



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İSTANBUL İLİ BEYOĞLU İLÇESİ, KILIÇALI MAHALLESİ 57 ADA  
,14 PARSELDE YER ALMAKTA OLAN 10 KATLI BETONARME  
KARKAS BİNA VASIFLI TAŞINMAZIN DEĞERLENDİRİLMESİ

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş
TALEP TARİHİ - NO	24.09.2010-0069
SÖZLEŞME TARİHİ	24.09.2013
DEĞERLEME TARİHİ	10.10.2013
DEĞERLEME SÜRESİ	2 HAFTA
RAPOR TARİHİ	11.10.2013
RAPOR NO	HLKGYO-0069
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	TAŞINMAZ DEĞERLENMESİ
DEĞERLEME ADRESİ	Kılıçali mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi No:13 BEYOĞLU / İSTANBUL

Değerleme Uzmanı

ALİ RIZA TOPŞAKAL

Sorumlu Değerleme Uzmanı

DOĞAN ÖZAYDIN

**ADIM**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Aytekin Sokak No:22/1 YERÜSTÜ MEHMETPAZARI  
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03  
Maltepe Vergi Dairesi : 008 075 6660

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 6.2 - Verilerin Değerlendirilmesi
  - 6.2.1 - Taşınmazın Pazar Değerinin Tespiti
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Belgesi (kopya)
- Ek 3** - Emlak Beyannamesi (kopya)
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### \* Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi  
Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### \* Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ayten Sokak No:22/7 Çankaya / ANKARA  
Maltepe Vd- Verg No 0080756660

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 01.06.2010 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 11.06.2010 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ...08.2010 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İstanbul İli,Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 Ada, 14 Parsel üzerinde yer almakta olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetindeki **Meclisi Mebusan Caddesi,no:13 adresinde yer alan,B.A.K Bodrum+zemin+8 normal katlı inşaa edilmiş olan,zemin katı Halkbankası Salıpazarı Şb,6 ve 7. katlar Eco Trade and Development Bank diğer katları boş olan taşınmazın** değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEYOĞLU
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KILIÇALI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	138
Ada No	:	57
Parsel No	:	14
Alanı	:	1196.50 M2
Vasfı	:	10 KATLI BETONARME KARKAS BİNA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	CİNS TASHİHİ
Bağ. Böl. No	:	---
Niteliği	:	---
Kat No	:	---
Arsa Payı	:	TAM
Sahibi	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Yevmiye No	:	9907
Cilt No	:	11
Sayfa No	:	1004
Tapu Tarihi	:	10.10.2013

### 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmaz üzerinde 11.10.2013 tarihi saat 15.00 itibariyle herhangi bir takdiyat tespit edilmemiştir.

Söz konusu taşınmazın mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bina olarak alınmasında sakınca bulunmadığı görülmüştür.

### **2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar**

#### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

11.10.2013 Tarihinde 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.

#### **2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

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.

#### **2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

1.196,50 m<sup>2</sup> alanlı, 14 nolu taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, cam giydirme tarzda, 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + çekme katlı olarak inşa edilmiş betonarme bina bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın imar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı görülmüştür.

### 2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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.

## 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçlı Mahallesi 138 pafta, 57 ada, 14 parselde yer alan 1 bodrum +zemin + 7 normal katlı + 1 çekme kattan oluşan, Halk Bankası Salı Pazarı şubesi ve 2 katı kiracı Eco Trade and Development Bank tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır. Parsel alanı 1.196,50 m<sup>2</sup>, bina oturma alanı ~780 m<sup>2</sup>, bahçe alanı yaklaşık ~417 m<sup>2</sup>’dir.

Parsel ön cephesinde, Halk Bankası Şube girişi, ATM ve Bina girişi bulunmaktadır. Bahçe kısmı kuzey cephededir. Mevcutta binanın zemin katı Halk Bankası Salı Pazarı Ticari şubesi tarafından, 1. 2. 3. 4. 5. çekme kat ve çatı katının boş olduğu belirlenmiş ve 6 ile 7. Normal

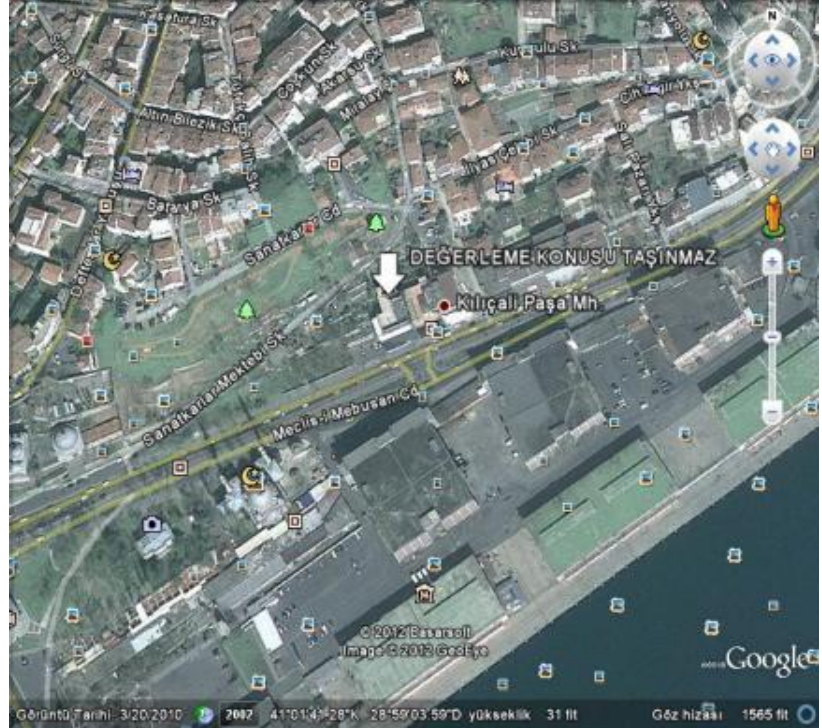
katlar Eco Trade and Development Bank isimli kiracı tarafından kullanılmaktadır. Bina, 1 bodrum + zemin + 7 normal kat + çekme katlıdır. Zemin kat, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7.Normal katların brüt alanı yaklaşık 780 m<sup>2</sup>, çekme kat alanı ise yaklaşık 504 m<sup>2</sup>’dir.

### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Kılıçlı Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi 13 nolu binada yer alan 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + 1 çekme kattan oluşan, Halk Bankası Salı Pazarı şubesi, 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.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, Meclisi Mebusan caddesi, No:13, posta adresinde yer alan taşınmaza ulaşım; Tainmazın 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, Kılıçlı 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 konumlandırılmıştır. 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 konumlandırıldığından, banka mülkiyetindeki 15 numaralı parselin otopark olarak kullanılması gayrimenkul için avantaj sağlamaktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmaz; 1.196,50 m<sup>2</sup> alanlı, 14 nolu taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, cam giydirme tarzda, 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + çekme katlı olarak inşa edilmiş betonarme bina bulunmaktadır. 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

#### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	<b>B.A.K</b>
Yapı Nizamı	:	<b>BITİŞİK</b>
Yapı Sınıfı	:	<b>4.B</b>
Kullanım Amacı	:	<b>BANKA BİNASI</b>
Elektrik	:	<b>ŞEHİR ŞEBEKESİ</b>
Su	:	<b>ŞEHİR ŞEBEKESİ</b>
Isıtma Sistemi	:	<b>KALORİFER(Doğal Gaz Yakıtlı Merkezi Sis.)</b>
Kanalizasyon	:	<b>ŞEHİR ŞEBEKESİ</b>
Su Deposu	:	<b>VAR</b>
Hidrofor	:	<b>VAR</b>
Asansör	:	<b>VAR</b>
Paratoner	:	<b>YOK</b>
Jeneratör	:	<b>YOK</b>
Intercom Tesis	:	<b>VAR</b>
Yangın Tesisatı	:	<b>VAR</b>
Çatı Tipi	:	<b>TERAS</b>
Dış Cephe	:	<b>CAM CEPHE</b>
Park Yeri	:	<b>VAR</b>
Güvenlik	:	<b>VAR</b>
Hasar Durumu	:	<b>YOK</b>
Manzarası	:	<b>ANA CADDE</b>
Cephesi	:	<b>GÜNEY</b>

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	2.Derece	<input type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------





### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

**BODRUM KAT :** Bodrum katında; binaya ait arşiv ve kasa dairesi bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar plastik boyalıdır.

**ZEMİN KAT:** 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 KAT:**2 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 1.Kat alanı hali hazırda boş durumda olup. Zemini, seranit-granittir. .

**2.NORMAL KAT:**3 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 2.Kat alanı hali hazırda boş durumda olup. Zemini, seranit-granittir. .

**3.NORMAL KAT:**4 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 3.Kat alanı hali hazırda boş durumda olup. Zemini, seranit-granittir. .

**4.NORMAL KAT:**5 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 4.Kat alanı hali hazırda boş durumda olup. Zemini, seranit-granittir. .

**5.NORMAL KAT:**6 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 5.Kat alanı hali hazırda boş durumda olup. Zemini, seranit-granittir. .

**6.NORMAL KAT:**7 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 6.Kat alanında; Eco Trade and Development Bank mevcuttur.

**7.NORMAL KAT:**8 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 7.Kat alanında; Eco Trade and Development Bank bulunmaktadır .

**8.NORMAL KAT(ÇEKME KAT):**9 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı 8.Kat alanında; Destek Hizmetleri, yemekhane, mutfak, teras ve ofis bulunmaktadır. Zemini, seranit-granittir. .

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.Değerleme konusu taşınmaz toplam 7294 m2 kullanım alanına sahiptir

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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, 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..



#### İSTANBUL'UN KONUMU

#### Harita 1 - İstanbul'un Konumu

İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 iken bu oran
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibarıyla 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8'e, Aralık
- 2010 sayım sonuçları itibarıyla 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır.

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

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Beyoğlu, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

#### 4.1.2 - Beyoğlu İlçesi

Konumu: 20 Nisan 1924'te Beyoğlu Belediyesi kuruldu. Cumhuriyetin ilk yıllarında Beşiktaş, Şişli, Kemerburgaz'ı da kapsayan Beyoğlu, 1930'da Beşiktaş'ın ayrılması, 1936'da Kemerburgaz'ın Eyüp'e bağlanması, 1954'de Şişli ilçesinin kurulmasıyla bugünkü haline zemin oluşturuldu.1970'de mahallelere ayrıldı. 1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı Şube olarak şube müdürlerince yönetilen Beyoğlu, 1984'de Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak 45 mahalleyi kapsayan "Beyoğlu Belediyesi" mevcut statüsünü almıştır.Beyoğlu İlçesi, İstanbul İlinin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazının güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, Güneyinde Marmara Denizinin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir. Ekili, dikili, orman ve doğal kaynakları yoktur. Arazi yapısı olarak engebeli bir durum arz etmekte olup, merkezi bölgedeki yerleşim alanı sık binalardan oluştuğu, merkezi bölge dışındaki mahallelerin ise, gece kondu tabir edilen ikamet ve işyerlerinden meydana gelmiştir.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

Taşınmazın yer aldığı bölge sanayi bölgelerine ve kamu kurum ve kuruluşlarına yakın olması sebebiyle ticari kullanımı için tercih edilen bir bölge içinde kalmaktadır. Bölgenin ulaşım imkanlarının kolay olması nedeniyle ticari ofis kullanımı olarak tercih edilmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme hizmetini kısıtlayıcı bir faktör tespit edilmemiştir.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Mahallinde yapılan inceleme  
Beyoğlu Tapu Müdürlüğü  
Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu 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,
- \* Bölgedeki ticari ve turistik potansiyelinin oldukça yüksek olması,

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
- \* 1. Derece deprem bölgesinde yer alması,

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.2 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.



### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

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 hesaplanarak %6,5 kapitalizasyon oranı uygulanarak taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan değerler teyit edilmiştir.

#### 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:

##### \* EMLAK CITY

Tel : 0.532.589 69 46

Karaköy Tramvay yolu üzerinde 9 katlı yaklaşık 30 yıllık bina 4300 m2 brüt kapalı kullanım alanlı binanın satış değeri 15.000.000.USD

**m2 Satış Değeri ~3490.USD/~6110.TL**

**\* ÇAĞLAR EMLAK**

Tel : 0.532.260 70 42

Kabataş Set Üstünde Tramvay yolu üzerinde 6 katlı yaklaşık 30 yıllık bina 550 m2 brüt kapalı kullanım alanlı binanın satış değeri **m2 Satış Değeri 7750.TL**

**\* EMLAK CITY**

Tel : 0.532.589 69 46

Necatibey Caddesi üzerinde 6 katlı 550 m2 kullanım alanlı bina 2.000.000.USD bedel ile satılıktır **m2 Satış Değeri 6390.TL**

**\* CENTURY 21**

Tel : 0530.317 14 71

Karaköy rıhtıma çok yakın bir konumda 6 katlı,1400 m2 brüt kullanım alanlı bina 3.000.000.USD **m2 Satış Değeri 4285.TL**

**\* D&G EMLAK**

Tel : 0 537 959.66.64

Mumhane Caddesi üzerinde konumlu 5 katlı,900 m2 brüt kullanım alanlı bina 2.500.000.USD/5555.TL/m2 **m2 Satış Değeri 5555.TL**

**\* CORNER ESTATE**

Tel : 0530 281 60 05

Karaköy Tramvay yolu üzerinde 9 katlı yaklaşık 30 yıllık bina 2800 m2 brüt kapalı kullanım alanlı binanın satış değeri 8.400.000.USD/6000.TL/M2

**m2 Satış Değeri 6000.TL**

**Kiralık Bina ve Ofisler**

**\* TOPALOĞLU EMLAK**

Tel : 0.542 235 07 07

Rıhtım Caddesi üzerinde 5 katlı,950 m2 kullanım alanlı bina aylık 40.000.TL Kira istenmektedir.

**Aylık kira m2 değeri ~42.TL**

**\* ÇAĞDAŞ EMLAK**

Tel : 0.532 260 70 42

Yüksek kaldırım caddesi üzerinde 10 katlı,1440 m2 kullanım alanlı bina için aylık 30.000..TL kira istenmektedir.

**Aylık kira m2 değeri ~21.TL**

**\* ÇÖZÜM EMLAK**

Tel : 0.216 312 58 61

Necatibey Caddesi üzerinde 8 katlı 2000m2 kullanım alanlı bina aylık 28.000.USD

**Aylık kira m2 değeri ~14.USD/~26.TL**



**\* TURYAP**

Tel : 0.530 403 64 64

Tophane mevkii konumlu 7 katlı 40 yıllık bina 1200m2 kullanım alanlı  
bina aylık 35.000.TL

**Aylık kira m2 değeri ~29.TL**

**\* REALTY WORLD**

Tel : 0.533 664 04 15

Necatibey Caddesi üzerinde 8 katlı 1335m2 kullanım alanlı bina aylık  
22.000.USD

**Aylık kira m2 değeri ~16.USD/~30.TL**

## 6.2 - Verilerin Değerlendirilmesi

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.Taşınmazın inşaa edildiği bölgenin Kamu Kurum ve kuruluşlarına yakın bir konumda olması, araç ve yaya trafiğinin yoğun olması, merkezi konumda, ulaşılabilirliğinin ve görülebilirliğinin yüksek olması, nedenleri ile "satılabilir" olduğu öngörülmektedir.

### **Taşınmazın değerlemede kullanılan yöntemler**

Bu çalışmada taşınmazın Pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.Bölgede taşınmazın arsasına;imar durumu lokasyon ve görünürlük kriterleri dikkate alındığında emsal teşkil edebilecek arsa bulunmadığı için değerlendirme işleminde maliyet yaklaşım yöntemi kullanılmamıştır.Taşınmazın aylık kira tespitinde ise **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

### 6.2.1 - Taşınmazın Pazar Değerinin Tespiti

Bu yöntemle yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlanması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için arsa payı dahil ortalama m2 değeri belirlenmiştir.Bulunan emsaller,konum büyüklük,fonksiyonel kullanım,mimari özellik,inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış,emsal pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.





### **SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ**

Piyasa Bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m2 satış değerleri sırasıyla 6110,7750,6390,4285,5555,6000-TL'dir.Değerleme konusu taşınmazın şerefyesi;konum ve imar durumu olarak 4 no'lu emsalden %25 daha fazla,diğer emsaller ile ise benzer durumdadır.

Değerleme süreci,piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu binanın konumu büyüklüğü,mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak arsa payı dahil ortalama m2 değeri pazarlık payıda göz önünde bulundurulup ,**5420-TL/m2** kıymet takdir edilmiştir.

#### **Buna göre taşınmazın Arsa dahil toplam Pazar değeri**

7294 m2x5420.TL/m2=39.533.480~39.530.000.TL olarak belirlenmiştir.

### **KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ**

Piyasa Bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m2 satış değerleri sırasıyla 42,21,26,29,30,TL'dir.Değerleme konusu taşınmazın şerefyesi;konum ve imar durumu olarak 2 no'lu emsalden %40 daha fazla,diğer emsaller ile ise benzer durumdadır.

Emsal incelemesi sonucunda Galata Port Projesinin bölgeye getirmiş olduğu değerde göz önünde bulundurulup taşınmazın komple kiraya verilmesi durumunda kiralama bedelinin 30.TL/m2 olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır

Buna göre taşınmazın Aylık Kira değeri

**7294 m2x30.TL/m2=218.820.TL~220.000.TL olarak belirlenmiştir**

### **6.2.2 - Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç**

Bu Yöntem,taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının (kira gelirleri) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup, uzun dönemli bir projeksiyonu kapsamaktadır.Projeksiyondan elde edilen nakit akımları,ekonomik,sektörün ve projelerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve taşınmazın bugünkü finansal değeri hesaplanmaktadır.

#### **Varsayımlar ve Kabuller**

##### **Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:**

Kiraya Esas Alan:7294 m2

Taşınmazın toplam aylık Kira Geliri 2012 yılı için 290.000.TL olarak tespit edilmiştir.

Aylık kira gelirinin yıllık her yıl için % 3 olarak artacağı öngörülmüştür

##### **Doluluk Oranı:**

Doluluk oranı 2013 yılı ve sonrası için %100 olarak kabul edilmiştir

##### **Makroekonomik Büyüklükler:**

A.B.D. Yıllık Enflasyon oranı (CP) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

**İskonto Oranı:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak %10-11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

**Reel Uç büyüme Oranı:**

Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibari ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (Sıfır) varsayılmıştır.

**Kira Geliri Paylaşımı:**

Kira gelirinin tamamının mal sahibine ait olacağı kabul edilmiştir.

**Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin Vergi Oranı 0(Sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan Değer:**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki Gelir İndirgeme tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **38.196.000.TL** olarak bulunmuştur.

**Değerleme Uzmanı Görüşü:**

Kullanılan Yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	39.530.000.TL
Gelir İndirgeme	38.196.000.TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır

Bu fark son yıllarda satış değerleri ile kira değerlerinin aynı oranda artış göstermemesi nedeniyle kira değerleri arasındaki makasın satış değerleri lehine açılmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri sürekli, istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlerine bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir. Bu nedenle gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin nihai değer olarak esas alınması en uygun yaklaşım olacaktır görüş ve kanaatine varılmıştır.

Bu görüşten hareketle rapor konusu taşınmazın toplam değer için **39.530.000.TL** takdir olunmuştur.

### 6.2.3 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslar arası Değerleme Standartları(UDS) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanım tanımı;"bir mülkün fiziki olarak uygun olan yasalarda izin verilen,finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirme si yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır"şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu,büyüklüğü,mimari özellikleri,inşaat kalitesi ve hali hazır kullanımı dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şekli olan "Ofis binası" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 6.2.3 - Mevcut Durumuna Esas Değeri

TAKDİR EDİLEN DEĞER = 39,530,000 .-TL

### 6.2.4 - Yasal Durumuna Esas Değeri

TAKDİR EDİLEN DEĞER = 39,530,000 .-TL

### 6.2.5 Sigortaya Esas Değeri

730.00 .-TL X 7294 M<sup>2</sup> = 5,324,620.00 .-TL

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan inceleme, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda;

Taşınmazın Mevcut durumuna esas

11.10.2013 tarihli arsa payı dahil toplam değeri için ;

**39,530,000 .-TL** (Otuzdokuzmilyonbeşyüzotuzbin.TL)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**46,645,400 .-TL**

BULUNDUĞU KAT	ALAN ( M <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA BEDELİ (TL)
ZEMİN	780	55,000 TL
1	780	26,000 TL
2	780	26,000 TL
3	780	25,000 TL
4	780	25,000 TL
5	780	25,000 TL
6	780	18,000 TL
7	780	18,000 TL
8	504	22,000 TL
TOPLAM:		240,000 TL

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
39,530,000	19,965,655	14,719,791	46,645,400

1 USD = 1.9799 .-TL ( 11.10.2013 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)

1 EURO = 2.6855 .-TL ( 11.10.2013 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)



Değerleme Uzmanı  
ALİ RIZA TOPŞAKAL

**ADIM**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Ayten Sok. No: 22 - Beşiktaş / İSTANBUL / TÜRKİYE  
Tel: (0312) 213 85 00 Fax: (0312) 222 02 03  
Maltepe Vergi Dairesi : 008 075 6860



Sorumlu Değerleme Uzmanı  
DOĞAN ÖZAYDIN

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel
- \* Tapu sicil kaydındaki takyidatlar, değer belirleme aşamasında göz önünde bulundurulmamıştır.
- \*
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

#### **RESİMLER VE RESMİ BELGELER**

