



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BEYOĞLU-SALIPAZARI
ŞUBESİ
2012_300_06
"57 ADA 14 PARSEL"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	5
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	9
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUSU,	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	11
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	11
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	11
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	12
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	12
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	12
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	12
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	12
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	12
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	13
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	13
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	13
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	13
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	14
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	14
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	15
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	15
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	17
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	17
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	18
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	18
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	18
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	18
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	18
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	19
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	19
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	19
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	19
8.	SONUÇ.....	20
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	20
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	20

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Bina
İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan 1 bodrum + zemin

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

: + 7 normal katlı + 1 çekme katlı işyeri binası (Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası)

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

: Değerleme konusu parsel;
21.12.2010 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, H:21,50 metre, Ticaret (T3) alanında, kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.

TESPİT EDİLEN DEĞER

: 9 adet bağımsız bölümün toplam değeri:

36.470.000 TL (KDV hariç)

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ

: 29.06.2012

RAPORUN NUMARASI

: 2012_300_06

DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ

: 26.06.2012

DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI

: 2012_300_06

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ

: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.

Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI

: İş bu değerlendirme raporunun amacı; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 138 pafta, 57 ada 14 parsel üzerinde kayıtlı olan işyeri binasının (Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası) güncel piyasa rayiç değerinin tespitidir.

RAPORU HAZIRLAYAN

: **Fulya ŞENGÜL**

SPK Lisans No: 401341

Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

: **Özgün BEKAR**

SPK Lisans No: 400425

Şehir Plancısı/Genel Müdür

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ

: Değerleme konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde Şirketimizce 30.12.2011 tarih 2011_300_11_06 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4 Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi No:2 Kat:2-3 Karaköy-Beyoğlu-İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Raporla detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

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

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



İstanbul nüfusunun;

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

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. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

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.

2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur.

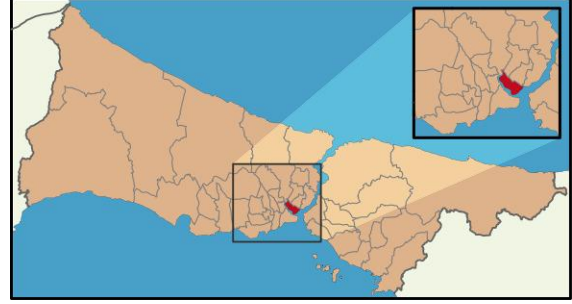
Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir.

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.

BEYOĞLU İLÇESİ

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 geldiği, yeşil alan bakımın ise zengin olmadığı görülmektedir.

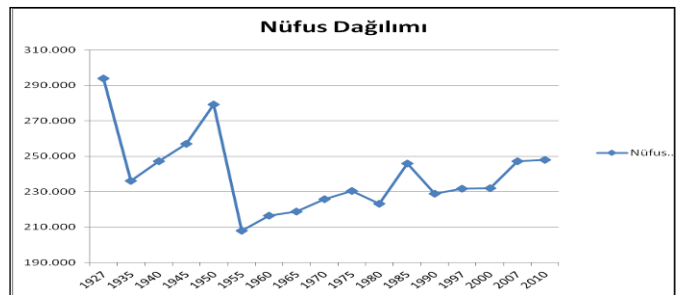


İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km² dir. İlçede Marmara Bölgesi İklimi hakimdir. Beyoğlu ilçesinin denize yakınlığı nem oranını artırmaktadır. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir. Yıllık ortalama yağış 639 mm.dir. Yıllık yağışın 40'ı kış, % 21'i ilkbahar, % 11'i yaz, % 28 sonbahar aylarında 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.

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.



Yıllara Göre Nüfus Verileri																	
Yıl	1927	1935	1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2007	2010
Nüfus	294.025	236.141	247.252	257.091	279.238	208.138	216.425	218.985	225.850	230.532	223.360	245.999	229.000	231.826	231.900	247.256	248.084

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.

İlçe nüfusunun % 85'i Türkçe dili kullanılmaktadır. Azınlıklar ise % 15'i yabancı dil kullanmakta olup, günlük hayatlarında da Türkçe konuşulmaktadır.

Beyoğlu İlçesi'nde 1219 adet umuma açık dinlenme ve eğlence yeri, 198 otel-pansiyon, 228 iş hanı, 3 sauna, 29 sinema, 12 sanat galerisi, 5 tiyatro, 10 kültür merkezi, 7 sinagog, 3 havra, 44 kilise, 95 (93'ü faal, 2'si geçici kapalı) Cami, 752 dernek-vakıf, 49 kitapevi-müzik market ve TRT hizmet binası bulunmaktadır.

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, Söğütözü, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Adalar, Marmara, Karadeniz Ege ve Akdeniz limanları yurt dışına yolculuk yapan gemiler Beyoğlu Rıhtımından kalkmaktadır.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı. OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	76,9
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

Yapı Ruhsatı,

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 27,0 düştü.

2010 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 23,6**, bina sayısında **% 8,4**, değerinde **% 30,8**, daire sayısında **%29,1** oranında artış olmuştur.

2009 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 40 610 iken, 2010 yılının ilk altı ayında konut bina sayısı **% 9,8** artarak 44 572 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk altı ayında 37 651 560 m² iken **% 26,1** artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m² olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

Y I L L A R		Bina Sayısı	Yüzölçümü m ²)	Değer (TL)	Daire Sayısı
		2010	52.647	63.700.800	36.177.590.130
	2009	48.556	51.555.147	27.663.432.648	249.373
	2008	49.188	54.857.680	32.073.772.419	269.749
Bir Önceki Yılın İlk altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	8,4	23,6	30,8	29,1
	2009	-1,3	-6,0	-13,8	-7,6

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibariyle ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

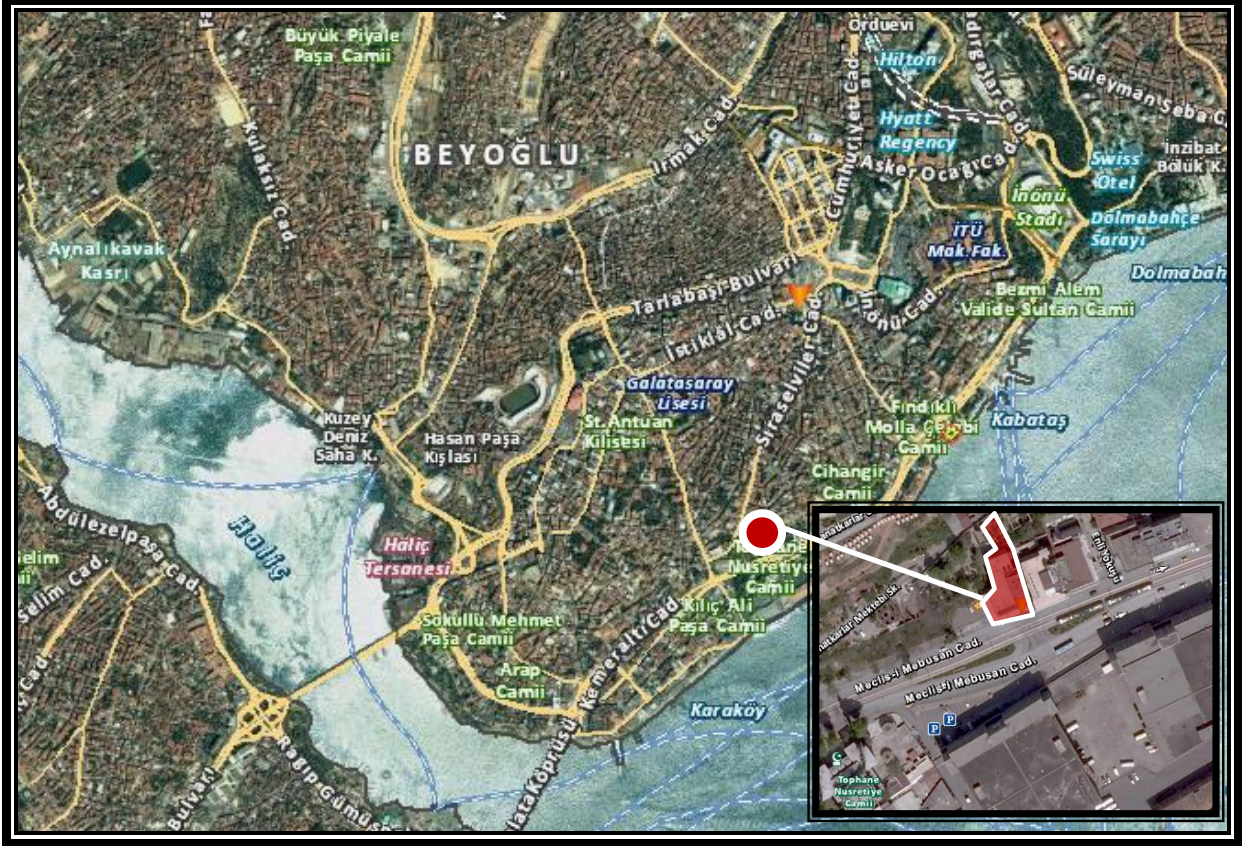
Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi 72 nolu binada yer alan 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + 1 çekme kattan oluşan, 2 mağaza, 6 serbest büro, 1 restoran nitelikli 9 bağımsız bölümden oluşan, Halk Bankası Salı Pazarı Şubesi, Halk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

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

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

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI

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



5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

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

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

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4B
Yapının Yaşı	:	34
Kat Adedi	:	1 Bodrum, zemin, 7 Normal Kat, çekme kat
Dış Cephe	:	Cam doğrama
Kapalı Alan (m ²)	:	7.294,00 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem doğalgaz

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 10 (tadilat görmüş)
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

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

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

Açık Otopark :	Mevcut
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Mevcut

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

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

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

57 Ada, 14 Parsel/ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 Numaralı Bağımsız Bölümler

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

29.06.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin yoktur.

ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:

29.06.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh yoktur.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

29.06.2012 tarihinde, Beyoğlu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazlar üzerinde ;

*Yönetim Planı:27.03.1978 beyan kaydı bulunmaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, rapora konu taşınmazlar; 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilmesiyle imar planı yürürlükten kalktığından geçici yapılanma koşullarına göre Koruma Bölge Kurulu Kararı ile

uygulama yapılmakta iken 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, H:21,50 metre, Ticaret (T3) alanında kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır. *Beyoğlu Belediyesi İmar Bürosu'ndan alınan sözlü bilgiye göre; taşınmazın bulunduğu bölgede eski eser kalıntıları bulunduğu için taşınmaz kısmen Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır, bu nedenle yeni yapı yapılacağı zaman Koruma Kurulu'ndan onay alınması gerekmektedir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

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

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

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

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

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

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

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- 1. Derece deprem bölgesinde yer alması,

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

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

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

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

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

Satılık Emsaller:

1. Century Emlak – 0212 236 09 36

Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu, 30 yıllık iş hanının 7. Katında bulunan 100 m² iş yerinin 200.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.000 USD/m²)**

2. Çağdaş Emlak-0532 292 21 80

Taşınmazla aynı bölgede, toplam 600 m² alanlı binanın 2.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.333 USD/m²)**

3. Ar Emlak – 0532 314 29 39

Taşınmazla aynı bölgede, Kemeraltı Caddesi üzerinde 160 m² alanlı, 3.katta yer alan iş hanı katının 550.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.438 USD/m²)**

4. D&G Emlak-0537 9596664

Taşınmazla aynı cadde üzerinde, 400 m², 4. katta bulunan ofisin 850.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(2.125 USD/m²)**

5. D&G Emlak-0537 9596664

Taşınmazla aynı caddede, 500 m² alanlı dükkanın 3.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.000 USD/m²)**

Kiralık Emsaller:

1. Çağdaş Emlak-0532 292 21 80

Taşınmazla aynı bölgede, 680 m², 1. Katta yer alan iş hanı katının 12.000 USD/ay bedelle kiralık olduğu, mağaza katının ise 21.000 TL bedelle kiralık olduğu ancak eski kiracı olması nedeni ile fiyatın düşük olduğu bilgisi alınmıştır. **(17- USD/m²)**

2. Çağdaş Emlak-0532 292 21 80

Taşınmazla aynı bölgede, 780 m², Karaköy İş Hanı'nın katlarının 10.000 USD/ay bedelle kiralık olduğu, ekspertize konu zemin katta bulunan taşınmazın mağaza fiyatının 15.000 USD bedelle, üst katların ise 8.000-10.000 USD bedel aralığında kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. **(12- USD/m²)**

3. Bgata Emlak-0212 2502670

Taşınmazla aynı cadde üzerinde, 400 m² alanlı deniz manzaralı ofisin 10.000 USD bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(25 USD/m²)**

4. Çağdaş Emlak-0532 292 21 80

Taşınmazla aynı cadde üzerinde, 770 m² alanlı olan iş hanı katının 10.000 USD fiyatla kiralık olduğu, zemin katta bulunan (2 katta konumlu) bankanın 33.000 TL/Ay kira ödediği ancak 13 yıldır kiracı olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerlendirme:

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

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlandığı bölgeyi de kapsayan İstanbul'un tek kruvaziyer Limanı Galataport Projesi, taşınmazın avantajlı ve prestijli konumu da dikkate alınarak;

- değerlendirme konusu taşınmazın, zemin katı için 14.000 TL/m² (~7.700 USD/m²), normal katların ise; manzara etkeni nedeniyle katlar bazında şerefiye uygulanmak üzere 2.200-2.580,-USD/m² olmak üzere; değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tümünün ana gayrimenkulü oluşturuyor olması sebebi ile ana gayrimenkulün toplam kapalı alanı üzerinden 5.000,-TL/m² bedel ile alım-satım işlemine konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAZINDA NİHAİ DEĞER TAKDİRİ		
138 PAFTA 57 ADA 14 PARSEL	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ, TL
1 nolu B.B.	780	10.920.000
2 nolu B.B.	780	3.120.000
3 nolu B.B.	780	3.120.000
4 nolu B.B.	780	3.198.000
5 nolu B.B.	780	3.315.000
6 nolu B.B.	780	3.393.000
7 nolu B.B.	780	3.486.600
8 nolu B.B.	780	3.549.000
9 nolu B.B.	504	2.368.800
TOPLAM	6744	36.470.400

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri ~**36.470.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

- Değerleme konusu ana gayrimenkulün her katında bir bağımsız bölüm konumlanmış olması ve ana gayrimenkulün bir bütün halinde iş merkezi gibi kullanıyor olması sebebiyle, toplam kapalı alan üzerinden kat brüt alanları esas alınıp, katlar bazında şerefiye tespit edilerek kira bedeli takdir edilmiştir.
- Ana gayrimenkulün zemin katının ~33 USD/m²/Ay, normal katların ise yaklaşık ortalama 13 USD/m²/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği tespit edilmiş olup, belirlenen bu birim kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur. Bölgedeki benzer fonksiyonlu yapılar için kapitalizasyon oranı %5-7 aralığında belirlenmiş olup, değerlendirme konusu taşınmaz için %6 olarak alınmıştır.

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

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti	
Kiralamaya konu brüt alan, m ²	7.294
Kira Bedeli, TL/m ² /Ay	24 TL
Kira Bedeli, TL/Ay	175.693 TL
Kira Bedeli, TL/Yıl	2.108.313
Kapitalizasyon oranı	0,06
Değer, TL	35.138.549

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri, **35.138.549,-TL** olarak hesaplanmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAZINDA KİRA BEDELİ TAKDİRİ		
138 PAFTA 57 ADA 14 PARSEL	ALAN (m ²)	KİRA BEDELİ, TL/Ay
1 nolu B.B.	780	46.800
2 nolu B.B.	780	15.598
3 nolu B.B.	780	15.598
4 nolu B.B.	780	16.307
5 nolu B.B.	780	17.016
6 nolu B.B.	780	17.370
7 nolu B.B.	780	17.370
8 nolu B.B.	780	17.725
9 nolu B.B.	504	11.911
TOPLAM	6744	175.693

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu taşınmazların toplam kira bedeli 175.693,-TL/Ay olarak hesaplanmıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Değerleme proje geliştirme niteliğinde değildir.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme konusu 57 ada 14 numaralı parsel üzerinde konumlu 9 adet bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkulün toplam değeri **~36.470.000,-TL**, gelir yöntemi ile ise **~35.139.000,-TL** olarak hesaplanmış ve her iki yöntemle hesaplanan değerlerin birbiriyle örtüştüğü, emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde hesaplanan **36.470.000,-TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

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

57 ada 14 parsel 1,2,3,4,5,6,7,8,9 No'lu BB'ler - Salıpazarı Şube			
Kapalı Alan, m ²	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil Değer, TL	KDV Hariç Değer, USD
7.294	36.470.000	43.034.600	20.061.610

KDV Hariç; **36.470.000.-TL (OtuzAltıMilyonDörtYüzYetmişBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

57 ada 14 parsel 1,2,3,4,5,6,7,8,9 No'lu BB'ler - Salıpazarı Şube			
Kapalı Alan, m ²	Kira Bedeli, TL/Ay	Kira Bedeli, TL/Yıl	Kira Bedeli, USD/Yıl
7.294	175.693	2.108.313	1.159.752

*(29.06.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1.8179,-TL'dir).

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazların yapı sınıfı 4-B olmak üzere toplam sigortaya esas değeri **5.069.330,-TL** olarak hesaplanmıştır.

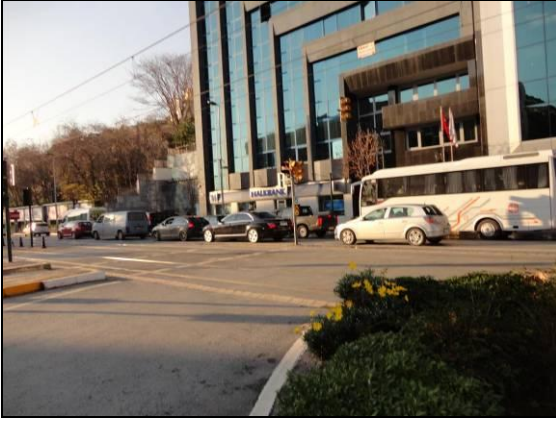
GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL
SPK Lisans NO:401341
Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı/Genel Müdür

EK 1 - FOTOĞRAFLAR



1. Bodrum Kat



Zemin Kat



1.Kat



2.Kat



3.Kat

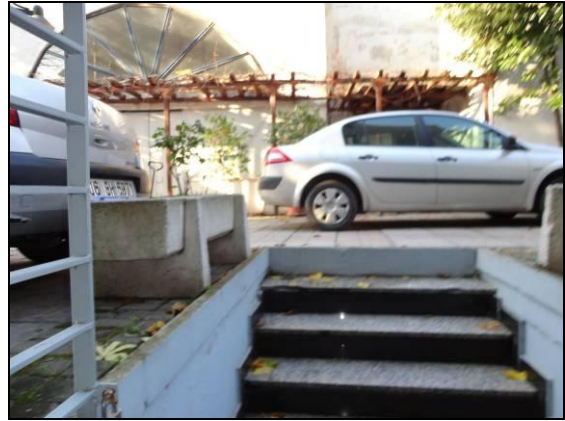




4.Kat



5.Kat




6.Ve 7. Kat



Çekme (8.) Kat



**EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER
TAPU ÖRNEĞİ**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf	
	İlçesi	BEYOĞLU				
	Mahallesi	KILIÇALI				
	Köyü					
	Sokağı					
Mevkii						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
	138	57	14	ARSA	ha	m ²
						1.196,50 m ²
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 43108985	
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
2.444.500,00		MAĞAZA		100/900		ZEMİN
Bağımsız Elm. No. 1						
Edinme Sebebi						
Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.						
Sahibi						
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	8853	15	1409		28/10/2010	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Murat OKUMUŞ Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü</p> <p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ve borçlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümlerine göre önce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						
ATILIM A.Ş. 2006		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 199	

TAPU TAKYİDATLARI



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kayıtlı Sermaye Tutarı : 1.500.000.000.-TL

29/06/2012

BEYOĞLU TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

Ekte, tapu fotokopisi bulunan, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçlı Mahallesi, 138 Pafta, 57 Ada, 14 Parsel no ile kayıtlı arsa üzerinde kat irtifakı kurulmuş aşağıda dökümü bulunan gayrimenkuller,

NİTELİĞİ	ARSA PAYI	KAT NO	BAĞ.BL.NO
MAĞAZA	100/900	ZEMİN	1
MAĞAZA	100/900	BİRİNCİ	2
SERBEST BÜRO	100/900	İKİNCİ	3
SERBEST BÜRO	100/900	ÜÇÜNCÜ	4
SERBEST BÜRO	100/900	DÖRDÜNCÜ	5
SERBEST BÜRO	100/900	BESİNCİ	6
SERBEST BÜRO	100/900	ALTINCI	7
SERBEST BÜRO	100/900	YEDİNCİ	8
RESTORAN	100/900	SEKİZİNCİ	9

Abdullah TIMURBUĞA, yetkili kılınmış olup, söz konusu gayrimenkullere ait takyidat belgesinin, yukarıda adı geçen yetkiliye verilmesi hususuna,

Bilgilerinize sunar gereğini arz ederiz.

T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
BEYOĞLU TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

Saygılarımızla,

Yukarıda Tapu Kayıt Yasaı Tasarımın Üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.


Tapu Sicil Müdürü

K.Serkan HAKAN
Yönetimci

Bilge Kağan CEYLAN
Genel Müdür Yardımcısı

EK:

Tapu sureti
İmza sirküleri


T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIğI
İmar ve Şehircilik M¼d¼rl¼đ¼ 23 Aralık 2011
.. / .. / 2011

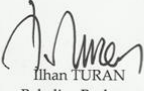
SAYI : M.34.6.BEB.36/2011-14763 *50-7037 C-174893*
BİRİMİ : Yapı Ruhsat Şefliği *5-14690*
KONU : İmar durumu.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ő.
M¼eyyetzade Mh. Kemeraltı Cd. No:2 Kat:2-3 KARAKÖY

İLGİ: 16.12.2011 g¼n ve 14763 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, KılıçalıpaŐa Mahallesi, 57 ada, 14 parsel sayılı yer 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı ilan edilmesiyle imar planı y¼r¼rl¼kten kalktığından geçici yapılanma koşullarına g¼re Koruma B¼lge Kurulu kararı ile uygulama yapılmakta iken 1/1000 ¼lçekli 21.12.2010 tasdik tarihli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile H:21.50 m. irtifalı Ticaret (T3) alanında, kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.


İlhan TURAN
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

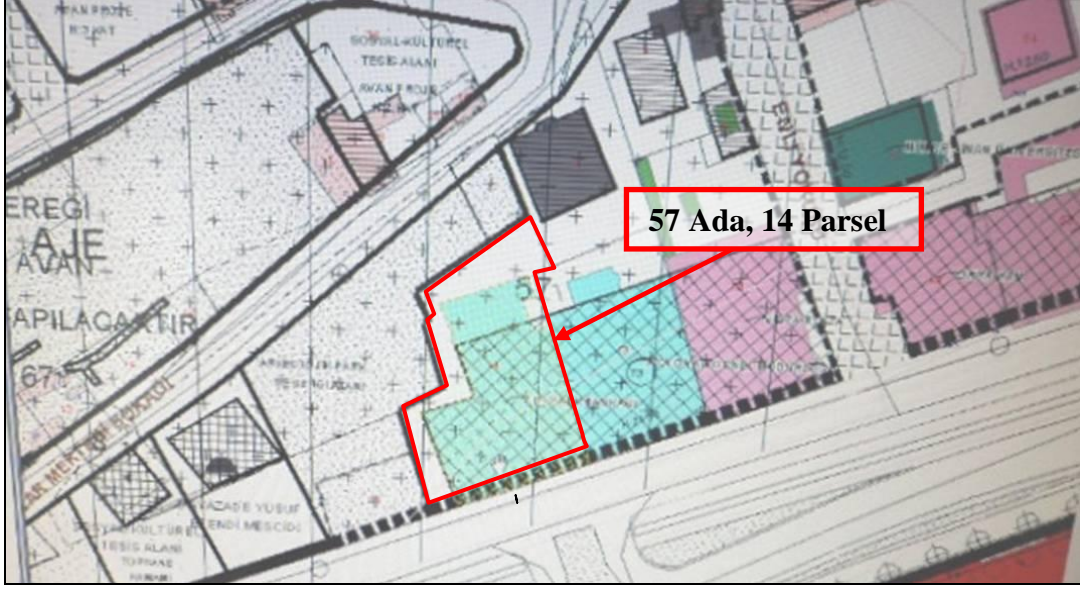
Őahkulu Mah. Masrutiyet Cad. No: 121 34430 Şişhane - Beyoğlu / İstanbul
Tel: 444 0 160 www.beyoğlu.bel.tr

(*): Ticaret(T3) Alanları Plan Notlarına G¼re Açılımı:

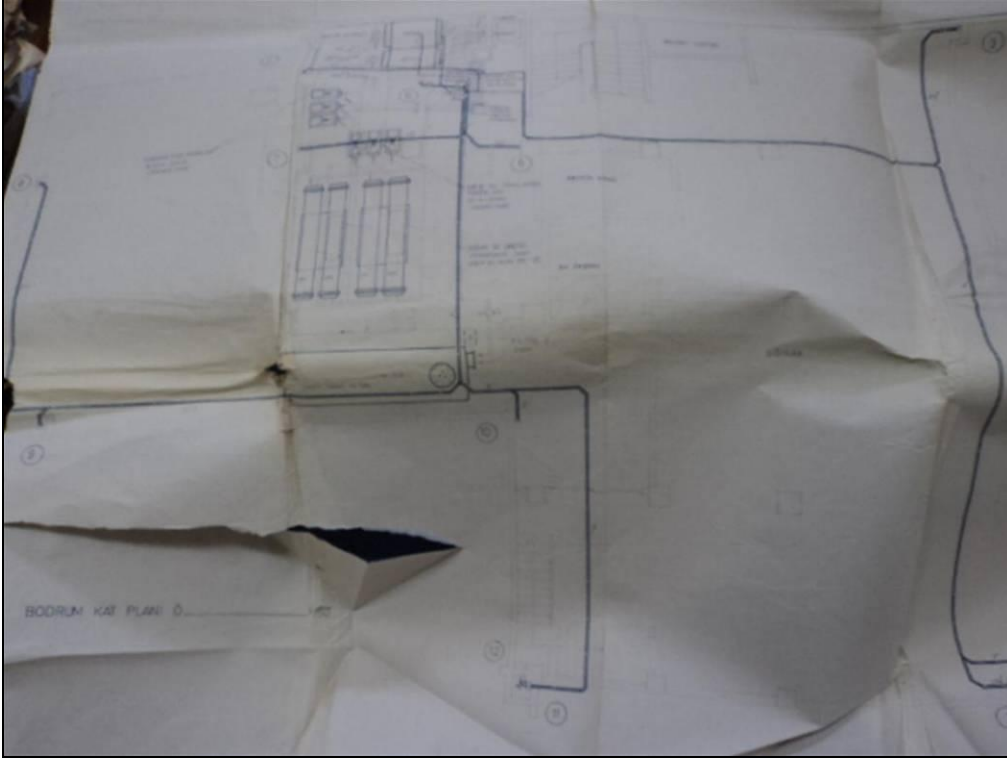
III-B-5. Üç¼nc¼ Derece Ticaret Alanları (T3)

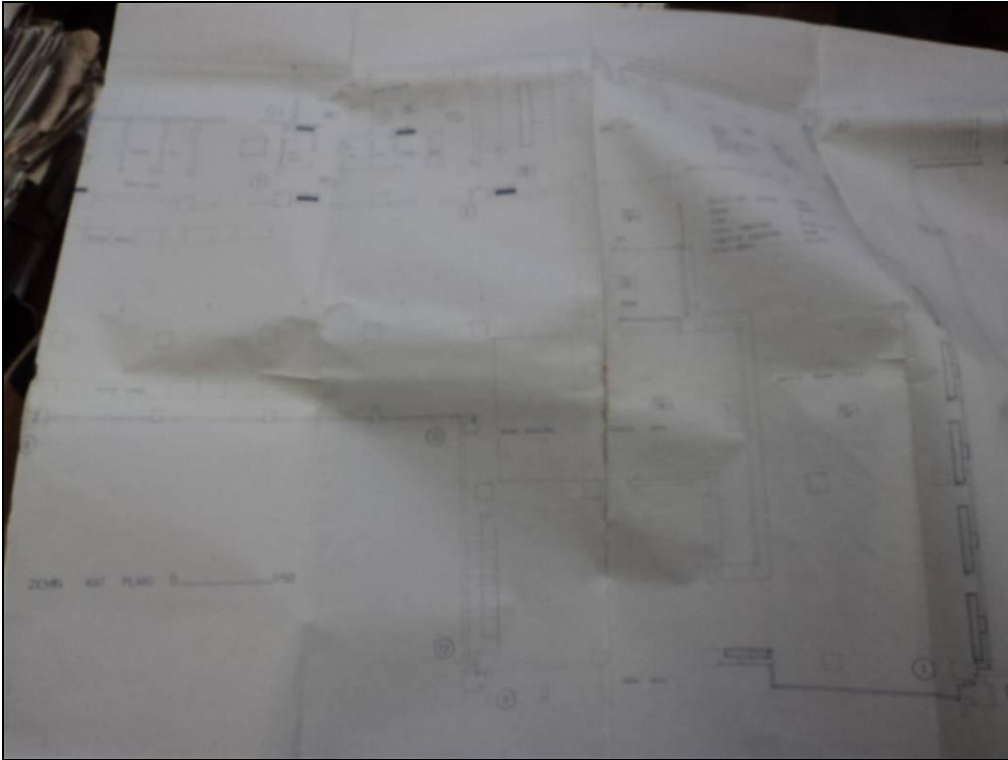
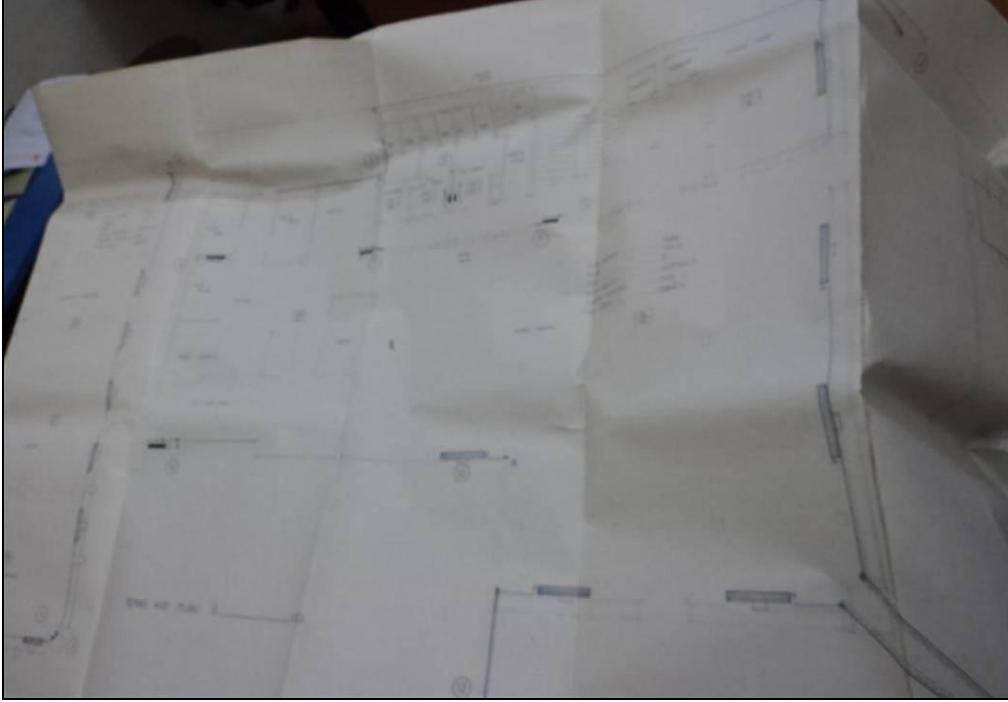
III-B-5-1. 3. Derece Ticaret Alanları; metropoliten ve ulusal ¼lçekte hizmet veren ofis birimleri ile bu birimlere hizmet veren ticaret t¼rleri lineer geliŐimi g¼steren b¼lgelerdir. Bu alanlarda; lokanta, kafeterya, çayhane gibi yeme içme faaliyetlerine d¼n¼k birimler, turizm acentesi,

kitapevi gibi hizmet birimleri, depolama-imalat faaliyeti gerektirmeyen ticaret t¼rleri, çok katlı mağaza, perakende ticaret, hizmet, b¼ro, iŐ hanları, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, dershaneler, kurslar, k¼lt¼rel tesisler ve konut iŐlevi, turizm-konaklama yer olabilir. Depolama-imalat iŐlevleri yer alamaz.

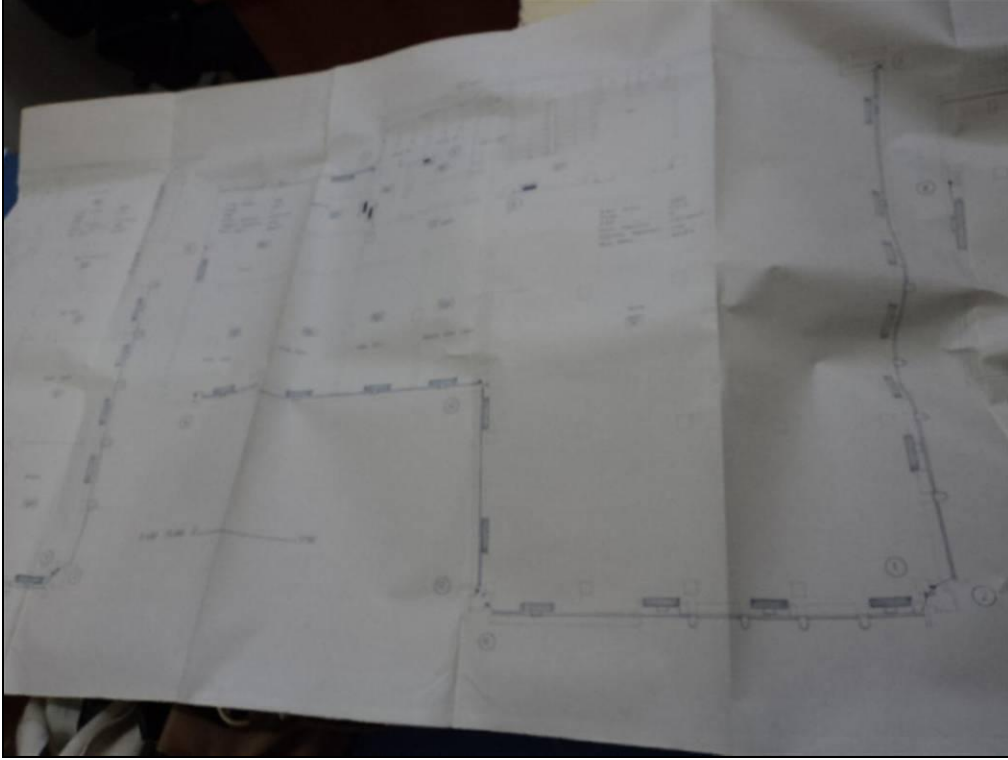


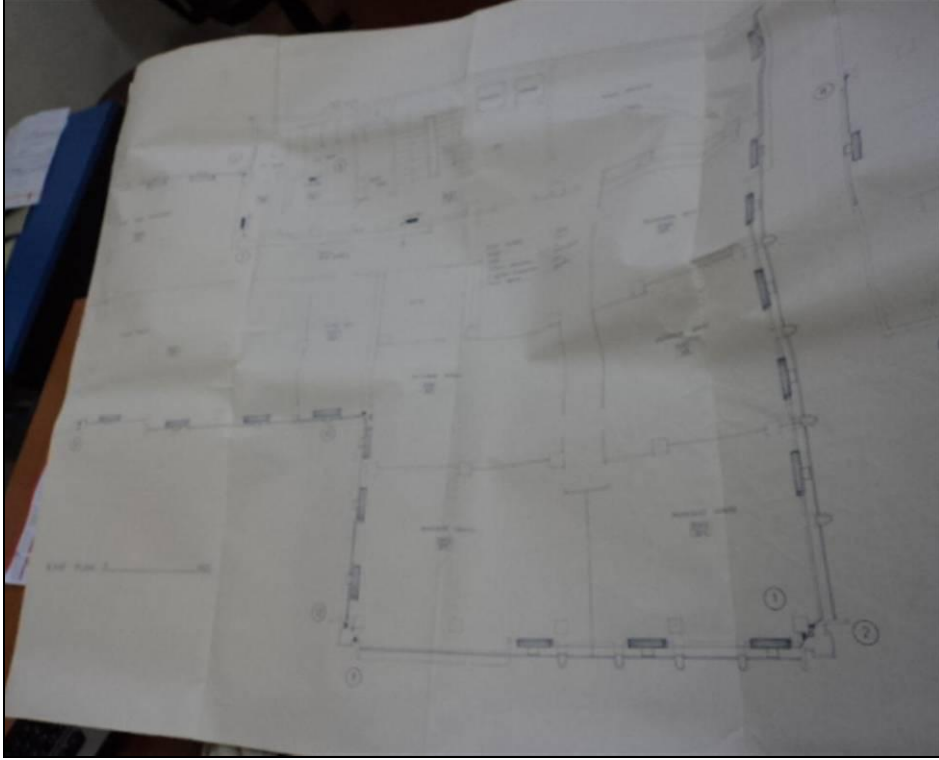
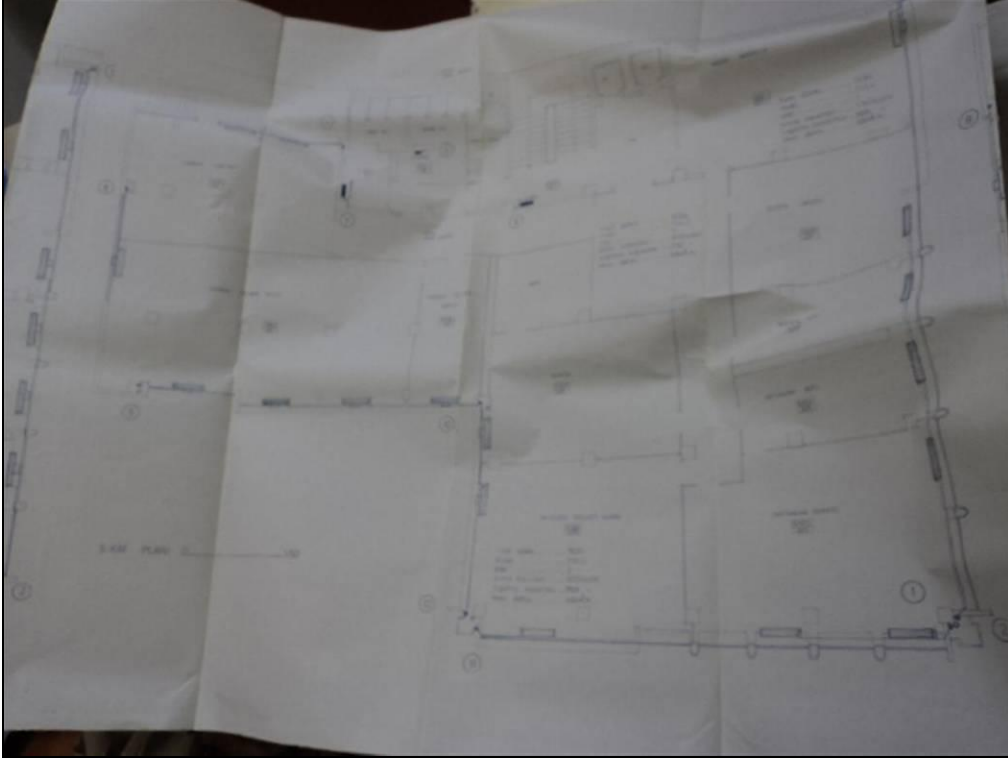
Proje Fotoğrafları











Yapı Muayene Raporu

<p>Yapı No: 185 / 52 / 52 / 14 Adres: ... Bölüm I: 1 - Yapı tipi ve varlığı, 2 - Kat ve alt katların durumu, 3 - Temel tipi ve durumu, 4 - Dış duvar tipi ve durumu, 5 - İç duvar tipi ve durumu.</p>																															
<p>BÖLÜM II - V</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Kısım</th> <th colspan="2">YATIRIM</th> <th colspan="2">YERLİK</th> </tr> <tr> <th>Yatırım</th> <th>Yerlik</th> <th>Yatırım</th> <th>Yerlik</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Muayene</td> <td>13.5.976.2774</td> <td>2.2.910.688</td> <td>2.2.910.688</td> <td>688</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>13.5.976.2774</td> <td>2.2.910.688</td> <td>2.2.910.688</td> <td>688</td> </tr> </tbody> </table>		Kısım	YATIRIM		YERLİK		Yatırım	Yerlik	Yatırım	Yerlik	Muayene	13.5.976.2774	2.2.910.688	2.2.910.688	688	Toplam	13.5.976.2774	2.2.910.688	2.2.910.688	688	<p>BÖLÜM IV - V</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Yapıya Göre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Çatı</td> <td>2. Balkon</td> <td>3. Tavan</td> </tr> <tr> <td>4. Duvar</td> <td>5. Zemin</td> <td>6. Kapı</td> </tr> </tbody> </table>		Yapıya Göre			1. Çatı	2. Balkon	3. Tavan	4. Duvar	5. Zemin	6. Kapı
Kısım	YATIRIM		YERLİK																												
	Yatırım	Yerlik	Yatırım	Yerlik																											
Muayene	13.5.976.2774	2.2.910.688	2.2.910.688	688																											
Toplam	13.5.976.2774	2.2.910.688	2.2.910.688	688																											
Yapıya Göre																															
1. Çatı	2. Balkon	3. Tavan																													
4. Duvar	5. Zemin	6. Kapı																													
<p>BÖLÜM VI - VII</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Yapıya Göre</th> <th>Yapıya Göre</th> <th>Yapıya Göre</th> <th>Yapıya Göre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Çatı</td> <td>2. Balkon</td> <td>3. Tavan</td> <td>4. Duvar</td> </tr> <tr> <td>5. Zemin</td> <td>6. Kapı</td> <td>7. Pencere</td> <td>8. Diğer</td> </tr> <tr> <td colspan="4">TOPLAM: 7790</td> </tr> </tbody> </table>				Yapıya Göre	Yapıya Göre	Yapıya Göre	Yapıya Göre	1. Çatı	2. Balkon	3. Tavan	4. Duvar	5. Zemin	6. Kapı	7. Pencere	8. Diğer	TOPLAM: 7790															
Yapıya Göre	Yapıya Göre	Yapıya Göre	Yapıya Göre																												
1. Çatı	2. Balkon	3. Tavan	4. Duvar																												
5. Zemin	6. Kapı	7. Pencere	8. Diğer																												
TOPLAM: 7790																															
<p>BÖLÜM VIII</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Yapıya Göre</th> <th>Yapıya Göre</th> <th>Yapıya Göre</th> <th>Yapıya Göre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Çatı</td> <td>2. Balkon</td> <td>3. Tavan</td> <td>4. Duvar</td> </tr> <tr> <td>5. Zemin</td> <td>6. Kapı</td> <td>7. Pencere</td> <td>8. Diğer</td> </tr> <tr> <td colspan="4">TOPLAM: 57773.95</td> </tr> </tbody> </table>				Yapıya Göre	Yapıya Göre	Yapıya Göre	Yapıya Göre	1. Çatı	2. Balkon	3. Tavan	4. Duvar	5. Zemin	6. Kapı	7. Pencere	8. Diğer	TOPLAM: 57773.95															
Yapıya Göre	Yapıya Göre	Yapıya Göre	Yapıya Göre																												
1. Çatı	2. Balkon	3. Tavan	4. Duvar																												
5. Zemin	6. Kapı	7. Pencere	8. Diğer																												
TOPLAM: 57773.95																															

Yapı Muayene Raporu İçeriği:

BÖLÜM I: Yapı tipi ve varlığı, kat ve alt katların durumu, temel tipi ve durumu, dış duvar tipi ve durumu, iç duvar tipi ve durumu.

BÖLÜM II-V: Yatırım ve yerlik tablosu. Yatırım: 13.5.976.2774, Yerlik: 2.2.910.688.

BÖLÜM IV-V: Yapıya göre değerlendirme. Çatı, Balkon, Tavan, Duvar, Zemin, Kapı, Pencere, Diğer.

BÖLÜM VI-VII: Yapıya göre değerlendirme. Çatı, Balkon, Tavan, Duvar, Zemin, Kapı, Pencere, Diğer.

BÖLÜM VIII: Belediyeye girilen ve gerekli kısıtlara göre değerlendirme. Çatı, Balkon, Tavan, Duvar, Zemin, Kapı, Pencere, Diğer.

Yapı Muayene Raporu İçeriği:

BÖLÜM I: Yapı tipi ve varlığı, kat ve alt katların durumu, temel tipi ve durumu, dış duvar tipi ve durumu, iç duvar tipi ve durumu.

BÖLÜM II-V: Yatırım ve yerlik tablosu. Yatırım: 13.5.976.2774, Yerlik: 2.2.910.688.

BÖLÜM IV-V: Yapıya göre değerlendirme. Çatı, Balkon, Tavan, Duvar, Zemin, Kapı, Pencere, Diğer.

BÖLÜM VI-VII: Yapıya göre değerlendirme. Çatı, Balkon, Tavan, Duvar, Zemin, Kapı, Pencere, Diğer.

BÖLÜM VIII: Belediyeye girilen ve gerekli kısıtlara göre değerlendirme. Çatı, Balkon, Tavan, Duvar, Zemin, Kapı, Pencere, Diğer.

Yapı Kullanma İzin Belgesi

E.C.
MÜHÜRLEME BÖLÜMÜ
İzmir Şubesi
Sep. 1984/338

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adı	Pafta	Ada	Parcel	Tes. Fes. mülk sayılı ve sayı	Mülk. Pafta Yada Tarih ve Sayı	Yeni ölçüm sayılı ve sayı
BEYOĞLU Kalıgallı Mah. Mecidiyek. Cad.	138	57	14	84/22212	76/3774 84/313	76/3-46

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılan 1. Bodrum katlı+7 Normal katlı bir (4) ve katlı apartman inşaatına dair rapordur.

NOT: Binanın tamamı bir beğenme bülteni olup profesiyndeki maksatlar için kullanılacaktır.

İst. Nular İdarresi Genel Müd. nın 19 Şubat 1982 tarih ve 2651 sayılı yazısına istinaden su ve kanalla ilgili hususların profesiyne uygun yapılmasına dair İMİ'ne kontrol edilmesi ve veracağı kabul belgesinin şubeye ibrazından sonra rapor ilgisine verilecektir.

NOT: 11 Mayıs 1984 tarih ve 300109 sayılı mektupla 150000 TL. Taksit müayene ücreti tahsil edilmiştir.
Bundaki 3 adet ekibis anahtarlı şubeye ruhsata bağlandıktan sonra İKAM raporu ilgisine verilecektir.

Asansör	Kaldırım	Yasaklanma	Elektrik	ER.	SMM
VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrollerde İmar mevzuatı ve ilgili mevzuatın Belediye Teknik Teftiş Kurumuna uygun olduğu görülmüştür.

İmar mevzuatının 18. maddesine ve Belediye Teknik Teftiş Kurumuna göre yapıya mahallinde teknik adca Fee ve Sağlık mevzuatı mevzuatı :

Tek. El.	Fee Elemanları	Tek. El.	Tek. El. ve	İşlet. Elemanı
Agah Y. AKAY MAY. 1984	Niçhan NİPKA ELEKTRİK MÜH.	Önal ÖSTİNEL İNŞ. MÜH.	Tuncay İZCAN MÜH.	Ahmet GÖKARAS MÜH.

Belediye Başkanı İsmail Hakkı

İle bu rapor 15.1984 Tarih 338 sayılı yapı kontrol formuna bağlanarak şubeye ibraz edilmiştir.

İzmir Şube Şefi	İzmir Şube Şefi	Mühür Muvafık	Mühür Muvafık
Halim İZCAN	İhsan ÇELİK	Ramiz AKDOY	TURKAY İZCAN

BEYOĞLU Belediye Şube Müdürlüğü

Genel Müfettişler temsil edildikten ve Şube mevzuatına uygun olarak İmar mevzuatı ve diğer mevzuat mevzuatına uygun olarak Yasa İşlemler vev, bunlar bitirdikten sonra YAPI KULLANMA İZİNİ (İzmit İm) ile Yapı İhtiyacı verildiğinden, şube edilmek.

İzmir Şube Şefi
14 MAYIS 1984

EK 3 – LİSANSLAR

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.04.2010 No : 401341

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

Fulya ŞENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN