



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**HALK GYO A.Ş.**

**İSTANBUL  
BEYOĞLU-KARAKÖY  
2012\_300\_050**

**“Karaköy Palas 1 No’lu Bağımsız  
Bölüm”**

**“EKLENTİLERİ OLAN BANKA”**

## 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<br>KONULAR .....   | 14 |
| 5.3.2.4. | YAPI DENETİM FİRMASI .....  | 14 |
| 5.3.3.   | SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....   | 15 |
| 5.4.     | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....   | 15 |
| 6.       | DEĞERLEME ÇALIŞMALARİ .....   | 16 |
| 6.1.     | DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....   | 16 |
| 6.2.     | DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....  | 16 |
| 6.3.     | TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....   | 17 |
| 6.4.     | DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE<br>BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....  | 17 |
| 6.5.     | DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....   | 18 |
| 6.6.     | SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....  | 20 |
| 6.6.1.   | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....   | 20 |
| 6.6.2.   | MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....   | 20 |
| 6.6.3.   | GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....   | 21 |
| 6.7.     | KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....   | 21 |
| 6.8.     | GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....   | 21 |
| 6.9.     | BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE<br>VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....  | 21 |
| 6.10.    | EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....  | 21 |
| 6.11.    | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....   | 21 |
| 6.12.    | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL<br>PAY ORANLARI .....  | 22 |
| 7.       | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 22 |
| 7.1.     | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE<br>BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....  | 22 |
| 7.2.     | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ<br>GEREKÇELERİ .....  | 22 |
| 7.3.     | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA<br>ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP<br>OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....        | 22 |
| 7.4.     | DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI<br>PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL<br>OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... | 22 |
| 8.       | SONUÇ .....   | 23 |
| 8.1.     | SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....   | 23 |
| 8.2.     | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....   | 23 |

## 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.

**DEĞERLEME TARİHİ**

: 03.12.2012

**TESPİT EDİLEN DEĞER**

: **(KDV hariç) 24.700.000- TL**

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|   |   |
|---|---|
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>   | : 26.12.2012  |
| <b>RAPORUN NUMARASI</b>   | : 2012_300_0050   |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>   | : 03.12.2012  |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>                                   | : 29.11.2012  |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>                                 | : 2012_300_41-58  |
| <b>RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ</b>                               | : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.<br>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. |
| <b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>                                 | : İş bu değerlendirme raporunun amacı; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada 3 parselde konumlu ana gayrimenkulde konumlu 1 nolu bağımsız bölümün değer tespitidir.  |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>  | : <b>Fulya ŞENGÜL</b><br>SPK Lisans No: 401341<br>Harita Mühendisi/Kontrolör  |
| <b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>                                     | : <b>Özgün BEKAR</b><br>SPK Lisans No: 400425<br>Şehir Plancısı/Genel Müdür   |
| <b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b> | : Değerleme konusu taşınmaz için 30.12.2011 tarihinde şirketimizce 2011_300_11_03 no.lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.  |

## 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

|  |  |
|--|--|
| <b>ŞİRKETİN UNVANI</b>   | : Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>   | : İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4<br>Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL  |
| <b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>                               | : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| <b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>  | : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sokak,<br>No:1, Yukarı Dudullu/Ümraniye/İSTANBUL   |
| <b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b> | : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporla detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. |

## 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

### 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 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 nüfustur. 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 nüfustur. 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 Yakası'nda 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.

## FATİH İLÇESİ

**Konumu:** Fatih, Tarihi yarımada (Suriçi) denen İstanbul şehrinin kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve İstanbul'un merkezi sayılan ilçedir. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüp ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber Tarihi Yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü İlçesi'nin varlığının ortadan kaldırıp Fatih İlçesi'ne katılmasından beri tüm Tarihi yarımada üzerindeki tek ilçe haline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 17 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.



Marmaray kazıları neticesinde 8500 yıllık bir tarihe sahip olduğu anlaşılan[1] İstanbul şehrinin en eski yerleşim alanlarından biri olan Fatih İlçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Tarihi yarımada, üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinden kalma eserlerle adeta bir açık hava müzesi görünümündedir.

**Nüfus:** Fatih İlçesi'nin nüfus gelişimi İstanbul'un diğer ilçelerinden farklı olmuştur. Eski Eminönü İlçesinde 1960'lerde başlayan nüfustaki gerileme 1990'lı yıllarda da eski Fatih İlçesinde başlamıştır. Bugün de ilçe nüfusu gerilemektedir. Bunun başlıca nedenleri gelişim alanlarının darlaşması, ekonomik olanakları gelişenlerin başka ilçelere taşınması ve önemli bölgelerin konut alanı olmaktan çıkıp iş alanı niteliği kazanmasıdır.

**Fatih İlçesi'nin yıllara göre nüfus verileri**

| Yıl          | 1935    | 1940    | 1960    | 1970    | 1975    | 1980    | 1985    | 1990    | 1997    | 2000    | 2007    | 2010    | 2011    |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Nüfus</b> | 251.437 | 266.272 | 435.446 | 554.659 | 627.012 | 567.902 | 590.842 | 545.908 | 497.839 | 463.626 | 455.498 | 431.147 | 429.351 |

**Ulaşım:** Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir. Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha



güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan başlıcaları Saraçhanebaşı'ndan Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapı Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Mürsel Paşa, Abdüleziz Paşa, Kadir Has ve Ragıp Gümüşpala caddeleri yer alır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denen

Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihî yarımadaı Beyoğlu yakasına bağlar.

Sirkeci Garı'ndan başlayıp İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan ve kentin Avrupa Yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan çift hatlı demiryolu da yer yer sahil yoluna paralel olarak uzanır. 1992'de hizmete giren Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Divan Yolu ile Sirkeci'ye ulaştıktan sonra Galata Köprüsü üzerinden Karaköy'e ulaşır. Aksaray'dan başlayan M1 hafif metro hattı Atatürk Uluslararası Havalimanı'nda noktalanır.

Fatih İlçesi bir yarımada olarak su yolu ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır; Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden ise Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. İDO Yenikapı İskelesi'nden ise Bakırköy, Bostancı ve Kadıköy'e deniz otobüsü seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşımdan çok gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

**Eğitim:** Fatih İlçesi eğitim kurumları açısından oldukça zengindir. İlçe sınırları içinde 66 ilköğretim ve dengi eğitim kurumu bulunur. Ayrıca aralarında İstanbul Lisesi, Pertevniyal Anadolu Lisesi, Vefa Lisesi, Cağaloğlu Anadolu Lisesi ve Fener Rum Erkek Lisesi gibi pek çok köklü ortaöğretim kurumunun bulunduğu 37 lise barındırır.

Yükseköğretim kurumları arasında İstanbul Üniversitesi önemli bir yer tutar. İstanbul Üniversitesi'nin merkez binası ve çoğu fakülteleri bu ilçede yer almaktadır; Tıp (Çapa), Cerrahpaşa Tıp, Hukuk, Edebiyat, Fen, İktisat, Eczacılık, Hasan Ali Yücel Eğitim, İlahiyat, Su Ürünleri, İletişim ve Siyasal Bilgiler fakülteleri.

İstanbul Üniversitesi'nin dışında, Kadir Has Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Ticaret Üniversitesi Eminönü Kampüsü ve Marmara Üniversitesi rektörlüğü Tarihi yarımada içindeki diğer yükseköğretim kurumlarıdır.

## 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:**Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** 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 |                    |
| 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 |                    |

**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 beklenmektedir.



## Yapı İzin İstatistikleri:

**2012 1. Dönem:** 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur.

2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m<sup>2</sup> iken bunun 13.231.070 .m<sup>2</sup>'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m<sup>2</sup>'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m<sup>2</sup>'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

| Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı |                |                |                | Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%) |       |
|---|----------------|----------------|----------------|--|-------|
|   | Göstergeler    |                |                | 2012   | 2011  |
|   | 2012           | 2011           | 2010           |  |       |
| Bina Sayısı                             | 15 237         | 16 942         | 22 218         | -10,1  | -23,7 |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )             | 25 535 954     | 21 328 705     | 24 437 228     | 19,7   | -12,7 |
| Değer (TL)                              | 17 613 883 751 | 13 079 527 913 | 13 814 687 701 | 34,7   | -5,3  |
| Daire sayısı                            | 116 684        | 111 150        | 128 518        | 5,0  | -13,5 |

**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 m<sup>2</sup> iken bunun 40.470.620.m<sup>2</sup>'si (%56,1) konut, 18 759 013 m<sup>2</sup>'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m<sup>2</sup>'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

| Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı |                |                |                | Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%) |       |
|--|----------------|----------------|----------------|--|-------|
|  | Göstergeler    |                |                | 2012   | 2011  |
|  | 2012           | 2011           | 2010           |  |       |
| Bina Sayısı                                | 47 289         | 43 632         | 50 905         | 8,4  | -14,3 |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )                | 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 |

**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.

**2B Yasası:** Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 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 gayrimenkul, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Karaköy Semt, Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, Karaköy Palas, 4 nolu binada yer alan 1 bağımsız bölümlü 'Eklentileri Olan Banka'dır. Taşınmazın bulunduğu bina güney-batı yönünden Kemeraltı Caddesi'ne yaklaşık 21,5 metre cephelidir. Taşınmazın bulunduğu binanın zemin katında ekspertizi yapılan Halk Bankası Karaköy Şubesi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu binanın üst katlarında ofisler bulunmaktadır.

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

Gayrimenkulün konumlandığı bölge, ikamet amaçlı değil, ticaret ve hizmet amaçlı gelişmiş bir bölgedir. Taşınmazlar merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi konumlanmaktadır. Konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında sahil yolu ile deniz yolu kullanılarak, Eminönü-Yenikapı güzergâhına, Zincirlikuyu – Levent – Maslak İş Merkezleri Bölgelerine, Taksim'e, deniz taşımacılığı ile Üsküdar' a, Kadıköy – Bostancı' ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır. Taşınmaz Karaköy ve Eminönü iskelelerine yakın konumdadır.



**TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)**

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

## 5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Rapora konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Karaköy Semti, Müeyyezade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, 102 ada, 3 parselde kayıtlı olan 583 m<sup>2</sup> 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 + 1 (asma) kat + 6 normal katlı olacak şekilde betonarme karkas tarzda inşa edilmiş binadır.
- Ana gayrimenkulde; B+ZK+1+2 normal katında eklentisi olan banka, diğer katlarda birer adet büro, işyeri olmak üzere toplam 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina dış cephesi; dekoratif doğal taş kaplı, pencereleri ahşap doğramadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm elektrik, su, kalorifer ve asansör tesisatlıdır.
- Binanın girişi zemin kat, Kemeraltı Caddesi'nden sağlanmaktadır.
- Yapı, üç kapıyla caddeye açılmaktadır.
- İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.

### **İç Mekan Özellikleri:**

- Tapu kütüğünde bodrum+zemin+1+2+asma kat yazılmasına rağmen taşınmazın; 02.09.1971 tarih 3-24 sayılı tadilat ruhsatı ve onaylı projesinde asma kat 1. kat dahilinde adlandırılmıştır.
- Mimari projesine göre taşınmaz; bodrum+zemin+asma(1.kat)+2. Katta konumlanmıştır.
- Taşınmazın girişi zemin kat Kemeraltı Caddesi'nden sağlanmaktadır.
- Projesine göre 1.bodrum katta banka kasa dairesi, 2 adet arşiv, müşteri kasa dairesi, kömürlük, depo, 3 adet wc ve 1 adet lavabo hacmi; zemin katta banka holü, banka servis odası, müdür odası hacmi; asma katta (1.kat); 6 adet hacim, 3 adet wc ve 1 adet lavabo hacmi; 2.katta 8 adet hacim, toplantı odası, müdür odası, 2 adet wc ve 1 adet lavabo hacmi bulunmaktadır.
- Projesine göre ve halihazırda; bodrum kat 500 m<sup>2</sup>, zemin kat 500 m<sup>2</sup>, asma kat 450 m<sup>2</sup>, 2. Kat 450 m<sup>2</sup> olmak üzere 1900 m<sup>2</sup> 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 kat (1. Normal kat) ve 2. Normal kat kiracı kullanımındadır.
- 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 m<sup>2</sup> alanlı, 3 nolu taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, betonarme karkas tarzda, bodrum + zemin +1.(asma) kat+ 6 normal katlı olarak inşa edilmiş bina bulunmaktadır.

|                |   |                                   |
|----------------|---|-----------------------------------|
| Yapı Tarzı     | : | Betonarme                         |
| Yapı Sınıfı    | : | 5D                                |
| Yapının Yaşı   | : | 44                                |
| Kat Adedi      | : | Bodrum, zemin, asma, 6 Normal Kat |
| Dış Cephe      | : | Betonarme karkas                  |
| Güvenlik       | : | Mevcut                            |
| Sosyal Tesis   | : | Mevcut Değil                      |
| Doğalgaz       | : | Mevcut                            |
| Elektrik       | : | Mevcut                            |
| Su             | : | Mevcut                            |
| Kanalizasyon   | : | Mevcut                            |
| Isıtma Sistemi | : | Merkezi sistem doğalgaz           |

### 5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| İnşaat Kalitesi:    | İyi            |
| Malzeme Kalitesi:   | İyi            |
| Fiziksel Eskime:    | Bulunmaktadır. |
| Fonksiyonel 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 <sup>2</sup>                                   |
| ARSA PAYI             | : | 105840/216000   |
| NİTELİĞİ              | : | ALTINDA BANKASI OLAN KARGİR İŞHANI                      |
| YEVMIYE NO            | : | 8853  |
| CİLT NO               | : | 3   |
| SAHİFE NO             | : | 291   |
| <b>Bağımsız Bölüm</b> |   |   |
| Niteliği              | : | Eklentileri Olan Banka                                  |
| Arsa Payı             | : | 105840/216000   |
| Kat No                | : | Bodrum, Zemin, Birinci, İkinci ve Asma                  |
| Bağımsız Bölüm No     | : | 1   |
| EDİNİM TARİHİ         | : | 28.10.2010  |
| MALİK                 | : | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.<br>HİSSESİ: TAM |

##### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

|  |
|--|
| <b>102 Ada 3 Parsel</b>  |
| <b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b><br>03.12.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.   |
| <b>ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:</b><br>03.12.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur.   |
| <b>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</b><br>03.12.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde ;<br>*Yönetim planı: 28.02.1975 tarih<br>*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<br>*M:Bu parsel aleyhine 2 parsel lehine krokide sarı boya ile boyalı B işaretli kısımdaki merdivenler aydınlık mahalli kalorifer kazanları çift asansör elektrik ve terkos saatlerinden ibaret tesisler üzerinde intifak hakkı (Başlama tarihi:16.12.1964, Bitiş tarih:16.12.1964-Süre), 16.12.1964 tarih, 7403 yevmiye beyan kayıtları bulunmaktadır. |

## 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmaz; 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilmesiyle imar planı yürürlükten kalktığından geçici yapılanma koşullarına göre Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygulama yapılmakta iken 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, Turizm+Ticaret+Hizmet alanında kalmaktadır. Ekspertize konu taşınmaz 25.06.1983 tarih, 15185 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. kararıyla **tescilli eski eserdir\***.

#### \* KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU

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

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

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

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

### İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

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

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

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

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

### 5.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

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

Değerlemeye konu taşınmaz, 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

|  |   |
|--|---|
| <b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b><br>(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.   |
| <b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b><br>(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler) | : Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmaz; 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilmesiyle imar planı yürürlükten kalktığından geçici yapılanma koşullarına göre; Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygulama yapılmakta iken, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, Turizm+Ticaret+Hizmet alanında kalmaktadırlar. Ekspertize konu taşınmaz 25.06.1983 tarih, 15185 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. kararıyla tescilli eski eserdir. |

### 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

### EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.



### 6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

#### ➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın bulunduğu bölgede otopark imkânının sınırlı olması,

#### ➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın, bölgenin önemli ticaret ve ulaşım aksı durumunda olan Kemeraltı Caddesi'ne cepheli durumda olması,
- Farklı ulaşım imkanlarının olması,
- Ana gayrimenkulün bölgenin en prestijli yapılarından olması,
- Yapı kullanma izin belgesi alınmış olması.

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

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ancak taşınmaz bulunduğu ana gayrimenkul ve konum itibari ile çevresindeki yapılarla kıyaslandığında emsalsizdir. Taşınmazın bulunduğu yapı tescilli eserdir. Konumlandığı Karaköy Meydan'ında taşınmaza emsal teşkil edecek nitelikte emsal bulunmamaktadır. Tespit edilen emsaller doğrultusunda taşınmazın nitelikleri dikkate alınarak değer tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın güney-doğusunda (deniz cephesinde) hayata geçirilecek olan Galataport Projesinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları; Özelleştirme Kurulu'nun 22.10.2012 tarih 2012/160 sayılı kararı ile onaylanmıştır. "1 - İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde, mülkiyeti Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş. Genel Müdürlüğüne ait 112.147,33 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Salıpzarı Kruvaziyer Liman Alanına yönelik "Kruvaziyer Liman Alanı"(E:1,50; hmax:12,50; 15,50; 18,50 m.), "Rekreasyon Alanı", "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı", "Yol" kararları getirilmesine ilişkin Özelleştirme İdaresi Başkanlığına hazırlanan 4 (dört) paftadan oluşan 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı ve 2 (iki) paftadan oluşan 1/5.000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planının onaylanmasına, 2 - Onaylanan imar planlarının Resmî Gazete'de yayımlanmasını müteakip, bilgi ve gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Beyoğlu Belediye Başkanlığı'na gönderilmesine, karar verilmiştir." Bu husus da değer tespitinde dikkate alınmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın olası kira bedelleri belirlenerek, yıllık kira bedelleri hesaplanmış ve tespit edilen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek taşınmazın nihai değerine ulaşılmıştır.

## 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

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

### EMSAL ARAŞTIRMASI

#### **Satılık Emsaller:**

##### **1. Remax Bento Gayrimenkul – Hakan Bey – 0542 240 19 75**

Taşınmazla aynı bölgede, Necatibey Caddesi'nde konumlu, bodrum+zemin+2 normal kat+asma katlı, 400 m<sup>2</sup> alanlı 2. derece tarihi eser niteliğindeki binanın yakın zamanda 2.000.000 USD bedelle satışının gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. **(5.000 USD/m<sup>2</sup>) (8.950 TL/m<sup>2</sup>)**

##### **2. Remax Forever Gayrimenkul – Engin Bey – 0542 387 88 66**

Emlak yetkilisiyle yapılan görüşmede, bu dönemlerde emlak piyasasının durgun olduğu belirtilmiş ve değerlendirme konusu taşınmazın 7.500 USD/m<sup>2</sup> civarında bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

##### **3. A-A Gayrimenkul – Osman Bey – 0543 598 55 99**

Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzeri, 5 katlı, otel olmaya uygun, 215 m<sup>2</sup> alanlı 2. derece tarihi eser niteliğindeki binanın 2.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(11.628 USD/m<sup>2</sup>) (20.814 TL/m<sup>2</sup>)**

##### **4. Pusula Pera Emlak – Servet Bey – 0536 656 61 22**

Taşınmazla aynı bölgede, ana cadde üzerinde, 100 m<sup>2</sup> oturumu olan, 650 m<sup>2</sup> alanlı, 6 katlı, binanın 5.850.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(9.000 TL/m<sup>2</sup>)**

##### **5. Sefam Emlak – Hamit Bey – 0532 400 99 06**

Taşınmazla aynı bölgede, ana cadde üzerinde, 107 m<sup>2</sup> oturumu olan, 749 m<sup>2</sup> alanlı, 7 katlı, binanın 2.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.338 USD/m<sup>2</sup>) (5.975 TL/m<sup>2</sup>)**

##### **6. Remax Park Gayrimenkul – Tuğay Bey – 0533 465 66 41**

Taşınmazla aynı cadde üzerinde, 105 m<sup>2</sup> oturumu olan, 7 katlı binanın 2.850.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.877 USD/m<sup>2</sup>) (6.941 TL/m<sup>2</sup>)**

##### **7. D & C Emlak Danışmanlığı – Hakan Bey – 0537 959 66 64**

Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzeri, 550 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan, banka kiracılı 5 katlı binanın 3.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.455 USD/m<sup>2</sup>) (9.764 TL/m<sup>2</sup>)**

Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzeri, 850 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan 5 katlı binanın 1.500.000 EUR bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.765 EUR/m<sup>2</sup>) (4.094 TL/m<sup>2</sup>)**

Taşınmazla aynı bölgede, 1600 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan 8 katlı binanın 10.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.250 USD/m<sup>2</sup>) (11.187 TL/m<sup>2</sup>)**

##### **8. Mega Işık Gayrimenkul - 0532 385 91 66**

Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzeri, 1450 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan 7 katlı binanın 4.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.103 USD/m<sup>2</sup>) (5.555 TL/m<sup>2</sup>)**

Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzeri, 200 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan 3 katlı binanın 1.350.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.750 USD/m<sup>2</sup>) (12.082 TL/m<sup>2</sup>)**

Taşınmazla aynı bölgede, 1555 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan 5 katlı binanın 5.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.215 USD/m<sup>2</sup>) (5.756 TL/m<sup>2</sup>)**

#### 9. Cankaya Emlak – Can Bey – 0532 734 68 14

Taşınmazla aynı bölgede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlu, 700 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan 4 katlı binanın 4.750.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.786 USD/m<sup>2</sup>) (12.146 TL/m<sup>2</sup>)**

Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzeri, 1350 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan 7 katlı binanın 5.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.074 USD/m<sup>2</sup>) (7.292 TL/m<sup>2</sup>)**

#### 10. Garage Gayrimenkul – Onur Bey - 0532 720 33 47

Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzeri, 680 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan 4 katlı binanın 4.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.765 TL/m<sup>2</sup>)**

Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzeri, 150 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan 4 katlı binanın 1.700.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(11.333 TL/m<sup>2</sup>)**

Taşınmazla aynı bölgede, 700 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan 4 katlı binanın 2.600.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.714 USD/m<sup>2</sup>) (6.649 TL/m<sup>2</sup>)**

#### 11. Ferhan Emlak – Emre Bey – 0539 442 14 09

Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzeri, 120 m<sup>2</sup> oturumu olan 6 katlı binanın 3.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.167 USD/m<sup>2</sup>) (7.458 TL/m<sup>2</sup>)**

#### 12. Euro Emlak – 0532 646 84 04

Taşınmazla aynı bölgede, Necatibey Caddesi'nde konumlu, 225 m<sup>2</sup> alanlı, 5 katlı binanın 1.400.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.222 TL/m<sup>2</sup>)**

#### 13. Century 21 Home – Süleyman Bey - 0532 312 20 66

Taşınmazla aynı bölgede, Kemankeş Caddesi'nde konumlu, denize sıfır, 162 m<sup>2</sup> oturumu olan, 4 katlı 640 m<sup>2</sup> alanlı binanın 4.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.031 USD/m<sup>2</sup>) (12.586 TL/m<sup>2</sup>)**

#### Kiralık Emsaller:

##### 1. Remax Forever Gayrimenkul – Engin Bey – 0542 387 88 66

Taşınmazın bulunduğu bölgede, ekspertize konu taşınmazın yan binasında konumlu, deniz manzaralı 170 m<sup>2</sup> alanlı ofis katının 8.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu ve 2 aydır kiracı beklediği bilgisi alınmıştır. **(47,06 TL/m<sup>2</sup>/Ay)**

Ayrıca emlak yetkilisi, değerlendirme konusu taşınmazın minimum 50 TL/m<sup>2</sup>/Ay bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

##### 2. Sakız Ağacı Gayrimenkul – Kaan Bey – 0532 213 47 00

Taşınmazla aynı bölgede bulunan Bankalar Caddesi üzerinde konumlu, 45 m<sup>2</sup> alanlı ofis katının 1.300 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(28,89 TL/m<sup>2</sup>/Ay)**

##### 3. Remax Bento Gayrimenkul – Hakan Bey – 0542 240 19 75

Taşınmazla aynı bölgede bulunan Bankalar Caddesi üzerinde konumlu, 2375 m<sup>2</sup> alanlı, 7 katlı binanın 35.000 USD/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(14,74 USD/m<sup>2</sup>/Ay) (26,38 TL/m<sup>2</sup>/Ay)**

##### 4. A-A Gayrimenkul – Osman Bey – 0543 598 55 99

Taşınmazla aynı bölgede bulunan Necatibey Caddesi üzerinde konumlu, 54 m<sup>2</sup> oturumu olan, 324 m<sup>2</sup> alanlı, 6 katlı binanın 10.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(30,86 TL/m<sup>2</sup>/Ay)**

## 5. Realty World Pera Gayrimenkul – Devrim Bey – 0536 200 71 31

Taşınmazla aynı bölgede bulunan Tersane Caddesi üzerinde konumlu, 65 m<sup>2</sup> oturumu olan, 7 katlı binanın 20.000 EUR/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(43,96 EUR/m<sup>2</sup>/Ay) (101,98 TL/m<sup>2</sup>/Ay)**

## 6. D & C Emlak Danışmanlığı – Hakan Bey – 0537 959 66 64

Taşınmazla aynı bölgede bulunan cadde üzerinde konumlu, 1600 m<sup>2</sup> alanlı, 10.000.000 USD bedelle satılık olan 8 katlı binanın 75.000 TL/ay bedelle kiralandığı olduğu bilgisi alınmıştır. **(46,87 TL/m<sup>2</sup>/Ay)**

## 6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

### 6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda;

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

Tespitleri doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın zemin kat alanının ~16.000,-USD/m<sup>2</sup>, diğer alanlarının ise yaklaşık ortalama ~3.400 USD/m<sup>2</sup> olmak üzere, taşınmazın toplam alanı üzerinden 7.250,-USD/m<sup>2</sup> (~13.000 TL/m<sup>2</sup>) bedelle alım-satım işlemine konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Tespit edilen bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

| 102 Ada 3 Parsel - Karaköy Şube |                          |            |
|---------------------------------|--------------------------|------------|
| Kapalı Alan, m <sup>2</sup>     | Değer, TL/m <sup>2</sup> | Değer, TL  |
| 1.900                           | 13.000                   | 24.699.755 |

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **~24.700.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller ve değerlendirme konusu taşınmazın nitelikleri doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın bodrum, zemin ve normal katları ayrı ayrı değerlendirilmek üzere toplam alanı üzerinden 40 USD/m<sup>2</sup> (~71 TL/m<sup>2</sup>) ortalama bedelle kiralamaya konu olabileceği ve bölgedeki kapitalizasyon oranı (Ro) %6,5 olarak tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın katlar bazında tespit edilen kira bedelleri ve gelir yöntemi çerçevesinde gerçekleştirilen hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

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

| Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Değer Tespiti |                   |
|---|-------------------|
| Kiralamaya konu alan, m <sup>2</sup>            | 1.900             |
| Kira Bedeli, TL/Ay                              | 139.000           |
| Kira Bedeli, TL/Yıl                             | 1.668.000         |
| Kapitalizasyon oranı                            | 0,065             |
| <b>Değer, TL</b>                                | <b>25.661.538</b> |

Gelir Yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **25.661.538,-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 görülmemiştir.

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

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

### 6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

### 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 **24.700.000,-TL**, gelir yöntemi ile ise **~25.660.000,-TL** olarak hesaplanmış ve her iki yöntemle hesaplanan değerlerin birbiriyle örtüştüğü, emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde hesaplanan **24.700.000,-TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### **7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden Raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

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

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

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları veriliği üzere, değerlendirme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 8. SONUÇ

### 8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

### 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

#### 8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

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

| 102 Ada 3 Parsel - Karaköy Şube |                     |                     |                      |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Kapalı Alan, m <sup>2</sup>     | KDV Hariç Değer, TL | KDV Dahil Değer, TL | KDV Hariç Değer, USD |
| 1.900                           | 24.700.000          | 29.146.000          | 13.761.979           |

KDV Hariç; **24.700.000.-TL (YirmiDörtMilyonYediYüzBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

| 102 Ada 3 Parsel - 1 Numaralı Bağımsız Bölüm |                    |                     |                      |
|--|--------------------|---------------------|----------------------|
| Kapalı Alan, m <sup>2</sup>                  | Kira Bedeli, TL/Ay | Kira Bedeli, TL/Yıl | Kira Bedeli, USD/Yıl |
| 1.900  | 139.000            | 1.668.000           | 929.351              |

#### 8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfı 5-D olmak üzere sigortaya esas değeri 3.211.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Sigortaya esas değer; taşınmazın toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 5-D Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

\*(11.12.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1.7941.-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