



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ,
SİNANPAŞA MAHALLESİ,
291 ADA, 93 PARSEL

İSTANBUL BEŞİKTAŞ HALK BANKASI ŞUBESİ

EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2014

RAPOR NO: 2014 / 126_REVİZYON

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla .
hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708
. Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Taşınmaza İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma .. nedenleri.
- 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
- 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
- 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4. 9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve . Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 03.12.2014 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 09.12.2014 tarihinde, 126 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.1.A REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ:30.12.2015 Sermaye Piyasası Kurulunun 07.12.2015 tarih 12233903-340.99_E.13018 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup,değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde ; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 291 Ada 93 Parselde "Kargir İşhanı" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz sözleşmeli Değerleme Uzmanı Ali Rıza TOPSAKAL tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğan ÖZAYDIN tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 04.12.2014 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 03.12.2014 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 09.12.2014 tarihinde, 126 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.6. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Halk GYO A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu –Ümraniye/İSTANBUL'dur

Halk G.Y.O. A.Ş. 18.10.2010 tarihinde, 10.717.979.-TL'lik kısmi nakdi ve 466.282.021.-TL'lik kısmi ayni olmak üzere toplam 477.000.000.-TL sermaye ile T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde kurulmuştur.

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ne ait olan ve tapu kütüğünde İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 291 Ada 93 Parselde "Kargir İşhanı " vasıflı ana taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, Ortabahçe Caddesi No:6 posta adresinde konumlu, tapuda 291 Ada, 93 Parsel numarasında kayıtlıdır. Taşınmazın konumlu olduğu bölge, Beşiktaş ilçesinin en merkezi mahallesi olup, genel olarak ticaret fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar bitişik ve blok nizamdır. Yakın çevresinde, Büyük Beşiktaş ve Sinanpaşa Çarşıları, Tarihi Sinanpaşa Camii, Deniz Müzesi, Barbaros Hayrettin Paşa Türbesi, Barbaros Parkı, Akaretler, İnzibat Bölük Komutanlığı bulunmaktadır.



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

3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beşiktaş
Mahallesi	: Sinanpaşa
Köyü	:--
Sokağı	:--
Mevkii	:--
Pafta No	:--
Ada No	: 291
Parsel No	: 93
Bağımsız Bl.No	: -
Arsa Payı	: -
Bağımsız Bl.Niteliği	:-
Arsa Yüzölçümü	: 267,53 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: Kargir İşhanı
Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No	: 7785
Cilt No	: 8
Sayfa No	: 715
Edinim Tarihi	: 27.10.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

09.12.2014 tarihinde Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma izin Belgesi

- Mimari projesi (Kat Planları),

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, 13/09/2013 tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma amaçlı Nazım İmar kapsamında “THK1” lejantında bulunan Ticaret-Kültür-Hizmet alanında kalmakta olup Hmax=12,50 m irtifada yapılanma hakkı almaktadır.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

Değerlemeye konu gayrimenkullerin son 3 yıl içinde T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinden Halk G.Y.O. A.Ş. portföyüne devredildiği ve imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmasına dair herhangi bir engelin olmadığı tespit edilmiştir.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı ana taşınmaz 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce yapıldığından mevcut yapı, yapı denetimine tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz, bodrum +zemin + asma kat+3 Normal kattan oluşan kargir binadır.

Bodrum+zemin+asma kat+1. Normal kat Halk Bankası Beşiktaş şubesi tarafından kullanılmaktadır.

Taşınmazın dış cephesi zemin ve asma kata kadar alüminyum doğrama cam ve 1. normal kat ve sonrası ise plastik boyalıdır. Binanın iç mekan özellikleri, bodrum katta zemin döşemesi granit, duvarlar ise saten boya ile sıvanmıştır. Zemin, asma ve 1. normal katlarda zemin döşemesi kısmen laminant parke kısmen granit olup, duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. 2. ve 3. normal katlarda ise zemin döşemesi laminant parke olup duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. Bina içerisindeki tüm ıslak zemin gerektiren hacimlerin zemin döşemesi ve duvar kaplaması seramiktir.

Taşınmazın bodrum katı yapılan ölçümlere göre yaklaşık 240 m² brüt kat alanına sahip olup, projesine göre sığınak, arşiv, kasa, kiralık kasa, kalorifer dairesi ve tesisat hacimlerinden oluşmaktadır.

Bodrum kat yerinde yapılan incelemesine göre projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Sığınak olarak ayrılan alan arşiv amaçlı kullanılmaktadır.

Zemin kat yapılan ölçümlere göre 240 m² brüt alanlı olup, projesine göre iki hacimden oluşmaktadır.

Asma kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık 140 m² brüt kat alanı ve 68.50 m² teras alanına sahip olup, cam bölme ile ayrılmış ofis alanı, wc ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta zemin katı gören galeri boşluğu yer almaktadır.

1. normal kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık 175 m² brüt kat alanına sahip olup cam bölme ile ayrılmış müdür odası ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.

2. normal kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık 175 m² brüt kat alanına sahip olup ofis alanı, bir oda, ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.

3. normal kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık 175 m² brüt kat alanına sahip olup ofis alanı, bir oda, wc ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır.

Yapılan ölçümlere göre bina toplam brüt olarak 1.145 m²kapalı alanlıdır.

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

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ

İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadenizi, 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.



Nüfus

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. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur. Türkiye topraklarının %9,7,,sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

BEŞİKTAŞ İLÇESİ

Beşiktaş, İstanbul'un bir ilçesidir. Adını İstanbul'un en eski semtlerinden bir olan Beşiktaş semtinden alır. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km², İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 8,375 metre, nüfusu ise 2012 ADNKS verilerine göre 186.067'tür. Çeşitli tarihçilere ve Beşiktaş'ın sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklarla da desteklenen bir teze göre, Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak üzere diktirdiği beş taş direk anlamında *beş taş* veya *beşik taşı* 'ndan bozularak bugünkü adını aldığı kabul edilen Beşiktaş'ın, eskiden, *Kune Petro* (taş beşik), *İasonion*, *Sergion* ya da *Dafne* olarak adlandırıldığı iddia edilir. Ayrıca Beşiktaş'ın diğer bir eski adının çifte sütun anlamında *Diplokionion* olabileceği de ileri sürülmekle beraber çağdaş tarihçilere göre bu yakıştırma doğru değildir. Zira söz konusu çifte sütunu ünlü İtalyan gezgin Cristoforo Buondelmonti'nin 15. yy'da yaptığı İstanbul haritasında Galata surlarının dışında bir yerde resmettiğine dikkat edilirse, ille de Beşiktaş'ın *Diplokionion* olarak adlandırılmış olacağı anlamı çıkmaz. En akla yatkın yaklaşım Beşiktaş isminin gemi beşiği sözcüğünden gelmiş olabileceğidir. Merkezi ve çarşısının bulunduğu bölge, bazı Beşiktaşlılarca bugün dahi *Köyiçi* olarak anılır. Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkeziydi. Bizans döneminde (4.-15. yüzyıl) günümüz Beşiktaş'ının kıyıları şu üç önemli yapıyla tanınırdı: "Auaplus"ta (akıntıya karşı) bulunan Ayios Mihael Kilisesi, İmparatorların yazlık ikametgâhı olan Ayios Mamas saray kompleksi ve Fokas Manastırı. Bunlardan Ayios Mihael Kilisesi Konstantinopolis'in kurucusu olan I. Constantinus(305-337) döneminde inşa edilmişti ve Rum, Ermeni, Gürcü Hristiyan hacıların ziyaret ettiği çok ünlü bir hac merkeziydi. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Bizans dönemi boyunca Boğaziçi özellikle Karadeniz'den gelen Gürcü yağmacıların akınlarına uğramış, bunların yarattığı tahribat ve saldırıları korku surdışı yerleşmelerin gelişmesini engellemiştir. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Beşiktaş Kaptan-ı Derya Barbaros Hayreddin Paşa döneminde bilhassa denizcilik açısından büyük önem kazandı. Beşiktaş'ın bulunduğu bölge o zamanlar liman olarak kullanılmaya uygun bir koydu. Barbaros Hayreddin, Beşiktaş koyunu Osmanlı donanmasının gemilerini demirlemek için kullandı. Ayrıca burada kendisine bir yalı yaptırarak İstanbul'da olduğu zamanlarda Beşiktaş'ta ikamet etti. Aynı bölgede kendi adına bir cami, bir medrese, bir de sübyan mektebi inşa ettirdi. 1546 yılında vefat ettiği zaman Barbaros Beşiktaş'ta defnedildi.

17. yüzyılda Beşiktaş koyu doldurulmaya başlandı. Bu bölge padişahların dinlenme ve eğlenceleri için düzenlenen bir "hasbahçe"ye dönüştürüldü. Bu bahçede çeşitli dönemlerde yapılan köşkler ve kasırlar topluluğu, uzun süre Beşiktaş Sahilsarayı adıyla anıldı. III. Selim bu bölgede batı tarzında yapılar yaptıran ilk padişah oldu. Dolmabahçe'den Ortaköy'e kadar uzanan kıyı şeridinde birçok yapılar yaptırdı ve mevcut olanları genişletti. III. Selim'in kızkardeşi Hatice Sultan için Fransız mimar Melling'e inşa ettirdiği saray İstanbul halkı ve kentte yaşayan Avrupalılar arasında büyük bir ün kazandı. III. Selim sık sık kızkardeşinin sarayına uğramaktan çok zevk alırdı. II. Mahmut da III. Selim gibi Beşiktaş sahillerine büyük ilgi duymaktaydı. 31 yıllık saltanatı süresince resmen Topkapı Sarayı'nda ikamet etmesine rağmen fiilen zamanının büyük bir bölümünü Beşiktaş sahilindeki çeşitli saray ve kasırlarda geçirdi. II. Mahmut zamanında artık Osmanlı tahta resmen olmasa da fiilen Haliç'in karşı tarafına taşınmış, Beşiktaş bölgesine yerleşmişti. II. Mahmut'un oğlu Abdülmecit Dolmabahçe Sarayı'nı inşa ettirerek bu duruma resmiyet kazandırdı. Bundan sonraki bütün padişahlar Dolmabahçe Sarayı'nın yanı sıra bugünkü Beşiktaş ilçesinde yer alan Yıldız Sarayı ve Çırağan Sarayı gibi çeşitli saraylardan ikamet ettiler. Beşiktaş ilçesi İmparatorluğun yıkılmasına kadar Osmanlı tahtına ev sahipliği yaptı. 13 Ocak 1910 tarihinde Türkiye'nin ilk spor kulübü olarak Beşiktaş'ta kurulan Beşiktaş Jimnastik Kulübü halen kökü Beşiktaş'a dayanan en tanınmış kurumdur. Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı'nda önce annesi Zübeyde Hanım'ın Beşiktaş ilçesi sınırları içindeki Akaretler, Spor Caddesi, 76 numaralı evinde (şimdiki Ruh Sağlığı Dispanseri'nin bulunduğu bina) ikamet ettiği bilinmektedir. Cumhuriyetin ilanından sonra Beşiktaş ilçesinin önemi azalmakla birlikte Atatürk'ün yaşamının geri kalan dönemi boyunca İstanbul'a geldiği zaman Dolmabahçe Sarayı'nda kalması nedeniyle Beşiktaş ilçesi önemini biraz olsa korudu. Önceleri Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş 1930 yılında ilçe yapıldı. Beşiktaş 1930'da ilçe olduğunda 14 mahalleden oluşuyordu. Bu mahallelerden Teşvikiye 1954'te ilçe olan Şişli'nin sınırları içine katılmıştır. 1950'den sonra oluşan yeni yerleşmelerle mahalle sayısı 23'e ulaşmıştır. Beşiktaş'a ilk kez 1956'da ayrı bir belediye şube müdürü atanmış, 1984'te çıkarılan Büyükşehir Belediyesi Yönetimi Hakkında Kararname ile metropol alan içinde kalan Beşiktaş Belediyesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin bir şubesi olmaktan çıkıp ayrı bir belediye durumuna gelmiştir. Beşiktaş'ın nüfusu 1935-1985 arasındaki 50 yıl içerisinde yavaş ama düzenli bir artış göstermiş, son 20 yılda ise dalgalı bir seyir izlemiştir. Bunun nedeni ilçedeki konut alanının büyük ölçüde sınır noktasına varmış olması kadar belirli bölgelerin merkezi iş alanı özelliği kazanması, dolayısıyla nüfus sayımlarında esas alınan gece nüfusunun giderek azalma eğilimi göstermesidir.

Beşiktaş İlçesinin çekirdeğinin oluşturan Beşiktaş, Yıldız, Ortaköy, Kuruçeşme, Arnavutköy, Bebek gibi tarihsel semtler dışındaki yerleşim yerleri 1950'li yıllardan itibaren ortaya çıkmışlardır. 1950'de tarihi Levent Çiftliği arazisi üzerinde bahçeli evler düzeninde başlatılan toplu konut uygulamasıyla Levent mahallesi'nin temelleri atılmış, daha sonra Etiler, Konaklar, Akatlar, Nispetiye, Levazım ve Kültür mahalleleri oluşmuştur. 1980'lerden itibaren Boğaziçi kıyısı boyunca uzanan yamaçlardaki koruların imara açılmasıyla Beşiktaş'ın doğal yeşil örtüsü hayli tahribata uğramıştır. Günümüzde tümüyle kentsel alan içinde kalan Beşiktaş'ta Karanfilköy dışında gecekondular yerleşimi yoktur.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir. 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasalar 2010 yılında da zor bir süreçten geçerek, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2013 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir. Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa çıkarılması halinde; yeri, konumu, imar durumu, banka binası olarak planlanmış ve işletiliyor olması, İstanbul ilinin belirli marka yapılarından birisi olması, yakın çevresinin teşekkül tarzı ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak taşınmaza gelebilecek talebin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın yaşı,
- Taşınmazın banka binası olarak planlanmış ve kullanılıyor olması
- Alternatif kullanımlara uygun olması
- Taşınmazın İstanbul İl merkezinde, Ticari potansiyelin yüksek olduğu bir bölgede yer alması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu (Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Binaları ve Kamu binaları),

- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli (vapur, tren, otobüs,v.b) olması,

4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmazın dış cephesi zemin ve asma kata kadar alüminyum doğrama cam ve 1. normal kat ve sonrası ise plastik boyalıdır. Binanın iç mekan özellikleri, bodrum katta zemin döşemesi granit, duvarlar ise saten boya ile sıvanmıştır. Zemin, asma ve 1. normal katlarda zemin döşemesi kısmen laminant parke kısmen granit olup, duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. 2. ve 3. normal katlarda ise zemin döşemesi laminant parke olup duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. Bina içerisindeki tüm ıslak zemin gerektiren hacimlerin zemin döşemesi ve duvar kaplaması seramiktir. Taşınmazın bodrum katı yapılan ölçümlere göre yaklaşık 240 m² brüt kat alanına sahip olup, projesine göre sığınak, arşiv, kasa, kiralık kasa, kalorifer dairesi ve tesisat hacimlerinden oluşmaktadır.

Bodrum kat yerinde yapılan incelemesine göre projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Sığınak olarak ayrılan alan arşiv amaçlı kullanılmaktadır. Zemin kat yapılan ölçümlere göre 240 m² brüt alanlı olup, projesine göre iki hacimden oluşmaktadır. Asma kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık 140 m² brüt kat alanı ve 68.50 m² teras alanına sahip olup, cam bölme ile ayrılmış ofis alanı, wc ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta zemin katı gören galeri boşluğu yer almaktadır.

1. normal kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık 175 m² brüt kat alanına sahip olup cam bölme ile ayrılmış müdür odası ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. 2. normal kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık 175 m² brüt kat alanına sahip olup ofis alanı, bir oda, ve wc hacimlerinden oluşmaktadır.

3. normal kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık 175 m² brüt kat alanına sahip olup ofis alanı, bir oda, wc ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Yapılan ölçümlere göre bina toplam brüt olarak 1.145 m²kapalı alanlıdır.

4.5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkullerin yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

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

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul

edilir. Bu nedenle gayrimenkul 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.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda yeterli sayıda satılık ve kiralık işyeri ve mesken emsal bulunması, arsa emsalinin ise bulunmaması nedeniyle “Maliyet Oluşumları Yöntemi” kullanılmamıştır

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı

4.10-1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Satılık Emsaller

Emsal 1 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan bina konumlu cadde üstü 240m² kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 4.400,000 USD olduğu görüşülmüştür.38.316.TL/m² Taşınmazdan daha iyi konuma sahip

(Emre BEY : 0536 475 57 43)

Emsal 2 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan Bina 7.Bölüm/Oda konumlu cadde üstü 800m² kullanım alanına bina için istenilen fiyatın 3.100,000 USD olduğu görüşülmüştür.8098.TL/m² Değerleme konusu taşınmaz daha iyi konuma sahiptir

(Hayrettin BEY : 0532 234 86 55)

Emsal 3 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan 150m² kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 3.750,000 TL olduğu görüşülmüştür.25.000.TL/m²

(Ahmet BEY : 0532 736 95 79)

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 5 katlı, 5 bölümden oluşan, giriş katında 130 m² dükkan, diğer katları 100 m² olan komple bina için (530 m²) 8.500.000 TL istenmektedir.(16.038 TL/m²) .Taşınmazdan daha iyi konuma sahip
İNTER EMLAK 0 532 255 86 26

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide 2+1, 85 m² 2. katta konumlu ofis olmaya müsait daire için istenilen fiyat 240.000.TL olduğu görüşülmüştür 2.824.TL/m²
(YEŞİLTAY EMLAK 0 532 7823482)

Kiralık Emsaller**1. ÖKTEM GAYRİMENKUL 0 530 567 44 80**

Ortabahçe Caddesinde 40m² dükkan (20m² giriş, 20m² bodrum) 9.000TL bedel ile kiralıktır.

2. WEST GAYRİMENKUL : 0532 434 52 62

Ortabahçe Caddesinde 100m² giriş dükkan 25.000TL bedel ile kiralıktır.

3. Century 21 : 0532 522 32 57

Çarşı içinde 75m² giriş dükkan 12.000TL bedel ile kiralıktır.

4. TURİYAP MECİDİYEKÖY : 0532 777 37 26

Ortabahçe Caddesinde 60m² dükkan (30m² giriş, 30m² bodrum) 13.000TL bedel ile kiralıktır.

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan ortalama satış rakamlarının 27.000- 40.000.TL/m² Komple bina satış rakamlarının 9000.TL/m² ile 17.500.TL/m² arasında durumuna göre değiştiği tespit edilmiştir. Tüm bu kabuller neticesinde taşınmazın hali hazırda komple banka hizmet şubesi olarak kullanılması ve banka şubesi olarak kullanımının projelendirilmesi gibi faktörler göz önünde bulundurulduğunda 1145 m² toplam kullanım alanı olan taşınmaza 13200.-TL/m² birim değer takdir edilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BEŞİKTAŞ ŞUBESİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER.TL/M2	DEĞER.TL
1145	13.200	~15.114.000TL

4.11- Nakit / Gelir Akımları Yaklaşımı**4.11.1- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler**

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Bölgede yapılan emsal incelemelerinde komple bina kiralama bedellerinin 80.TL/m²- 105.TL/m² aralığında olduğu Emsal 1 değerlemeye konu taşınmazdan daha iyi konumdadır.Emsal 3-4 taşınmaza yakın konumda olup eşdeğer konuma sahiptirler.Yukarıda açıklanan veriler ve tespitler ışığında, bu çalışmaya esas teşkil edecek gayrimenkulün metrekare kira bedeli aşağıda belirtilen unsurlar dikkate alınarak hesaplanmıştır. Taşınmazın bulunduğu binanın bir bütün olarak 77 TL/m² bedelle, kiraya verilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır

4.11.2- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	1145
AYLIK KİRA BEDELİ, TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	88.165
YILLIK KİRA BEDELİ, TL	1.057.980
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.07
TAŞINMAZIN DEĞERİ, TL	~15.114.000

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **15.114.000.TL** olarak hesaplanmıştır

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yeterli sayıda satılık ve kiralık emsallerinin bulunması, arsa emsallerinin ise bulunmaması nedeniyle "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılamamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ne aittir. Taşınmaz, T.Halk Bankası tarafından "T.Halk Bankası Beşiktaş Şubesi " olarak kullanılıyor olduğu tespit edilmiştir.

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması , parselin ticari imarlı olması vb. dikkate alındığında mevcut kullanımın en iyi kullanım şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında " Kargir İşhanı " olarak kayıtlıdır. Taşınmaz tapu kütüğünde Cins tashihli olarak görülmekte olup, Beşiktaş Belediyesinde yapılan incelemede yapı kullanma izin belgesi ve onaylı projesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesiyle uygun kullanıma sahip olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 5:

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu gayrimenkuller için "Piyasa Değeri Yaklaşımı", "Nakit/gelir akımları yaklaşımı" yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 15.114.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 15.114.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle uyumluluğu dikkate alınarak 15.114.000,-TL değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada, 93 Parselde kayıtlı "Kargir İşhanı " vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde; İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların

yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir. Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan ve halihazırda komple satılık ve kiralık bina, dükkan ve işyeri olarak kullanılan alanların güncel getirileri farklı değerlendirme yöntemleri içerisinde değerlendirilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkul tadilata uğrayarak Banka Binası şeklinde planlanmıştır. Ekspertizi yapılan binanın Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde onaylı projesi ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup cins tashihli olduğu görülmüştür. Onaylı mimari projesi, imar durum belgesi ve yapı ruhsatı belgelerindeki durumu dikkate alınarak yasal çerçevede değerlendirme yapılmıştır.

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

28 Mayıs 2013/ 28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9. Maddesinin 1 fıkrası “ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.” şeklindedir. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde taşınmazın satışına ve satış kabiliyetine engel bir durum olmaması nedeniyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasında yasal bir engel taşımamaktadır

5.5-KDV ORANI

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli ve aylık kira bedeli olarak belirtilmiştir. “İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazın maliki Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı Pazar ile olan irtibatı, inşaat tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı” ve “Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemleri” metodları kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait, tapu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada, 93 Parselde kayıtlı "Kargir İşhanı" vasıflı taşınmaz için

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

BEŞİKTAŞ ŞUBE EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>KDV HARİÇ DEĞER,TL</u>	<u>KDV DAHL DEĞER,TL</u>
1145	13200	15.114.000	17.834.520

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 15.114.000.-TL (OnBeşMilyonYüzOnDörtBin.-Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

***09.12.2014 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru: 2.24.-TL**

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ			
<u>ALAN/M2</u>	<u>Birim Kira Değeri,TL/M2</u>	<u>Aylık Kira Değeri,TL</u>	<u>Yıllık Kira Değeri Takdiri,TL</u>
1145	80	91600	1.099.200

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 1.099.200.-TL (DokuzYüzAltmışbin Türk Lirası/Yıl) olarak kira değeri takdir edilmiştir.

* Sigorta bedeli olarak 2014 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 4B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 1145 m2 x 800 TL/m2: 916.000.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ali Rıza TOPSAKAL
Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZYADIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Doğan ÖZYADIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 490148

EKLER

- Onaylı Tapu Kayıt Örneği,
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- İmar durumu,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

EK : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 Ada 93 numaralı Parselde yer alan taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 2013 yılında 2013/080 nolu rapor ile 14.000.000.TL değer takdirinde bulunulmuştur.

yapılmış değerlendirme çalışması bulunmaktadır.









TAPU SENEDİ VE TAKYİDATI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 10:52:08	2014-22052	20141209-799-F01338	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	24191027	Cilt / Sayfa No	8 / 715	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Ada / Parsel	291 / 93	
Kurum Adı	Beşiktaş	Yüzölçüm	287,53000	
Mahalle / Köy Adı	SINANPAŞA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR İŞHANI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 27.10.2010 - 7785		

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	BEŞİKTAŞ						
Mahalle	SINANPAŞA						
Köy							
Sokak							
Mevki							
Salık Bedeli	11.893.840,00	Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			291	93	ha	m ²	dm ²
					267,53	m ²	
GAYRİMENKULÜN	İnşaatı	KARGIR İŞHANI					
	Planında	Planında					
	Sınırı	Zemin Sınırı No : 24191027					
	Edinme Sebebi	Tatavus TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı Halk GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tevzi Şirketler Aylık Sermaye Katılımı alınmıştır.					
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldiği	Yatırımcı No.	Çift No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	Gözet	
Çift No.	7765	8	715		27/10/2010	Çift No.	
Sahile No.						Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						15/01/2011	

Not: - Mülkün her bir parçası için ayrı ayrı 1000 m²'ye kadar olabilir.
- Tevzi Sermaye Katılımı (Sahile) için 1000 m²'ye kadar olabilir.

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Şehircilik Bürosu
Sayı : 24864664/7163 . 752693/4516
Konu: İmar durum

14/11/2013

Sayın: Rabia Bayrak
İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. No:4
Ümraniye/ İstanbul

İLGİ: 06.11.2013 tarih ve 2013/165.sayı yazınız.

İlgi yazı ile sorulan Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 25 pafta, 291 ada, 93 parsel sayılı yer, halen askı aşamasında olan 13.9.2013 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş - Dolmabahçe - Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar kapsamında, "THK1" lejantında bulunan Ticaret-Hizmet-Kültür alanında kalmakta olup, Hmax=12.50 m irtifada yapılanma hakkı almaktadır.

1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumu düzenlenebilecektir.

Bilgilerinize rica olunur.

A. Mithat SERMET
Belediye Başkanı
Başkan Yardımcısı v.

14/11/2013 Rt. Kezban KABAKCI
14/11/2013 Şeh.Sorumlu Haluk UYAT

Student: Student: Gopi Instructor: Professor

Investment in R&D

Miranda Dubess Tahsil edilecektir.

29

Vaziyet planının yerinde ve görünüşü
ayrıştırılmıştır.

Y. mülk. - m. sınırları

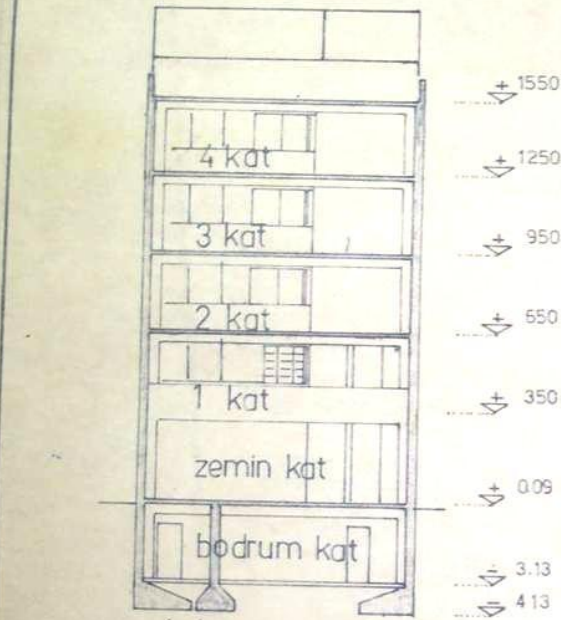
[Handwritten signature]

tüm bina 7 Bağış belgisi

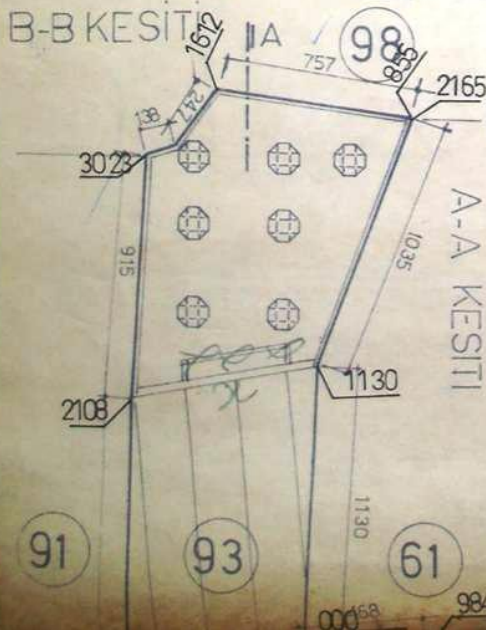
Kadın Tekin
Mimari
Ruhşat Şb. Rt

vaziyet plânı 22.4.981
tarih 748 sayı no.lu
İNŞAAT İSTİKAMET
ROLEVESİNE göre
incelenmiştir

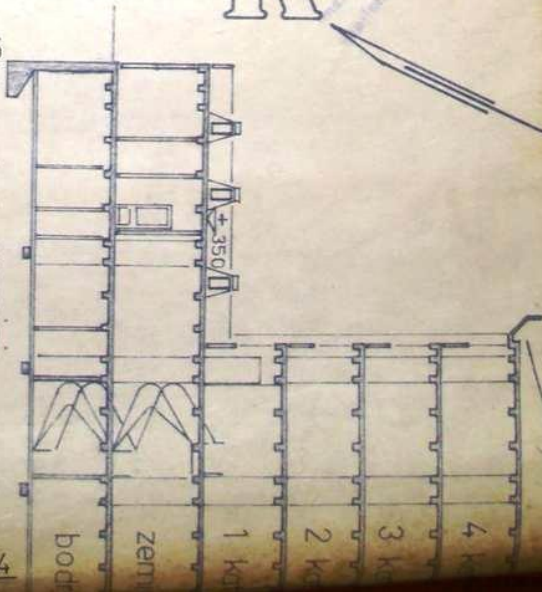
VAZİYET PLANI
1/2000

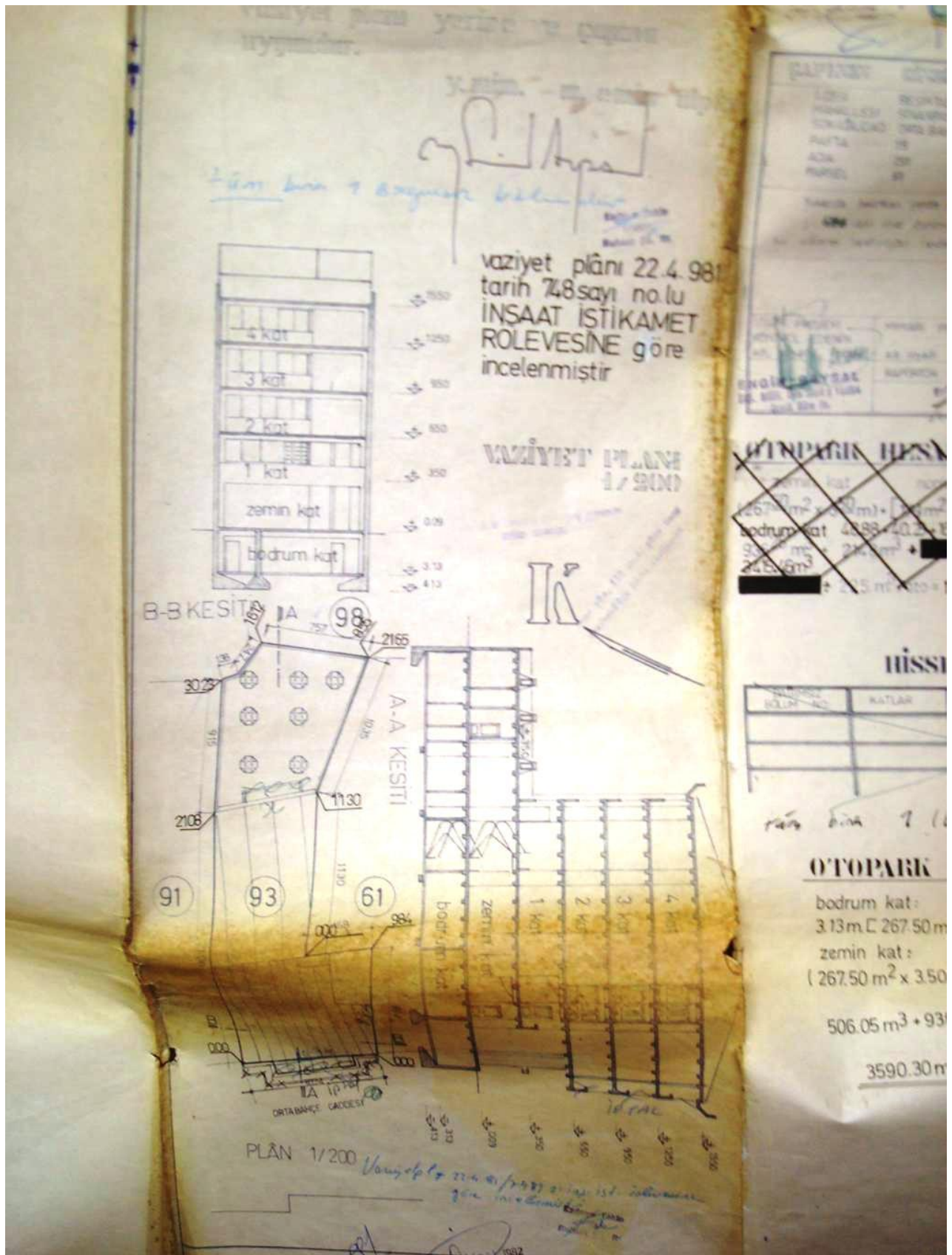


B-B KESİTİ



A-A KESİTİ





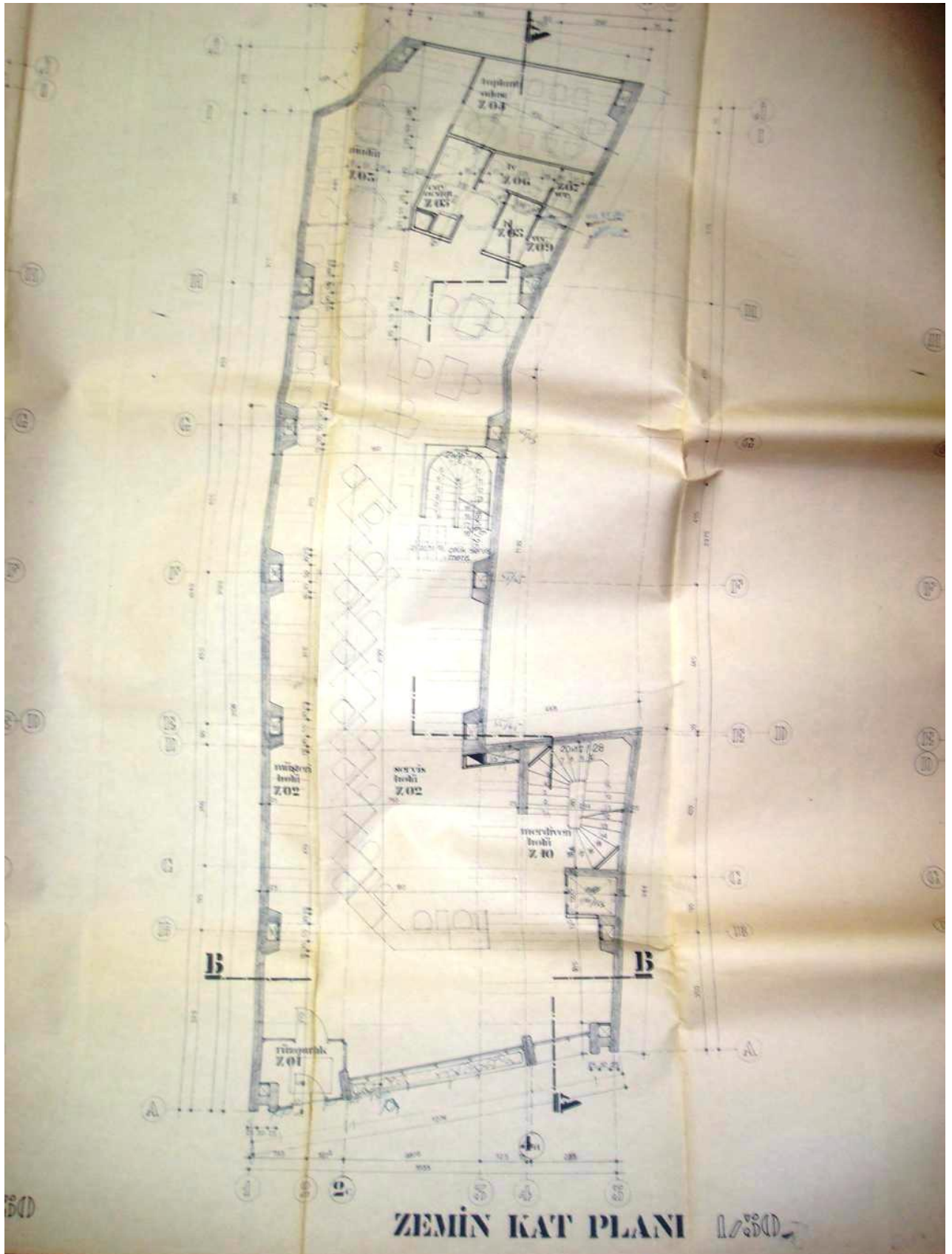
KATLAR NİTELİĞİ ARSA PAYI EĞİMLİSİ
 Tümü bina 1 (Bir) bağımsız bölümdür

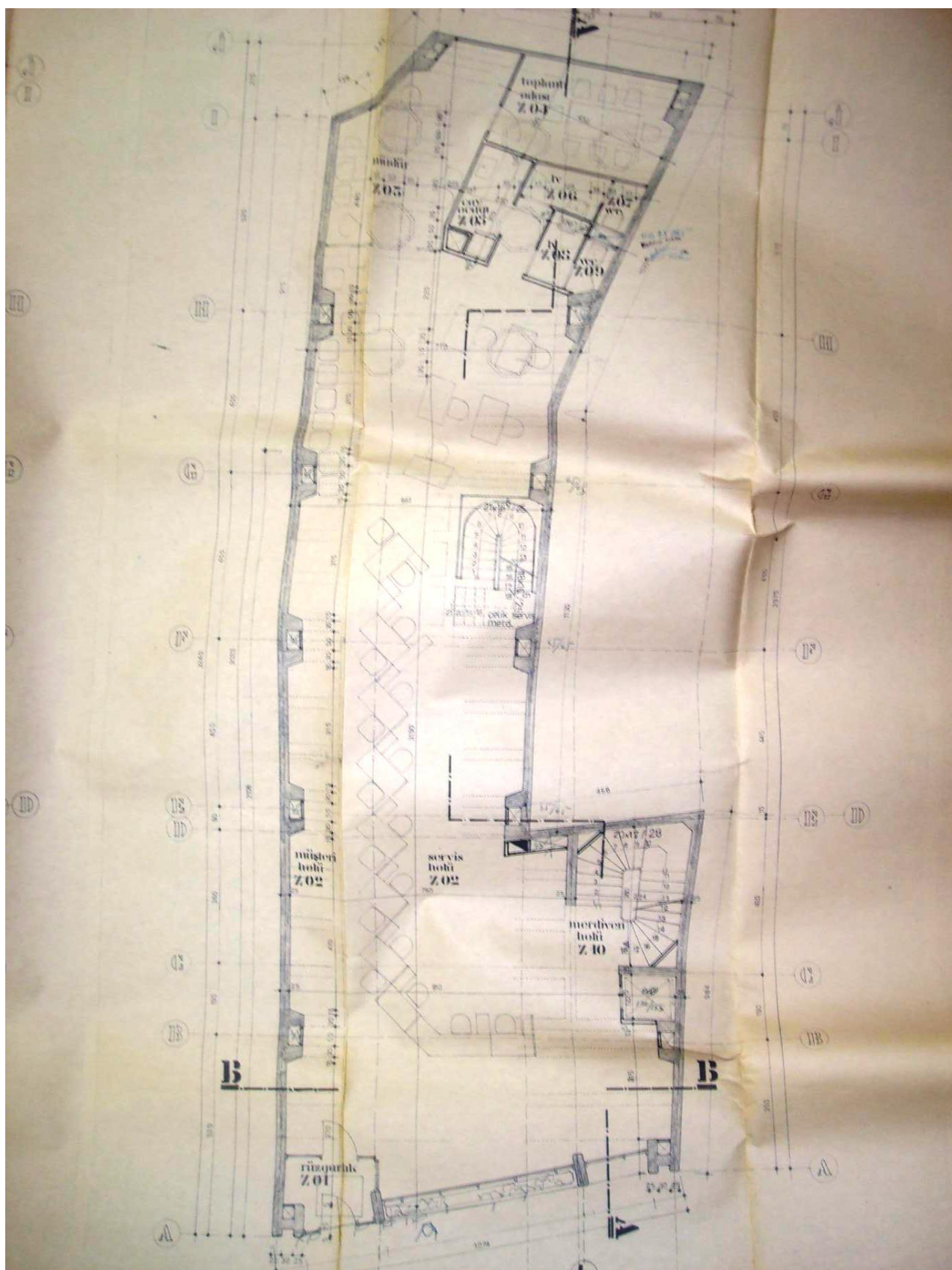
OTOPARK HESABI :

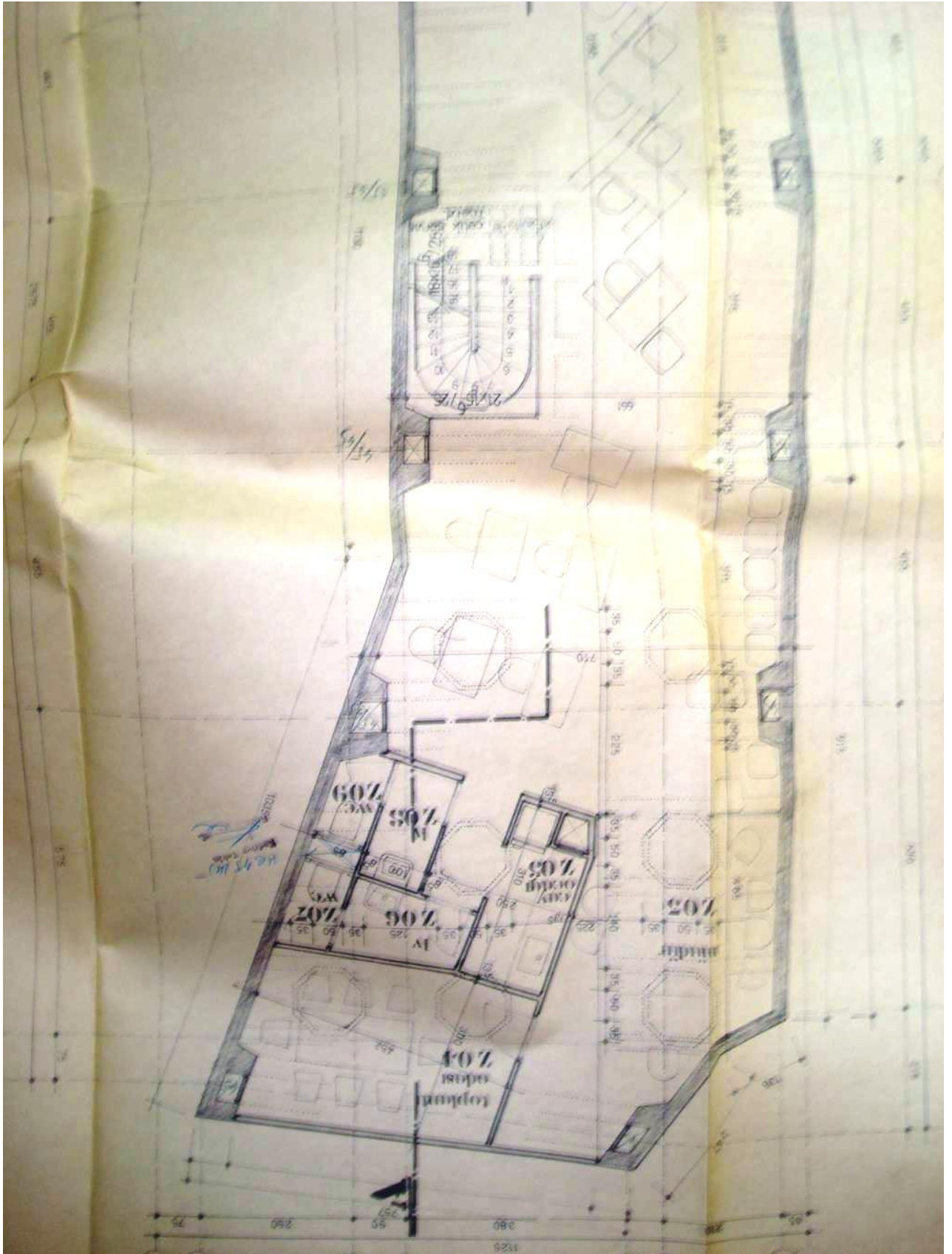
bodrum kat:
 $3.13 \text{ m} \cdot [267.50 \text{ m}^2 - (48.88 + 40.25 + 16.69) \text{ m}^2] +$
 zemin kat: normal katlar:
 $(267.50 \text{ m}^2 \times 3.50 \text{ m}) + [179.00 \text{ m}^2 \times (15.50 - 350) \text{ m}] =$
 $506.05 \text{ m}^3 + 936.25 \text{ m}^3 + 2148.00 \text{ m}^3 = 3590.30 \text{ m}^3$
 $\underline{\underline{3590.30 \text{ m}^3 \div 225.00 \text{ m}^3/\text{oto} = 15 \text{ oto}}}$

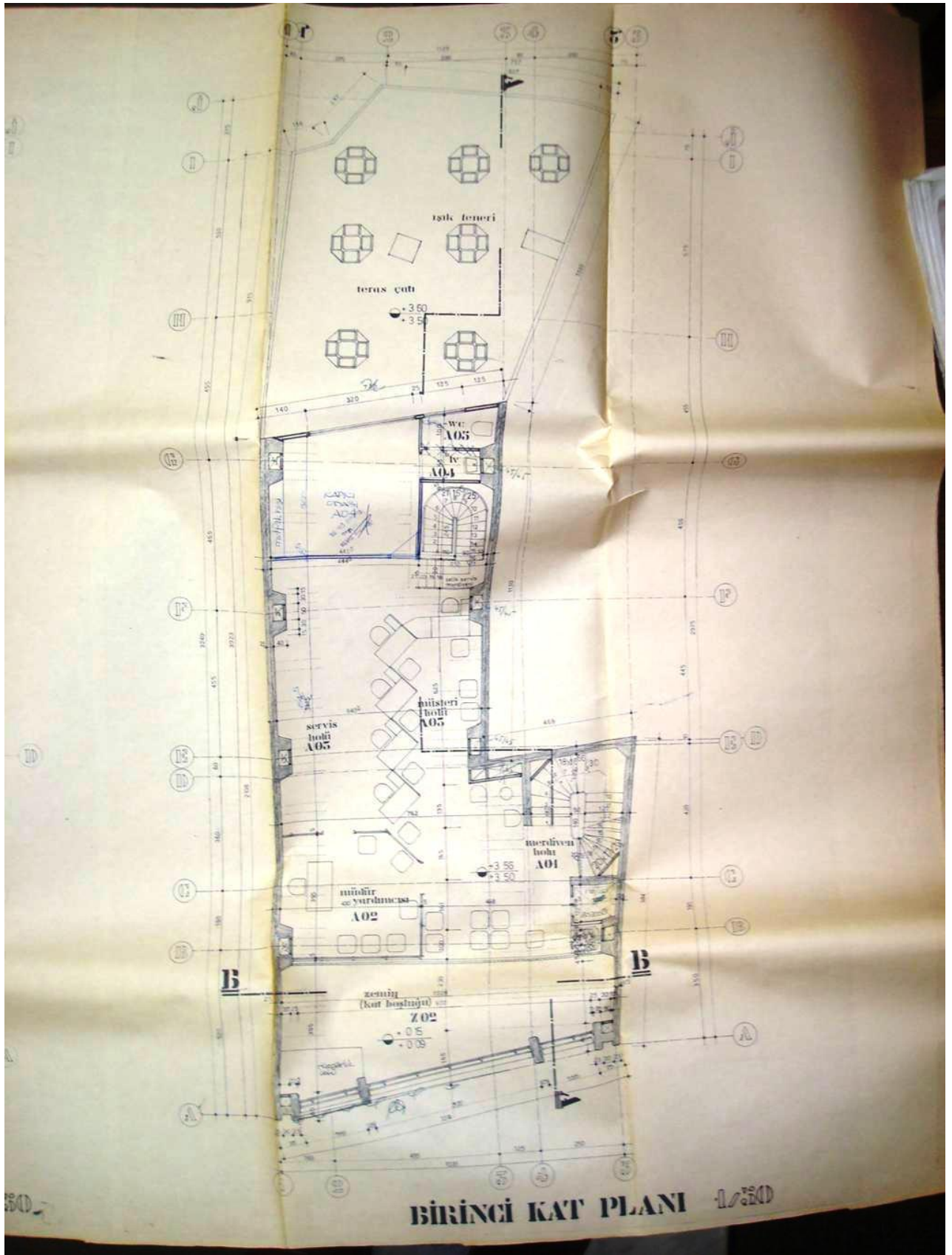
AL
+1250
+1350
indirgen

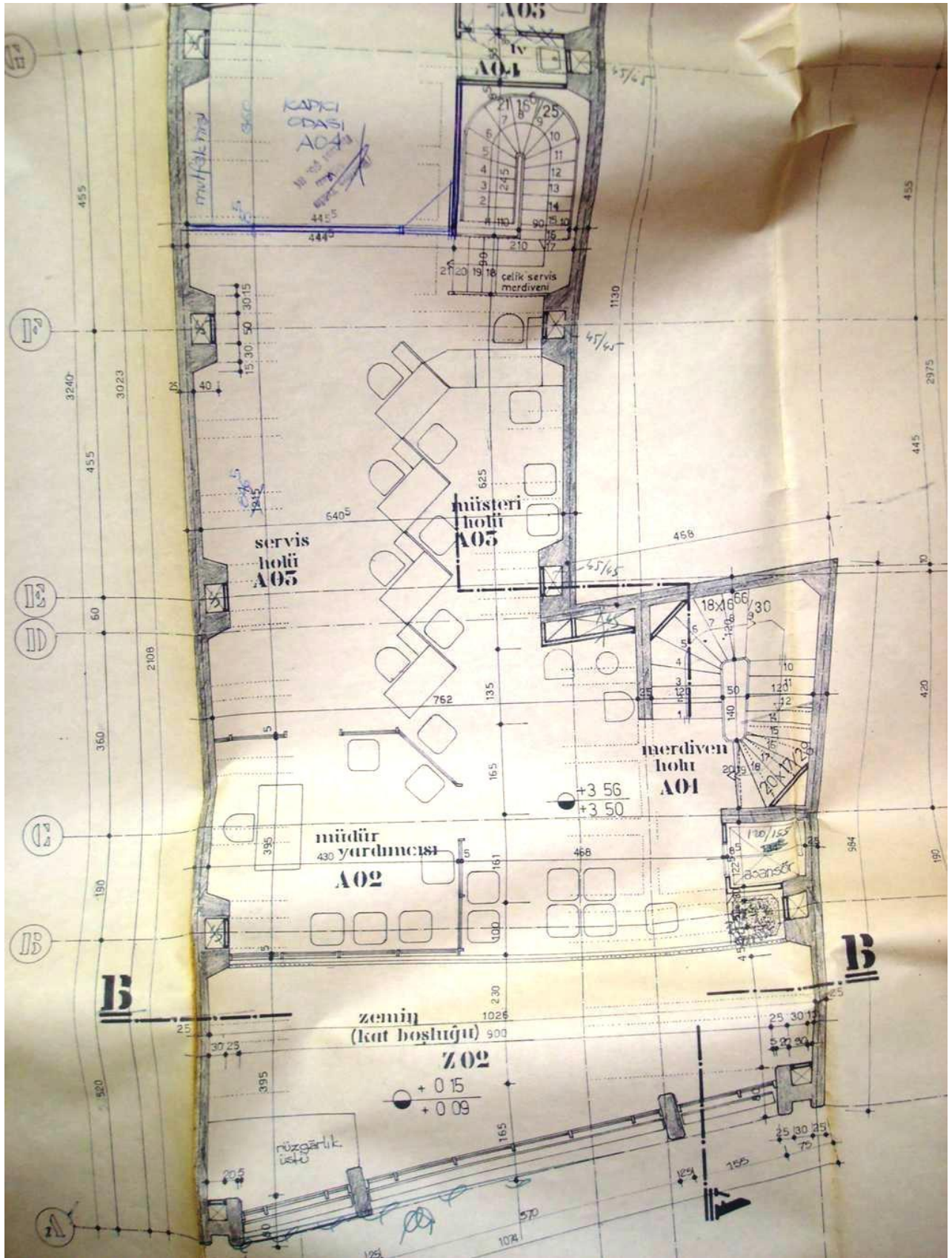
Redim. Ziya
Ruhani Su. Ak

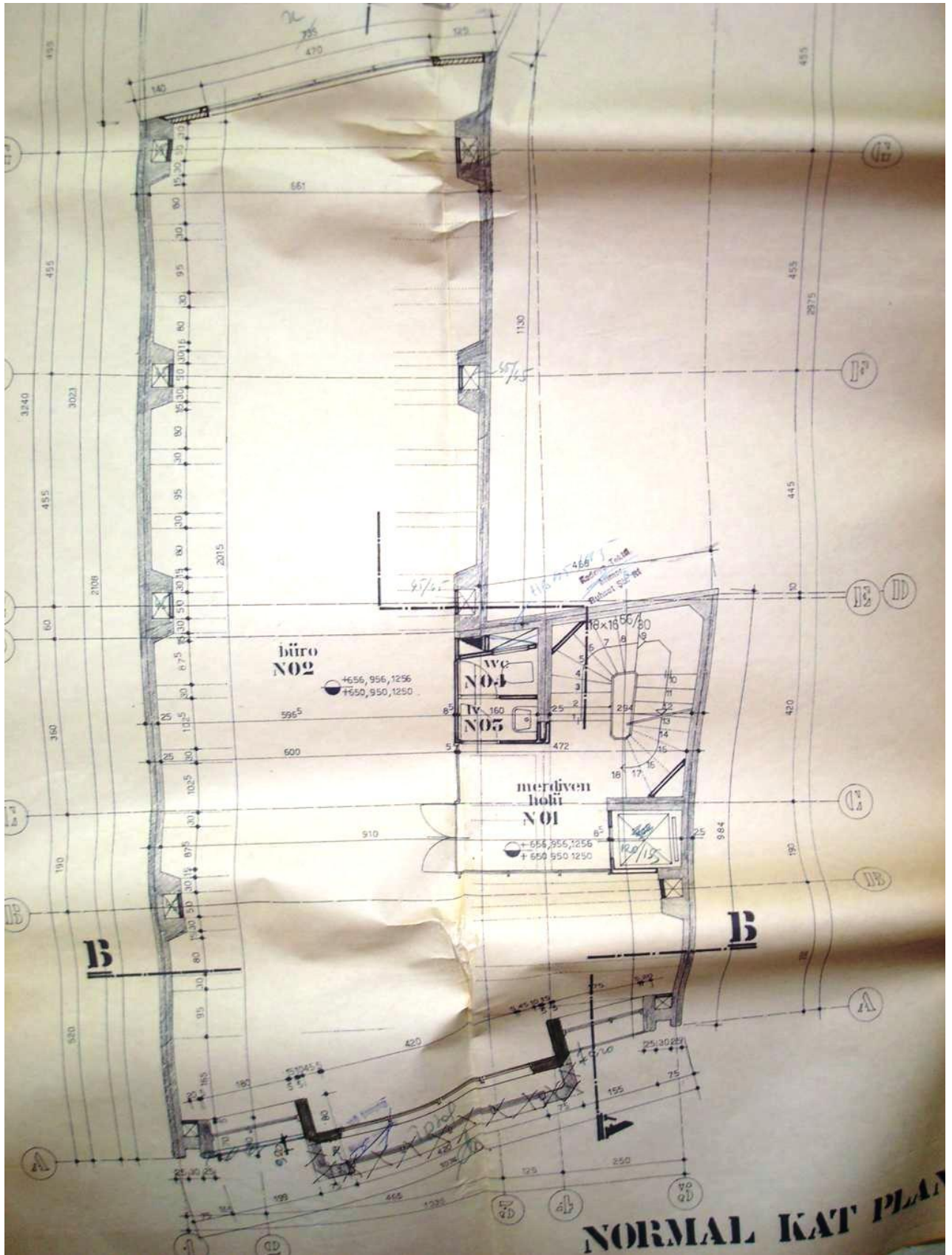


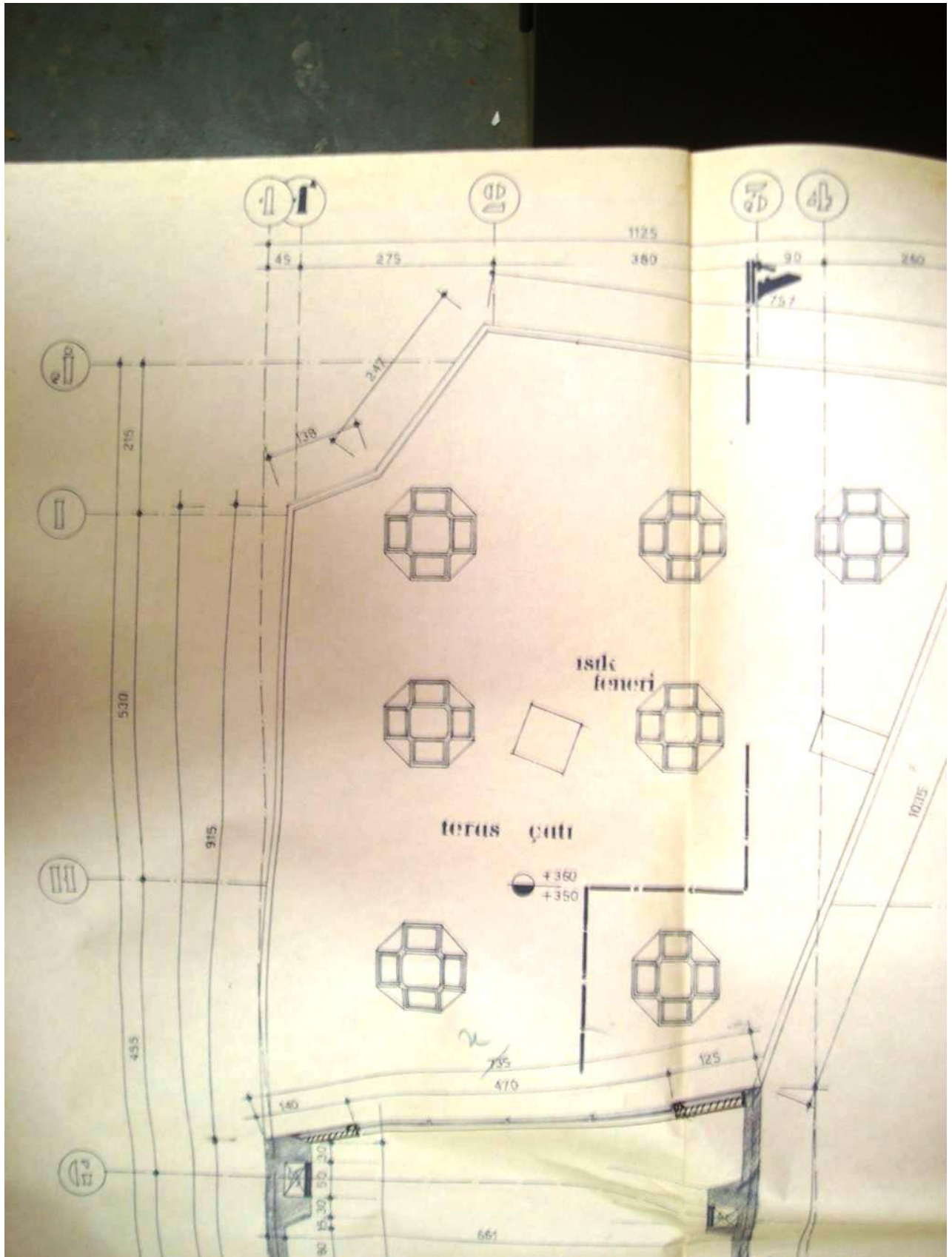


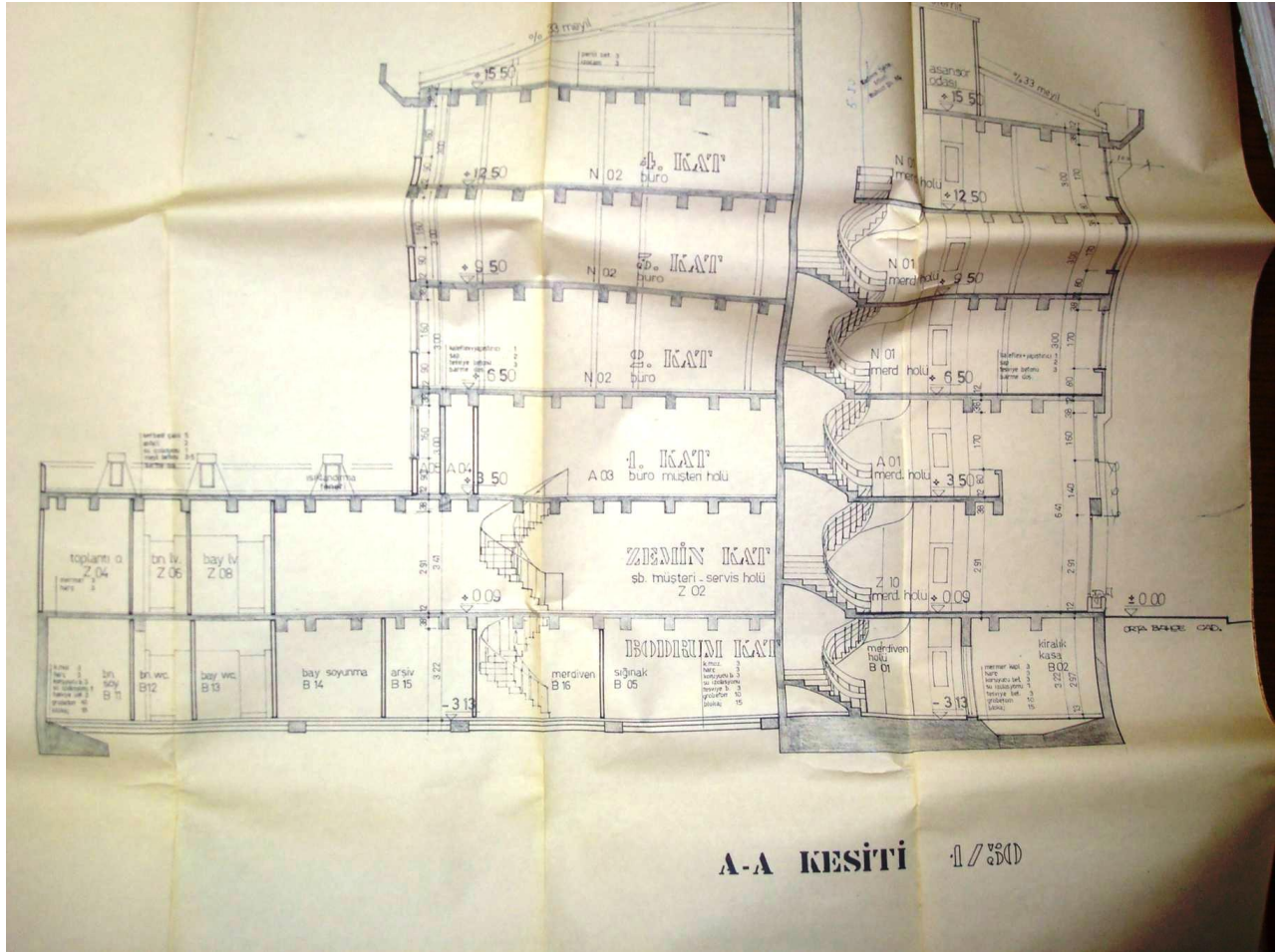


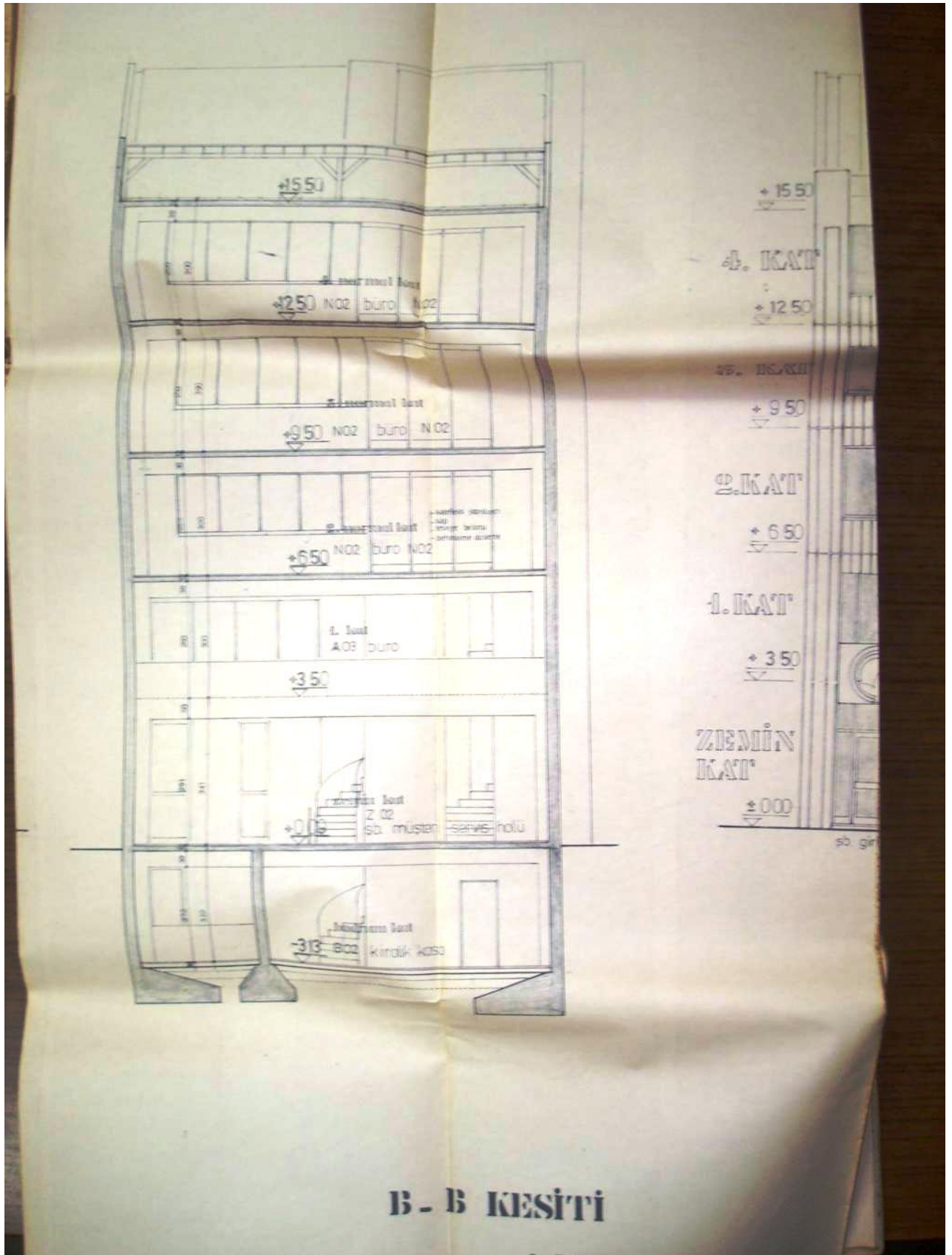


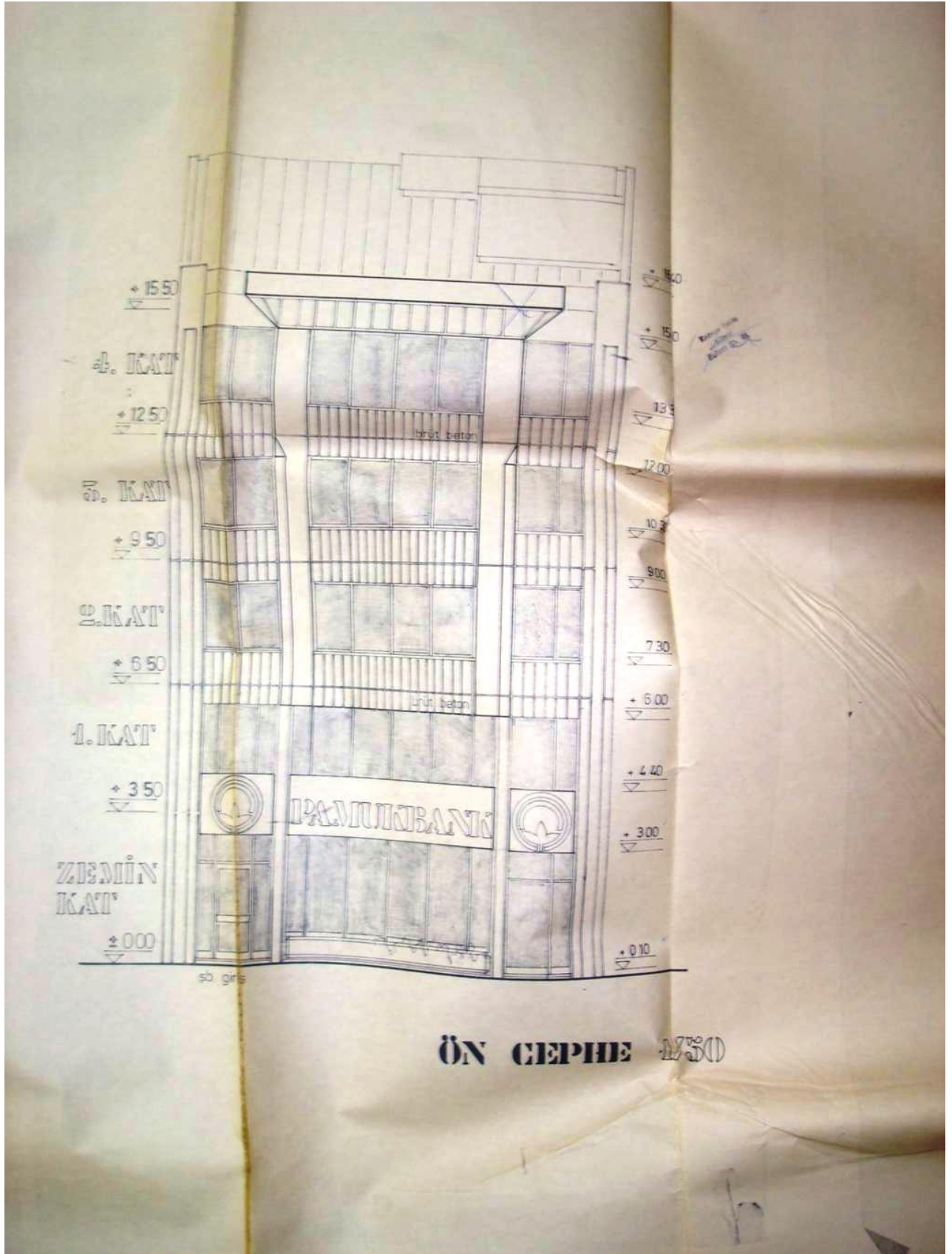






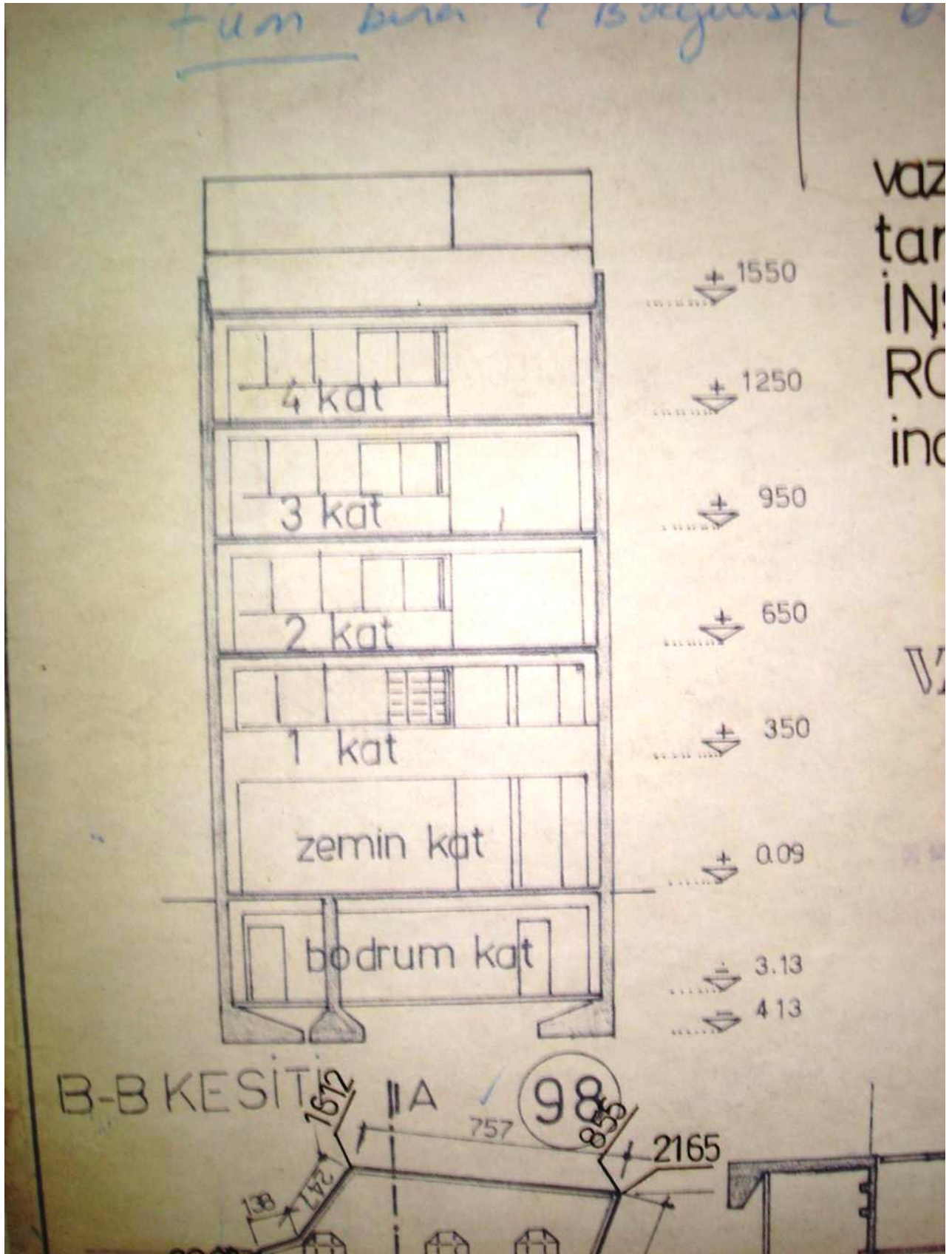






ÖN CEPHE 1750

Proje No: 1	STATİK ve BETONARME HESAPLAR	Şekil No: 0
Sarfname ve yönetmelikler: TSE 498, TS E 500, Afet bölgelerinde yapılacak yapılar ile yönetmeliği.		
Literatür: B kataloğu, Lâser, Çubuk sistemler ve plakaların hesabı.		
Malzeme: Tırmık B160-B61, üst yapı B225 S41		
Hareketli yükler: $P = 500 - 550 \text{ kg/m}^2$		
Zemin: $q_{zem} = 25 \text{ kg/cm}^2$		



İSTANBUL III
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLANLAMA MD.
Sayı : 85/2975

Yapı Sahibi : İsmailhan 2.1.94
Müracaat Tarihi : 30.11.1985
Müracaat No : 2975
Mühür Tarihi : 3.7.1985

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tescil Tarih ve Sayı	Mim. Proje Tescil Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı
Binanın Adı : Ortakbölge Cad. No :	15	291	93 27	5.982/21762 6.985/3890	16.2.982/6788 11.11.983/8017 83/1	24.11.983

YAPININ NİTELİĞİ

Yukarıda adresi yazılı yerdeki mevcut Bodrum+Zemin+Asma kat+3 normal katlı yapının tamamlandığı görüldü; bina, kullanılabileceğine dair belgedir.

NOT: Bodrum katte ; Klima -Kalorifer ağırsesi, Elektrik, suşanek ve kiralık kase ağırsesi, arşiv ve kase ağırsesi,
Zemin katte ; Mükür odası ve Bankaya ait servis hacmi
Asma kat ve 1,2,3 normal katlarda; Bankaya ait servis hacmi, vardır.

İşbu belge (Yapı Kullanma izin belgesi) 6 nüsha olarak terefimizden tanzim ve imza edildi.

Asma	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Suşi
VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar m. 123'üne ve isareti ile teknik İmaratın Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.

İmar kanununun 16. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapının mahallinde teknik idari Fen ve Sağlık memurları.

Fen Elemanlar

Sağlık Elemanları

Tek. El. H. ZORLU	Tek. El. Z. KIRDI	Tek. El. C. AKSOY	Tek. El. N. ALKAN	Doç. S. KARAR

İş bu rapor 3.7.1985 Tarih 2975 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olmuştur.

Koray	Arif	Erkan	Mintaz
BAKIRKARAOĞLU	GÜZELKAYAĞI	ÇELİKOL	KOLA
Muro Refi	İmar Plânleme	İmar Plânleme	Teknik Başkan
	Müdür Muevini	Müdür	belediye Başkan
26.2.85	26.7.85		

LİSANS BELGELERİ VE ÖZGEÇMİŞLER

cc-2/b

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009 No : 401148

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Doğan ÖZAYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RENKLI FOTOKOPI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 23.02.2011 No : 400920

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ali Rıza TOPSAKAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



Doğan ÖZAYDIN

İşletmeci

Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

D. Tarihi : 07.02.1949

M. Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

2009-..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

1997-1998 : Kalkınma Bankası

1970-1997 : Harita Genel Komutanlığı

EĞİTİM BİLGİLERİ

1970 : Kara Harp Okulu

1974 : MSB Harita Mühendisliği Yüksek Teknik Okulu

2000 : Gazi Üniversitesi İşletme Lisans Tamamlama ve Yüksek Ve Yüksek Lisans

Ali Rıza TOPSAKAL

Ekonomist

Görevi ...: Lisanslı Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

D.Tarihi.: 22,09,1965

M. hali...: Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TERCÜBESİ

1987-1989 Menkan Dış Ticaret AŞ – Dış Ticaret Müdürü

1991-2003 Menkan Dış Ticaret AŞ- Gn.Müdür Yard.

2004-2008Promeks Değerleme A.Ş.-Ortak

2008-2009 Faal Değerleme Ltd.Şti – Ortak

2009-2011 Aktif Değerleme A.Ş.-Gn.Müd.Yard.

EĞİTİM BİLGİLERİ

-ANKARA ÜNİVERSİTESİ SİYASAL BİLGİLER FAKÜLTESİ

ULUSLAR ARASI İLİŞKİLER

-CALİFORNIA STATE UNIVERSITY of FULLERTON-BA