



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BEYOĞLU-SALIPAZARI ŞUBESİ
2012_300_0053
"57 ADA, 14 PARSEL,
9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
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	13
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	13
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	15
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	15
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	16
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	19
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	20
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	20
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	20
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	20
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	20
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
8.	SONUÇ	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	22
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ	22
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ	22

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: 9 adet bağımsız bölümden oluşan bina
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + 1 çekme katlı işyeri binası (Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası)
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, H:21,50 metre, Ticaret (T3) alanında, kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	: 9 adet bağımsız bölümün toplam değeri: 37.646.459,- TL (KDV hariç)

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 26.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_053
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 Tebliği'nin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerlendirme raporunun amacı; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan işyeri binasının (Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası) güncel piyasa rayiç değerinin tespitidir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No: 401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı/Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde Şirketimizce 20.12.2010 tarih 2010_300_005_06 numaralı, 30.12.2011 tarih 2011_300_11_06 numaralı ve 29.06.2012 tarih 2012_300_06 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : Vektör Gayrimenkul 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, 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 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 km²'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
Nüfus	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, Abdüzel 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 ulaşımın 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 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'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 ²)	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	128 519	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 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				Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	Göstergeler			2012	2011
	2012	2011	2010		
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

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,

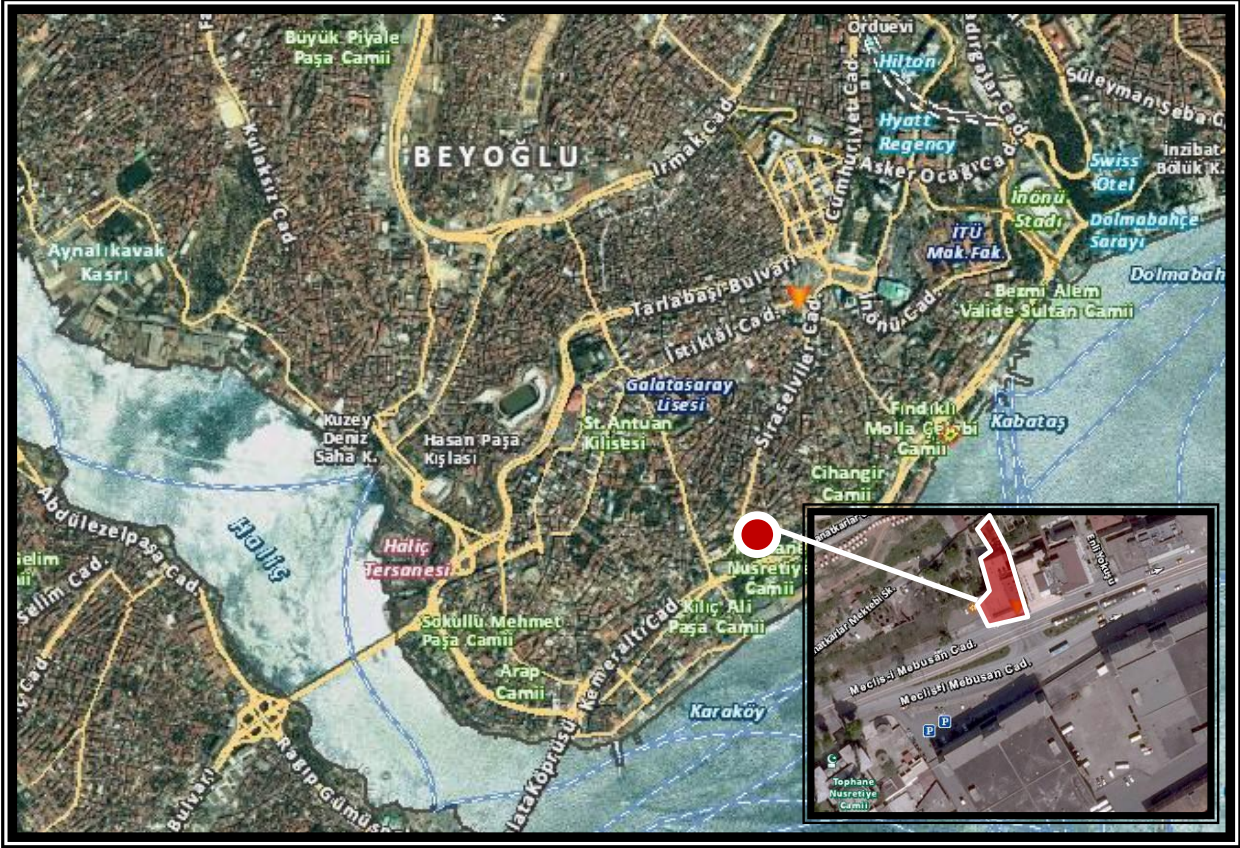
Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi 72 nolu binada yer alan 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + 1 çekme kattan oluşan, 2 mağaza, 6 serbest büro, 1 restoran nitelikli 9 bağımsız bölümden oluşan, Halk Bankası Salı Pazarı Şubesi, Halk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

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

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

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI

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



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi 138 pafta, 57 ada, 14 parselde yer alan 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + 1 çekme kattan oluşan, 2 mağaza, 6 serbest büro, 1 restoran nitelikli 9 bağımsız bölümden oluşan Halk Bankası Salıpazarı Şubesi, Halk Bankası Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası ve 2 katlı kiracı Eco Trade and Development Bank tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.
- Parsel alanı 1.196,50 m², bina oturma alanı ~780 m², bahçe alanı yaklaşık ~417 m²'dir.
- Parsel ön cephesinde, Halk Bankası şube girişi, ATM ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası girişi bulunmaktadır. Bahçe kısmı kuzey cephededir.
- Mevcutta binanın zemin katı Halk Bankası Salıpazarı Ticari Şubesi tarafından, 1. 2. 3. 4. 5. 7 katlar çekme kat ve çatı katı Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası olarak ve 6 ile 7. Normal katlar Eco Trade and Development Bank isimli kiracı tarafından kullanılmaktadır.
- Bina, 1 bodrum + zemin + 7 normal kat + çekme katlıdır. Zemin kat, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7. Normal katların brüt alanı yaklaşık 780 m², çekme kat alanı ise yaklaşık 504 m²'dir. (Değerleme konusu bağımsız bölümler katta tek olarak konumlu olduğundan nihai değer tespitine ilişkin hesaplamalarında brüt kat alanları dikkate alınmıştır.)
- Bodrum katında; binaya ait arşiv ve kasa dairesi bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar plastik boyalıdır.
- 1 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı zemin kat alanında; ayrı bir girişi olan Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası güvenlik girişi mevcut olup, zemin kat merdiven evi ve sahanlıkları granittir. Zemin kat zemini, seranit, tavan; spot aydınlatmalı taş yünü asma tavadır.
- 1. Normal katında; Genel Müdürlük Hazine Yönetimi, Hazine Yönetimi Orta Ofis Daire Başkanlığı, Para ve Sermaye Piyasaları Daire Başkanlığı birimleri mevcuttur. Zemini, seranit-granittir.
- 2. Normal Katında; Hazine Operasyonlar Daire Başkanlığı birimi,

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

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

1.196,50 m² alanlı, 8 nolu parsel üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, cam giydirme tarzda, 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + çekme katlı olarak inşa edilmiş betonarme bina bulunmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4B
Yapının Yaşı	:	35
Kat Adedi	:	1 Bodrum, zemin, 7 Normal Kat, çekme kat
Dış Cephe	:	Cam doğrama
Kapalı Alan (m ²)	:	7.294,00 m ²
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	:	% 15 (tadilat görmüş)
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur. Değerlemesi yapılan taşınmazda, elektrik, telefon, internet, su ve kanalizasyon sistemleri bulunmaktadır. Ticari potansiyeli yüksek bir cadde üzerinde yer almaktadır

Elektrik :	Şebeke
Su :	Şebeke
Kanalizasyon :	Şebeke
Isıtma Sistemi :	Kalorifer (Doğal gaz yakıtlı merkezi sistem)
Klima Sistemi :	Mevcut
Jeneratör :	Mevcut
Su Deposu :	Mevcut
Asansör :	Mevcut (3 adet)
Yangın Merdiveni :	Mevcut
Açık Otopark :	Mevcut
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Mevcut

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	İSTANBUL								
İLÇESİ	:	BEYOĞLU								
MAHALLESİ	:	KILIÇALI								
KÖYÜ	:	---								
SOKAĞI	:	---								
MEVKİİ	:	---								
SINIRI	:	PLANINDADIR								
PAFTA NO	:	138								
ADA NO	:	57								
PARSEL NO	:	14								
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.196,50 m ²								
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	ARSA								
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	1	2	3	4	5	6	7	8	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	MAĞAZA	MAĞAZA	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	SERBEST BÜRO	RESTORAN
ARSA PAYI	:	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900	100/900
KAT NO	:	ZEMİN	1	2	3	4	5	6	7	8
YEVMIYE NO	:	8853								
CİLT NO	:	15								
SAHİFE NO	:	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417
EDİNİM TARİHİ	:	28.10.2010								
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.								

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

57 Ada, 14 Parsel/ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 Numaralı Bağımsız Bölümler
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 03.12.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 03.12.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir serh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 03.12.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde ; *Yönetim Planı:27.03.1978 beyan kaydı bulunmaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, rapora konu taşınmazlar; 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilmesiyle imar planı yürürlükten kalktığından geçici yapılanma koşullarına göre Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygulama yapılmakta iken 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, H:21,50 metre, Ticaret (T3) alanında kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır. *Beyoğlu Belediyesi İmar Bürosu'ndan

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

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

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

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

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

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

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Değerleme konusu gayrimenkullerin tümü Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken; 28.10.2010 tarih 8853 yevmiye numarası ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden Halk GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgileri)	: Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmaz; 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilmesiyle imar planı yürürlükten kalktığından geçici yapılanma koşullarına göre Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygulama yapılmakta iken 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, H:21,50 metre, Ticaret (T3) alanında kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

- 1. Derece deprem bölgesinde yer alması,

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Araç, yaya, demir ve deniz yolu ulaşımı açısından çok önemli ve rahat ulaşılabilir bir noktada bulunması,
- Manzaraya sahip olması,
- Bölgedeki ticari ve turistik potansiyelinin oldukça yüksek olması,
- Ulaşımının rahat ve alternatifli olması,
- Teknik altyapısının tam olması.

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

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Tespit edilen emsaller doğrultusunda bağımsız bölümlerin kat ve niteliklerine göre birim fiyatlar tespit edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerlerin test edilmesine yönelik olarak "gelir kapitalizasyonu yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazların olası kiralari hesaplanıp, bölge için tespit edilen kapitalizasyon oranı uygulanmak suretiyle taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan değerleri teyit edilmiştir.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

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

Satılık Emsaller:

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

Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu, 160 m² kurumsal kiracılı mağazanın 3.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(18.750 USD/m²) (33.562 TL/m²)**

Taşınmazla aynı bölgede, Karaköy Meydanı'na yakın cadde üzeri, 850 m² kullanım alanı olan 5 katlı binanın 1.500.000 EUR bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.765 EUR/m²) (4.094 TL/m²)**

2. Remax Bento Gayrimenkul – Hakan Bey – 0542 240 19 75

Taşınmazla aynı bölgede, Necatibey Caddesi'nde konumlu, bodrum+zemin+2 normal kat+asma katlı, 400 m² alanlı 2. derece tarihi eser niteliğindeki binanın yakın zamanda 2.000.000 USD bedelle satışının gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. **(5.000 USD/m²) (8.950 TL/m²)**

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

Taşınmazla aynı bölgede, Kemankeş Caddesi'nde konumlu, denize sıfır, 162 m² oturumu olan, 4 katlı 640 m² alanlı binanın 4.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.031 USD/m²) (12.586 TL/m²)**

4. Euro Emlak – 0532 646 84 04

Taşınmazla aynı bölgede, Necatibey Caddesi'nde konumlu, 225 m² alanlı, 5 katlı binanın 1.400.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.222 TL/m²)**

5. Çankaya Emlak – Can Bey – 0532 734 68 14

Taşınmazla aynı bölgede, Mumhane Caddesi üzerinde konumlu, 700 m² kullanım alanı olan 4 katlı binanın 4.750.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.786 USD/m²) (12.146 TL/m²)**

6. Mega Işık Gayrimenkul - 0532 385 91 66

Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzeri, 1450 m² kullanım alanı olan 7 katlı binanın 4.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.103 USD/m²) (5.555 TL/m²)**

Taşınmazla aynı bölgede, 1555 m² kullanım alanı olan 5 katlı binanın 5.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.215 USD/m²) (5.756 TL/m²)**

7. Ayıkcan Emlak – Sinem Hanım – 0532 296 01 75

Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzerinde konumlu, 60 m² oturumu olan, 7 katlı, 420 m² alanlı binanın 1.900.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.524 USD/m²) (8.098 TL/m²)**

8. Park Emlak – Yusuf Bey – 0532 234 06 58

Taşınmazla aynı bölgede, Kumbaracı Yokuşu'nda konumlu, 600 m² alanlı, 6 katlı binanın 1.600.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.667 USD/m²) (4.774 TL/m²)**

Kiralık Emsaller:

1. Aras Emlak – Kenan Bey – 0532 742 89 43

Taşınmazla aynı bölgede, Boğazkesen Caddesi üzerinde konumlu binanın 5. katında yer alan 400 m² ofis katının 5.500 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(14 TL/m²/Ay)** Aynı binanın 2. katında yer alan 250 m² ofis için 3.500 TL/ay kira bedeli istenmektedir. **(14 TL/m²/Ay)**

Boğazkesen Caddesi üzerinde konumlu, 260 m² alanlı, 5 katlı binanın 5.800 TL/ay bedelle kiralık olduğu belirtilmiştir. **(22 TL/m²/Ay)**

2. BGATE GAYRİMENKUL 0 212 2502670

Taşınmazla aynı bölgede set üstünde konumlu yapının üst katlarında konumlu 500 m² alanlı, kapanmaz deniz manzaralı ofis 16.000 USD/Ay bedelle kiralıktır. 32 USD/m²/ay

3. Meclisi Mebusan Caddesi'nde 8 katlı 3135 m² kapalı alanlı komple binanın 53.000 USD/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **17 USD/m²/Ay**

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

Taşınmazla aynı bölgede bulunan Necatibey Caddesi üzerinde konumlu, 54 m² oturumu olan, 324 m² alanlı, 6 katlı binanın 10.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(30,86 TL/m²/Ay)**

5. Dizayn Emlak – 0532 162 30 16

Taşınmazla aynı bölgede, Boğazkesen Caddesi üzerinde bulunan binanın 1. katında konumlu, 150 m² alanlı ofis katının 2.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(13 TL/m²/Ay)**

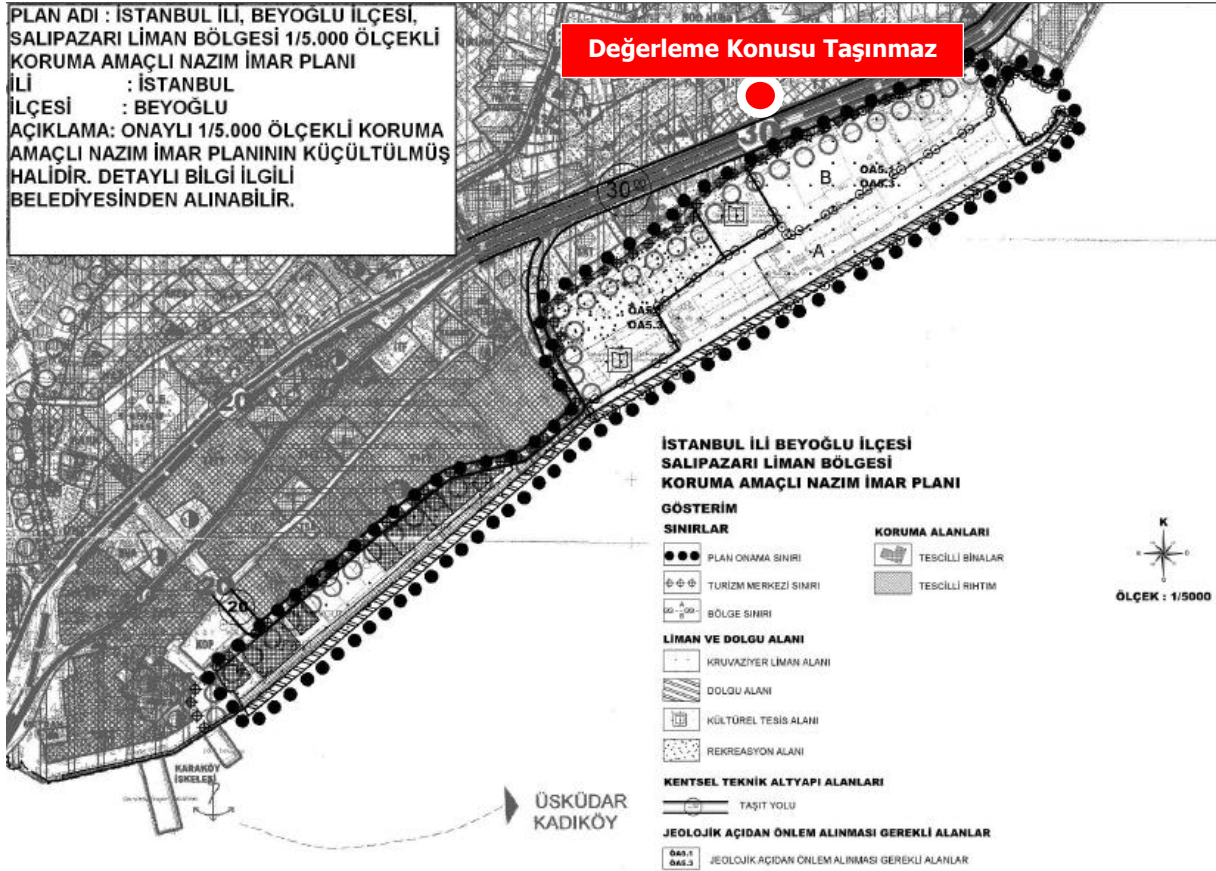
Değerlendirme:

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

Değerleme konusu taşınmazın güneyinde (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 m² yüzölçümlü Salıpaazarı 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."

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; Galataport'un bölgeye yapacağı olumlu katkı nedeniyle birçok binanın otel fonksiyonlu olmasına ilişkin talebin artacağı düşünülmektedir. Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı bölgeyi de kapsayan İstanbul'un tek kruvaziyer Limanı Galataport Projesi, taşınmazın avantajlı ve prestijli konumu, konumlandığı Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde değerlendirme konusu taşınmaz niteliğinde yapı arzının çok kısıtlı olması gibi özellikleri dikkate alınarak;

- Değerleme konusu taşınmazın, zemin katı için 14.250 TL/m², normal katların ise; manzara etkeni nedeniyle katlar bazında şerefiye uygulanmak üzere 4150-4900,-TL/m² aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.



6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu ana gayrimenkulün her katında bir bağımsız bölüm konumlanmış olması ve ana gayrimenkulün bir bütün halinde iş merkezi gibi kullanıyor olması sebebiyle, toplam kapalı alan üzerinden kat brüt alanları esas alınıp, katlar bazında şerefiye tespit edilerek değer takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu ana gayrimenkulün bağımsız bölüm bazında hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAZINDA NİHAİ DEĞER TAKDİRİ			
138 PAFTA 57 ADA 14 PARSEL	ALAN (m ²)	Birim Değer TL/m ²	SATIŞ DEĞERİ, TL
1 nolu B.B.	780	14.250	11.115.000
2 nolu B.B.	780	4.150	3.237.000
3 nolu B.B.	780	4.150	3.237.000
4 nolu B.B.	780	4.254	3.317.925
5 nolu B.B.	780	4.409	3.439.313
6 nolu B.B.	780	4.513	3.520.238
7 nolu B.B.	780	4.649	3.625.845
8 nolu B.B.	780	4.732	3.690.737
9 nolu B.B.	504	4.888	2.463.403
TOPLAM			37.646.459

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **37.646.459,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kapsamındaki yöntemi kullanılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda,

- Değerleme konusu ana gayrimenkulün her katında bir bağımsız bölüm konumlanmış olması ve ana gayrimenkulün bir bütün halinde iş merkezi gibi kullanıyor olması sebebiyle, toplam kapalı alan üzerinden kat brüt alanları esas alınıp, katlar bazında şerefiye tespit edilerek kira bedeli takdir edilmiştir.
- Ana gayrimenkulün zemin katının ~34 USD/m²/Ay, normal katların ise yaklaşık ortalama 13,5 USD/m²/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği tespit edilmiş olup, belirlenen bu birim kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur. Bölgedeki benzer fonksiyonlu yapılar için kapitalizasyon oranı %5-7 aralığında belirlenmiş olup, değerlendirme konusu taşınmaz için %6 olarak alınmıştır.

Gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar ve bağımsız bölüm bazında takdir edilen kira bedelleri aşağıda sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAZINDA NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

138 PAFTA 57 ADA 14 PARSEL	ALAN (m ²)	Kira Bedeli, TL
1 nolu B.B.	780	47.580
2 nolu B.B.	780	17.313
3 nolu B.B.	780	17.313
4 nolu B.B.	780	17.732
5 nolu B.B.	780	18.360
6 nolu B.B.	780	18.779
7 nolu B.B.	780	19.282
8 nolu B.B.	780	19.617
9 nolu B.B.	504	13.081
TOPLAM		189.056

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti	
Kiralamaya konu brüt alan, m ²	7.294
Kira Bedeli, TL/Ay	189.056
Kira Bedeli, TL/Yıl	2.268.670
Kapitalizasyon oranı	0,06
Değer, TL	37.811.174

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri, **37.811.174,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu taşınmazların toplam kira bedeli 189.056,-TL/Ay olarak hesaplanmıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Değerleme proje geliştirme niteliğinde değildir.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; halihazırdaki kullanımı gibi Mer'î İmar Planı yapılanma fonksiyonu doğrultusunda kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti ana gayrimenkulün tümü için yapılmış olup, müşterek ve bölünmüş kısımların değeri nihai değere yansıtılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme konusu 57 ada 14 numaralı parsel üzerinde konumlu 9 adet bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkulün toplam değeri **37.646.459,-TL**, gelir yöntemi ile ise **37.811.174,-TL** olarak hesaplanmış ve her iki yöntemle hesaplanan değerlerin birbiriyle örtüştüğü, emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde hesaplanan değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu ana gayrimenkule ait yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat irtifakı tesis edilmiş ancak kat mülkiyeti kurulmamıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olduğundan, **kat mülkiyeti kurularak, "arsa" olan ana gayrimenkul vasfının taşınmazın mevcut kullanımını yansıtır haliyle cins tashihi yapılması akabinde yasal süreci tamamlanacaktır.**

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

Rapor'un 7.3 başlığı altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu ana gayrimenkul kat irtifakı tesisinden 9 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, **kat mülkiyeti tesis edilip, "arsa" olan ana gayrimenkul vasfının taşınmazın mevcut kullanımını yansıtır haliyle cins tashihi yapılması** akabinde yasal süreci tamamlanacaktır.

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

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, kat mülkiyetine geçmeleri koşuluyla Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

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

57 ada 14 parsel 1, 2,3,4,5,6,7,8,9 No'lu BB'ler - Salıpazarı Şube			
Kapalı Alan, m ²	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil Değer, TL	KDV Hariç Değer, USD
7.294	37.646.459	44.422.822	21.031.541

KDV Hariç; **37.646.459-TL (OtuzYediMilyonAltıYüzKırkAltıBinDörtYüzElliDokuz Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

57 ada 14 parsel 1,2,3,4,5,6,7,8,9 No'lu BB'ler - Salıpazarı Şube			
Kapalı Alan, m ²	Kira Bedeli, TL/Ay	Kira Bedeli, TL/Yıl	Kira Bedeli, USD/Yıl
7.294	189.056	2.268.670	1.267.414

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazların yapı sınıfı 4-B olmak üzere toplam sigortaya esas değeri **5.069.330,-TL** olarak hesaplanmıştır. (Sigortaya esas değer; bağımsız bölümlerin toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 4B Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.)

*(11.12.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,79.-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