



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İSTANBUL HALK BANKASI KARAKÖY ŞUBESİ

EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2014

RAPOR NO: 2014 / 135_REVİZYON

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

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

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

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

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

- 4.6 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 03.12.2014 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 09.12.2014 tarihinde, 135 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

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

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde ;İstanbul İli, 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 05.12.2014 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 03.12.2014 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 09.12.2014 tarihinde, 135 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

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

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

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ne ait olan ve tapu kütüğünde İstanbul İli, 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 değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, 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+2Aşma 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

05.12.2014 tarihinde Beyoğlu 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 Müdürlüğün'den 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 intifak 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.

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

4.2.MEV CUT 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

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

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

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

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

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

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

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

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

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerleme 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 : UÇAR EMLAK 0533 399 57 76

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan 600 m² kapalı alana sahip binanın 5.000.000\$ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(5.000.000\$ = 11.000.000 TL’dir.Emsal taşınmaza göre iyi konumdadır.)

Emsal 2 : DC GAYRİMENKUL 0216 386 33 86

Taşınmaza yakın konumda 700 m² alana sahip bina 5.000.000 TL bedel ile satılıktır.

Emsal 3 : GAYRİMENKULÜN ABC’si 0216 355 70 60

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mevkide yer alan 700 m² alana sahip, taşınmaza istinaden dezavantajlı işyerinin 3.000.000 \$ bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 4 : BEYLİKDÜZÜ SEMBOL 0212 871 18 61

Taşınmaza yakın konumda 550 m² kapalı alana sahip, gayrimenkule göre daha dezavantajlı işyerinin 5.500.000 \$ bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

Kiralık Emsaller

1. ASSA REAL ESTATE : 0538 887 17 40

Taşınmaza yakın lokasyonda 450m² giriş dükkan 45.000TL bedel ile kiralıktır.100.TL/M2

2. DC EMLAK : 0537 959 66 64

Taşınmaza yakın lokasyonda 500m² giriş dükkan 60.000TL bedel ile kiralıktır.120.TL/M2

3. A PLUS EMLAK : 0532 312 19 76

Taşınmaza yakın lokasyonda 50m² giriş dükkan 6.000TL bedel ile kiralıktır.120.TL/M2

4. BERKAY EMLAK : 0532 246 43 93

Taşınmaza yakın lokasyonda 300m² giriş dükkan 30.000TL bedel ile kiralıktır.100.TL/M2

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerleme konusu taşınmaz için **15.000-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	15000	28.500.000

4.11- Nakit / Gelir Akımları Yaklaşımı

4.11.1- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerin 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 metrekare kira bedeli aşağıda belirtilen unsurlar dikkate alınarak hesaplanmıştır. 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
- Bölge genelinde yapılan emsal araştırmalarında zemin kat dükkan kiralama bedellerinin 100-120.TL/m2 aralığına olduğu tespit edilmiştir.Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın Bodrum ve Zemin kat ortak ortalama kiralama bedelinin 100.TL/m2 ,1 ve 2 kat kiralama bedelinin ise 75.TL/m2 olacağı kabul edilerek değerlendirme işlemi yapılmıştır.

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	100	100.000
1.KAT(ASMA KAT)	435	75	33.000
2. KAT	435	75	33.000

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 KARAKÖY ŞUBESİ	1900
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	166.000
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	1.992.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.065
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	30.646.153~30.645.000

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **30.645.000.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- Müsterek 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, Beyoğlu 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 değerleme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 28.500.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 30.645.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle uyumluluğu dikkate alınarak 28.500.000,-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 kadaströ 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 değerleme 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 değerleme yöntemleri içerisinde değerlendirilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkul tadilata uğrayarak Banka Binası şeklinde planlanmıştır. Ekspertizi yapılan banka binasının Beyoğlu 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 taşınmazın tapu kaydı üzerinde taşınmazın satışına ve satış kabiliyetine engel bir durum olmaması nedeniyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasında yasal bir engel taşımamaktadır

5.5-KDV ORANI

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

BÖLÜM6.

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, inşaat tarzları, inşaatı 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 taşınmaz;

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

102 ADA 3 PARSEL KARAKÖY ŞUBESİ HİZMET BİNASI EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
ALAN/M2	DEĞER.TL/M2	KDV HARİÇ DEĞER.TL	KDV HARİÇ DEĞER.TL
1900	15263	28.500.000	33.630.000

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 28.500.000.-TL (YirmiSekizMilyonBeşYüzBin.-Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

***09.12.2014 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru: .2.24-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	100	100.000
1.KAT(ASMA KAT)	435	75	33.000
2. KAT	435	75	33.000
TOPLAM 166.000.TL/AY X 12=1.992.000.TL			

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 1.992.000.-TL (BirMilyonDokuzyüzdoksanikibin Türk Lirası/Yıl) olarak kira değeri takdir edilmiştir.

* Sigorta bedeli olarak 2014 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 5A yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 1900 m2 x 1150 TL/m2: 2.185.000.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ali Rıza TOPSAKAL
Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZYADIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

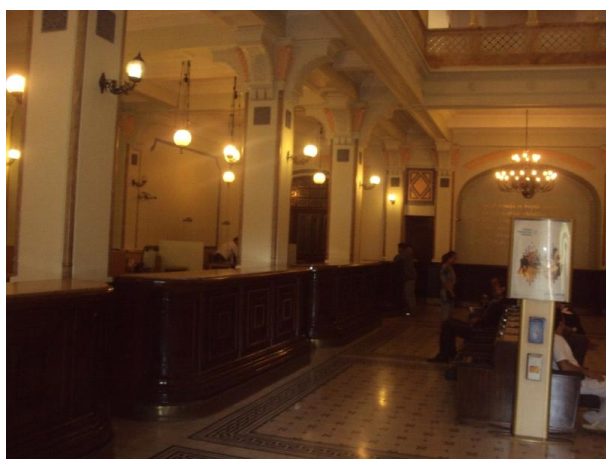


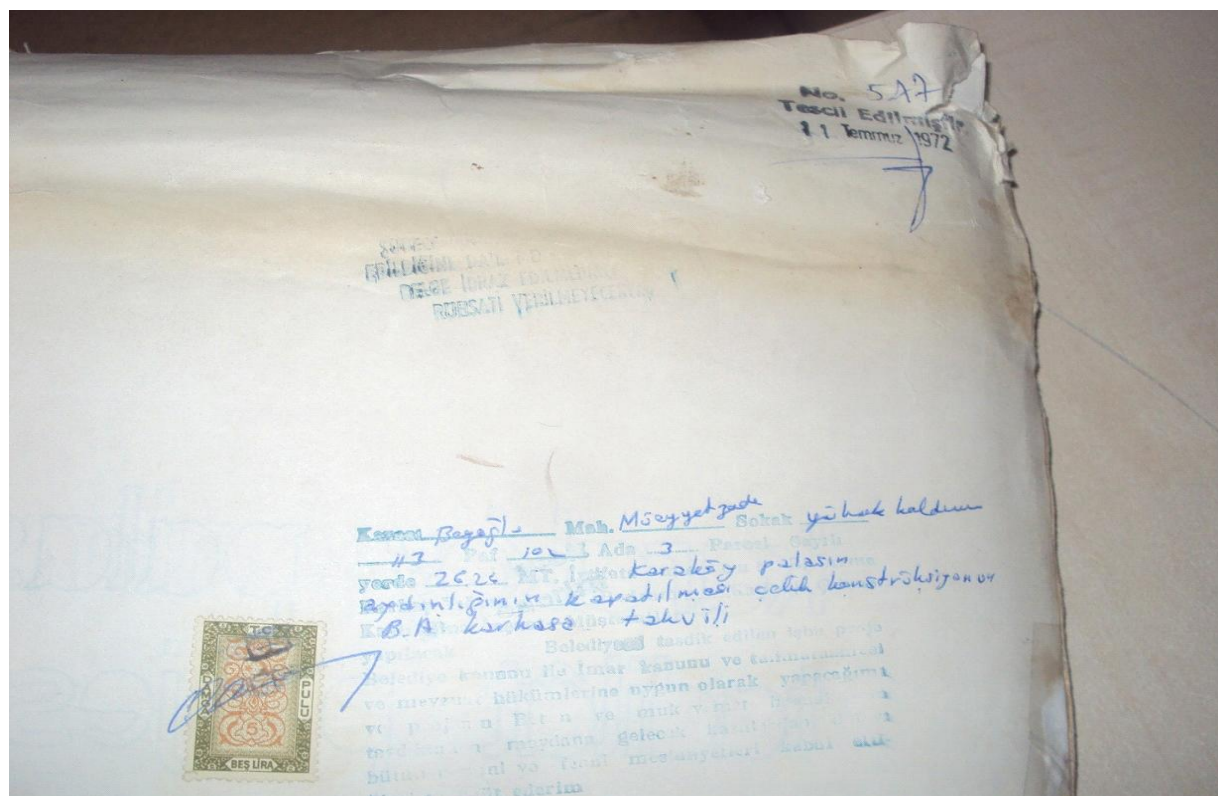
EKLER

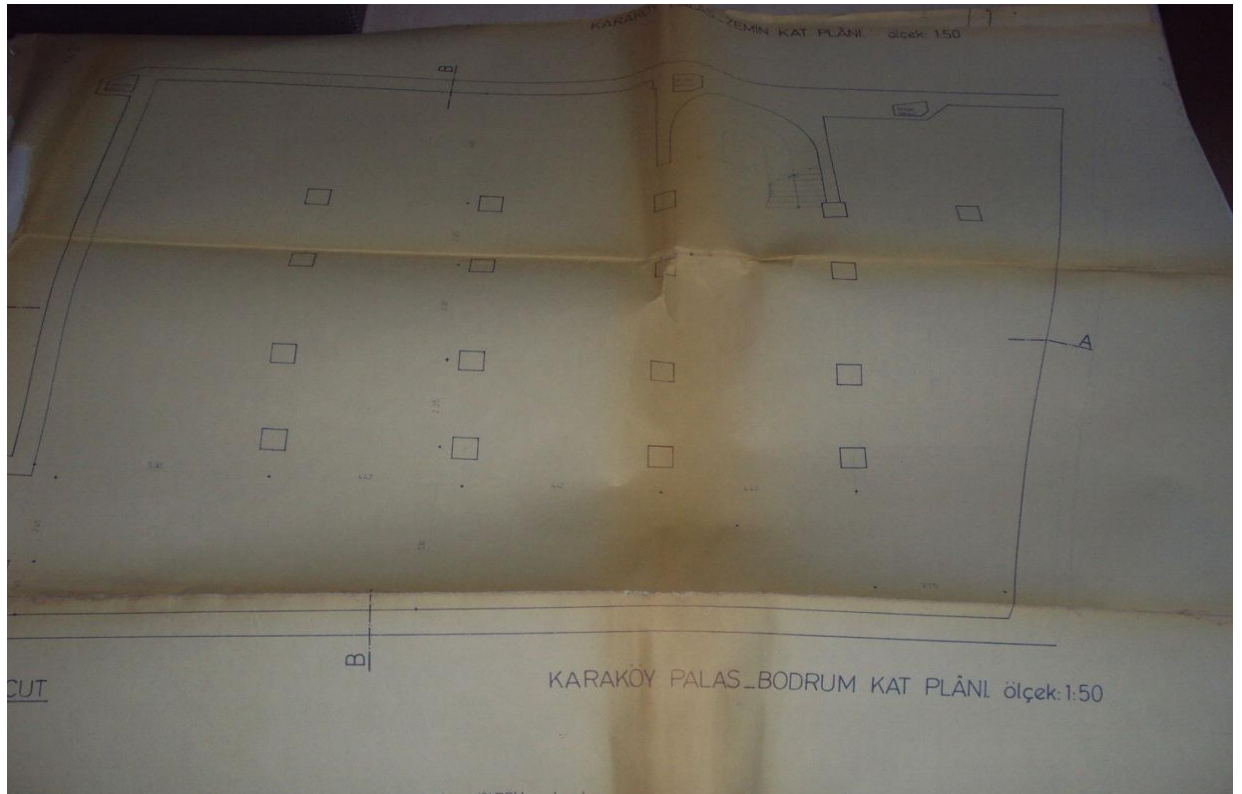
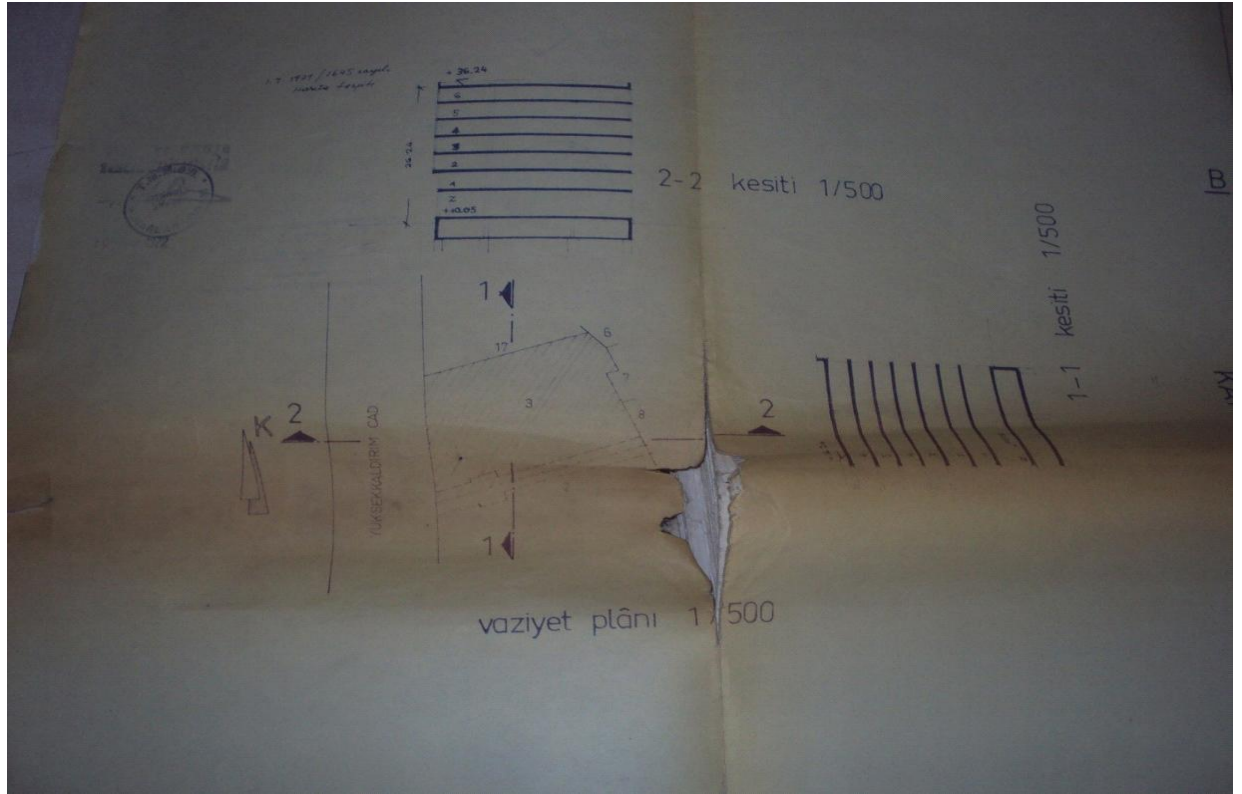
- Onaylı Tapu Kayıt Örneđi,
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- İmar durumu,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

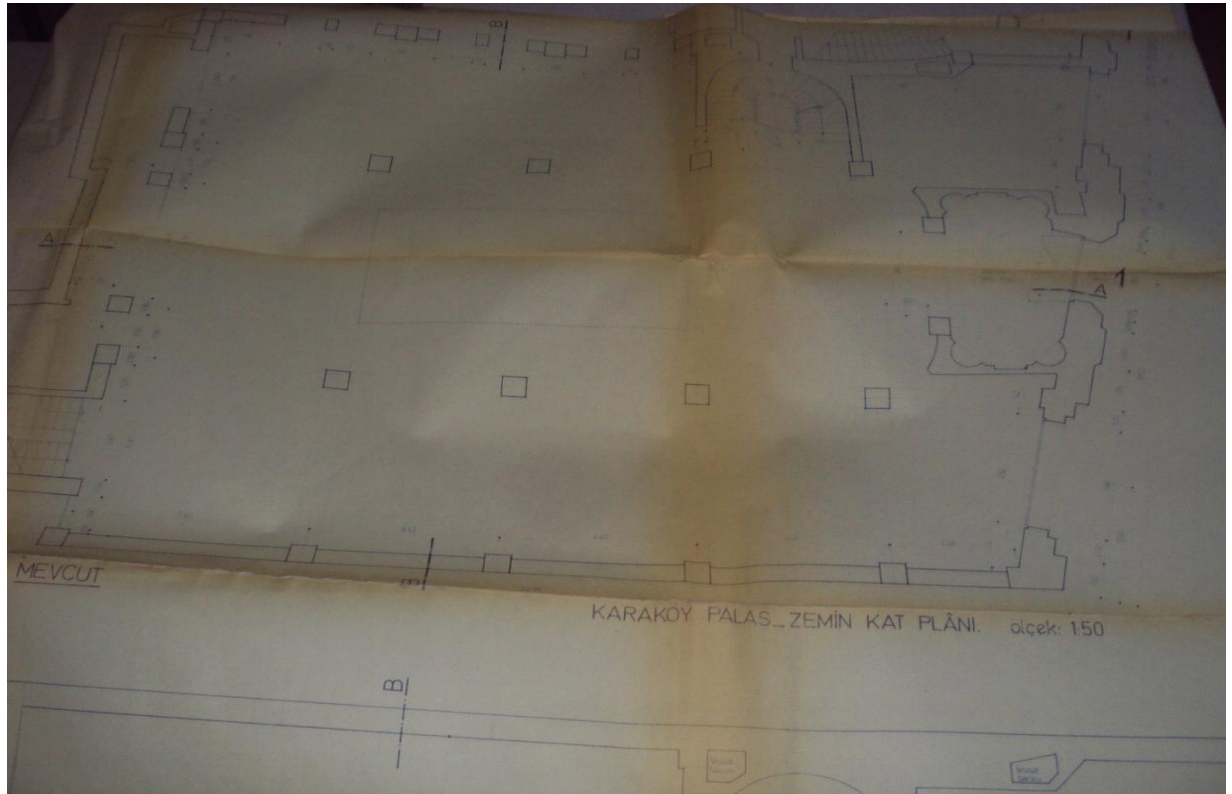
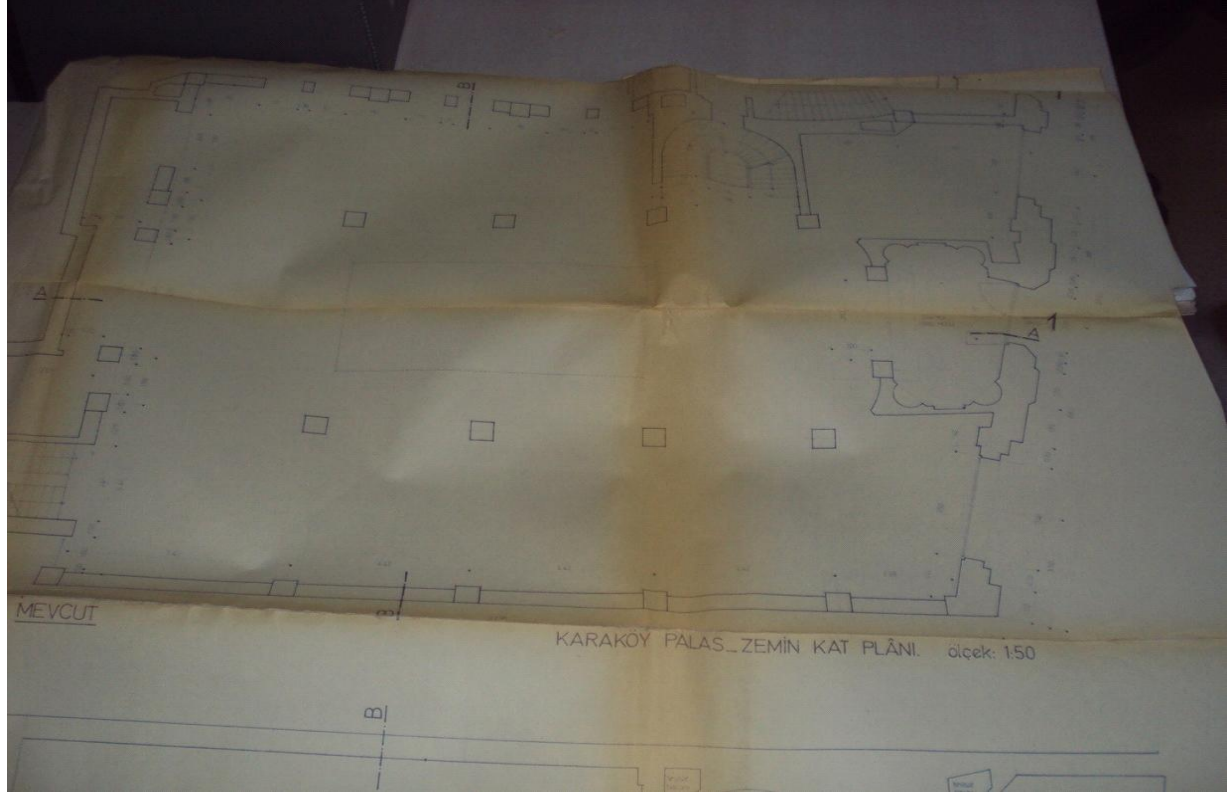
EK : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

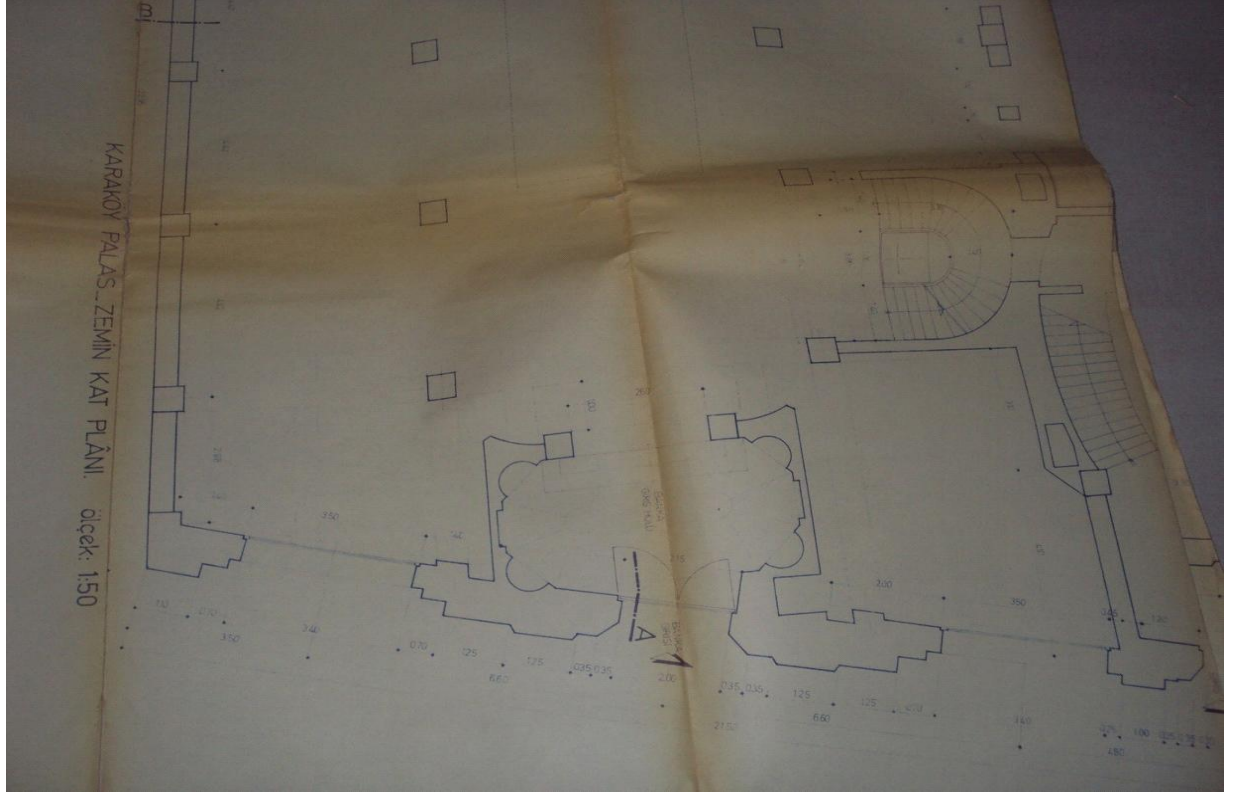
Değerleme konusu İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 102 Ada, 3 numaralı Parselde yer alan taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 2013 yılında 2013/090 revizyon nolu rapor ile 26.600.000.TL değer takdirinde bulunulmuştur.











Yapı inşaat ve kullanma izni raporu

Yapının Adı	Pafta No	Ada No	Parcel No	Kapı No	İmar Durumu	PROJESİNİN	Tarih
Beşoğlu, Müezzettin	113	102	3	-	26	14.7.1971	3938
ms. Yüksek Kaldırım						11.7.1972	4736

Yukarıda adresi yenisi yardaki No 26.04 m. arazisindeki Karakoy Konağı
Palas'ın yapıldığına ilişkin olarak 6785 sayılı Kanunla belirlenen teknik
tabyinin mahallenetkinde, tamamlanmış olduğu görüldüğünden kullanılabilir-
liğine dair rapordur.

Ayhan Kılıçgelen Çiğdem Başaran
Mühendis Doktor

Beşoğlu BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adres ve mahallenet adıyla yapılmış 6785 sayılı Kanun K. maddesi 17 ve 18 maddelerine göre Tın Heyetinin yaptığı inşaatın neticesinde ruhsat ve ekleri uygun olduğu, kanun
la ve imar haklarından kullanılmadığı bir mahallin görüldüğünden belirlenmiştir.

Şube Müdürlüğüne Emlak alım vergisinin ödenmesine dair Mükatiller tarafından belge iletilmiştir. Kanun
eğilerek ve ücret alınarak kullanma izninin ilgilisine verilmemesi rica ederim.

Arif GÜZELBEYOĞLU
İk. Şb. Şefi

T. C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
Tarih: 20.12.2014
Sayı: 20.12.2014



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.12.2014 11:42:36	2014-20292	20141209-799-F01471	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	583,00000 m²	
Zemin No	21374423	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BOD+ZEM+1+2+ASMA) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Arsa Pay / Payda	105840/216000	
Kurum Adı	Beyoğlu TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	EKLENTİLERİ OLAN BANKA	
Mahalle / Köy Adı	MÜEYYETZADE Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	3 / 291	Ana Taşınmaz Nitelik	ALTINDA BANKASI OLAN KARGIR İŞ HANI	
Ada / Parsel	102 / 3	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 291	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI 28.02.1975		- 0	
İrtifak	M : BU PARSEL ALEYHİNE 2 PARSEL LEHİNE KROKİDE SARİ BOYA İLE BOYALI A) İŞARETLİ KISIMDAKİ MERDİVENLER AYDINLIK MAHALLİ KALORİFER KAZANLARI ÇİFT AŞANSÖR ELEKTRİK VE TERKOS SAATLERİNDEN İBARET TESİSLER ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI		16.12.1964 - 7403	
İrtifak	M : BU PARSEL LEHİNE 2 PARSEL ALEYHİNE KROKİDE SARİ BOYA İLE BOYALI B) İŞARETLİ KISIMDAKİ MERDİVENLER, AYDINLIK MAHALLİ, KALORİFER KAZANLARI, ÇİFT AŞANSÖR, ELEKTRİK VE TERKOS SAATLERİNDEN İBARET TESİSLER ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI		16.12.1964 - 7403	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 8953		



LİSANSLAR VE ÖZGEÇMİŞLER

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009

No : 401148

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Doğan ÖZAYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER*E. Nevzat Öztangut*
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN**RENKLI FOTOKOPI****TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 23.02.2011

No : 400920

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ali Rıza TOPSAKAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER*E. Nevzat Öztangut*
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Doğan ÖZAYDIN

İşletmeci

Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

D. Tarihi : 07.02.1949

M. Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

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

Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

1997-1998 : Kalkınma Bankası

1970-1997 : Harita Genel Komutanlığı

EĞİTİM BİLGİLERİ

1970 : Kara Harp Okulu

1974 : MSB Harita Mühendisliği Yüksek Teknik Okulu

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

Ali Rıza TOPSAKAL

Ekonomist

Görevi: Lisanslı Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

D.Tarihi.: 22,09,1965

M. hali...: Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TERCÜBESİ

1987-1989 Menkan Dış Ticaret AŞ – Dış Ticaret Müdürü

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

2004-2008Promeks Değerleme A.Ş.-Ortak

2008-2009 Faal Değerleme Ltd.Şti – Ortak

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

EĞİTİM BİLGİLERİ

-ANKARA ÜNİVERSİTESİ SİYASAL BİLGİLER FAKÜLTESİ

ULUSLAR ARASI İLİŞKİLER

-CALİFORNIA STATE UNIVERSITY of FULLERTON-BA