



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş
TALEP TARİHİ - NO	24.09.2013-0069
SÖZLEŞME TARİHİ	24.09.2013
DEĞERLEME TARİHİ	10.10.2013
DEĞERLEME SÜRESİ	2 HAFTA
RAPOR TARİHİ	11.10.2013
REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ	29.12.2014 Sermaye Piyasası Kurulunun 23.12.2014 tarih 12233903-340.99-1119 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup,değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır
RAPOR NO	HLKGYO-0069_REVİZYON
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	TAŞINMAZ DEĞERLENMESİ
DEĞERLEME ADRESİ	Kılıçali mahallesi Meclisi Mebusan Caddesi No:13 BEYOĞLU / İSTANBUL

Değerleme Uzmanı

ALİ RIZA TOPŞAKAL

Sorumlu Değerleme Uzmanı

DOĞAN ÖZAYDIN

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No:22/4 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Maltepe Vergi Dairesi : 006 075 6860

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

* Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

11.10.2013 Tarihinde Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, rapora konu taşınmazlar;07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilmesiyle imar planı yürürlükten kalktığından geçici yapılanma koşullarına göre Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygulama yapılmakta iken 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, H:21,50 metre, Ticaret (T3) alanında kısmen de Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır. *Beyoğlu Belediyesi İmar Bürosu'ndan alınan sözlü bilgiye göre; Taşınmazın bulunduğu bölgede eski eser kalıntıları bulunduğu için taşınmaz kısmen Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır, bu nedenle yeni yapı yapılacağı zaman Koruma Kurulu'ndan onay alınması gerekmektedir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

1.196,50 m² alanlı, 14 nolu taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, cam giydirme tarzda, 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + çekme katlı olarak inşa edilmiş betonarme bina bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapı daha önce 9 adet bağımsız bölümden oluşan kat irtifakı kurulmuş yapı iken 10.10.2013 Tarihinde kat irtifakı bozulup,önce arsa vasfına kavuşmuştur.Taşınmaz 10.10.2013 tarihinde tapu kaydında "Arsa olarak gözükmekte olup mevcut kullanımı ile yasal vasfı arasında uyumsuzluk olduğu görülmektedir,Aynı gün Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan Cins Tashihi işlemi ile taşınmazın vasfı "10 Katlı Betonarme Karkas Bina" olarak değiştiği .taşınmazın mevcut kullanımı ile uyumlu hale geldiği tespit edilmiştir.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 taşınmazların tapu kaydı üzerinde taşınmazın değerine,satışına olumsuz, yönde etki eden bir faktör olmaması nedeniyle GYO portföyünde bina olarak yer alması uygun görülmektedir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçlı Mahallesi 138 pafta, 57 ada, 14 parselde yer alan 1 bodrum +zemin + 7 normal katlı + 1 çekme kattan oluşan, Halk Bankası Salı Pazarı şubesi ve 2 katı kiracı Eco Trade and Development Bank tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır. Parsel alanı 1.196,50 m², bina oturma alanı ~780 m², bahçe alanı yaklaşık ~417 m²’dir.

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

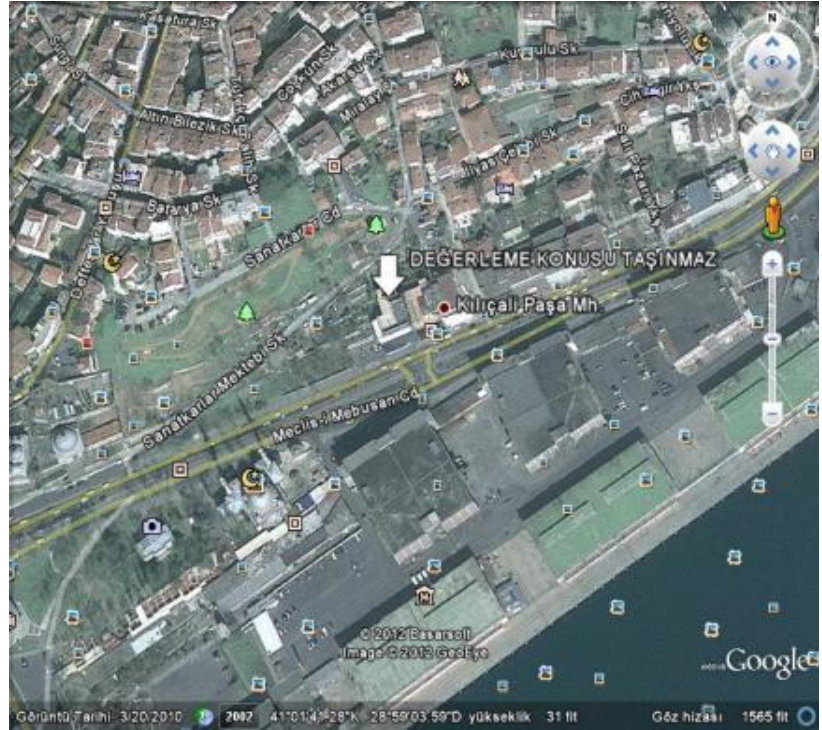
katlar Eco Trade and Development Bank isimli kiracı tarafından kullanılmaktadır. Bina, 1 bodrum + zemin + 7 normal kat + çekme katlıdır. Zemin kat, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7.Normal katların brüt alanı yaklaşık 780 m², çekme kat alanı ise yaklaşık 504 m²’dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, Kılıçlı Mahallesi, Meclisi Mebusan Caddesi 13 nolu binada yer alan 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + 1 çekme kattan oluşan, Halk Bankası Salı Pazarı şubesi, ve 2 katı kiracı Eco Trade and Development Bank tarafından kullanılmakta olan işyeri binasıdır.Taşınmaz İDO Kabataş Terminali’nin 1 km güney doğusunda, Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde, Zeytinburnu-Kabataş Tramvay hattının Fındıklı ve Tophane durakları arasında Cadde üzerinde Denizcilik İşletmeleri Binasının karşısında yer almaktadır. Yaklaşık 1,8 km uzunluğundaki Meclisi Mebusan Caddesi, Dolmabahçe Caddesi ile Karaköy Kemeraltı Caddesi’ni bağlayan, Marmara Denizi’ne paralel olarak uzanan bölgedeki önemli ticaret ve turistik ulaşım aksıdır. Değerleme konusu taşınmaz, Meclisi Mebusan Caddesi’nin Beyoğlu Cephesi’nde, sahil kısmının karşısında yer almaktadır. Taşınmaz Meclisi Mebusan Caddesi ve bu caddeden küçük bir açıyla Beyoğlu yönünde ayrılan, Sanatkârlar Mektebi Sokak ile Meclisi Mebusan Caddesi arasında iki caddeye de cepheli olup, cadde kesişiminden sonra yer alan ilk binadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, Meclisi Mebusan caddesi, No:13, posta adresinde yer alan taşınmaza ulaşım; Tainmazın bulunduğu cadde araç ve tramvay yolu olarak kullanılmaktadır. Yakınında, birçok bankanın Genel Müdürlük Binaları, Devlet Denizcilik İşletmeleri, İstanbul Modern Sanat Merkezi, Nusretiye Camii, Tophane Kasrı, Tophane-i Amire Binası, Kılıçalı Paşa Camii, Mimar Sinan Üniversitesi Fındıklı Kampüsü bulunmaktadır. Merkezi yerde, alternatif ulaşım olanaklarına sahip, yerleşmiş ticari ve turistik açıdan önemli, reklam kabiliyetinin ve yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu yerde konumlandırılmıştır. Karayolu'ndan toplu taşıma araçları (İETT, Halk Otobüsü), Zeytinburnu Kabataş tramvay hattı (demiryolu), İDO (deniz yolu), alternatif ulaşım olanakları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Teknik altyapısı tamdır. Otopark bakımından sıkıntılı bir noktada konumlandırıldığından, banka mülkiyetindeki 15 numaralı parselin otopark olarak kullanılması gayrimenkul için avantaj sağlamaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmaz; 1.196,50 m² alanlı, 14 nolu taşınmaz parseli üzerinde, bitişik nizam yapı düzeninde, cam giydirme tarzda, 1 bodrum + zemin + 7 normal katlı + çekme katlı olarak inşa edilmiş betonarme bina bulunmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur. Değerlemesi yapılan taşınmazda, elektrik, telefon, internet, su ve kanalizasyon sistemleri bulunmaktadır. Ticari potansiyeli yüksek bir cadde üzerinde yer almaktadır

Site ve Binaların Genel Özellikleri

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

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

ZEMİN KAT: 1 numaralı bağımsız bölümün konumlandığı zemin kat alanında; ayrı bir girişi olan Halk Bankası Salıpazarı Şubesi ve Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası güvenlik girişi mevcut olup, zemin kat merdiven evi ve sahanlıkları granittir. Zemin kat zemini, seranit, tavan; spot aydınlatmalı taş yünü asma tavadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tüm normal katlarda 2'şer adet wc ve 1'er adet mutfak hacimleri bulunmaktadır. Binada asansör mevcut olup, ısınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır. Binada, split klimalar ve yangın alarmı ve yangın merdiveni bulunmakta olup, teknik altyapısı tamdır.

Topografik yapısı itibari ile kuzey güney yönünde eğimli olan parseldeki kot farkından dolayı 5. normal kat seviyesinde sokağa çıkış kapısı bulunmaktadır.Değerleme konusu taşınmaz toplam 7294 m2 kullanım alanına sahiptir

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadenizi, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir..



İSTANBUL'UN KONUMU

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

İstanbul nüfusunun;

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

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

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

4.1.2 - Beyoğlu İlçesi

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini kısıtlayıcı bir faktör tespit edilmemiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Mahallinde yapılan inceleme
Beyoğlu Tapu Müdürlüğü
Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Araç, yaya, demir ve deniz yolu ulaşımı açısından çok önemli ve rahat ulaşılabilir bir noktada bulunması,
- * Manzaraya sahip olması,
- * Bölgedeki ticari ve turistik potansiyelinin oldukça yüksek olması,
- * Bölgedeki ticari ve turistik potansiyelinin oldukça yüksek olması,

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEğERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.2 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

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



5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Tespit edilen emsaller doğrultusunda bağımsız bölümlerin kat ve niteliklerine göre birim fiyatlar tespit edilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerlerin test edilmesine yönelik olarak "gelir kapitalizasyonu yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazların olası kiralari hesaplanarak %6,5 kapitalizasyon oranı uygulanarak taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan değerler teyit edilmiştir.

DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

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

Satılık Emsaller:

* EMLAK CITY

Tel : 0.532.589 69 46

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

m2 Satış Değeri ~3490.USD/~6110.TL

*** ÇAĞLAR EMLAK**

Tel : 0.532.260 70 42

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

*** EMLAK CITY**

Tel : 0.532.589 69 46

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

*** CENTURY 21**

Tel : 0530.317 14 71

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

*** D&G EMLAK**

Tel : 0 537 959.66.64

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

*** CORNER ESTATE**

Tel : 0530 281 60 05

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

m2 Satış Değeri 6000.TL

Kiralık Bina ve Ofisler

*** TOPALOĞLU EMLAK**

Tel : 0.542 235 07 07

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

Aylık kira m2 değeri ~42.TL

*** ÇAĞDAŞ EMLAK**

Tel : 0.532 260 70 42

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

Aylık kira m2 değeri ~21.TL

*** ÇÖZÜM EMLAK**

Tel : 0.216 312 58 61

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

Aylık kira m2 değeri ~14.USD/~26.TL



*** TURYAP**

Tel : 0.530 403 64 64

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

Aylık kira m2 değeri ~29.TL

*** REALTY WORLD**

Tel : 0.533 664 04 15

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

Aylık kira m2 değeri ~16.USD/~30.TL

6.2 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu ana gayrimenkulün her katında bir bağımsız bölüm konumlanmış olması ve ana gayrimenkulün bir bütün halinde iş merkezi gibi kullanılıyor olması sebebiyle, toplam kapalı alan üzerinden kat brüt alanları esas alınıp, katlar bazında şerefiye tespit edilerek değer takdir edilmiştir.Taşınmazın inşaa edildiği bölgenin Kamu Kurum ve kuruluşlarına yakın bir konumda olması, araç ve yaya trafiğinin yoğun olması, merkezi konumda, ulaşılabilirliğinin ve görülebilirliğinin yüksek olması, nedenleri ile "satılabilir" olduğu öngörülmektedir.

Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

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

6.2.1 - Taşınmazın Pazar Değerinin Tespiti

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



SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

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

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

Buna göre taşınmazın Arsa dahil toplam Pazar değeri

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

KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

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

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

Buna göre taşınmazın Aylık Kira değeri

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

6.2.2 - Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

Varsayımlar ve Kabuller

Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:

Kiraya Esas Alan:7294 m2

Taşınmazın toplam aylık Kira Geliri 2013 yılı için 240.000.TL olarak tespit edilmiştir.

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

Doluluk Oranı:

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

Makroekonomik Büyüklükler:

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

**İskonto Oranı:**

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

Reel Uç büyüme Oranı:

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

Kira Geliri Paylaşımı:

Kira gelirinin tamamının mal sahibine ait olacağı kabul edilmiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin Vergi Oranı 0(Sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan Değer:

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

Değerleme Uzmanı Görüşü:

Kullanılan Yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir

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

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır

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

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

6.2.3 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

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

6.2.3 - Mevcut Durumuna Esas Değeri

TAKDİR EDİLEN DEĞER = 39,530,000 .-TL

6.2.4 - Yasal Durumuna Esas Değeri

TAKDİR EDİLEN DEĞER = 39,530,000 .-TL

6.2.5 Sigortaya Esas Değeri

730.00 .-TL X 7294 M² = 5,324,620.00 .-TL

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda;

Taşınmazın Mevcut durumuna esas

11.10.2013 tarihli arsa payı dahil toplam değeri için ;

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

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

46,645,400 .-TL

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

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

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

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



Değerleme Uzmanı
ALİ RIZA TOPŞAKAL

ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sok. No: 22 Kat: 11. Kat Beşiktaş / İSTANBUL / TÜRKİYE / ANKARA
Tel: (0312) 213 85 00 Fax: (0312) 222 02 03
Maltepe Vergi Dairesi : 008 075 6860

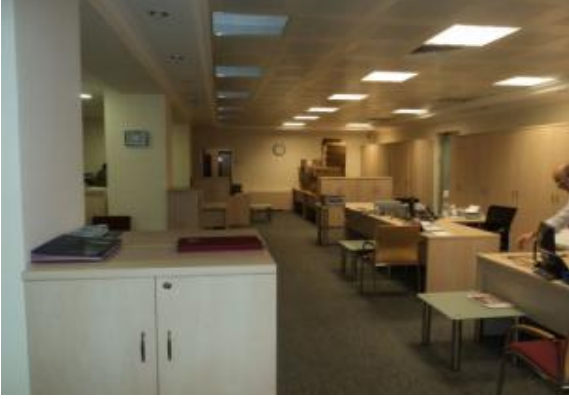


Sorumlu Değerleme Uzmanı
DOĞAN ÖZAYDIN

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

RESİMLER VE RESMİ BELGELER



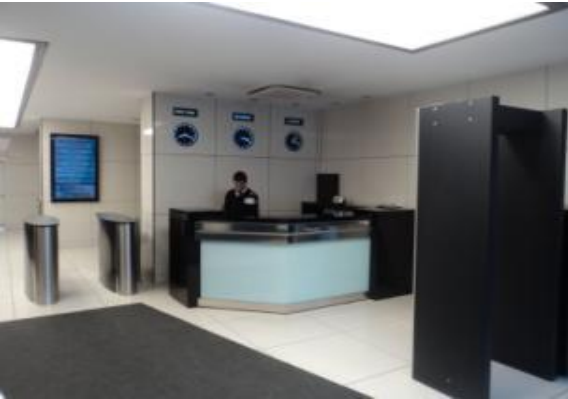


ZEMİN KAT SALIPAZARI TİCARİ ŞUBE



ZEMİN KAT GİRİŞ MÜRACAT BANKOSU

BİNA İÇİ





1.KAT



2.KAT



3.KAT



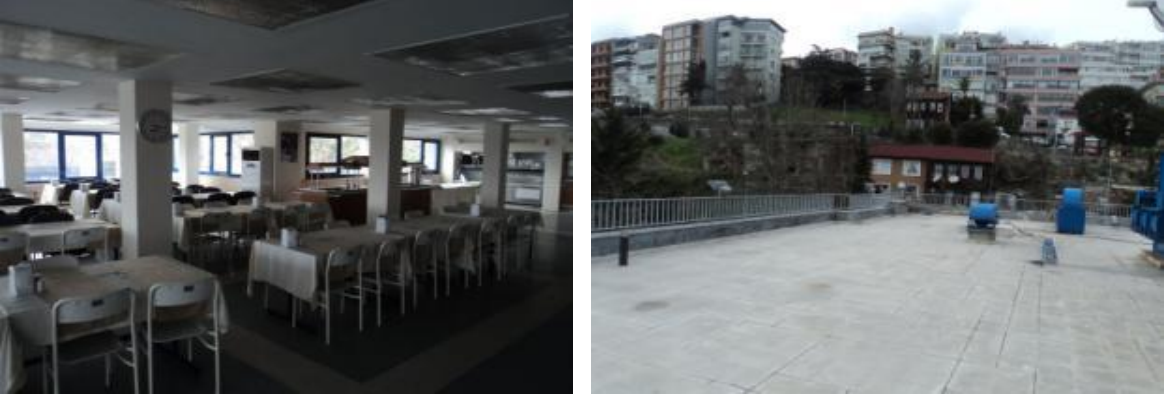
4.KAT



5.KAT



6 VE 7 KATLAR






8 KAT(ÇEKME KAT)






NOT:Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapı daha önce 9 adet bağımsız bölümden oluşan kat irtifakı kurulmuş yapı iken 10.10.2013 Tarihinde kat irtifakı bozulup,cins tashihi tek bir bina haline getirilmiştir

ESKİ TAPU

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>									
İlçesi	BEYOĞLU										
Mahallesi	KILIÇALI										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii											
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	138	Ada No.	57	Parsel No.	14	Yüzölçümü			
						ha	m ²	dm ²	1.196,50 m ²		
Niteligi	ARSA										
Sınırı	Planında										
Zemin Sistem No : 21312917											
Kat İrtifakına Terkinli İşlenmiştir.											
Ectirme Sebebi											
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sayı No.	Sıra No.	Tarifi	Göresi					
Cilt No.	9879	11	2004		10/10/2013						
Sayı No.						Cilt No.					
Sıra No.						Sayı No.					
Tarih						Sıra No.					
						Tarih					
											
<small>NOT: * Mülkünün parçaları halinde ya da başka bir şekilde bölünmesi mümkündür. ** Satışın Kurumun Mülkünü parçaya ayırarak yapılmış olduğu Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>											
<small>Sayı Mühürsüz, Ankara - 2007</small>											
<small>Düzenleme Tarihi: 10/10/2013</small>											
<small>İlk No 129</small>											

YENİ TAPU

İl	İSTANBUL			<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p> 		
İlçesi	BEYOĞLU					
Mahallesi	KILIÇALI					
Köyü						
Sokağı						
Mevki						
Satış Bedeli	Pafta No	Ada No	Parsel No	Wideliğimi		
0,00	138	57	14	ha	m ² dm ²	
Niteligi	10 KATLI BETONARME KARKAS BİNA					
Planındaır						
Serri	Zemin Sistem No : 21312917					
Edinme Sebebi	Beldeye ve Mücavir Alanlarda Çm Değişikliği İşlemlerinden					
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Gözetim	Yerleşme No.	Çizim No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim
Çizim No.	9907	11	1004		10/10/2013	Çizim No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
Sıra Muhtasatı, Ankara - 2007						
Diğer Serriye İşlemleri tarafında belirtilmiştir						
Sayı No 129						



YAPI MUAYNE RAPORU

Yapı Muayene Raporu No: 1124/2013

BÖLÜM I: V

Yapı Adı	Yapı Türü	Yapı Sa. No	Yapı No	Yapı Adı
Mikrok	18.5.976.2774	2774	2.2.970	688
Mikro	18.5.976.72076	72076	2.2.970	-
Mikro	18.5.976.72076	72076	2.2.970	-
Kalıpçı	18.5.976.9746	9746	2.2.970	764
Alınır	18.5.976.72076	72076	2.2.970	160

BÖLÜM II: IV - Yapıya katmanlı ve yitirilmiş beton malzemeleri

Türü	Yapıya Katmanlı ve Yitirilmiş Beton Malzemeleri	Bölümler	Yapı No
1. Çelik	2. Beton	1. Beton	-
2. Beton	3. Beton	2. Beton	-
3. Beton	4. Beton	3. Beton	-
4. Beton	5. Beton	4. Beton	-

BÖLÜM III: VII - Yapıya katmanlı ve yitirilmiş beton malzemeleri

Kullanım Alanı	Yapıya Katmanlı ve Yitirilmiş Beton Malzemeleri	Kullanım Alanı	Yapıya Katmanlı ve Yitirilmiş Beton Malzemeleri	Yapı No
1. Kütüphane	1. Kütüphane	2. Kütüphane	2. Kütüphane	72076
2. Okul	3. Okul	3. Okul	3. Okul	-
3. Okul	4. Okul	4. Okul	4. Okul	-
4. Okul	5. Okul	5. Okul	5. Okul	-
5. Okul	6. Okul	6. Okul	6. Okul	-
6. Okul	7. Okul	7. Okul	7. Okul	-
7. Okul	8. Okul	8. Okul	8. Okul	-
8. Okul	9. Okul	9. Okul	9. Okul	-
9. Okul	10. Okul	10. Okul	10. Okul	-
10. Okul	11. Okul	11. Okul	11. Okul	-
11. Okul	12. Okul	12. Okul	12. Okul	-
12. Okul	13. Okul	13. Okul	13. Okul	-
13. Okul	14. Okul	14. Okul	14. Okul	-
14. Okul	15. Okul	15. Okul	15. Okul	-
15. Okul	16. Okul	16. Okul	16. Okul	-
16. Okul	17. Okul	17. Okul	17. Okul	-
17. Okul	18. Okul	18. Okul	18. Okul	-
18. Okul	19. Okul	19. Okul	19. Okul	-
19. Okul	20. Okul	20. Okul	20. Okul	-
20. Okul	21. Okul	21. Okul	21. Okul	-
21. Okul	22. Okul	22. Okul	22. Okul	-
22. Okul	23. Okul	23. Okul	23. Okul	-
23. Okul	24. Okul	24. Okul	24. Okul	-
24. Okul	25. Okul	25. Okul	25. Okul	-
25. Okul	26. Okul	26. Okul	26. Okul	-
26. Okul	27. Okul	27. Okul	27. Okul	-
27. Okul	28. Okul	28. Okul	28. Okul	-
28. Okul	29. Okul	29. Okul	29. Okul	-
29. Okul	30. Okul	30. Okul	30. Okul	-
30. Okul	31. Okul	31. Okul	31. Okul	-
31. Okul	32. Okul	32. Okul	32. Okul	-
32. Okul	33. Okul	33. Okul	33. Okul	-
33. Okul	34. Okul	34. Okul	34. Okul	-
34. Okul	35. Okul	35. Okul	35. Okul	-
35. Okul	36. Okul	36. Okul	36. Okul	-
36. Okul	37. Okul	37. Okul	37. Okul	-
37. Okul	38. Okul	38. Okul	38. Okul	-
38. Okul	39. Okul	39. Okul	39. Okul	-
39. Okul	40. Okul	40. Okul	40. Okul	-
40. Okul	41. Okul	41. Okul	41. Okul	-
41. Okul	42. Okul	42. Okul	42. Okul	-
42. Okul	43. Okul	43. Okul	43. Okul	-
43. Okul	44. Okul	44. Okul	44. Okul	-
44. Okul	45. Okul	45. Okul	45. Okul	-
45. Okul	46. Okul	46. Okul	46. Okul	-
46. Okul	47. Okul	47. Okul	47. Okul	-
47. Okul	48. Okul	48. Okul	48. Okul	-
48. Okul	49. Okul	49. Okul	49. Okul	-
49. Okul	50. Okul	50. Okul	50. Okul	-
50. Okul	51. Okul	51. Okul	51. Okul	-
51. Okul	52. Okul	52. Okul	52. Okul	-
52. Okul	53. Okul	53. Okul	53. Okul	-
53. Okul	54. Okul	54. Okul	54. Okul	-
54. Okul	55. Okul	55. Okul	55. Okul	-
55. Okul	56. Okul	56. Okul	56. Okul	-
56. Okul	57. Okul	57. Okul	57. Okul	-
57. Okul	58. Okul	58. Okul	58. Okul	-
58. Okul	59. Okul	59. Okul	59. Okul	-
59. Okul	60. Okul	60. Okul	60. Okul	-
60. Okul	61. Okul	61. Okul	61. Okul	-
61. Okul	62. Okul	62. Okul	62. Okul	-
62. Okul	63. Okul	63. Okul	63. Okul	-
63. Okul	64. Okul	64. Okul	64. Okul	-
64. Okul	65. Okul	65. Okul	65. Okul	-
65. Okul	66. Okul	66. Okul	66. Okul	-
66. Okul	67. Okul	67. Okul	67. Okul	-
67. Okul	68. Okul	68. Okul	68. Okul	-
68. Okul	69. Okul	69. Okul	69. Okul	-
69. Okul	70. Okul	70. Okul	70. Okul	-
70. Okul	71. Okul	71. Okul	71. Okul	-
71. Okul	72. Okul	72. Okul	72. Okul	-
72. Okul	73. Okul	73. Okul	73. Okul	-
73. Okul	74. Okul	74. Okul	74. Okul	-
74. Okul	75. Okul	75. Okul	75. Okul	-
75. Okul	76. Okul	76. Okul	76. Okul	-
76. Okul	77. Okul	77. Okul	77. Okul	-
77. Okul	78. Okul	78. Okul	78. Okul	-
78. Okul	79. Okul	79. Okul	79. Okul	-
79. Okul	80. Okul	80. Okul	80. Okul	-
80. Okul	81. Okul	81. Okul	81. Okul	-
81. Okul	82. Okul	82. Okul	82. Okul	-
82. Okul	83. Okul	83. Okul	83. Okul	-
83. Okul	84. Okul	84. Okul	84. Okul	-
84. Okul	85. Okul	85. Okul	85. Okul	-
85. Okul	86. Okul	86. Okul	86. Okul	-
86. Okul	87. Okul	87. Okul	87. Okul	-
87. Okul	88. Okul	88. Okul	88. Okul	-
88. Okul	89. Okul	89. Okul	89. Okul	-
89. Okul	90. Okul	90. Okul	90. Okul	-
90. Okul	91. Okul	91. Okul	91. Okul	-
91. Okul	92. Okul	92. Okul	92. Okul	-
92. Okul	93. Okul	93. Okul	93. Okul	-
93. Okul	94. Okul	94. Okul	94. Okul	-
94. Okul	95. Okul	95. Okul	95. Okul	-
95. Okul	96. Okul	96. Okul	96. Okul	-
96. Okul	97. Okul	97. Okul	97. Okul	-
97. Okul	98. Okul	98. Okul	98. Okul	-
98. Okul	99. Okul	99. Okul	99. Okul	-
99. Okul	100. Okul	100. Okul	100. Okul	-

BÖLÜM IV: VIII - Bölümlere göre ve her bir bölüme göre

Bölüm	Yapı No	Yapı Adı	Yapı Türü
1. Bölüm	57773	71	Okul
2. Bölüm	57773	71	Okul
3. Bölüm	57773	71	Okul
4. Bölüm	57773	71	Okul
5. Bölüm	57773	71	Okul
6. Bölüm	57773	71	Okul
7. Bölüm	57773	71	Okul
8. Bölüm	57773	71	Okul
9. Bölüm	57773	71	Okul
10. Bölüm	57773	71	Okul
11. Bölüm	57773	71	Okul
12. Bölüm	57773	71	Okul
13. Bölüm	57773	71	Okul
14. Bölüm	57773	71	Okul
15. Bölüm	57773	71	Okul
16. Bölüm	57773	71	Okul
17. Bölüm	57773	71	Okul
18. Bölüm	57773	71	Okul
19. Bölüm	57773	71	Okul
20. Bölüm	57773	71	Okul
21. Bölüm	57773	71	Okul
22. Bölüm	57773	71	Okul
23. Bölüm	57773	71	Okul
24. Bölüm	57773	71	Okul
25. Bölüm	57773	71	Okul
26. Bölüm	57773	71	Okul
27. Bölüm	57773	71	Okul
28. Bölüm	57773	71	Okul
29. Bölüm	57773	71	Okul
30. Bölüm	57773	71	Okul
31. Bölüm	57773	71	Okul
32. Bölüm	57773	71	Okul
33. Bölüm	57773	71	Okul
34. Bölüm	57773	71	Okul
35. Bölüm	57773	71	Okul
36. Bölüm	57773	71	Okul
37. Bölüm	57773	71	Okul
38. Bölüm	57773	71	Okul
39. Bölüm	57773	71	Okul
40. Bölüm	57773	71	Okul
41. Bölüm	57773	71	Okul
42. Bölüm	57773	71	Okul
43. Bölüm	57773	71	Okul
44. Bölüm	57773	71	Okul
45. Bölüm	57773	71	Okul
46. Bölüm	57773	71	Okul
47. Bölüm	57773	71	Okul
48. Bölüm	57773	71	Okul
49. Bölüm	57773	71	Okul
50. Bölüm	57773	71	Okul
51. Bölüm	57773	71	Okul
52. Bölüm	57773	71	Okul
53. Bölüm	57773	71	Okul
54. Bölüm	57773	71	Okul
55. Bölüm	57773	71	Okul
56. Bölüm	57773	71	Okul
57. Bölüm	57773	71	Okul
58. Bölüm	57773	71	Okul
59. Bölüm	57773	71	Okul
60. Bölüm	57773	71	Okul
61. Bölüm	57773	71	Okul
62. Bölüm	57773	71	Okul
63. Bölüm	57773	71	Okul
64. Bölüm	57773	71	Okul
65. Bölüm	57773	71	Okul
66. Bölüm	57773	71	Okul
67. Bölüm	57773	71	Okul
68. Bölüm	57773	71	Okul
69. Bölüm	57773	71	Okul
70. Bölüm	57773	71	Okul
71. Bölüm	57773	71	Okul
72. Bölüm	57773	71	Okul
73. Bölüm	57773	71	Okul
74. Bölüm	57773	71	Okul
75. Bölüm	57773	71	Okul
76. Bölüm	57773	71	Okul
77. Bölüm	57773	71	Okul
78. Bölüm	57773	71	Okul
79. Bölüm	57773	71	Okul
80. Bölüm	57773	71	Okul
81. Bölüm	57773	71	Okul
82. Bölüm	57773	71	Okul
83. Bölüm	57773	71	Okul
84. Bölüm	57773	71	Okul
85. Bölüm	57773	71	Okul
86. Bölüm	57773	71	Okul
87. Bölüm	57773	71	Okul
88. Bölüm	57773	71	Okul
89. Bölüm	57773	71	Okul
90. Bölüm	57773	71	Okul
91. Bölüm	57773	71	Okul
92. Bölüm	57773	71	Okul
93. Bölüm	57773	71	Okul
94. Bölüm	57773	71	Okul
95. Bölüm	57773	71	Okul
96. Bölüm	57773	71	Okul
97. Bölüm	57773	71	Okul
98. Bölüm	57773	71	Okul
99. Bölüm	57773	71	Okul
100. Bölüm	57773	71	Okul

BÖLÜM V: VIII - Bölümlere göre ve her bir bölüme göre

1) Kısım: *Yapı muayene raporu*

2) İş yeri: *Yapı muayene raporu*

TÜRKİYE YAPILAR VE İNŞAAT YAPILARI MUAYENE VE KONTROL ENSTİTÜSÜ

YAPI MUAYENE RAPORU

YAPILAR VE İNŞAAT YAPILARI MUAYENE VE KONTROL ENSTİTÜSÜ

YAPILAR VE İNŞAAT YAPILARI MUAYENE VE KONTROL ENSTİTÜSÜ

YAPILAR VE İNŞAAT YAPILARI MUAYENE VE KONTROL ENSTİTÜSÜ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adı	Pafta	Ada	Parcel	Tek. Proj. No/Şifre Katkı ve Sıra	Mim. Proj. No/Şifre Tarih ve Sayı	Yapı No/Şifre Katkı ve Sıra
BEYOĞLU Kallıgalli Mah. Secatibey Cad.	138	57	14	84/22212	76/2774 84/313	76/3-46

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılan 1. Bodrum Katında 7 Normal katlı bir çöğme katlı imarın tamamlanmışına dair rapordur.

NOT: İmarın tamamı bir bağlama bülme olup projesindeki maksatlar için kullanılacaktır.

İst. M. S. İdareci Genel Müd. ümün 19 Şubat 1984 tarih ve 2651 sayılı yazısına istinaden su ve kanalla ilgili hususların projesine uygun yapıldığına dair İSKİ'ye kontrol edilme ve vereceği kabul belgesinin şubeye ibrazından sonra rapor ilgisine varılacaktır.

NOT: 11 Mayıs 1984 tarih ve 300109 sayılı mektupla 155600 TL. Tebligat mukayese ücreti tahsil edilmiştir. Bina'daki 3 adet çöğme masrafları şubeye ruhsata bağlandıktan sonra İSKİ raporuna ilgisine varılacaktır.

Asansör	Kaldırım	Harabedensiz	Filme	EN	SMM
VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mabasında yapılan kontrolde İmar mevzuatına ve ilgili mevzuatın Belediye Teknik Teftiş Kurumuna uygun olduğu görülmüştür.

İmar kanununun 14. maddesine ve Belediye Teknik Teftiş Kurumuna göre yapılan teknik eden Fes ve Şehircilik mevzuatı :

Tek. El.	Fes Elementer Tek. El.	Tek. El.	Tek. El.	Şehircilik Mevzuatı Çoklu
Ayhan KIZILKAYA MAY. 1984	Mehmet ZİPKA ELEKTRİK MÜH.	Orhan YETİMLER İNŞAAT. MÜH.	Tuncer KARAR MÜH.	Ahmet GÖZAR MÜH.

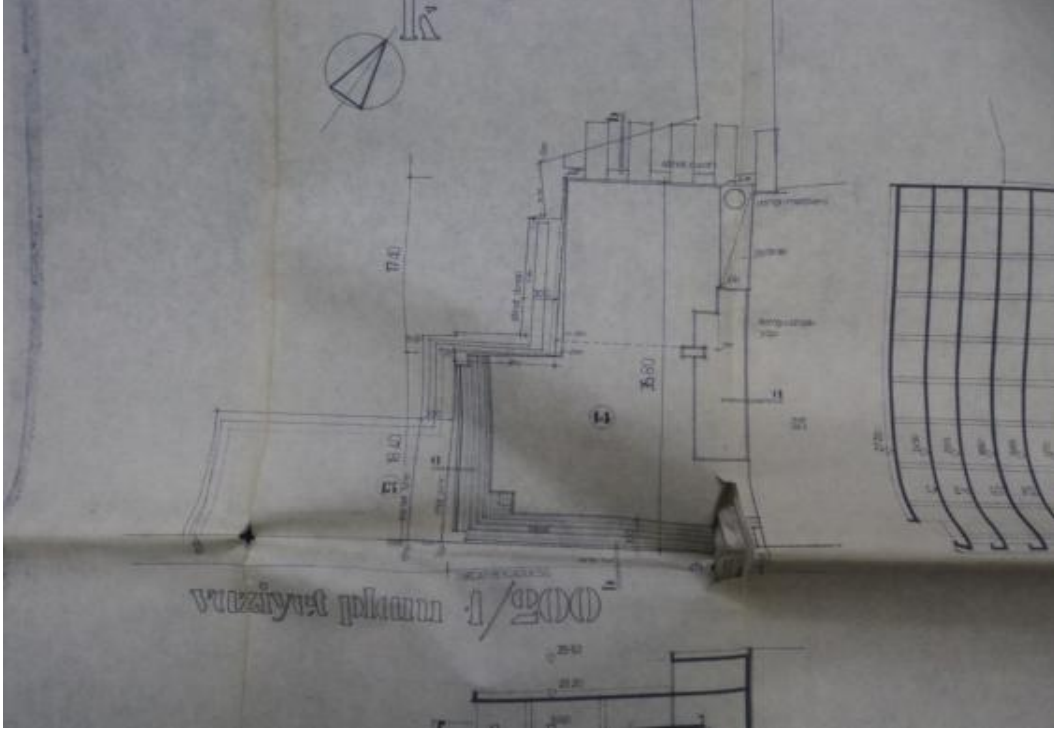
Belediye Başkanı, İstanbul

İz. ve rapor 7.5.1984 Tarih 338 sayılı yapı kontrol formuna istinaden verilen olmaktadır.

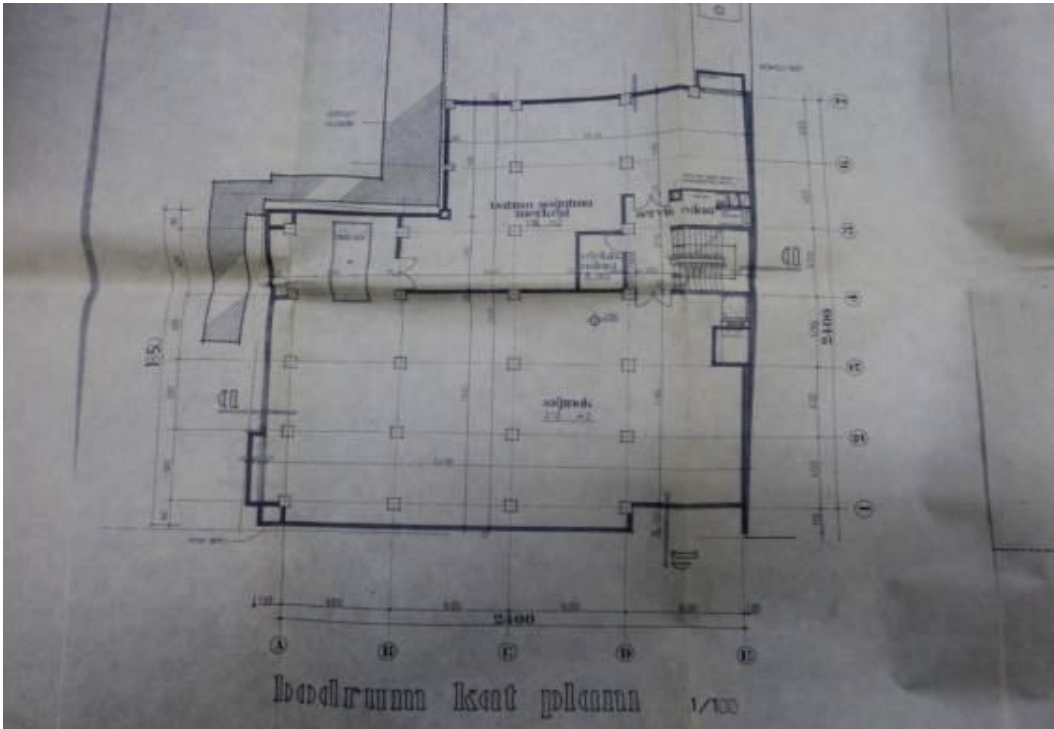
İz. ve rapor 7.5.1984	İz. ve rapor 7.5.1984	Mühür Mühür	Mühür Mühür
Mervin KÖSE	İhsan ÇELİK	Ramzi AKBOY	TULAY KARAN
BEYOĞLU	Belediye Şube Müdürlüğü		

Çevre Harçları tahsil edildikten ve Şube bünyesinde mevzuatı uygun şekilde İmar mevzuatı ve diğer mevzuat mevzuatına uygun şekilde hazırlanmış ve, buhar müdürlüğünden sonra YAPI KULLANMA İZİN (İz. ve İm.) ile Yapı Şehircilik mevzuatı, söz edilmek.

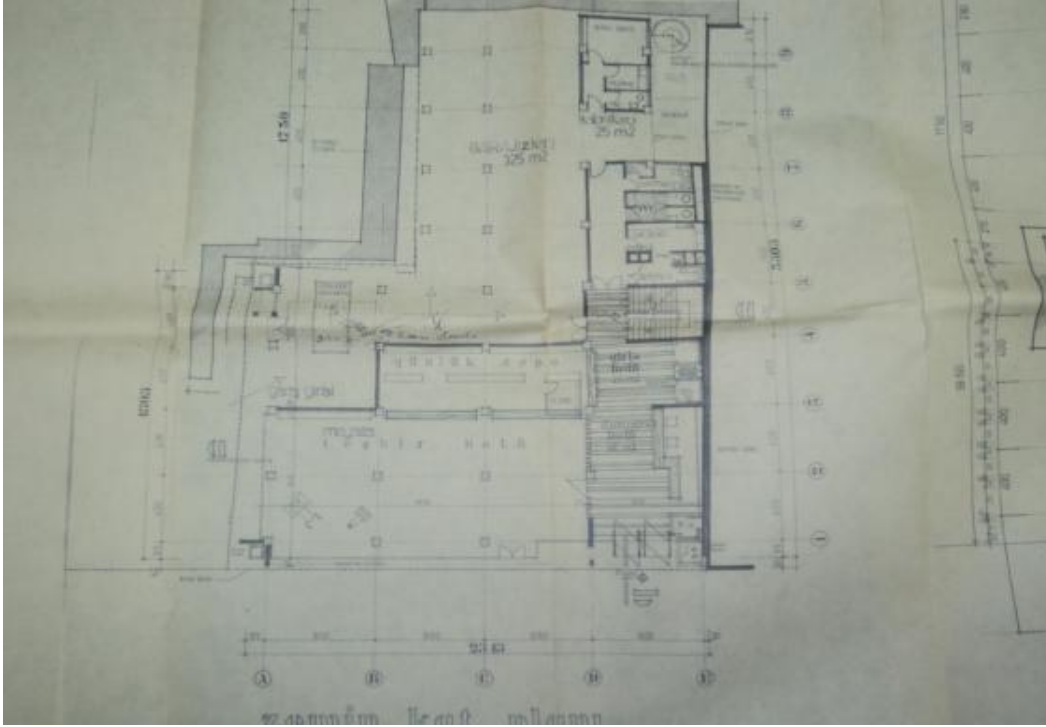
İHSAN ÇELİK
BİRGÜN TAŞKIN
14 MAYIS 1984



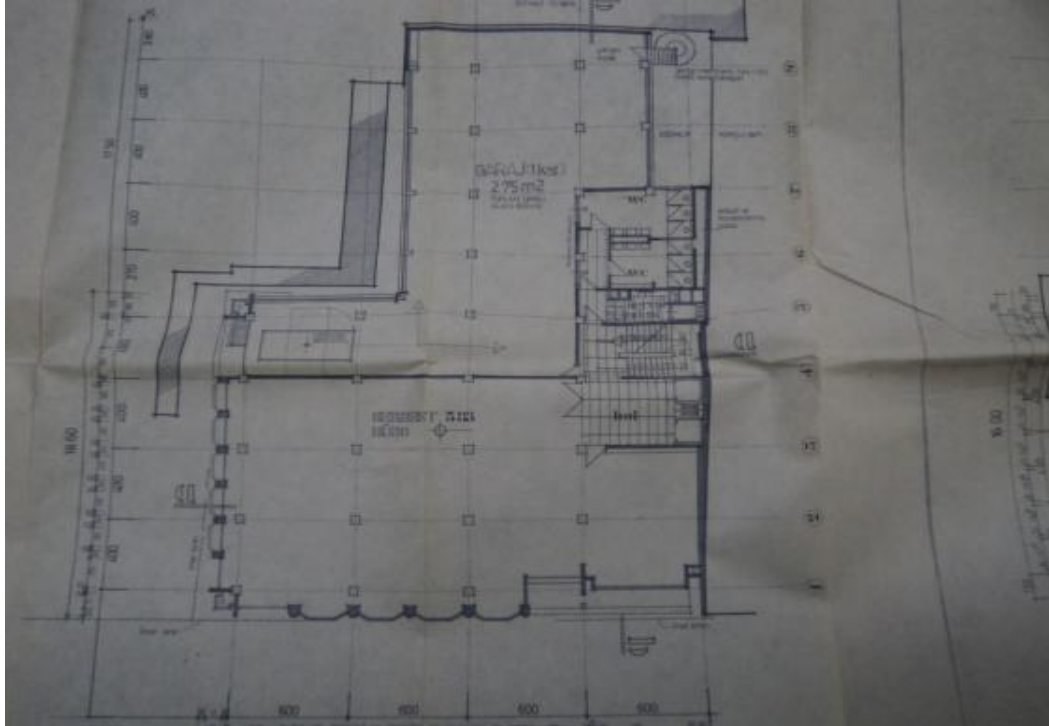
VAZİYET PLANI



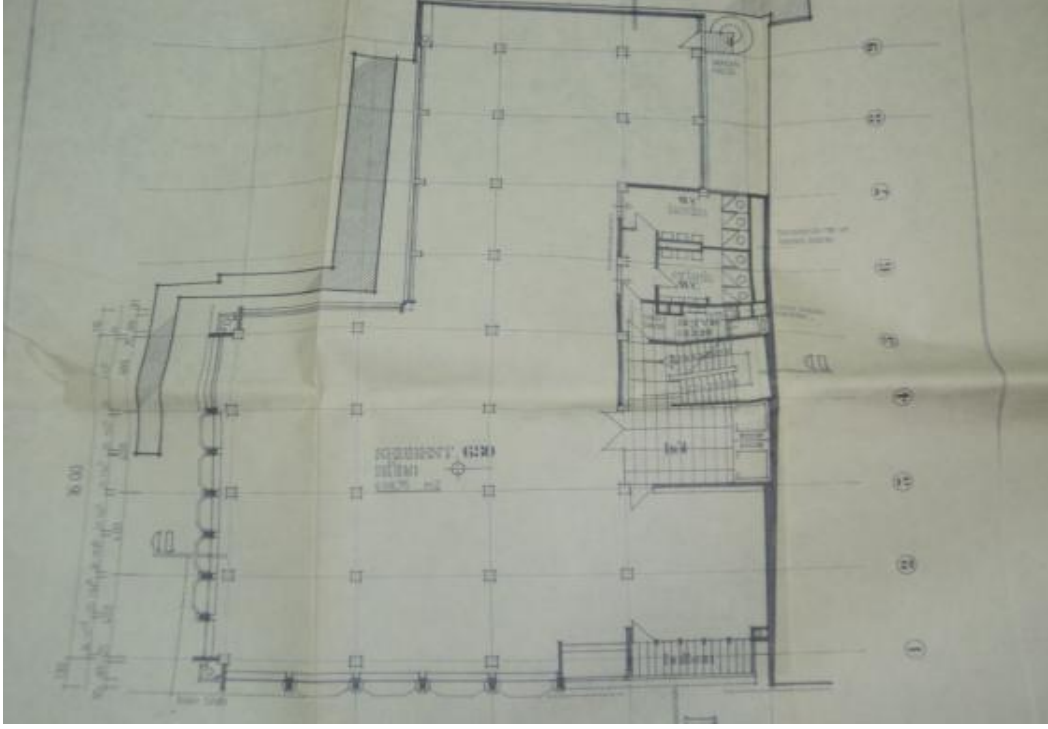
ZEMİN KAT PLANI



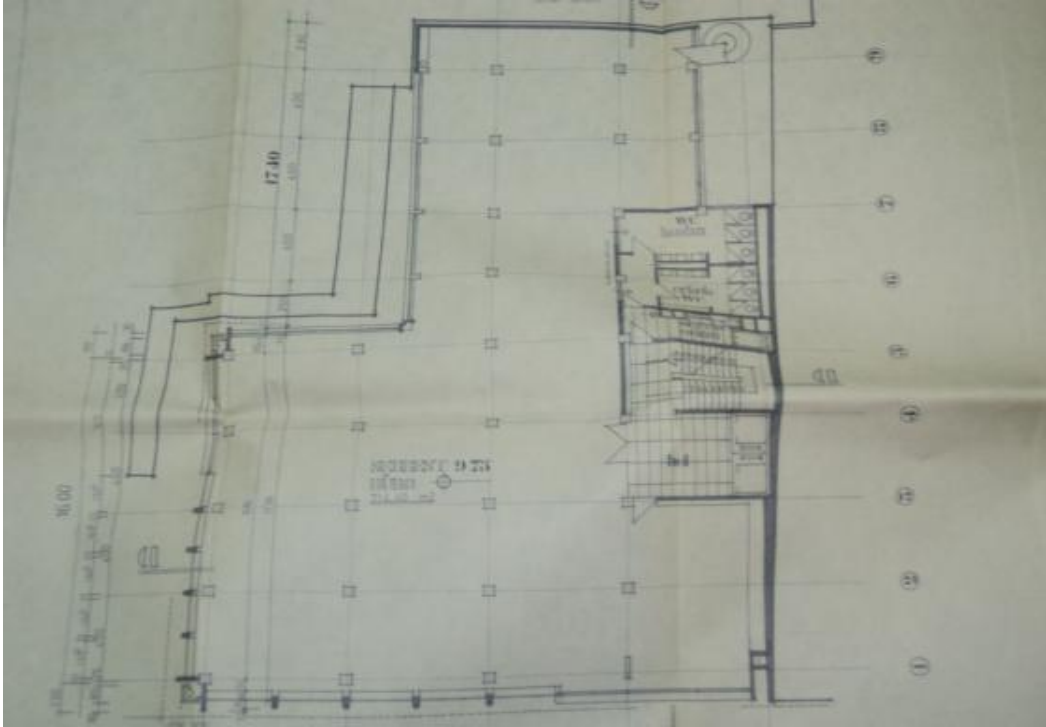
1.KAT PLANI

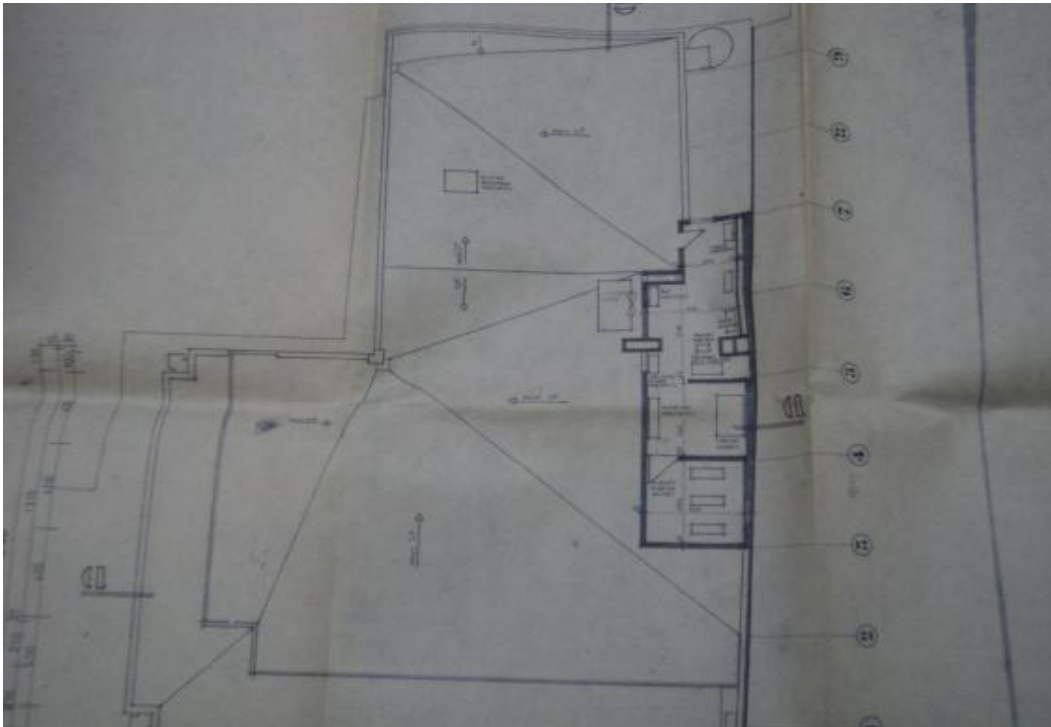
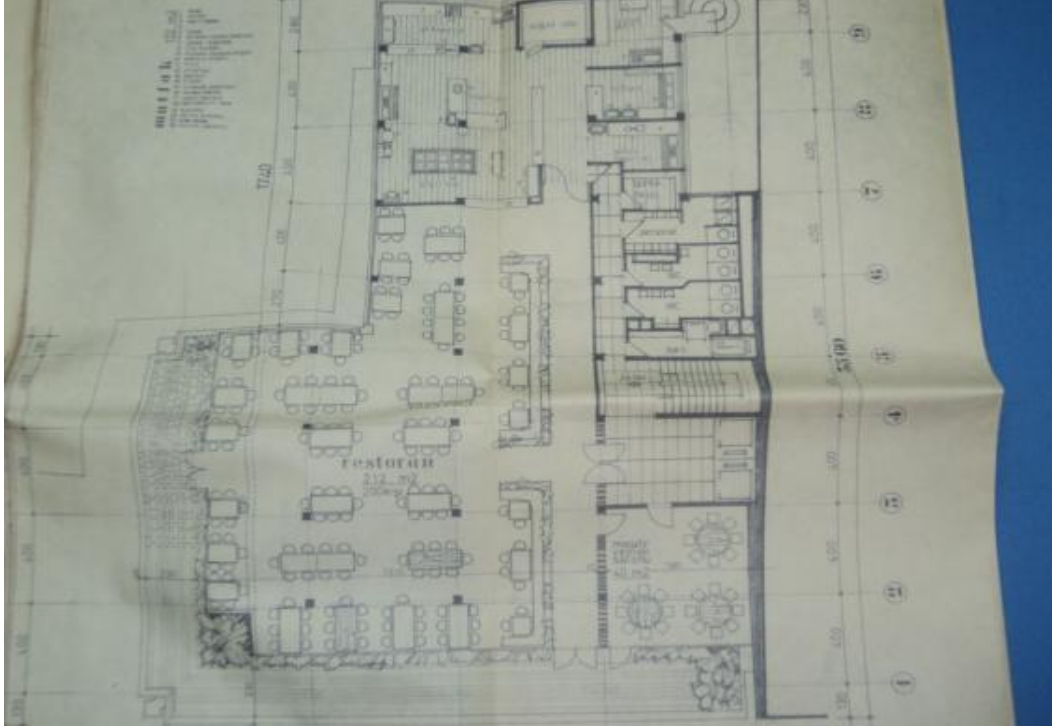


2.KAT PLANI



3-4-5-6-7 TİP KATLAR PLANI





kitapevi gibi hizmet birimleri, depolama-imalat faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri, çok katlı mağaza, perakende ticaret, hizmet, büro, iş hanları, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, dersaneler, kurslar, kültürel tesisler ve konut işlevi, turizm-konaklama yer alabilir. Depolama-imalat işlevleri yer alamaz.

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

III-B-5-1. 3. Derece Ticaret Alanları; metropoliten ve ulusal ölçekte hizmet veren ofis birimleri ile bu birimlere hizmet veren ticaret türleri lineer gelişimi gösteren bölgelerdir. Bu alanlarda; lokanta, kafeterya, çayhane gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, turizm acentesi,



TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 57/14			
Zemin No	: 21312917	Yüzölçüm	: 1.196,50 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: 10 KATLI BETONARME KARKAS BİNA			
Kurum Adı	: Beyoğlu TM					
Mahalle / Köy Adı	: KILICALI Mah.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 11 / 1004					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkia Sebehi - Tarih - Yev.
549959320	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	1.196,50	Kat İrtifakının Terkini + Birleş. - 10/10/2013 - 9879-	- -

6.2.5 - Değişik Değerler -Kiraya Esas Değeri

Taşınmazın projesine uygun hali dikkate alındığında 240.000 TL / AY şeklinde kiraya verilebileceği öngörülmektedir.

6.2.6 - Yaklaşık Deprem Güçlendirme Bedeli

Yapılması muhtemel yaklaşık güçlendirme bedeli Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri hesabına göre % 20 kabul edilmiştir.

Taşınmaz için

$$\begin{aligned} 5,113,094.00 \text{ TL} & \times 20\% = 1,022,618.80 \text{ .-TL} \\ 701.00 \text{ TL} & \times 7294 \text{ M}^2 = 5,113,094.00 \text{ .-TL} \end{aligned}$$

6.2.7 - Potansiyel Risk Bedeli

Taşınmazın bulunduğu binanın iskanlı olması ve ruhsata aykırı bir durumunun olmadığı düşünüldüğünden Potansiyel Risk Bedelinin; mevcut durum değeri'nin % 1 'i olacağı tahmin edilmiştir.

$$39,530,000.00 \text{ .-TL} \times 1\% = 395,300.00 \text{ .-TL}$$

6.2.8 - Sigortaya Esas Değeri

Bu bedel; Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri hesabına göre yapılmıştır.

$$730.00 \text{ .-TL} \times 7294 \text{ M}^2 = 5,324,620.00 \text{ .-TL}$$

TÜM BINA - İNA-

(TL)

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

 Brüt Alan (m²) 7,294

Aylık Kira Değeri (USD) 120,000 126,000 132,300 138,915 145,861 153,154 160,811 168,852 177,295 186,159 195,467 205,241

25/09/2013 U 2.000

01/2012- 08/ 9.50%

Reel İskonto 10%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE) 10% 8% 8% 7% 7% 6% 6% 5% 5% 5% 5% 5%

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) 2% 2% 2% 2% 2% 2% 2% 2% 2% 2% 2% 2%

Dönemsel Devalüasyon Oranı 1% 6% 5% 5% 5% 4% 4% 3% 3% 3% 3% 3%

Dönem Sonu Kuru 2.016 2.134 2.249 2.364 2.478 2.585 2.678 2.765 2.846 2.930 3.016 3.105

Ortalama Kur 2.008 2.075 2.192 2.307 2.421 2.531 2.631 2.722 2.806 2.888 2.973 3.061

Reel İskonto Oranı 0.08 0.08 0.08 0.08 0.08 0.08 0.08 0.08 0.08 0.08 0.08 0.08

Nominal İskonto Oranı 19% 0.17 0.16 0.16 0.16 0.15 0.14 0.14 0.14 0.14 0.14 0.14

1 / İskonto Faktörü 1.01 1.19 1.39 1.62 1.87 2.16 2.49 2.84 3.23 3.68 4.18 4.76

Etkin Vergi Oranı 0%

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

Kira gelirleri (TL) 240,947 3,137,509 3,479,866 3,845,367 4,237,390 4,651,838 5,078,016 5,514,689 5,969,110 6,451,905 6,973,751 7,537,804

Serbest Nakit Akımı 240,947 3,137,509 3,479,866 3,845,367 4,237,390 4,651,838 5,078,016 5,514,689 5,969,110 6,451,905 6,973,751 7,537,804

Uç Değer 90,816,917

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değer 238,762 2,633,850 2,503,364 2,379,410 2,261,597 2,149,578 2,043,083 1,941,926 1,845,797 1,754,465 1,667,652 1,585,134

Uç Değerin Bugünkü Değeri 19,098,000

11/10/2013 İtibarı İle Toplam Değer 38,196,000

11/10/2013 İtibarı İle Toplam Değer (USD) 19,098,000

UYGUNLUK BEYANI

RAPOR NO : HALKGYO 069_REVİZYON

RAPOR TARİHİ : 11.10.2013

HAZIRLANAN KURUM : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı

Ali Rıza TOPSAKAL



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Doğan ÖZAYDIN

