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
İŞ HANI - BİNA EMSALLERİ						
1	SATILIK	300	2.681.550	6 bölüm ve 6 kattan oluşan 300 m ² alana sahip komple bina, Beşiktaş Köyiçi'nde konumlu	8.939	DUYAR EMLAK 0 536 870 25 15
2	SATILIK	350	16.000.000	5 katlı , 10 bölümden oluşan toplam 350 m ² alana sahip, giriş katinde dükkan bulunan, banka şubesi olmaya uygun olduğu belirtilen komple bina, Beşiktaş Köyiçi Balıkpazarı yakınında konumlu	45.714	CEYHUN EMLAK 0 535 555 39 09
3	SATILIK	115	3.500.000	5 katlı , 5 bölümden oluşan toplam 115 m ² alana sahip, her kat 20,25 m ² , giriş katinde dükkan bulunan komple bina, Beşiktaş Çarşıda konumlu	30.435	GNÇ EMLAK 0 532 736 95 79
4	SATILIK	650	2.681.550	5 katlı, komple bina, Beşiktaş Çarşıda konumlu	4.125	ARTHUR MILLER 0 542 235 96 58
5	SATILIK	460	2.949.705	Yay Trafiğinin Yoğun Olduğu Lokasyonda, 90 M2 Oturumlu; Bodrum + Zemin + Asma Kat Ve Üzerinde 3 Tam Kat Kullanımlı, Toplam 460 M2 Kullanım Alanına Sahip, İhlamurkuyu Caddesine 5 Metre Cepheli, Beşiktaş Çarşısı İçinde konumou	6.412	TURYAP BEYOĞLU TÜNEL TEMSİLCİLİĞİ 0 533 519 96 71
6	SATILIK	140	3.250.000	Beşiktaş merkezde meydana yakon konumda, 5 katlı, her katı 28 m ² olan komple bina	23.214	BANKA GAYRİMENKUL 0 533 604 45 50
7	SATILIK	450	4.826.790	4 katlı, 4 bölümden oluşan, Beşiktaş Çarşıda konumlu komple bina	10.726	CENTURY 21 ARC GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0 536 716 46 21
8	SATILIK	570	10.726.200	5 katlı, 5 bölümden oluşan, giriş katında 130 m ² dükkan, diğer katları 110 m ² olan komple bina, Beşiktaş Köyiçinde konumlu	18.818	İNER EMLAK 0 532 255 86 26

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

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

Taşınmaz, konum olarak 2. Bölge içerisinde kalmaktadır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın değeri katların şerefiyeleri ayrı ayrı düşünülerek verilmiş, toplam brüt bina alanı için birim değeri **11.420 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ		
Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Σ Değeri, TL
1.145	11.420	13.075.900

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın kira değeri, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları doğrultusunda, katlar arasında şerefiyelendirme yapılarak binanın tamamı için kira bedeli aylık 65 TL/m²/ay olarak tespit edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,05-0,09 aralığında olabileceği düşünülmekte olup, 0,075 olarak alınmıştır.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER						
Ada/Parsel No	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Ro	Taşınmazın Değeri (TL)
291 Ada/93 Parsel	1145	65,00	74.425	893.100	7,50%	11.908.000

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazın kira bedeli, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen kira emsalleri dikkate alınarak **74.425 TL/Ay** olarak tespit edilmiştir.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa değeri tespiti yapılmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazın değeri, **13.075.900-TL**

Gelir kapitalizasyonu ile, **11.908.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA 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 taşınmazlar tapu kayıtlarında "kargir işhanı" niteliğinde olup, yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılarak yasal sürecini tamamlamıştır.

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

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

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ				
Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
1.145	11.420	13.075.590	15.429.196	7.314.197

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri; **13.075.590-TL (Onüçmilyonyetmişbeşbinbeşyüzdoksan Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

Ada/Parsel No	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)
291 Ada/93 Parsel	1.145	65,00	74.425	893.100

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

SİGORTAYA ESAS DEĞERİ			
Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Değeri (TL/m ²)	Sigortaya Esas Değer (TL)
1.145	IV-B	695	795.775

Değerleme konusu taşınmazların yapı sınıfı 4-B olmak üzere toplam sigortaya esas değeri **795.775,-TL** olarak hesaplanmıştır. (Sigortaya esas değer; bağımsız bölümlerin toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 4B Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.)

*(03.12.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,7877.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA
SPK Lisans NO:401040
İşletmeci/Kontrolör

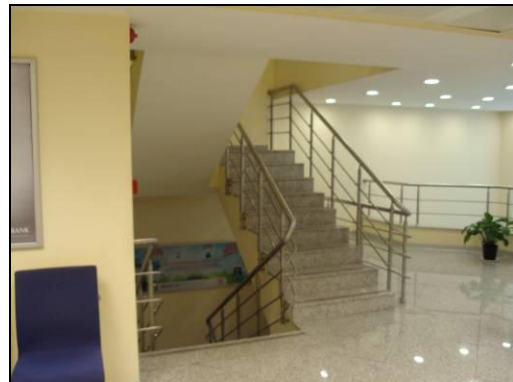
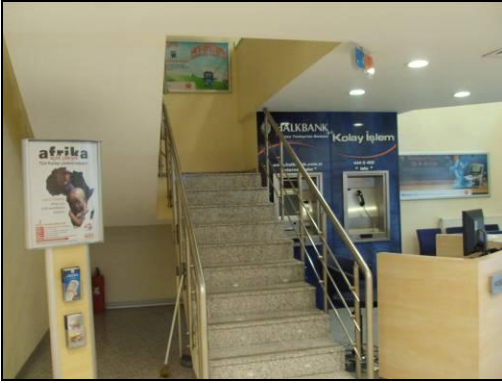
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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

EK 1 - FOTOĞRAFLAR



Bina Dış Görünüşü





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



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

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

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

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

Raporlayan: 15074-Duygu AKBÜLUT
Kaydına Uygundur.



Rapor Tarihi / Saati : 30.11.2012 10:43

İMAR DURUMU

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Şehircilik Bürosu

Sayı :M.34.49.BEŞ.0.13/7415 - 674162 - 4700

Konu: İmar durumu hk.

30.11/2012

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V. Tuba Gülmez
İhlamur Kuyu Mah. Aytaşı Sk. No:4 Ümraniye – İST.

İlgi: 30.11.2012 gün ve 7415 sayılı dilekçeniz

Beşiktaş İlçesi, Etiler Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parsel; 18.6.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; 10.01.1952 onanlı mevzi imar planının geçerli olduğu alanda, ayrık blok düzende B1 tip proje ile H:6.50 m. yükseklikte yapılanma hakkı almakta olup, “mahalli ticaret alanı”nda kalmaktadır.

Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 ada, 93 parsel; “Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanı” içinde ve plansız alanda kalmakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan çalışmaları Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yürütülmektedir. 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve ardından 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumu düzenlenebilecektir.

Yukarıdaki açıklamalar imar durumu yazılı bilgisi olup, plan bilgilerinin tamamını içermez ve buna göre uygulama yapılamaz.

Bilginize rica olunur.

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

İ.C./
İSTANBUL İLİ
EYLÜL İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLÂNLAMA İD.
Sayı : 85/2975

Yapı Sahibi : **Faahidank S.A.Ş.**
Müracaat Tarihi : **30.4.2008**
Müracaat No. : **2975**
Munayene Tarihi : **3.7.2008**

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Mim. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayısı
Gölpazarı Mah. Ortaokulu Cad.No:1	15	291	93	27.5.2008/22768 26.2.2008/1995	16.2.2008/0708 11.11.2007/047 03/A	24.11.2008 23 002

YAPININ NİTELİĞİ

Baharada adresi yazılı parseli mevcut bodrum-çamaşma-3 adet 3 normal katlı yapıdan oluşmaktadır. Kullanılabilirliğine dair belgedir.

BODRUM katları : Klima -Bulaşıkçılık dolabı, duvarlar ve binaların içine dolabı, asansör ve içme suyu.

Semin katları : KİMLİK odası ve Banyoya ait servis hacmi
Açık kat ve 1,2,3 normal katları: Banyoya ait servis hacmi, vardır.

İçme suyu (Kaya Sularının izin belgesi) 6 m3/da olarak tarayımından temin ve içme edildi.

Asansör	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Sihhi
VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR

Yapıda adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar ruhsatına ve işaretleme testatında Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.

İmar kanununun 16. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yazılı mahaller-tilik eden Fen ve Sağlık mensubu memurlar.

Fen Elemanlar

Tek. El. H. SORAN	Tek. El. S. KURDI	Tek. El. C. ARAY	Tek. El. H. AKMAN	Sağlık Elemanı Doç. Dr. A. KARAR
-----------------------------	-----------------------------	----------------------------	-----------------------------	---

İs bu rapor **3.7.2008** Tarih **2975** sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olunmuştur

Beyoğlu
BEYKOZ

İstinye
ŞİŞLİ

Beyoğlu
BEYKOZ

Beşiktaş
BEŞİKTAŞ

Büro Şefi İmar Plânleme
Müdürü Lücvini

İmar Plânleme
Müdürü

Teknik Başkan
İstinye

Belediye Başkanı

26.7.08

26.7.08

26.7.08

26.7.08

10 AGUSTOS 1985

**EK 3 – LİSANSLAR
SORUMLU DEĞERLEME UZMANINA AİT LİSANS BELGESİ**

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.03.2009

No : 401040

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet Emin KIZILBOĞA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevza Öztangut

E.Nevza ÖZTANGUT
BAŞKAN