



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ,
MÜAEYYETZADE MAHALLESİ,
102 ADA, 3 PARSEL

İSTANBUL HALK BANKASI KARAKÖY ŞUBESİ

EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2013

RAPOR NO: 2013 / 090

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 Gayrimenkulun 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 29.11.2013 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihinde, 090 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde ;İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 102 Ada 3 Parselde "ALTINDA BANKASI OLAN KARGİR İŞ HANI" 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 16.12.2013 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 29.11.2013 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihinde, 090 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

SİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 SİRKET 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 kısmı aynı olmak üzere toplam 477.000.000.-TL sermaye ile T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde kurulmuştur.

2.3- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ne ait olan ve tapu kütüğünde İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi 102 Ada, 3 Parselde "Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı" vasıflı taşınmazı dahilinde yer alan 1 bağımsız bölüm nolu taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme 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, Beyoğlu İlçesi, Karaköy Semti, Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, Karaköy Palas, 4 nolu binada yer alan 1 bağımsız bölümlü “Eklentileri Olan Banka”dır. Taşınmazın bulunduğu bina güney-batı yönünden Kemeraltı Caddesi’ne yaklaşık 21,5 metre cephelidir. Taşınmazın bulunduğu binanın zemin katında ekspertizi yapılan Halk Bankası Karaköy şubesi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu binanın üst katlarında ofisler bulunmaktadır Taşınmaz konumlandığı Karaköy Semti İstanbul’un önemli bir ticaret ve ulaşım yeri merkezidir. Tersane Caddesi etrafındaki Perşembe Pazarı’nda çeşitli makine parçaları, aletler, Voyvoda Caddesi’nde elektronik parçalar satan dükkânlar ve Bankalar Caddesi’nde birçok banka şubesi yer almaktadır. Kemeraltı Caddesi’nde çeşitli su tesisat malzemeleri satan dükkânlar ve Selanik Pasajı bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Karaköy altgeçidi, Karaköy Deniz İskelesi, Karaköy tramvay istasyonu, tarihi Galata Köprüsü bulunmaktadır. Taşınmazın güneybatısında bulunan Galata Köprüsü Karaköy’sü Eminönü, Karaköy Tüneli ise Beyoğlu-Tünel’e ve Kemeraltı&Necatibey Caddesi kuzeydoğuda Tophane’ye bağlamaktadır. Bölgede balık restoranları, pub ve kafeler de yer almaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı bölge, ikamet amaçlı değil, ticaret ve hizmet amaçlı gelişmiş bir bölgedir. Taşınmazlar merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi konumlanmaktadır. Konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında sahil yolu ile deniz yolu kullanılarak, Eminönü-Yenikapı güzergâhına, Zincirlikuyu – Levent – Maslak İş Merkezleri Bölgelerine, Taksim’e, deniz taşımacılığı ile Üsküdar’ a, Kadıköy – Bostancı’ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır. Taşınmaz Karaköy ve Eminönü iskelelerine yakın konumdadır

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beyoğlu
Mahallesi	: Müeyyetzade
Köyü	:--
Sokağı	:--
Mevkii	:--
Pafta No	: --
Ada No	: 102
Parsel No	: 3
Arsa Yüzölçümü	: 583 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı
Bağımsız BL.No	:1
Katı	:Bod+Zem+1+2Asma Kat
Arsa Payı	:105840/216000
Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No	: 8853
Cilt No	: 3
Sayfa No	: 291
Edinim Tarihi	: 28.10.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

16.12.2013 tarihinde Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıda yazan takyidatlar tespit edilmiştir.

*M:Bu parsel aleyhine 2 parsel lehine krokide sarı boya ile boyalı A işaretli kısımdaki merdivenler aydınlık mahalli kalorifer kazanları çift asansör elektrik ve terkos saatlerinden ibaret tesisler üzerinde irtifak hakkı (Başlama tarihi:16.12.1964, Bitiş tarih:16.12.1964-Süre), 16.12.1964 tarih, 7403 yevmiye

*M:Bu parsel aleyhine 2 parsel lehine krokide sarı boya ile boyalı B işaretli kısımdaki merdivenler aydınlık mahalli kalorifer kazanları çift asansör elektrik ve terkos saatlerinden ibaret tesisler üzerinde intifak hakkı (Başlama tarihi:16.12.1964, Bitiş tarih:16.12.1964-Süre), 16.12.1964 tarih, 7403 yevmiye beyan kayıtları bulunmaktadır.

Takyidatlar ile ilgili tarafımızca inceleme yapılmış olup söz konusu takyidatların 1964 yılında tapuya tescil edildiği başlangıç tarihlerinin sisteme girildiği ancak bitiş

tarihleri hakkında tapu kütükleri ve dosyalarda bilgiye ulaşılmamıştır.Bu süreler son yapılan düzenlemeler ile 30 yılı aşamayacağı düzenleme altına alınmıştır.Tapu kaydında yer alan takyidatlar 2 parselin,değerlemeye konu 3 parselden elektrik kablosu ,su borusu ve kaleriför tesisatı boruları geçirilmesi ile ilgili olup taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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.

Taşınmazın tapu kaydında yer alan;” *M:Bu parsel aleyhine 2 parsel lehine krokide sarı boya ile boyalı A işaretli kısımdaki merdivenler aydınlık mahalli kalorifer kazanları çift asansör elektrik ve terkos saatlerinden ibaret tesisler üzerinde irtifak hakkı (Başlama tarihi:16.12.1964, Bitiş tarih:16.12.1964-Süre), 16.12.1964 tarih, 7403 yevmiye

*M:Bu parsel aleyhine 2 parsel lehine krokide sarı boya ile boyalı B işaretli kısımdaki merdivenler aydınlık mahalli kalorifer kazanları çift asansör elektrik ve terkos saatlerinden ibaret tesisler üzerinde irtifak hakkı (Başlama tarihi:16.12.1964, Bitiş

tarih:16.12.1964-Süre), 16.12.1964 tarih, 7403 yevmiye” ile yer almakta olan intifak ve irtifak hakları ile ilgili takyidatlar ile ilgili tarafımızca inceleme yapılmış olup söz konusu takyidatların 1964 yılında tapuya tescil edildiği başlangıç tarihlerinin sisteme girildiği ancak bitiş tarihleri hakkında tapu kütükleri ve dosyalarda bilgiye ulaşılmamıştır.Bu süreler son yapılan düzenlemeler ile 30 yılı aşamayacağı düzenleme altına alınmıştır.Tapu kaydında yer alan takyidatlar 2 parselin,değerlemeye konu 3 parselden elektrik kablosu ,su borusu ve kaleriför tesisatı boruları geçirilmesi ile ilgili olup taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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.

BEYOĞLU İLÇESİ**KONUM**

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 Denzinin 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 geldiği, yeşil alan bakımın ise zengin olmadığı görülmektedir. İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km²' dir. İlçede Marmara Bölgesi İklimi hakimdir. Beyoğlu İlçesi'nin denize yakınlığı nem oranını artırmaktadır. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir. Yıllık ortalama yağış 639 mm.dir. Yıllık yağışın 40'ı kış, % 21'i ilkbahar, % 11'i yaz, % 28 sonbahar aylarında düşmektedir. İlçenin hakim rüzgarları % 33 kuzeydoğudan poyraz, kuzeybatıdan karayeldir. Beyoğlu İlçesi, Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Merkez, Beşiktaş, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. Ancak 1930" da Beşiktaş ve 1954'te Şişli İlçesinin kurulmasıyla Beyoğlu İlçesini Merkez ve Taksim Bucağı oluşturmuştur. Beyoğlu İlçesi, 1970'den beri mahallelerden oluşan bir yapıya sahiptir. İstanbul'un merkez İlçesi olan Beyoğlu İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, 45 Mahalle Muhtarlığı vardır.

Nüfus:

2000 Yılı Nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam 231.900 kişilik nüfusuyla İstanbul ili toplam nüfusunun % 2.33'ünü, Türkiye toplam nüfusunun % 0.34'ünü barındırmakta ve nüfus sayımına göre nüfus artış hızı %0 1.26 olmuştur. İstanbul metropolünün merkezinde yer alan 8.76 km² lik ilçede km² ye 264 kişi düşmekte, İstanbul" da km² ye 1.922 kişi, Türkiye'de ise km² 88 kişi düşmektedir. Yoğunluk bakımından ülke ortalamasının üzerindedir. Beyoğlu ile ilgili tüm veriler gece nüfusu(ikamet eden) baz alınarak elde edilen verilerdir. Ancak sahip olduğu ticaret, hizmet

gibi konulardaki fonksiyonlar nedeniyle gündüz nüfusu yaklaşık iki milyon kişidir. Beyoğlu İlçesi bugünkü sınırlarına ulaştığı 1950'lerden beri 220-250 bin arasında çakılıp kalmış nüfus sayısına sahiptir. Bunun başlıca sebebi normal gelişme süreci içinde gelişebileceği herhangi bir yer kalmaması nedeniyledir

Ulaşım:

Beyoğlu Merkez İlçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. Havalimanı'na ulaşım kesintisiz olmaktadır. Galata Köprüsü ile Eminönü, Atatürk Köprüsü ile Fatih İlçesine 1991 yılında Taksim, Tünel arasında tramvay yapılmıştır. Şişhane-Taksim'den Şişli'ye bağlı Mecidiyeköy ve Hacıosman arasında metro bağlantısı mevcuttur. Haliç içerisinde vapur çalışmaktadır. İlçedeki yolların tamamı asfalttır. İlçe, deniz ulaşımında Kasımpaşa, Hasköy, Sötlüce, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Adalar, Marmara, Karadeniz Ege ve Akdeniz limanları yurt dışına yolculuk yapan gemiler Beyoğlu Rıhtımından kalkmaktadır.

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

- olması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu (Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Binleri ve Kamu binaları),
 - Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
 - Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli (vapur, tren, otobüs,v.b) olması,
 - Satış kabiliyeti, gibi hususlar taşınmazın değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Rapora konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Karaköy Sementi, Müeyyemez Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, 102 ada, 3 parselde kayıtlı olan 583 m² arsa üzerinde konumlu Karaköy Palas'ın bodrum+zemin+1. (asma) +2. normal katlarında konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı eklentileri olan banka vasıflı taşınmazdır. Karaköy Palas döneminin önde giden mimarlarından İstanbul doğumlu Levanten Guilio Mongeri'nin 1910'ların sonlarında gerçekleştirdiği bir deneme olarak, yakın dönem mimarlık tarihimizde yerini almıştır. Eski eser niteliğindeki binanın iç ve dış cephesi inşa edildiği dönemin mimari özelliklerin yansıtmakta olup, oldukça bakımlı durumdadır. Karaköy'de yer alan ve Karaköy Palas benzeri görkemli binalar oldukça dar sokalarda yer almasına karşın Bankalar Caddesinin devamı niteliğinde olan Kemeraltı Caddesi'nin bulunduğu alanda 1956- 1958 yıllarında yapılan geniş çaplı yıkım sonucunda Karaköy Meydanı"nın oluşmasıyla Karaköy Palas'ın cephesi de doğrudan meydana açılmıştır. Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul bodrum + zemin + 1 (asma) kat + 6 normal katlı olacak şekilde betonarme karkas tarzda inşa edilmiş binadır. Ana gayrimenkulde; B+ZK+1+2 normal katında eklentisi olan banka, diğer katlarda birer adet büro, işyeri olmak üzere toplam 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina dış cephesi; dekoratif doğal taş kaplı, pencereleri ahşap doğramadır. Değerleme konusu bağımsız bölüm elektrik, su, kalorifer ve asansör tesisatlıdır. Binanın girişi zemin kat, Kemeraltı Caddesi'nden sağlanmaktadır. Tapu kütüğünde bodrum+zemin+1+2+asma kat yazılmasına rağmen taşınmazın; 02.09.1971 tarih 3-24 sayılı tadilat ruhsatı ve onaylı projesinde asma kat 1. kat dahilinde adlandırılmıştır. Mimari projesine göre taşınmaz; bodrum+zemin+asma(1.kat)+2. Katta konumlanmıştır. Taşınmazın girişi zemin kat Kemeraltı Caddesi'nden sağlanmaktadır. Projesine göre 1.bodrum katta banka kasa dairesi, 2 adet arşiv, müşteri kasa dairesi, kömürlük, depo, 3 adet wc ve 1 adet lavabo hacmi; zemin katta banka holü, banka servis odası, müdür odası hacmi; asma katta (1.kat); 6 adet hacim, 3 adet wc ve 1 adet lavabo hacmi; 2.katta 8 adet hacim, toplantı odası, müdür odası, 2 adet wc ve 1 adet lavabo hacmi bulunmaktadır. Projesine göre ve halihazırda; bodrum kat 500 m², zemin kat 500 m², asma kat 450 m², 2. Kat 450 m² olmak üzere 1900 m² alana

sahiptir. Yerinde yapılan incelemeye göre bodrum katta, arşiv, kasalar, 2 adet wc ve bir adet mutfak hacmi bulunmaktadır. Projesinde bulunan wc hacmi yerinde mutfak olarak inşa edilmiştir. Bodrum katta yerler karo seramik kaplama olup, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. Zemin kat; Halk Bankası Karaköy şubesi'nin hizmet verdiği, operasyon servisinin ve muhtelif amaçlı odanın bulunduğu bu katın döşemeleri ahşap parke+ desenli karo mozaik kaplı, duvar ve tavanı saten boyalı olup, tavanda floresan ışıklar kullanılmıştır. Asma kat (1. Normal kat) ve 2. Normal kat kiracı kullanımındadır. Katlar arasındaki bağlantıyı sağlayan merdivenin kat sahanlıkları ve basamakları mermer kaplıdır

583 m² alanlı, 3 nolu taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, betonarme karkas tarzda, bodrum + zemin +1.(asma) kat+ 6 normal katlı olarak inşa edilmiş bina bulunmaktadır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

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

İnşaat Kalitesi:		İyi
Malzeme Kalitesi:		İyi
Fiziksel Eskime:		Bulunmaktadır.
Fonksiyonel Eskime:		Yoktur

Elektrik :	Şebeke
Su :	Şebeke
Kanalizasyon :	Şebeke
Isıtma Sistemi :	Kalorifer (Doğal gaz yakıtlı merkezi sistem)
Klima Sistemi :	Mevcut
Jeneratör :	Mevcut
Su Deposu :	Mevcut
Asansör :	Mevcut (1 adet)
Yangın Merdiveni :	Mevcut
Kapalı Garaj :	Mevcut değil
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Mevcut

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 örneklere 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 gayrimenkülü 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 Dükkan konumlu cadde üstü 280m² kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 2.000,000 USD olduğu görüşülmüştür. (Ahmet BEY : 0532 401 21 59) 14.900.TL/m² Emsal Taşınmaz ile eşdeğer konuma sahiptir

Emsal 2 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan Dükkan konumlu cadde üstü 650m² kullanım alanına sahip depolu dükkan için istenilen fiyatın 4.000,000 USD olduğu görüşülmüştür.12.800.TL/m² Değerlemeye konu taşınmaz daha değerli bir konumdur (Hakan BEY : 0537 959 66 64)

Emsal 3 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan Dükkan konumlu cadde üstü 304m² kullanım alanına sahip ofis için istenilen fiyatın 2.800,000 USD olduğu görüşülmüştür. (Abdullah BEY : 0533 163 08 89) 19.160.TL/m² Emsal Taşınmaz konum olarak daha iyi konumdur

Emsal 4 : 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. 10.400 TL/m² Değerlemeye konu taşınmaz daha değerli bir konumdur

Remax Bento Gayrimenkul Hakan Bey – 0542 240 19 75

Emsal 5: Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzeri, 5 katlı, otel olmaya uygun, 215 m² alanlı 2. derece tarihi eser niteliğindeki binanın 2.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. 20.814 TL/m² Otel olmaya uygun olması nedeni ile daha değerlidir

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

Kiralık Emsaller

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede, ekspertize konu taşınmazın yan binasında konumlu, deniz manzaralı 170 m² alanlı ofis katının 8.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu ve 2 aydır kiracı beklediği bilgisi alınmıştır. (47,06 TL/m²/Ay) Ayrıca emlak yetkilisi, değerlendirme konusu taşınmazın minimum 50 TL/m²/Ay bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.Değerlemeye konu taşınmaz daha değerli bir konumdur

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

Taşınmazla aynı bölgede bulunan Bankalar Caddesi üzerinde konumlu, 45 m² alanlı ofis katının 1.300 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (28,89 TL/m²/Ay) Değerlemeye konu taşınmaz daha değerli bir konumdur

3. 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) Değerlemeye konu taşınmaz daha değerli bir konumdur

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

Taşınmazla aynı bölgede bulunan Tersane Caddesi üzerinde konumlu, 65 m² oturumu olan, 7 katlı binanın 20.000 EUR/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (43,96 EUR/m²/Ay) (125 TL/m²/Ay) Taşınmaz ile eş değerde olup istenilen kira tarafımızca yüksek bulunmuştur

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

Taşınmazla aynı bölgede bulunan cadde üzerinde konumlu, 1600 m² alanlı, 10.000.000 USD bedelle satılık olan 8 katlı binanın 75.000 TL/ay bedelle kiralandığı olduğu bilgisi alınmıştır. (46,87 TL/m²/Ay) Değerlemeye konu taşınmaz daha değerli bir konumdur

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için 14.000-TL/m² değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır

102 ADA 3 PARSEL KARAKÖY ŞUBESİ HİZMET BİNASI EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER.TL/M2	DEĞER.TL
1900	14000	26.600.000

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. Yukarıda açıklanan veriler ve tespitler ışığında, bu çalışmaya esas teşkil edecek gayrimenkulün metrekaşe kira bedeli aşağıda belirtilen unsurlar dikkate alınarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bodrum, zemin ve normal katları ayrı ayrı değerlendirilmek üzere toplam alanı üzerinden 40 USD/m² (~71 TL/m²) ortalama bedelle kiralamaya konu olabileceği ve bölgedeki kapitalizasyon oranı (Ro) %6,5 olarak tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın katlar bazında tespit edilen kira bedelleri ve gelir yöntemi çerçevesinde gerçekleştirilen hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

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

102 ADA 3 PARSEL HALK BANKASI KARAKÖY ŞB.GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
KAT NO	ALAN/M2	DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA BEDELİ (TL)

BODRUM+ZEMİN.	1000	94	94.000
1.KAT(ASMA KAT)	435	62	27.000
2. KAT	435	62	27.000
TOPLAM 180.000.TL/AY X 12=1.776.000.TL			

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 KARAKÖY ŞUBESİ	1900
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	148.000
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	1.776.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.065
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	27.323.076~27.325.000

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **27.325.000.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 Karaköy Şubesi" olarak kullanılıyor olduğu ve yasal evraklarının tam 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- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında "Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı" olarak kayıtlıdır. Taşınmaz tapu kütüğünde Cins tashihli olarak görülmekte olup, Beşiktaş Belediyesinde yapılan incelemede banka binası olarak verilen yapı kullanma izin belgesi ve kat planı çizelgesi 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 değerlendirme konusu gayrimenkuller için "Piyasa Değeri Yaklaşımı", "Nakit/gelir akımları yaklaşımı" yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 26.600.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 27.325.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbiriyile uyumluluğu dikkate alınarak 26.600.000,-TL değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi,102 Ada, 3 Parselde kayıtlı “ Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı ” 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 VERİLMİYENLER 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 banka binasının Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde onaylı tadilat projesi ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup kat mülkiyeti tesisi yapılmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari projesi, imar durum belgesi ve yapı ruhsatı belgelerindeki durumu dikkate alınarak yasal çerçevede değerlendirilmiştir.

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 taşınmaz üzerinde ipoteklerin 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, inşaa 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 kütüğünde İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, 102 Ada,3 Parsel üzerinde yer alan taşınmaza;

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

102 ADA 3 PARSEL KARAKÖY ŞUBESİ HİZMET BİNASI EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER.TL/M2</u>	<u>KDV HARIÇ DEĞER.TL</u>	<u>KDV HARIÇ DEĞER.TL</u>
1900	14000	26.600.000	31.388.000

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 26.600.000.-TL (YirmiAltıMilyonAltıyüzBin.-Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

***23.12.2013 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru: .2.08-TL**

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

102 ADA 3 PARSEL HALK BANKASI KARAKÖY ŞB.GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
KAT NO	ALAN/M2	DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA BEDELİ (TL)
BODRUM+ZEMİN.	1000	94	94.000
1.KAT(ASMA KAT)	435	62	27.000
2. KAT	435	62	27.000
TOPLAM 148.000.TL/AY X 12=1.776.000.TL			

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 1.776.000.-TL (BirMilyonYediyüzyetmişaltıbin Türk Lirası/Yıl) olarak kira değeri takdir edilmiştir.

* Sigorta bedeli olarak 2013 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 5A yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 1900 m2 x 1040 TL/m2:1.976.000.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ali Rıza TOPSAKAL
Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZYADIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı


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, Beyoğlu İlçesi, 102 Ada, 3 numaralı Parselde yer alan taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerlendirme çalışması, bulunmamaktadır.