

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

DEĞERLEME RAPORU



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, BEBEK MAHALLESİ,
578 ADA, 3 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN " KARGİR EV" VASIFLI BİNA
KASIM 2015**

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 14.10.2015 tarih ve 2015/23-13 nolu sözleşme nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 14.10.2015 – 597948
RAPORUN KONUSU	: Mülkiyetleri HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 numaralı parselde kaim "Kargir Ev " vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	: 23.11.2015
RAPOR TARİH VE NO.	: 25.11.2015 / 597948
SAHİBİ	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	: Tam
TAPU İNCELEMESİ	: Değerleme konusu Taşınmazın 26.10.2015 tarihinde Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne Ait TKGM Web Portal İnternet Sayfası Üzerinden Temin Edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgelerine Göre, Taşınmazın Tapu Kaydı Üzerinde herhangi bir beyana Rastlanılmamıştır. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlanıldığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
İMAR DURUMU	: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parsel 18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, 10.01.1952 onanlı mevzii imar planının geçerli olduğu alanda h= 6.50 m. irtifada, "B1 Tipi-Mahalli Ticaret" alanında yapılanma şartlarına sahiptir.
KISITLILIK HALİ	: Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Kargir Ev" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde yer alan bina için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	: Mülkiyetleri; HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 35 pafta, 578 ada, 3 parsel numarası ve "Kargir Ev " vasıflı taşınmaza değerlendirme tarihi itibariyle KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 16.500.000-TL (Onaltımilyonbeşyüzbin Türk Lirası) tahmin ve takdir edilmiştir. TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 78.000-TL (Yetmişsekizbin TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 936.000-TL (Dokuzyüzotuzaltıbin TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Egemen EROL (SPK LİSANS NO: 403074)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Bahadır ERDİL (SPK LİSANS NO: 401085)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler
- 4.5-Gayrimenkulün Yapısal(İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4.7.1- Olumlu Faktörler
 - 4.7.2- Olumsuz Faktörler

- 4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
 - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları
 - 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları
 - 4.9.3- Nakit Akışı(Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları
- 4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar
- 4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,
- 4.13- Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi),
- 4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri
- 4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Nihai Değer Takdiri
 - 6.2.1- Satış Değeri Takdiri
 - 6.2.2- Kira Değeri Takdiri
 - 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

EK 1

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 14.10.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/23-13 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 25.11.2015 tarihinde, 597948 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE'ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde ana gayrimenkulü "Kargir Ev " vasfı ile kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan taşınmazın yalnız arsa + bina değerlerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Egemen EROL tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bahadır Erdil tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Egemen EROL tarafından 16.10.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 25.11.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde yer alan " Kargir Ev " Vasıflı taşınmazın UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. arasında tarafların hak ve yükümlölüklerini belirleyen 14.10.2015 tarih ve 2015/23-13 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tefvik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde Eti Mah Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 İlinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 22.07.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında **Kayseri'de Bölge Müdürlüğü** açılması kararlaştırılmış olup, 2011 Ekim ayı itibariyle faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon ve Diyarbakır'** da **2 Şubesi** bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkule, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir. Şirket; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. 2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirket, 2015 yılı ilk çeyrek dönem sonunu, rayiç değerlerle 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 937 milyon TL aktif ve 845 milyon TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

Ortaklık Yapısı

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.739.936 TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	522.939.686 TL
Toplam:		71,96	534.679.622 TL
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	280.377
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1
Halka Açık Kısım	B	28,00	208.040.000
Genel Toplam:		100	743.000.000,00 TL

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine" ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde yer alan "Kargir Ev " vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme 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 işlemleri sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamındadır.

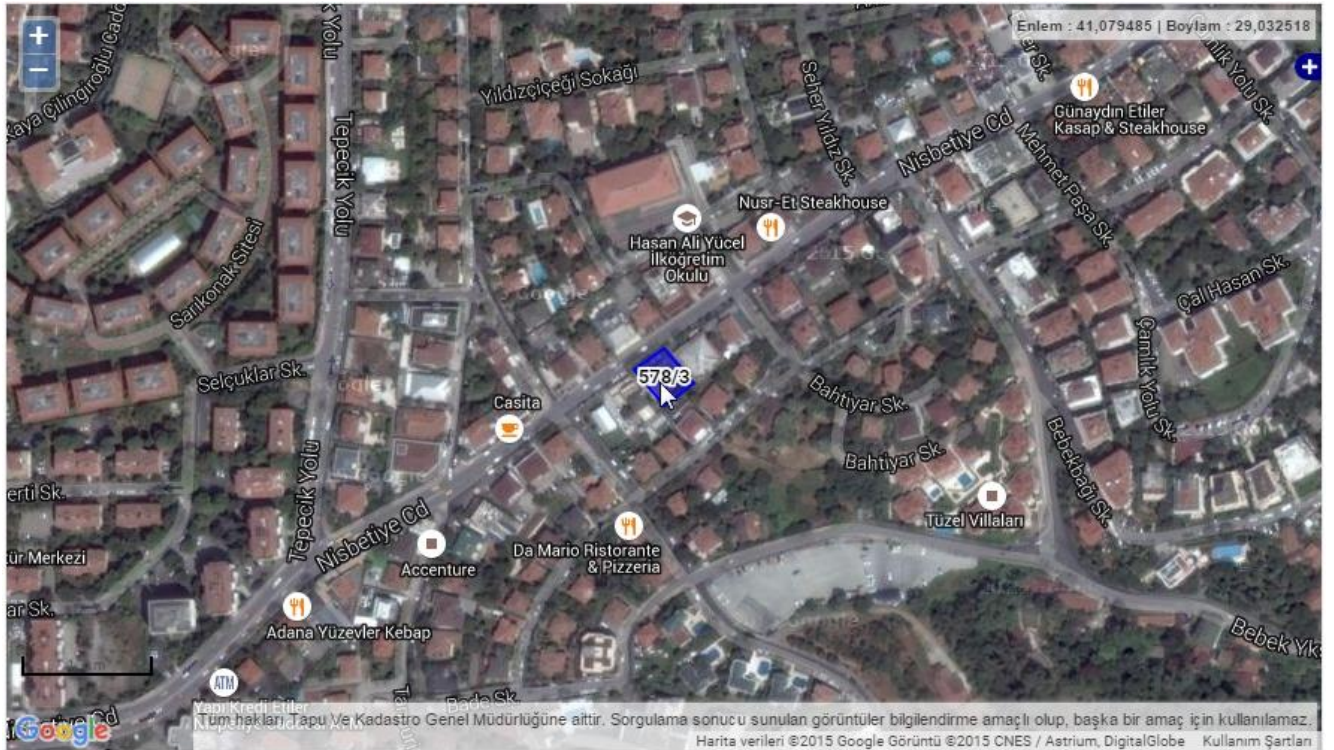
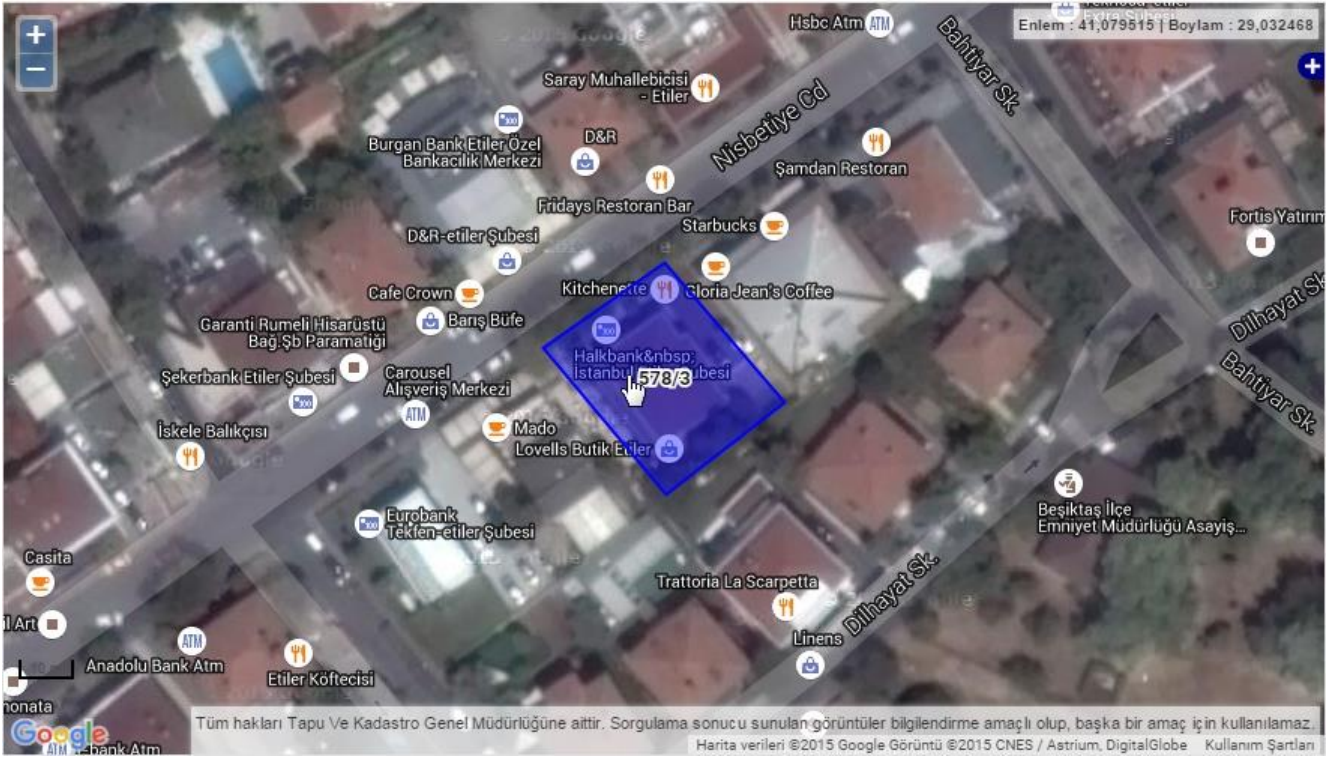
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

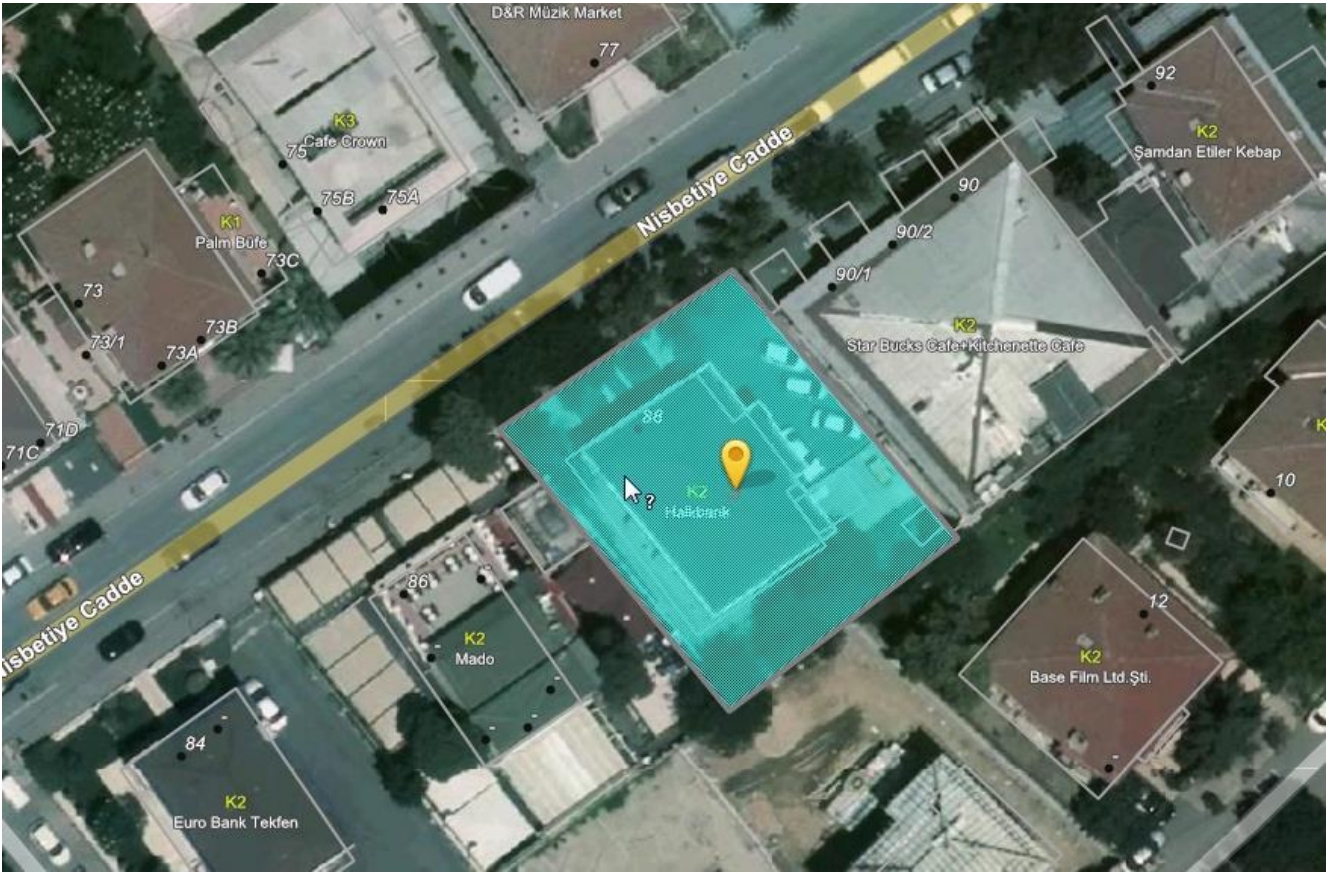
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Etiler Mahallesi içerisinde, Nispetiye Caddesi'ne cepheli konumda bulunan 88 nolu binadır. Taşınmazın tamamı mahallinde T. Halk Bankası Etiler Şubesi olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır.

Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge ticaret + hizmet mntıkası şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazın bulunduğu binanın bulunduğu sokakta HSBC ve Şekerbank'a ait şubeler bulunmakta olup, yakın civarında British International School, Beşiktaş İlçe Emniyet Müdürlüğü, Hasan Ali Yücel İlk Öğretim Okulu yer almaktadır.

Taşınmaz, Beşiktaş İlçe'sinin yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmazlara ulaşım çok kolaydır.

KROKİ:



3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Beşiktaş
Köyü	--
Mahallesi	Bebek
Sokağı	--
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	578
Parsel No	3
Yüzölçümü	617 m ²
Ana Gayri. Niteliği	Kargir Ev
Yevmiye No	7785
Cilt No /Sayfa No	10 / 956
Tapu Tarihi	27.10.2010
Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Edinme Sebebi	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması
Hissesi	Tam

3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz için 26.10.2015 tarihinde alınan Takbis belgesi üzerinde herhangi bir beyana rastlanılmamıştır.

- Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkul" Kargir İş Yeri " vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

➤ İmar Pafta Sureti;

Değerlemeye konu Taşınmazın konumlandığı parsel için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Beşiktaş Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**" başlığı altında verilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

Beşiktaş Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı Ruhsatı - Yapı Ruhsatı 28.03.1987 13-1 cilt, 18 sahife nolu Yapı Ruhsatı (667 m² alan için verilmiş)

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

Beşiktaş Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı Kullanma İzin Belgesi 05.02.1992 tarih 91/1502 Bodrum + Zemin + 1 Normal için verilmiş

Mimari Proje

Beşiktaş Belediyesi tarafından tanzim edilen ve Yapı kullanma izin Belgesinde Belirtilen 07.11.1986 Tarih 8748 nolu Mimari Projesi olduğu belirtilmektedir.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parsel 18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında H: 6,50 m irtifada "Mahalli Ticaret" alanında kalmakta olup, 10.01.1952 onanlı mevzi imar planına göre "B1" Tipi yapılaşma hakkı almaktadır.



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Şehircilik Bürosu

Sayı: 24864664-622-03-2015-682 ~95/1405-5389

Konu: Bebek Mh., 66 pafta, 578 ada, 3 parsel hk.

27.11/2015

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
İSTANBUL 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

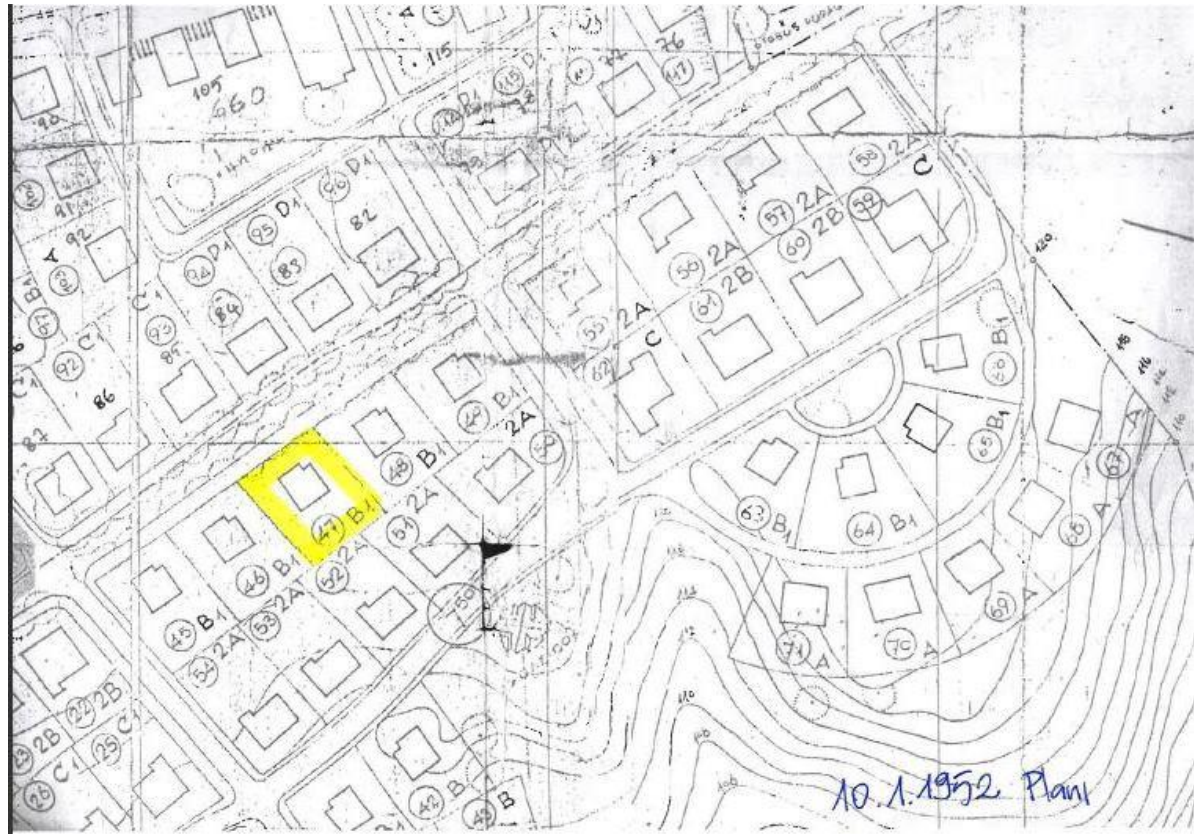
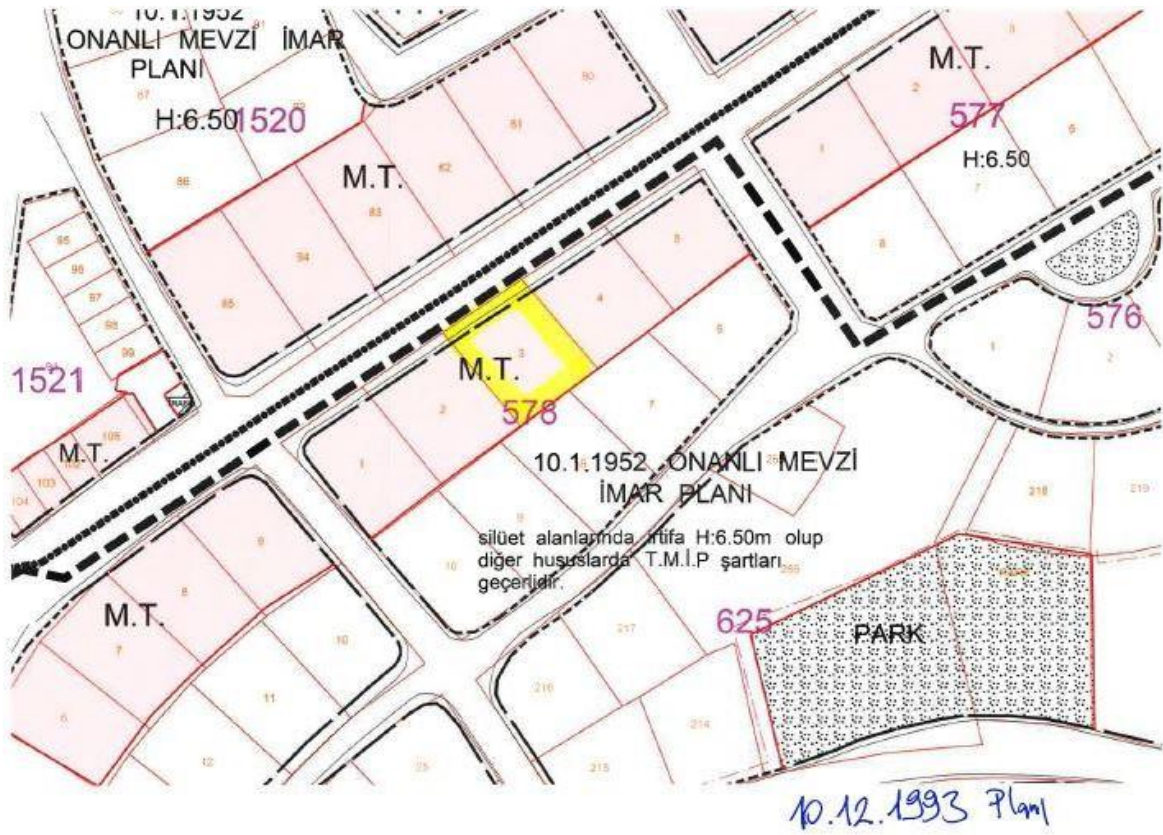
İlgi : 27.10.2015 tarihli ve 6822 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Beşiktaş, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parsel sayılı yerin imar durumu sorulmaktadır.

Beşiktaş, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parsel sayılı yer, 18.06.1993 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında H= 6.50 m irtifada, "Mahalli ticaret" alanında kalmakta olup, 10.01.1952 onanlı Mevzii İmar Planı'na göre "B1" tipi yapılaşma hakkı almaktadır.

Bilginize arz ederim.

A. Mithat ŞERMET
İmar ve Şehircilik Müdürü



3.6-Gayrimenkulin Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak;

- Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parsel 18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında H: 6,50 m irtifada "Mahalli Ticaret" alanında kalmakta olup, 10.01.1952 onanlı mevzi imar planına göre "B1" Tipi yapılaşma hakkı almaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkul 27/10/2010 tarih ve 7785 yevmiye numarası ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden tescil edilmişlerdir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmekte olduğundan, değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcut olması ve Cins Tahsisi tesis edilmiş olması hali ile portföye uygun bulunmuştur.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildirler.

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli

İstanbul, Marmara Bölgesi'nde il ve Türkiye'nin en büyük kenti. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

2007 yılında 12.573.836 olan İstanbul nüfusu, 2008 yılında 12.697.164, 2009 yılında 12.915.158 ve 2010 yılında da 13.255.685 kişi olmuştur. 2014 yılı TÜİK verilerine göre **İstanbul nüfusu 14.377.018** kişidir.

Yüzölçümü 5.712 km² olan İstanbul ili doğuda Kocaeli, güneyde Bursa ve Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Marmara Denizindeki Adalar yönetsel bakımdan İstanbul'a bağlı ilçedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanarak

Karadeniz ile Marmara'yı birleştiren İstanbul Boğazı, hem il topraklarını, hem de şehri Asya yakası ve Avrupa yakası olmak üzere ikiye böler. Batıda il sınırlarına yaklaşan İstanbul metropoliten alanı, doğuda il sınırlarının aşarak yönetsel bakımdan Kocaeli'ye bağlı olan Gebze'yi de içine alır.

İstanbul, tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan, Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir. Yaklaşık 14 milyonluk nüfusuyla dünyada kalabalık şehirlerinden biridir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. 39 ilçesi vardır. Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1454 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.



İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

Tarihi

Her ne kadar 300.000 yıldan bu yana Dünya 3 kez Buzul Çağı geçirip, toprak kütlesi yer değiştirirse de; Küçükçekmece'deki Yarımburgaz mağarasında Neolitik ve Kaltolitik insanlara değin izler bulunmuştur. Dudullu'da Alt Paleolitik Çağ, Ağaçlı'da Orta Paleolitik Çağ ve Üst Paleolitik Çağ'da kullanılan aletlere rastlanılmıştır. Ancak, Dünya'nın herhangi bir yerinde bu çağlara değin izlere rastlanabilir. Yaşadığımız son buzul çağı sonrasındaki izler M.Ö. 5000 yıllarına aittir.M.Ö. 5500 yıllarına ait fikirtepe yazıtlarının bulunması ile kalkolitik çağda da başkent olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul'un kent tarihini 4 ana başlıkta toplayabiliriz. Bunlar; İstanbul'un isminin Byzantium olduğu ikinci yerleşim dönemleri, Konstantin tarafından kurulan Bizans İmparatorluğu'ndaki Konstantinopolis dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Cumhuriyet sonrası dönemi.

İstanbul, Roma İmparatorluğu (330-395)'nun, daha sonra Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453) ve Latin İmparatorluğu (1204-1261)'nun, son olarak da Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922)'nin başkenti olmuştur. Romalılar ve Bizanslılarca başkentleri Konstantinopolis, Osmanlılarca başkentleri Stambul, İslambol, Konstantiniyye, Dersaadet v.b. anılmıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nce şehir 1930 yılından beri resmi olarak İstanbul diye adlandırılmaktadır.

Coğrafya ve İklim

Coğrafya

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 32 ilçe, 112 köye ayrılır.

İklim

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama ısı 7°C ile 9°C civarındadır ve kar yağışı genelde görülür. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C dir.

En sıcak ay Haziran (23.2)°C, en soğuk ay da Ocak (5.4°C) dir. Şu ana kadar en sıcak hava; Ağustos 2000'de 40.5°C olarak kaydedilmiştir. En soğuk hava ise; Şubat 1927'de -16.1°C olarak kaydedilmiştir. Şehir biraz rüzgârlıdır; ortalama rüzgâr hızı saatte 17km dir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerin aksine kurak mevsim yoktur.

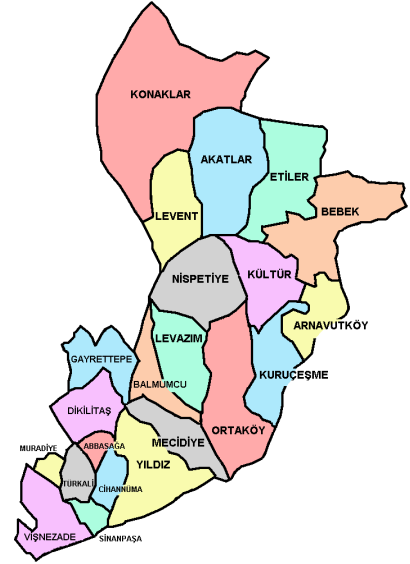
Beşiktaş,

Adını İstanbul'un en eski semtlerinden bir olan Beşiktaş semtinden alır. 8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km², nüfusu ise 2014 ADNKS verilerine göre 188.793'tür.

Hem nüfus, hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıtayı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yollarını bulundurduğu için günlük ortalama 2 milyon kişinin geçtiği canlı bir alandır. Bununla beraber sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçlarındaki doğa manzaraları, dokuz üniversite ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezleri gibi tarihi, kültürel ve ekonomik nedenlerle kendisini cazip kılan pek çok özelliğe sahiptir.

Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır.

Türkiye'nin refah, yaşanabilirlik ve kültürel düzey bakımından en yüksek dereceye sahip olan A ilçeleri arasında, 2013 yılının ilk yarısında yapılan sıralamada Beşiktaş ilk sırayı almıştır. Yine aynı araştırma sonuçlarına göre yüzde 34 ile yüksek öğretim oranının en yüksek olduğu ilçedir.



19. yüzyılın ortalarından itibaren Osmanlı hanedanının önce Dolmabahçe, sonra da Yıldız Sarayı'na yerleşmesi sarayla ilintili her düzeydeki birçok görevlinin de Beşiktaş'ta konaklar, evler, yalılar yaptırmasına yol açmış, bu da alışveriş ortamının genişlemesini sağlamıştır. Cumhuriyetin ilanı ve başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu ayrıcalıkları kaybeden Beşiktaş'ın ekonomik yaşamı durgunlaşmıştı.

1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştü, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

İş merkezleri daha çok Barbaros Bulvarı ve onun devamı niteliğindeki Büyük dere Caddesi'nde toplanmıştır. Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük ticari bankalar arasında olan Türkiye İş Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank'nın genel müdürlükleri ilçe sınırları içindedir. Eğlence mekanları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye Caddesi'nde yoğunlaşmıştır.

Beşiktaş'ta bulunan İstanbul geneliyle ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü, Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, İstanbul Jandarma Bölge

Komutanlığı, İstanbul Merkez Komutanlığı, TRT İstanbul Televizyonu, İstanbul Emniyet Müdürlüğü Gayrettepe Ek Hizmet Binası yer alır.

Azerbaycan, Birleşik Arap Emirlikleri, Bulgaristan, Danimarka, Güney Afrika Cumhuriyeti, İsrail, İspanya, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Mısır ve Suudi Arabistan'ın İstanbul konsoloslukları Beşiktaş'tadır.

Beşiktaş yaşayan en eski Türk spor kulübünün kurulduğu yerdir; ilçeyle aynı adı taşıyan Beşiktaş Jimnastik Kulübü Türkiye'nin, doğduğu semtle en güçlü aidiyet bağları olan kulüplerindedir. Beşiktaş'ın taraftar grubu olan Çarşı toplumsal gelişmelere olan tepkileriyle de ün kazanmıştır.

Gene en eski spor kulüplerinden sayılabilecek Ortaköy Spor Kulübü de Beşiktaş İlçesi'nin bu alandaki köklü kurumlarından biridir. İstanbul Yüzme İhtisas Kulübü ise Türkiye'de yüzme dalında kurulmuş ilk ihtisas kulübü olma özelliğini taşır.

Bu nitelikleriyle öne çıkan üç kulüp dışında çoğunluğu yalnız futbol dalında faaliyet gösteren Boğaziçi Spor Kulübü, Dikilitaş Spor Kulübü, Levent Spor Kulübü, Muradiye Spor Kulübü, Kuruçeşme Spor Kulübü, Yıldız Spor Kulübü, Etiler Spor Kulübü, Akatlar Spor Kulübü ve Arnavutköy Spor Kulübü adlı amatör spor kulüpleri de vardır. Bunlara Levent Tenis Kulübü de eklenebilir.

Beşiktaş İlçesi'nde, halka açık olan spor tesislerinin başlıcalarından olan BJK İnönü Stadi, Akatlar Spor ve Kültür Kompleksi, Süleyman Seba Spor Salonu, Çilekli Spor Tesisleri ve Fulya Şan Ökten Kamp Tesisleri, Beşiktaş Jimnastik Kulübünün yönetimindedir.

*Yukarıdaki verilerin dayanağı; İstanbul Valiliği Resmi Web Sitesi, <http://www.turkcebilgi.com> ve tr.wikipedia.org resmi web siteleri.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretelemeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretelemeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar

ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

2014 yılı 29 Ocak tarihinde TCMB faiz oranını yükseltmesi ve yaşanan siyasi gelişmeler (yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimleri) Mayıs 2015 tarihine kadar ülke gayrimenkul sektörü başta olmak üzere bir önceki yılın aynı dönemine göre bir yavaşlamaya neden olmuştur.

4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

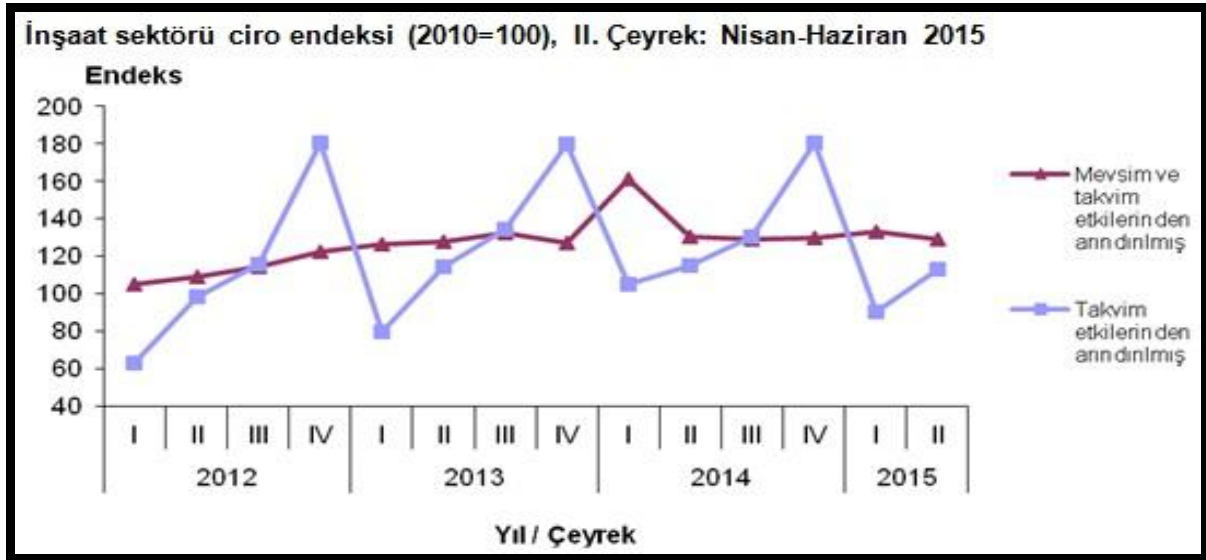
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılabilecek tüm altyapının ilk adımı "inşaat"la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki "inşaat"la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin lokomotif" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

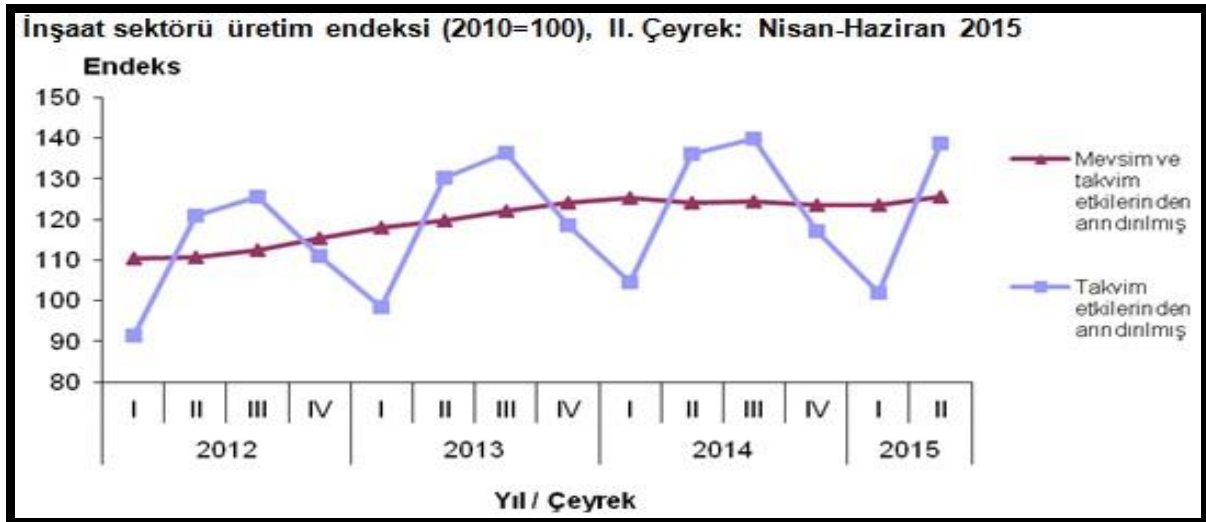
İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 oranında azaldı.



İnşaat sektöründe üretim %1,5 arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,8 oranında arttı.



İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2015					
Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	113,2	113,2	-1,6	129,1	-3,1
Üretim	139,5	138,6	1,8	125,5	1,5

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı.

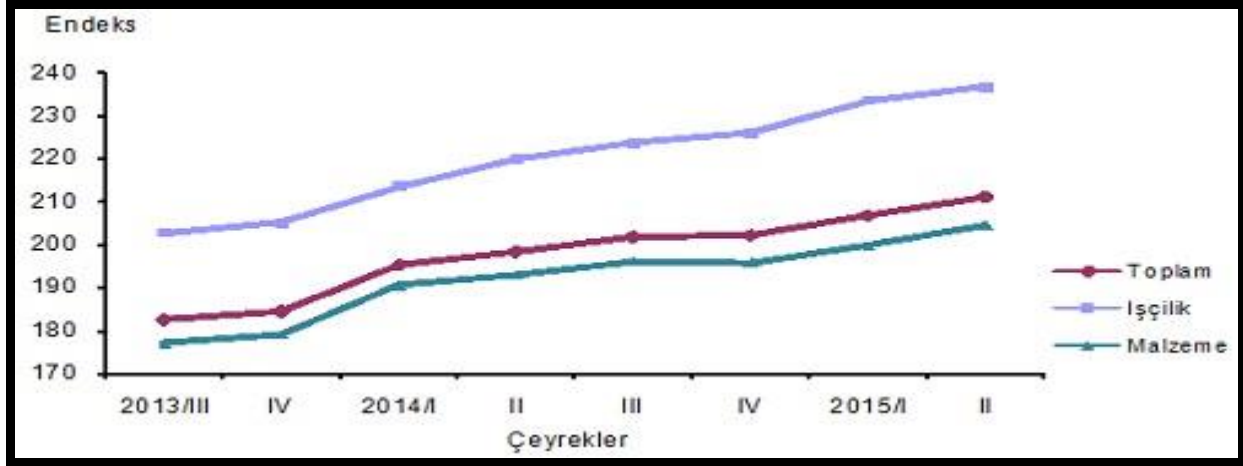
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

BİME'de 2015 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,4 malzeme endeksi ise %2,4 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %7,6 ve malzeme endeksi %6,0 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), II. çeyrek, 2015

	2014 Yılı II. çeyrek			2015 Yılı II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%)	1,7	3,0	1,3	2,1	1,4	2,4
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)	11,4	9,8	11,9	6,4	7,6	6,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı (%)	9,1	8,1	9,4	8,0	9,3	7,6

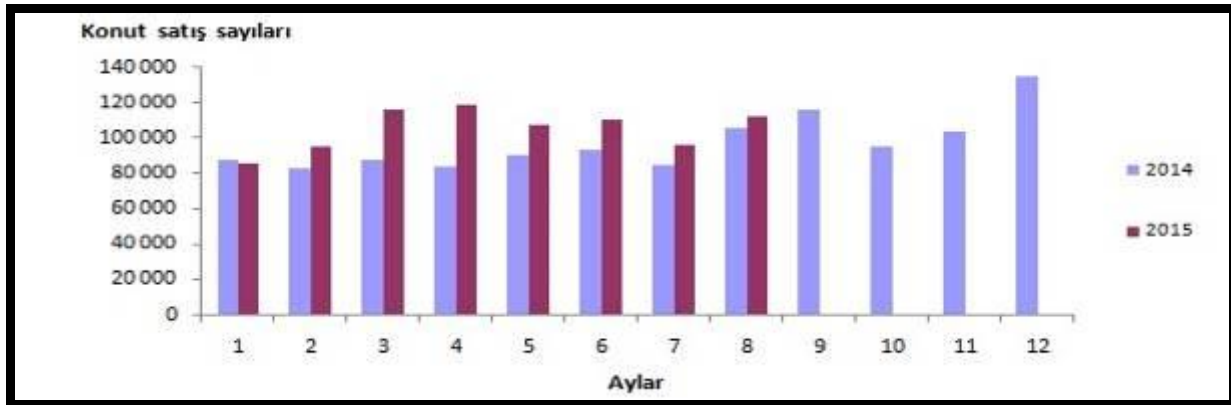
Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015



Konut Satış İstatistikleri;

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,5 oranında artarak 112.463 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18.873 konut satışı ile en yüksek paya (%16,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.139 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 6.490 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkâri ve 57 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2014-2015



İpotekli konut satışları 2015 Ağustos ayında 36.021 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artış göstererek 36.021 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32

olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.593 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,2 ile Ardahan oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 76 442 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında artarak 76.442 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.280 konut satışı ve %14,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,8 oldu. Ankara 8.488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.196 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 7 konut ile Ardahan oldu.

Satış Őekline göre konut satışı, Ağustos 2015



Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2015



Konut satışlarında 53.218 konut ilk defa satıldı.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %9 artarak 53 218 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 070 konut satışı ile en yüksek paya (%17) sahip olurken, İstanbul'u 6 153 konut satışı ile Ankara ve 2 709 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 59 245 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artış göstererek 59 245 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 803 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el

satışların payı %51,9 oldu. Ankara 6 986 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 781 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 artarak 2 044 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ağustos 2015'te ilk sırayı 602 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 518 konut satışı ile Antalya, 177 konut satışı ile Bursa, 147 konut satışı ile Yalova, 110 konut satışı ile Sakarya ve 108 konut satışı ile Trabzon izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 401 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 271 konut ile Suudi Arabistan, 226 konut ile Kuveyt, 155 konut ile Rusya Federasyonu ve 86 konut ile İngiltere izledi.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Haziran, 2015

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %27,4, yüzölçümü %28,4, değeri %22,9, daire sayısı %27,7 oranında azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m² iken; bunun 48,5 milyon m²'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m²'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m²'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m² (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m² (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m² (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² (%1,5) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 423 bin 360 dairenin 388 bin 356'sı özel sektör, 28 bin 107'si devlet sektörü ve 6 bin 897'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,4 milyon m² (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m² (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m² (%4,1) ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkâri ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 101 bin 352 adet (%23,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 31 bin 888 adet (%7,5) ile Ankara ve 19 bin 544 adet (%4,6) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Artvin oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	58 388	80 395	58 305	-27,4	37,9
Yüzölçümü (m ²)	89 599 457	125 119 590	82 394 974	-28,4	51,9
Değer (TL)	75 623 477 841	98 127 507 914	58 366 659 746	-22,9	68,1
Daire sayısı	423 360	585 447	409 443	-27,7	43,0

⁽¹⁾ Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %19,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %26,8, yüzölçümü %19,4, değeri %13,8, daire sayısı %16,6 oranında azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m² iken; bunun 40,8 milyon m²'si (%60,2) konut, 16,0 milyon m²'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m²'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m² (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m² (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m² (%88,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,9 milyon m² (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² (%2,8) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 351 bin 210 dairenin 326 bin 722'si özel sektör, 15 bin 839'u devlet sektörü ve 8 bin 649'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 12,2 milyon m² (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7,5 milyon m² (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m² (%5,8) ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkâri ve Muş oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 73 bin 351 adet (%20,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 32 bin 226 adet (%9,2) ile Ankara ve 23 bin 545 adet (%6,7) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Ardahan oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	51 951	70 980	52 340	-26,8	35,6
Yüzölçümü (m ²)	67 758 404	84 114 168	59 793 865	-19,4	40,7
Değer (TL)	56 166 683 484	65 156 774 358	41 527 659 864	-13,8	56,9
Daire sayısı	351 210	420 877	318 418	-16,6	32,2

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

2015 yılının ilk yarısında ekonomik faaliyetin durgunluğunu devam ettirmesi ve yılın tamamı için büyüme oranını yüzde 3,0 ile sınırlaması bekleniyor. Ekonomideki belirsizlik düzeyi göz önüne alındığında, hane halkları ve şirketler harcama kararlarını Haziran seçimlerinden sonraya erteleyebilirler; dolayısıyla o zamana kadar ekonomik faaliyette anlamlı bir hızlanma olası görünmemektedir. Bununla birlikte, seçimlerden sonra özel harcamaların kayda değer ölçüde toparlanması ve 2015 yılının ikinci yarısında tekrar büyümenin ana sürükleyicisi olması beklenmektedir. Bu beklenti siyasi belirsizliğin seçimlerden sonra ortadan kalkacağı ve ekonomiye olan güvenin yeniden tesis edileceği varsayımına dayanmaktadır. 2015 yılının ikinci yarısındaki toparlanmanın 2016 yılı boyunca devam etmesi ve büyüme oranını yüzde 3,9'a çıkarması beklenmektedir. 2017 yılında ise büyüme hızının yeni potansiyel büyüme oranına doğru ineceği öngörülmektedir. Düşen petrol fiyatları sayesinde, cari açık 2015 yılın da yüzde 4,4'e düşecektir ve dış finansman ihtiyacı yaklaşık 200 milyar ABD\$'na inecektir (34,6 milyar ABD\$ cari açığın kapatılması için, 166 milyar ABD\$ mevcut dış borcun çevrilmesi için). Enflasyonun 2015 yılında yüzde 7'ye inmesi beklenmektedir; bu oran yine de yüksek olmakla birlikte Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın (TCMB) bandı içerisindedir. Türkiye'nin altta yatan büyüme potansiyelini gerçeğe dönüştürebilmesi için yapısal reformlara hız vermesi ve kurumlarına olan güveni arttırması gerekmektedir. Türkiye'nin sahip olduğu başlıca varlıklar arasında genç ve dinamik nüfusu, büyük iç piyasası, stratejik konumu, güçlü altyapısı ve oldukça geliştirilmiş kamu hizmetleri yer almaktadır. Bununla birlikte, iş ortamındaki öngörülemeslik ve şeffaflığın olmayışı ile kilit kurumlara olan güvensizlik yerli ve yabancı yatırımcılar için caydırıcı olmaya devam etmektedir. Üretkenliğin arttırılması ve Türkiye'nin hızla artan işgücü için yeterli sayıda ve üretkenlik düzeyi yüksek işlerin yaratılabilmesi için iş yatırımlarının ve yenilikçiliğin arttırılması, eğitim ve beceri düzeylerinin yükseltilmesi gerekmektedir. Onuncu Kalkınma Planı kapsamındaki 25 öncelikli dönüşüm programı için kısa süre önce açıklanan eylem planları iddialı bir reform gündemi sunmaktadır, ancak son yıllarda politika açıklamaları ile uygulama arasındaki süre açılmıştır ve yatırımcı güvenin yeniden kazanılması için bu sürenin kapatılması gerekmektedir.

SONUÇ VE BEKLENTİLER

2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine etki eden faktörler arasında hem dış hem de iç piyasalarda yaşananların etkili olduğu görülmektedir. FED'in, 2014'ün sonlarına doğru dile getirdiği faizlerde artırıma gidileceği söylemini hala devam ettiriyor olması özellikle gelişmekte olan piyasaları tedirgin etmeye devam etmektedir. Amerika'da düşük seyreden faiz oranlarının gelişmekte olan ekonomilere pozitif anlamda katkı sunması ve bunun sonlanacak olması piyasalardaki bu tedirginliği artırmaktadır. Bununla birlikte dünyanın ikinci büyük ekonomisi olan Çin'de ekonomik aktivitelerin yavaşlama kaydetmesi de piyasalarda tedirginliğe neden olmuştur. Sergilediği yüksek ekonomik büyüme performansı ile küresel piyasaları etkisi altına alan Çin'de son zamanlarda yaşanan düşük büyüme trendi gelişmekte olan piyasalarda etkili olacaktır.

Ayrıca euro alanında ekonomik aktivitelerdeki düşük performansın devam ediyor olması da 2015 yılı 2. çeyrek büyümesine etki eden faktörler arasında yer almıştır. 2008 küresel ekonomik krizinin etkilerini atlatmaya çalışan euro bölgesinde özellikle Yunanistan tarafında yaşananlar da eklenince bölgede deflasyon riski baş göstermiş ve bu durum bölge ülkelerine önemli oranda ihracat gerçekleştiren Türkiye'nin ihracat performansını olumsuz etkilemiştir. Bunun yanında ABD ve AB ülkeleri tarafından konulan ambargonun etkisiyle makroekonomik göstergelerinde bozulma yaşayan Rusya ekonomisinde yaşanan düşüş de Türkiye'nin bölgeye yaptığı ihracat oranlarına olumsuz yansımıştır. Tüm bunlara rağmen beklentilerin üzerinde bir büyüme performansı gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, G-20 ve OECD ülkeleri içerisinde üst sıralara yerleşmiştir. Beklentilerin üzerinde açıklanan 2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine içerde yaşanan gelişmelerin etkisi ise sınırlı kalmıştır. 7 Haziran tarihinde yapılan genel seçim öncesi ve sonrasında yaşanan belirsizlik ortamına rağmen devlet ve hane halkı harcamalarında yaşanan artış büyüme üzerinde pozitif bir etki oluşturmuştur. 2015 yılının bir sonraki çeyrek büyümelerinde en önemli etkenin siyasi istikrar ve devamında gelecek olan güven ortamının olduğu düşünüldüğünde bu ortamın en kısa zamanda sağlanması gerekmektedir. Bu anlamda da siyasi istikrarın sağlanmasıyla elde edilecek yeni proje ve yatırımların ertelenmeden uygulamaya geçmesi, Türkiye ekonomisindeki belirsizlikleri ortadan kaldırmaya yardımcı olacaktır. Bunun yanında yapısal reformlara yönelik atılan adımların uygulamaya geçirilmesi ve çalışmaların bu yönde şekillenmesi gerekmektedir.

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Taşınmazın genel durumu itibariyle değerleme tarihinde değerlemesini etkileyen herhangi olumsuz yada sınırlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu Taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerleme çalışması yürütölmüştür.

4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beşiktaş İlęesi, Bebek (Etiler) Mahallesi, 578 Ada, 3 Parsel numarasında 617,00 m² arsa alanlı kargir evdir. Taşınmaz, bodrum +zemin + 1 Normal kattan oluşan toplam 3 katlı kargir binadır. Binanın toplam brüt alanı (mimari projesine göre) yaklaşık **600 m²**'dir.

Bodrum katı projesine göre **216 m²** brüt kat alanına sahip olup, projesine göre depo, ısıtma merkezi, yakıt deposu ve diğer hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda bodrum katta kasalar, kalorifer dairesi, arşiv, mutfak, yemekhane ve wc hacimleri bulunmaktadır

Zemin kat projesine göre **188 m²** brüt alanlı olup salon, 1 adet oda, çalışma odası, mutfak, merdiven kovası ve WC hacimden oluşmaktadır. Mevcut durumda zemin katta müşteri ve servis holü, 1 adet ofis bölümü ve merdiven kovası yer almaktadır.

1. normal kat projesine göre **196 m²** brüt kat alanına sahip olup, 3 adet yatak odası, hol, banyo ve merdiven kovası hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda 1. normal katta şubenin farklı birimlerinin bulunduğu müdür odası, 1 adet ofis ve servis holü bulunmaktadır.

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemede baz alınması için gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazın konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması.
- ▲ Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazın banka şubesi olarak kullanılması ve iç mahallinin bakımlı durumda olması.
- ▲ Taşınmazın bölgenin önemli ulaşım aksı olan Nispetiye Caddesi'ne cepheli konumda olması.

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Bölgede otopark ve trafik problemi bulunması
- ▼ Binanın bulunduğu konum, iç hacmi ve mevcut kullanımı göze alındığında belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazın değerlemede, “**emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu Taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkan ve ofis/büro emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

- **Gelir yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik Taşınmazın piyasa kira bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmazlara benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkulin piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Geli yöntemi kapsamında Taşınmazın 1 yıllık kira gelirleri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, Taşınmazın mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

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

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- 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 bilmeseyse 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.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- 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.

4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir-Kira Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek satılık gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek kiralık gayrimenkul verilerine ulaşılması,

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yaklaşımı Analizi

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip yapıların satış değerleri ile kira bedelleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

SATILIK İŞ YERİ VE KOMPLE BİNA EMSALLERİ

	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Satılık Bina Villa	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesine yakın konumda bulunan Bodrum + Zemin +2 Normal katlı -Yeni Bitmiş- 550 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	20.235.600,00 TL	550,00 m ²	36.792,00 TL	Eker Oğlu Emlak 0212 358 27 33
EMSAL 1		Döviz Değeri			
		\$7.000.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesi 1. parelinde bulunan Bodrum + Zemin +Normal + Çatı katlı 800 m ² arsa üzerinde 110m ² oturma ile 650 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	30.353.400,00 TL	650,00 m ²	46.697,54 TL	Villa V.İ.P. Emlak 0232 723 33 88
EMSAL 2					
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesine yakın konumda bulunan Bodrum + Zemin + 2 Normal + Çatı katlı 1.400 m ² arsa üzerinde 325m ² oturma ile 1.400 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	21.681.000,00 TL	1400,00 m ²	15.486,43 TL	City44 Emlak 0212 803 01 44
EMSAL 3		İstenen Aylık Kira	Kira Brim Değeri (TL/ m ²)		
		101.178,00 TL	72,27 m ²		
		İstenen Yıllık Kira	Kapital (Kira Yılı / Değer) (%)		
	1.214.136,00 TL	5,6%			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesine yakın konumda bulunan Bodrum + Zemin + Normal katlı -50 yaşında - 650 m ² arsa içerisinde 480 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	13.008.600,00 TL	650,00 m ²	20.013,23 TL	RFM Emlak 0212 269 22 22
EMSAL 4		Döviz Değeri			
		\$4.500.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde bulunan Bodrum + Zemin +Normal + Çatı katlı 1250 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	40.471.200,00 TL	1250,00 m ²	32.376,96 TL	Bebek Emlak 0212 257 37 20
EMSAL 5		İstenen Aylık Kira	Kira Brim Değeri (TL/ m ²)		
		158.994,00 TL	127,20 m ²		
		İstenen Yıllık Kira	Kapital (Kira Yılı / Değer) (%)		
	1.907.928,00 TL	4,7%			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde bulunan Bodrum + Zemin +Normal + Çatı katlı 1200 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	23.126.400,00 TL	1200,00 m ²	19.272,00 TL	Bebek Emlak 0212 287 80 80
EMSAL 6		İstenen Aylık Kira	Kira Brim Değeri (TL/ m ²)		
		101.178,00 TL	84,32 m ²		
		İstenen Yıllık Kira	Kapital (Kira Yılı / Değer) (%)		
	1.214.136,00 TL	5,3%			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesine yakın konumda bulunan Bodrum + Zemin + Normal katlı yeni bitmiş - 500 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	19.657.440,00 TL	500,00 m ²	39.314,88 TL	Best Emlak 0212 351 36 51
EMSAL 7		Döviz Değeri			
		\$6.800.000,00			

	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesine yakın konumda bulunan Bodrum + Zemin + Normal katlı 350 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	14.454.000,00 TL	500,00 m ²	28.908,00 TL	Best Emlak 0212 351 36 51
EMSAL 8		Döviz Değeri		0	
		\$5.000.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesine yakın konumda bulunan Bodrum + Zemin + Normal + Çatı katlı 730 m ² arsa üzerinde 350 m ² oturma ile 1.200 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	21.681.000,00 TL	1200,00 m ²	18.067,50 TL	Demo Emlak 0212 351 36 51
EMSAL 9		Döviz Değeri			
		\$7.500.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde bulunan Bodrum + Zemin + 3 Normal katlı 850 m ² alanlı içinde 15 stüdyo daire olduğu beyan edilen binaya	17.344.800,00 TL	850,00 m ²	20.405,65 TL	Grande Mansion Emlak 0212 352 1914
EMSAL 10		Döviz Değeri			
		\$6.000.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesine yakın konumda bulunan Bodrum + Zemin + 3 Normal + Çatı katlı 200 m ² oturma ile 1.000 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	43.362.000,00 TL	1000,00 m ²	43.362,00 TL	Arthur Miler Emlak 0212 705 62 69
EMSAL 11		İstenen Aylık Kira	187.902,00 TL	Kira Brim Değeri (TL/ m ²)	187,90 m ²
		İstenen Yıllık Kira	2.254.824,00 TL	Kapital (Kira Yıl / Değer) (%)	5,2%
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesine yakın konumda bulunan Bodrum + Zemin +2 Normal katlı 1400 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	23.126.400,00 TL	1400,00 m ²	16.518,86 TL	Özen Emlak 0212 279 99 21
EMSAL 12		Döviz Değeri			
		\$8.000.000,00			

Taşınmazın bulunduğu bölgede en çok rağbet gören emsal düz giriş dükkânların m² birim değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m² birim değerlerinin 50.000-TL'ye kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanları ve konumları dikkate alındığında; hali hazırda binanın bir bütün halinde olması banka şubesi olarak kullanılması gibi faktörler göz önüne alınarak satışa konu olması durumunda ki m² birim bedel aralığı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir. Ekspertize konu binanın bulunduğu bölgede konumu, kullanımı, manzarası, binanın yaşı ve otoparkı olup/olmaması gibi özellikler ile değişkenlik göstermekle birlikte 20.000-35.000-TL/m² bedel marj aralığında satışa sunulabileceği sonucuna varılmıştır.

Buna göre değerlemeye konu bağımsız bölümlerin değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Değer Takdiri

Alan, m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
600	27.000	16.200.000-TL

KİRALIK İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO EMSALLERİ

	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Kiralık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesine yakın konumda bulunan Bodrum + Zemin +Normal katlı 650 m ² arsa içinde 540 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	49.143,60 TL	540,00 m ²	91,01 TL	Cengiz Emlak 0212 264 74 74
EMSAL 1		Döviz Değeri			
		\$17.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m²	İletişim Bilgileri
Kiralık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesine yakın konumda bulunan Bodrum + Zemin + 2Normal katlı 1200 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	101.178,00 TL	1200,00 m ²	84,32 TL	Size Özel Emlak 0212 287 80 80
EMSAL 2		Döviz Değeri			
		\$35.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m²	İletişim Bilgileri
Kiralık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde bulunan Bodrum + Zemin +Normal katlı 500 m ² alanlı olduğu beyan edilen yeni binaya	49.143,60 TL	500,00 m ²	98,29 TL	Best Emlak 0212 351 36 51
EMSAL 3		Döviz Değeri			
		\$17.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m²	İletişim Bilgileri
Kiralık Zemin Dükkan	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde bulunan 500 m ² alanlı olduğu beyan edilen düz zemin giriş dükkana	72.270,00 TL	500,00 m ²	144,54 TL	Lotus Emlak 0212 227 47 49
EMSAL 4		Döviz Değeri			
		\$25.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m²	İletişim Bilgileri
Kiralık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesine yakın konumda bulunan Bodrum + Zemin +Normal katlı 1000 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	115.632,00 TL	1000,00 m ²	115,63 TL	Turyap Emlak 0212 270 68 68
EMSAL 5		Döviz Değeri			
		\$40.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m²	İletişim Bilgileri
Kiralık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesine yakın konumda bulunan Bodrum + Zemin +Normal katlı 600 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	36.135,00 TL	600,00 m ²	60,23 TL	Suzan Dilek Emlak 0212 263 02 54
EMSAL 6		Döviz Değeri			
		\$12.500,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m²	İletişim Bilgileri
Kiralık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde bulunan Bodrum + Zemin +Normal katlı1.400 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	101.178,00 TL	1400,00 m ²	72,27 TL	Demo Emlak 0212 278 27 80
EMSAL 7		Döviz Değeri			
		\$35.000,00			

	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Kiralık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde bulunan Bodrum + Zemin +Normal katlı 450 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	72.270,00 TL	450,00 m ²	160,60 TL	Creative Emlak 0212 352 15 05
EMSAL 8		Döviz Değeri			
		\$25.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Kiralık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde bulunan Bodrum + Zemin +Normal katlı 350 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	49.866,30 TL	350,00 m ²	142,48 TL	Maya Emlak 0212 270 68 68
EMSAL 9		Döviz Değeri			
		\$17.250,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat TL/m ²	İletişim Bilgileri
Kiralık Bina	Beşiktaş Etiler merkeze yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde bulunan Bodrum + Zemin katlı 200m ² bodrum ve 200 m ² zemin olmak üzere 400 m ² alanlı olduğu beyan edilen binaya	72.270,00 TL	400,00 m ²	180,68 TL	Güven Emlak 0212 35156 51
EMSAL 10		Döviz Değeri			
		\$25.000,00			

Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m² birim kira değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m² birim değerlerinin 180-TL/Ay kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu Taşınmazın kullanım alanları ve konumları dikkate alınarak kiraya konu olmaları durumunda ki m² birim bedel aralıkları aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir. Toplam 110-140 TL/m²-Ay bedel aralığında satışa sunulabileceği sonucuna varılmıştır.

Buna göre değerlemeye konu bağımsız bölümlerin değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen kira örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Değer Takdiri		
Alan, m²	Birim Kira Değeri, TL/m²	Kira Değeri, TL/AY
600	130	78.000

4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getiren mülk olduklarından değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında Taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir. Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık ortalama %5,6 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri				
Alan, m²	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
600	78.000,00 TL	936.000,00 TL	5,60%	16.714.285,71 TL

Gelir indirgeme yöntemine taşınmazın toplam değeri yaklaşık 16.715.000 TL olarak hesap edilmiştir.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ		
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Gelir indirgeme Yöntemine Göre	Nihai Değer Takdiri
16.200.000,00 TL	16.715.000,00 TL	16.457.500,00 TL

Nihai Değer Olarak 16.500.000,00-TL kabul edilmiştir.

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, proje hesaplaması yapılmamıştır.

4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkulün mevcut kullanım durumları dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, bir bütün halinde banka hizmet binası olarak kullanılmaktadır. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün Mimari projesine uygun olarak T. Halk Bankası A.Ş. Etiler Şubesi olarak tamamının kullanıldığı dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.
- Hâlihazırda gayrimenkulün imar durumu ve çevre koşulları itibariyle proje geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada kullanılması neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa + bina değerleri hesap edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılarak yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmekte olduğundan, değerlendirilmesi yapılan mevcut yapının tamamına ilişkin "yapı kullanma izin belgesinin" olması ve Cins Tahsisi olması sebebiyle portföye alınması uygun bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyünde "bina" olarak yer alması uygundur.

5.5- KDV Oranları

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde "Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18" olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün 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, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapıların inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 27.10.2010 tarih, 7785 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kâin "Kargir Ev" vasıflı taşınmaza arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri

KDV HARİÇ		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
16.500.000	5.707.763	5.374.068

KDV DAHİL		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
19.470.000	6.735.160	6.341.400

6.2.2- Kira Değeri Takdiri

Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
78.000	936.000	323.786	304.856

6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

Alanı (m ²)	Birim İnşaa Değeri 4B (TL/m ²)	Sigorta değeri
600,00	860 TL	516.000 TL

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 25.11.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.



Bahadır ERDİL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401085



Egemen Erol
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403074

25.11.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2,8793	2,8908
EURO	3,0581	3,0703

EKLER

- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- Emlak Beyanı Örneği,
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatı Belge Örneği,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

EK 1: Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan herhangi bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

TAPU KAYDI (TAKBİS) BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.10.2015 10:38:00	2015-19217	20151026-826-F02472	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil		
Zemin No	24622988	Cilt / Sayfa No	10 / 956	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Ada / Parsel	578 / 3	
Kurum Adı	Beşiktaş	Yüzölçüm	617,00000	
Mahalle / Köy Adı	BEBEK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR EV	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 27.10.2010 - 7785	

TAŞINMAZLARA AİT EMLAK BEYANI

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Emlak Vergi Beyannamesi (Bina)	
Mükellef Arşiv No :	Dönem : 2014
Mükellef Muhatap No : 1132622	
TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ	
Soyadı veya Unvanı HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	İKAMETGAH ADRESİ
Adı HALK GAYRİMENKUL	Mahalle Sokak
Baba Adı	Site / Apartman
Anne Adı	Kapı / Daire / İl / İlçe
Doğum Yeri	İŞYERİ ADRESİ
Doğum Tarihi 00/00/0000	Mahalle TATLI SU Sokak ERTUĞRUL GAZİ SOKAK
	Site / Apartman Kapı / Daire 1 / 1 İl / İlçe ÜMRANIYE / İSTANBUL

TABLO II - VERGİYE TABİ RAYIÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ							
1-	2-	3-	4-	5-	6-	7-	8-
Bina Sayısı	Binaların Rayıç Bedelleri Toplamı	Vergilen Dönemler	Muafiyetler	Vergiye Tabi Rayıç Bedeli	Vergi Oranı	Ödenecek Vergi Tutarı	
	0,00	0,00		0,00		0,00	
	0,00	0,00		0,00		0,00	
	0,00	0,00		0,00		0,00	
	0,00	0,00		0,00		0,00	
1	4.260.285,92	2014	0,00	4.260.285,92	0,004	17.041,14	
1	4.475.643,37	2015	0,00	4.475.643,37	0,004	17.902,57	
1	0,00		0,00	0,00	0	0,00	
1	0,00		0,00	0,00	0	0,00	

TABLO III	
Tarhiyat Türü : N	Beyannamenin Veriliş Nedeni : Normal
Beyannamenin Veriliş Tarihi : 04/04/2011	
Beyan No / Sıra No : 2638194 / 2	Açık
Tapeşmaz No : 97626	

TABLO IV - BİNA BİLDİRİMİ		AÇIKLAMA
BİNAYA AİT BİLGİLER		
ADRES BİLGİLERİ	2) Bulunduğu köy veya mahallenin adı	ETİLER MAH.
	3) Cadde ve Sokağı	NİSBETİYE CADDESİ
	4) Kapı ve Daire No.	- 88/-/
	5) Pafta	P.66
TAPU BİLGİLERİ	Ada / Parsel	578/3
	Cilt / Sahife No.	/
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	6) Bina Arsa'nın Alanı (m ²)	617,00
	7) Binaya ait arsa payının oranı ve m ²	1/1
	8) İnşaatın türü	Yığılma Kagir Binalar
	9) İnşaatın sınıfı	Lüks inşaatlar
	10) Kullanış Şekli	Banka ve Sigorta Binaları
	11) İnşaatın bitim tarihi	01/01/1992
	12) İktisap tarihi	27/10/2010
	13) Kistliğin başlangıç tarihi	00/00/0000
	14) Muafiyetin başlangıç yılı ve süresi	
	15) Hisseli ise hisse nispeti	1/1
	16) Beyan tarihindeki rayıç bedeli	4.260.285,92
	17) Vergiden muaf miktar	0,00
	18) Vergiye tabi rayıç bedel	4.260.000,00

ASGARİ BEYANIN HESABI	
Beyan Hesap Yılı	2014
19) İnşaatın m ² maliyet bedeli	1.139,72
20) Binanın dıştan dışa yüzölçümü (m ²)	667,00
21) Binanın inşaat maliyet bedeli (19x20)	760.193,24
22) Varsa kalorifer farkı (21x%8)	60.815,46
23) Varsa asansör farkı (21x%6)	0,00
24) Kalorifer ve asansör inş.maliyet bedeli(21+22+23)	821.008,70
25) Aşınma payı indirimi	262.722,78
26) Asgari bina inşaat maliyet bedeli (24-25)	558.285,92
27) Asgari arsa değeri	3.702.000,00
28) Hisseye Düşen Asgari Arsa Değeri	3.702.000,00
29) Arsa dahil binanın asgari beyan değeri (26+28)	4.260.285,92
30) Sokağın Rayıç Bedeli	6.000,00



Harita Planı Örneği

HARITA (PLAN) ÖRNEĞİ									
		KADASTRO					Yüzölçümü		
		Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde		Ha	m2	dm2
İli	İlçesi	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevki	Gömlük Sıra No		
İSTANBUL	Beşiktaş	956	66	578	3	Kat. Ev	—	—	617

Kesilen Harcın	
Tarih	04.11.2015
No.	632691100

Kadastro Paftasına Uygundur

Çizen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı	Mustafa DEMİR Kadastro Teknisyeni	Ertuğrul LACIN Kadastro Müdürü
Tarih	04.11.2015	04 Kasım 2015
İmza/Mühür		



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Şehircilik Bürosu

Sayı: 24864664-622-03-2015-682 ~95/645-538

Konu: Bebek Mh., 66 pafta, 578 ada, 3 parsel hk.

27.10/2015

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
İSTANBUL 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

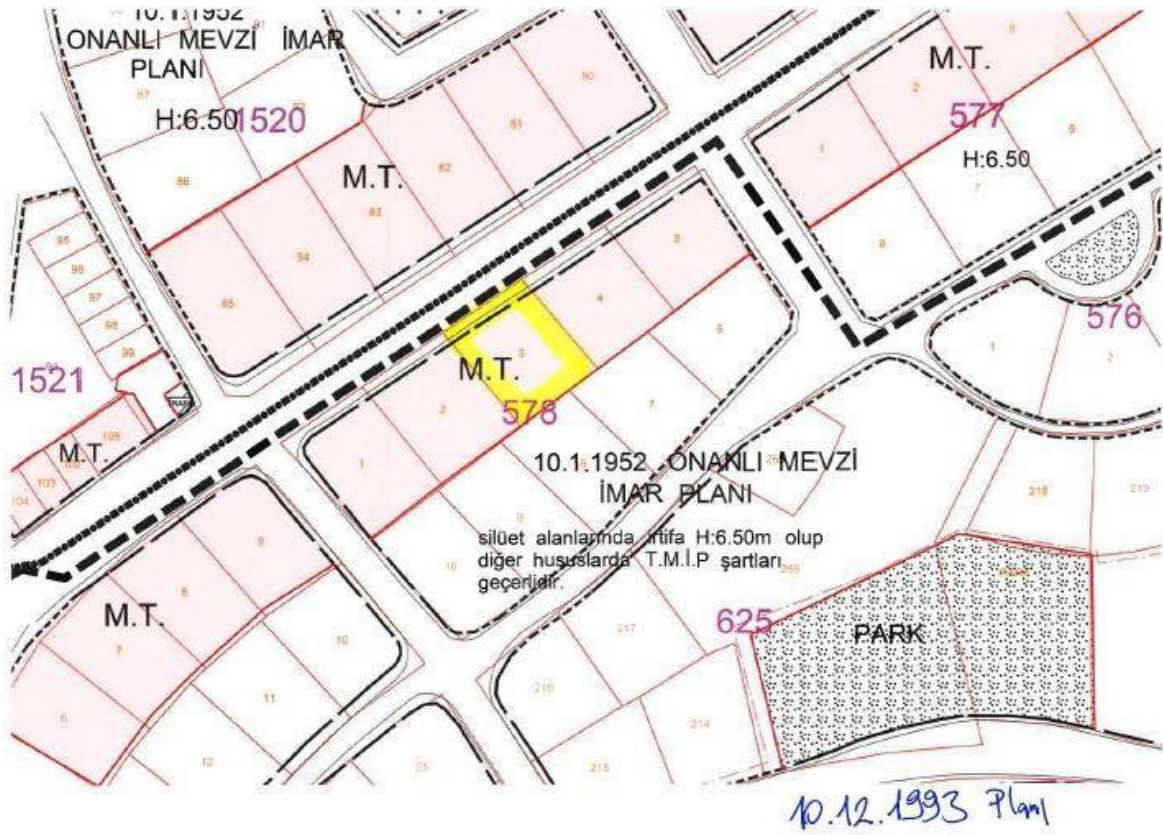
İlgi : 27.10.2015 tarihli ve 6822 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Beşiktaş, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parsel sayılı yerin imar durumu sorulmaktadır.

Beşiktaş, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parsel sayılı yer, 18.06.1993 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında H= 6.50 m irtifada, "Mahalli ticaret" alanında kalmakta olup, 10.01.1952 onanlı Mevzii İmar Planı'na göre "B1" tipi yapılaşma hakkı almaktadır.

Bilginize arz ederim.

A. Mithat ŞERMET
İmar ve Şehircilik Müdürü



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibi : Pamukbank T.A.Ş
Müracaat Tarihi : 27.09.1990
Müracaat No. : 6029
Muayene Tarihi : 5.02.1992

Sayı : 91/1502

BESİKTAS/ İSKAN
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
400064

Yapı Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Mim. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı
Besiktas Etiler Nispetiye Cad.	66	578	3	22b03.1987/1493	14.01.87/11210	28.03.1987/13-1-18

YAPININ NİTELİĞİ

Yukarıda açık adresi yazılı yerde bulunan 1 Bodrum+Zemin+1 Normal katlı yapının tamamlandığına dair belgedir.
Not:1.Bodrum katta:Siğınak+Kazan dairesi
Zemin katta:Mutfak +yatak odaları
1.Nor.katta:Yatma mahalleri olup lojman olarak yapı tek bağımsız bölümdür.
İş bu belge (Yapı kullanma izin belgesi) 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiştir.

Yönetim	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Sihhl
Yok	Var	Yok	Yok	Var	var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde, yapılan kontrolünde İmar mevzuatına ve İşaretili te-
kisatının Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
İmar Kanununun 30. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen tetkik
eden Fea mensubu memurlar.

FEN ELEMANLAR

Tek. El.	Tek. El.	Tek. El.	Tek. El.
Mahit AKAR	Nahit AKAR	Cemal AKSOY	Nedim AKKAN

İş bu rapor 30.09.1990 tarih 6029 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olun-
muştur.

Büro Şefi
İmar Planlama
Müdür Muavini
Müceyyin ZORLU

İmar Planlama
Müdürü
Koray BAYRAKTAROĞLU

BELEDİYE BAŞKANI ADINA
Necdet ERBAYDAR
Başkan Yardımcısı

YAPI RUHSATLARI

T.C.
İSTANBUL İLİ
BEŞİKTAŞ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

YAPI İZİN BELGESİ
(Yeni İlâve, Tadilat İnşaatı için Geçerlidir)

RUHSATNAME
Konut inşaatı inşaatı için verilmiş olup, inşaat süresince, EKLERİYLE
BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI'NA SUNULMUŞTUR. (Lojman) **BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI**
BÖLÜM: II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

Sahibi Mahallesi : **Beşiktaş-Bebek**
Sokak, bina kapı No. su : **Etlik-Yol-sk.**
Kadastro : Pafta : **66** Ada : **578** Parsel : **3**

BÖLÜM: III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 - Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>	KOT
2 - Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	
3 - Tadilat için <input type="checkbox"/> 4 - Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	

BÖLÜM: V

Proje Adı	TASDIK		Belge Adı	TASDIK	
	Tarih	No. su		Tarih	No. su
Mimari Statik	14.1.87	86/11210	Tapu	28.7.86	5230
Sihhi tesisat	22.3.87	1493	Çöp	4.9.86	956
Elektrik	"	"	Röperli kroki		
Kalorifer	"	"	Kot rölovesi		
Asansör	"	"	İstikamet		

BÖLÜM: VI - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi : **Sürveyanı: Mehmet Doruk no: 7218**

Taşıyıcı Sistem		KOT
a) İskelet <input type="checkbox"/> Dolgu maddesinin cinsi	b) Yığma <input type="checkbox"/>	
İskeletin cinsi : 1. Sac, çelik levha <input type="checkbox"/> Yığmanın cinsi :		
1. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Beton blok <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/>		
2. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 3. Briket Tuğla <input checked="" type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/>		
3. Ahşap <input type="checkbox"/> 4. Taş, Kerpiç <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/>		
4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Ahşap <input type="checkbox"/> 4. Kerpiç <input type="checkbox"/>		

BÖLÜM: VII - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOT
1. Ev apartman daire sayısı		7. İmalathane		
Lojman I	667	8. Sinema, tiyatro		
2. Dük. mağaza sayısı (.....)		9. Otel; motel		
3. İşhanı, Pasaj (çindeki işyeri sayısı) (.....)		10. Lokanta, Gazino		
4. Depo, ardiye (.....)		11. Hastane		
5. Garaj, hangar (.....)		12. Okul, cami		
6. Fabrika; atölye (.....)		13. Resmî daire		
		TOPLAM	667 M2.	

İNŞAAT VERGİSİ	TL.		Kr.
	1) Konut :	2) İşyeri :	
	3393880		
	TOPLAM	3393880	

BÖLÜM: VIII - Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gehir/mahiyetli	Lira	Kr.	H=6.50 mt. artı-faali yerde I bodrum + semin + I normal katlı konut (Lojman) inş. (Tek bağımsız böl.)
Harc	OTOPARK parseli.		
Ceza	bünyesindedir.		
Toplam			

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı inşaat için Pamukbank T.A.Ş. ye bu (YAPI İZİN BELGESİ) 3194 sayılı İmar Kanununun 22. maddesine göre TİCARET RUHSATI verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı Belediye Gelirleri Kanununa göre 17.2.1987 tarih ve 11.33341 makbuzla ödendiğinden yapı sorumlusunun imzası alınmıştır. 846934

Y A P I BELGEYİ Tek El. Yapı Den. Müdür Mu. İmar Pl. Bel. Başkanı
Fenni Tatbikat Sorumlusu Tanzim Eden Sefi Müdür

N.K. Z. KIRDI K. BAYRAKTAR - I. HOYHAN A. ÇİZMEÇİ - A. T. İMZA MÜMTAZ KOLA
OGU 26.7.87

Aşağıdaki form ikmal edilmedikçe, YAPIYA (Zemin kat taban döşeme betonunu üzeri) DEVAM ETTİRİLMESİNE DEVAM EDİLMİŞTİR. (MART 1987)
1986/3 sayılı Genelgeye göre yapı sahibine veya müteahhide 500.000.- TL. para cezası uygulanır.
İSTANBUL İmar Yönetmeliğinin 8.02 maddesi gereğince temel inşaat biten yapı için zemin kat döşeme betonunu üzeri inşai faaliyete devam için ilgisinin Müdürlüğümüze yaptığı/198... gün ve sayılı müracaatı 1) Raptın tesisat prosesine uygun bağlandı Fen İşleri Müdürlüğünün/198... tarih sayılı ve İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğünün/198... tarih ve sayılı yazılarından 2) Mevcut inşai faaliyetin de tasdikli projesi uyarınca yapıldığı İmar Müdürlüğünce tesbit edildiğinden anlaşılığında, uygun görülerek talep edilen zemin döşeme betonunu üzeri inşai faaliyet devam izni verilmiştir.

Y A P I BELGEYİ Tek El. Yapı Den. Müdür Mu. İmar Pl. Bel. Başkanı
Fenni Tatbikat Sorumlusu Tanzim Eden Sefi Müdür

YAPI İZİN BELGESİ

(Yeni, İlave, Tadilat İnşaatı için Geçerlidir)

RUHSATNAME

Konut inşaatı için verilmiş olup, inşaat süresince, EKLERİYLE

T.C.
İSTANBUL İLİ
BEŞİKTAS İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Bu YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı)

Her YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKTIR. (Ljman)

M : 1 - Yapının yeri (Adres) :

Çift No. B/I
Sayfa No. 18Sınırlı Mahallesi Beşiktaş-Bebek
Sınır bina kapı No. su : Etiler-Yol-sk.
Kadastro : Pafta : 66 Ada : 578 Parsel : 3

BÖLÜM: III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 - Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>	KOT
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	
3 - Tadilat için <input type="checkbox"/> 4 - Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	

BÖLÜM: V

Proje Adı	TASDİK		Belge Adı	TASDİK	
	Tarih	No. su		Tarih	No. su
Mimari Statik	14.1.87	86/11210	Tapu	28.7.86	5230
Şehî tesisat	22.3.87	1493	Çap	4.9.86	956
Elektrik	"	"	Röperli kroki		
Kalorifer	"	"	Kot rölovesi		
Asansör	"	"	İstikamet		

BÖLÜM: VII - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOT
1. Ev apartman daire sayısı		7. İmalâthane		
2. Dük. mağaza sayısı (.....)	667	8. Sinema, tiyatro		
3. İşhanı, Pasaj (çindeki işyeri sayısı) (.....)		9. Otel; motel		
4. Depo, ardiye (.....)		10. Lokanta		
5. Garaj, hangar (.....)		11. Hastane		
6. Fabrika; atölye (.....)		12. Okul, cami		
		13. Resmi daire		
		TOPLAM	667 M2	

İNŞAAT VERGİSİ	TL		Kr.
	1) Konut	2) İşyeri	
		3393880	
		TOPLAM	3.393.880 -

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı İnşaat için Pamukbank T.A.Ş. ye bu (YAPI İZİN BELGESİ) 3194 sayılı İmar Kanununun 22. maddesine göre TEMEL RUHSATI verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı Belediye Gelirleri Kanununa göre 17.2.1987 tarih ve 3334/1 makbuzla ödendiği anlaşıldığından yapı sorumlusunun imzası alınmıştır. 846934

Y A P I BELGEYİ Tek El. Yapı Den. Müdür Mu. İmar Pl. Başkan Yar. Bel. Başkanı
Fenni Tatbikat Sorumlusu Tazim Eden Sefi Müdürlüğü

N.K. Z. KIRDI K. BAYRAKTAR - I. HOYHAN A. GÜZELBEY - A. G. F. MÜMTAZ KOLA
OGU

Aşağıdaki form ikmal edilmedikçe YAPIYA (Zemin kat taban döşeme betonunu üzeri) DEVAM ETTİRİLMİŞTİR. (Yapıya devam/edilmez takdirde 1986/3 sayılı Genelgeye göre yapı sahibine veya müteahhide 500.000.- TL. para cezası uygulanır.)
İSTANBUL İmar Yönetmeliğinin 8.02 maddesi gereğince temel inşaatı biten yapı için zemin kat döşeme betonunu üzeri inşai faaliyete devam için ilgisinin Müdürlüğümüze yaptığı/198... gün ve sayılı müracaatı 1) Raptin tesisat prosiesine uygun bağlandı Fen İşleri Müdürlüğünün/198... tarih sayılı ve İ.S.K.İ Genel Müdürlüğünün/198... tarih ve sayılı yazılarından. 2) Mevcut inşai faaliyetin de tasdikli projesi uyarınca yapıldığı İmar Müdürlüğüne tesbit edildiği anlaşıldığından, uygun görülerek, talep edilen zemin döşeme betonunu üzeri inşai faaliyet devam izni verilmiştir.

Y A P I BELGEYİ Tek El. Yapı Den. Müdür Mu. İmar Pl. Başkan Yar. Bel. Başkanı
Fenni Tatbikat Sorumlusu Tazim Eden Sefi Müdürlüğü

IMZA

BÖLÜM: II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :
A. Yapı sahibi Adı Soyadı :
Özel kişi ise Adresi :
Resmi daire veya kuruluş ise isim : Pamukbank A.Ş.
Yapı Kooperatifi ise unvanı : Büyükdere cad. no: 82
Şirket veya Kurum. ise unvanı : Gayrettepe
Yapı Mütahhiti Adı, soyadı :
tarafından yapılacak işe adresi :
B. Yapı so- Adı ve Soyadı : Ramdi Arabacıoğlu
rumluğuna Bel. Sicil 10182 Meslek Odası : 10583 Mimar
nu alanın Adresi : Valikonağı cad. 26/6 Nişantaşı

BÖLÜM: IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi : Sürveyan: Mehmet Doruk no: 7218

Taşıyıcı Sistem		KOT
a) İskelet	b) Yığma	
İskeletin cinsi : 1. Sac, çelik levha <input type="checkbox"/>	Yığmanın cinsi :	
1. Çelik <input type="checkbox"/>	2. Beton blok <input type="checkbox"/>	1. Briket <input type="checkbox"/>
2. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	3. Briket Tuğla <input checked="" type="checkbox"/>	2. Tuğla <input type="checkbox"/>
3. Ahşap <input type="checkbox"/>	4. Taş, Kerpiç <input type="checkbox"/>	3. Taş <input type="checkbox"/>
4. Diğer <input type="checkbox"/>	5. Ahşap <input type="checkbox"/>	4. Kerpiç <input type="checkbox"/>

BÖLÜM: VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

Tiplam kat sayısı		KO
a. Yapının kat sayısı	3 <input type="checkbox"/>	
0 Kot seviyesinin üstündeki kat sayısı	2 <input type="checkbox"/>	
0 Kot seviyesinin altındaki kat sayısı	1 <input type="checkbox"/>	
b. Yapının yüksekliği (Metre)	6.50 mt.	
Yapının toplam alanı (M2)	667 m2	
c. Yapının maliyeti	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayçe göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiyatı ? 35.000.- TL.	
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet koymeti? (Arsa kıymeti hariç) 23.345.000.- TL.	

BÖLÜM: VIII - Belediye geliri ve gerekli açıklama :

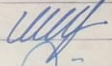
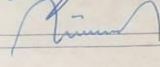
Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.	H=6.50 mt. artırı- fali yerde I bod- rum + semin + I normal katlı kom- nit (Lojmanın ş. (Tek bağımsız böl.)
Harc OTO PARK parsel.			
Ceza bünyesindedir.			
TOPLAM			



Yapının yerini belirten bir krokinin bu belge-
bilgilerin proje mimarı veya inşaatçı-

MİMARİ PROJE

PAMUKBANK TAŞ.

UYGULAMA PROJESİ

MÜELLİFİNİ	ADI SOYADI	UNVANI	ODA NO	BELGE NO	BEL.SİCNO	İMZA
MİMARİ	MUHSİN DÖNMEZ	MİMAR	14991	-	8748	
STATİK	Süleyman Kıpırtı	MİP. M.D.İİ 28465	28465	9290		

ODA VİZESİ	
MİMARİ B.Ş.D.İ. Bşk. İMAR MÜDÜRLÜĞÜ Tescil Şubesi T. No. : 8748 Tescil Edilmiştir. ORHAN GÖKÇÖZ 17 KASIM 1988	STATİK  

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ VE YERİ	
İLÇESİ	BEŞİK TAŞ		
MAHALLESİ	ETİLEL, REBEK		
SOKAĞI	MİSBETİYE		
PAFTA NO	66		
ADA NO	578		
PARSEL NO	3		
BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MD.		PROJE NO	
STATİK PROJESİNİ KONTROL EDENİN ADI SOYADI İMZASI		MİMARİ PROJESİNİ KONTROL VE TASTİK EDENİN RESMİ MUHUR	
		RAPORTÖR	
		RUHSAT BÜROSU ŞEFİ	

Serimantı: 1.000.000.-

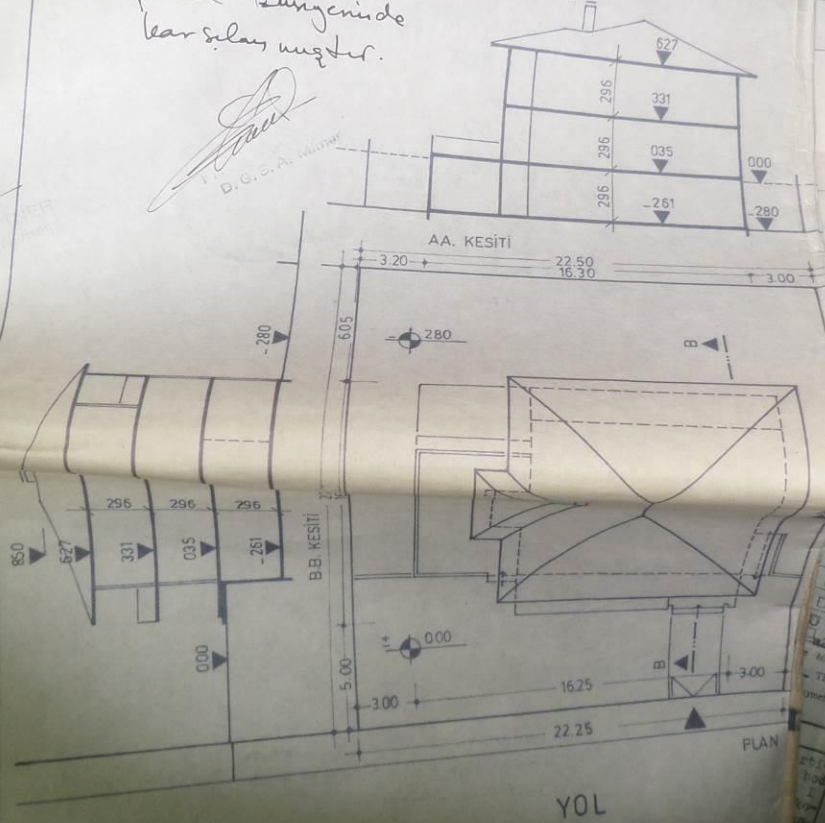
Yücelikümü:	Ada No 578	Köyü:	Bölge:
Yemine No:	Halkatortaki Kull:	Parsel No:	
Ana Payı:	Tapu Sahibi:		
Bağmsuz No:	Cilt No:		
TAKBİS Dekont:			

İNCELENEN BELGELER :

- * 15.9.986 tarih ve 7294 sayılı İmar İzinine.
- * 4.9.86 tarih ve 7325 sayılı Çap (22.94)
- * 28.7.86 tarih ve 5230 sayılı Vapur.
- * 86/9294 sayılı Poleve projesi Kot kesit belgesi
- * 7.11.986 tarih ve 828 sayılı 1. Sınıf belgesi
- * 10.10.1986 gün ve 534 S. trafo belgesi

Tek Bağımsız bütündür.
1 Otopark ihtiyacı vardır.
Parsel bünyesinde
kar silağı vardır.

D.G.S.A. Mimar



3/1
18
EKLEMEYİLE
300361

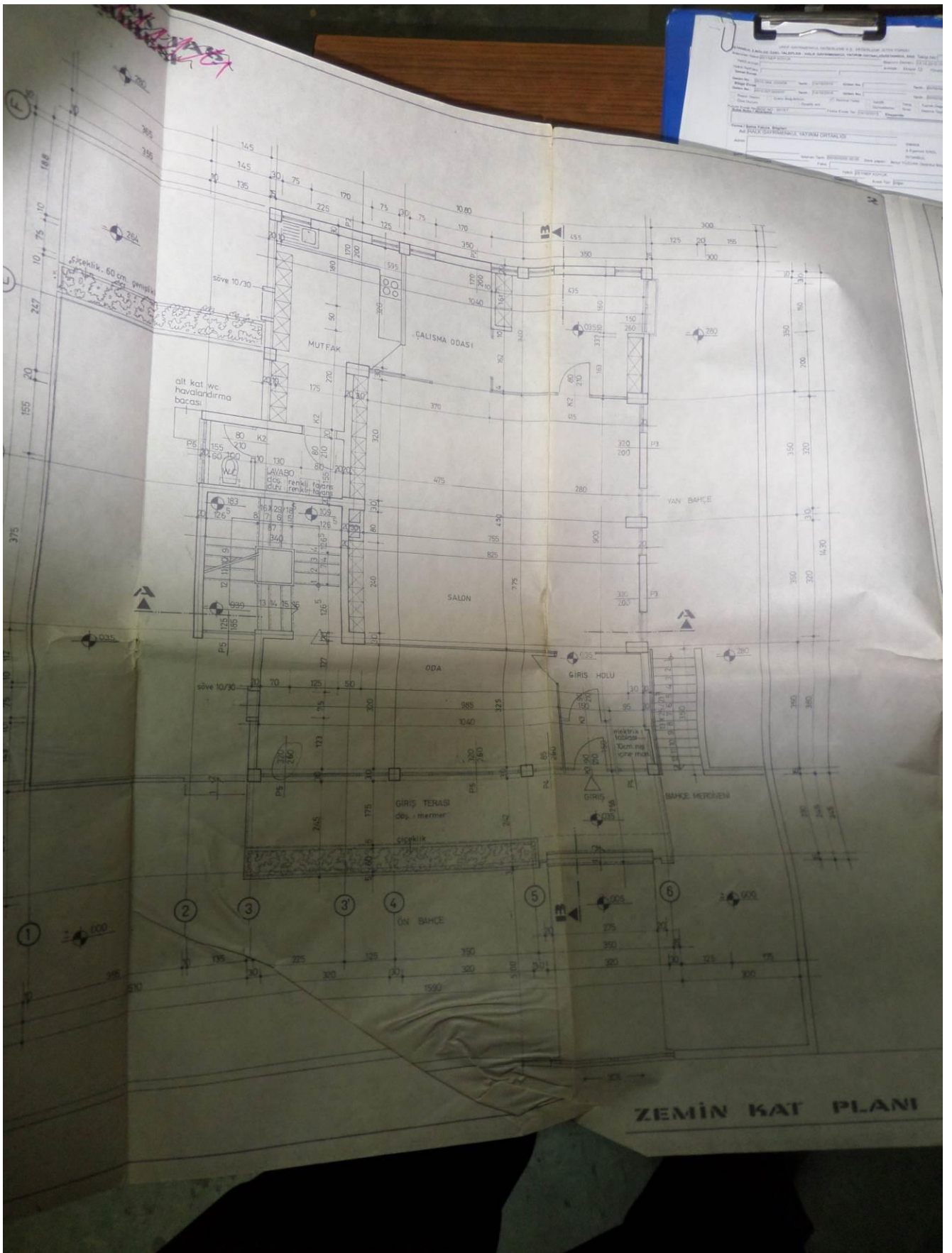
2218
KOT

İyeli:
KO
D.İ.
No (M2)
TL
(m2)

91T LOJMAN

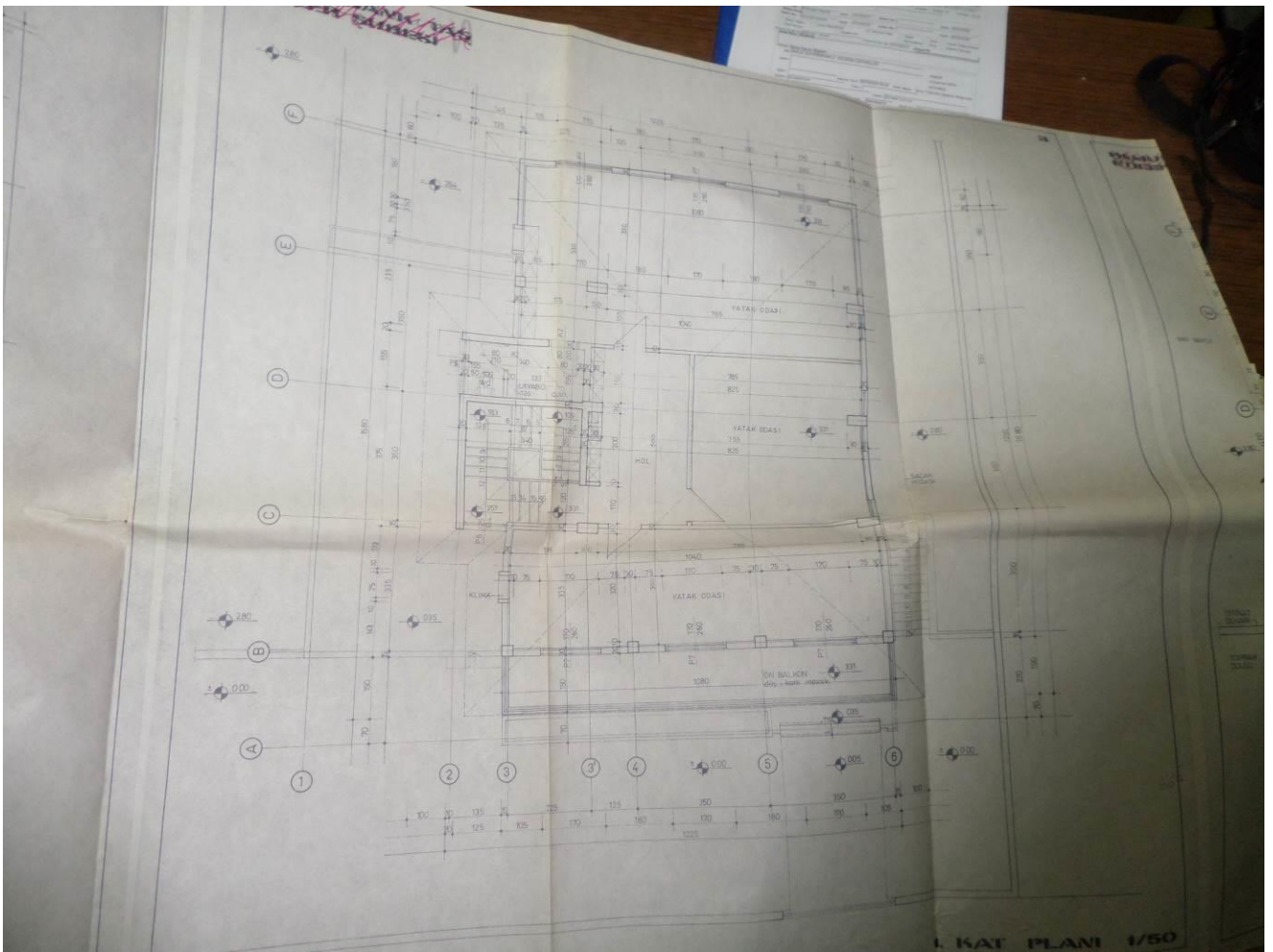
MAR
DUR NO

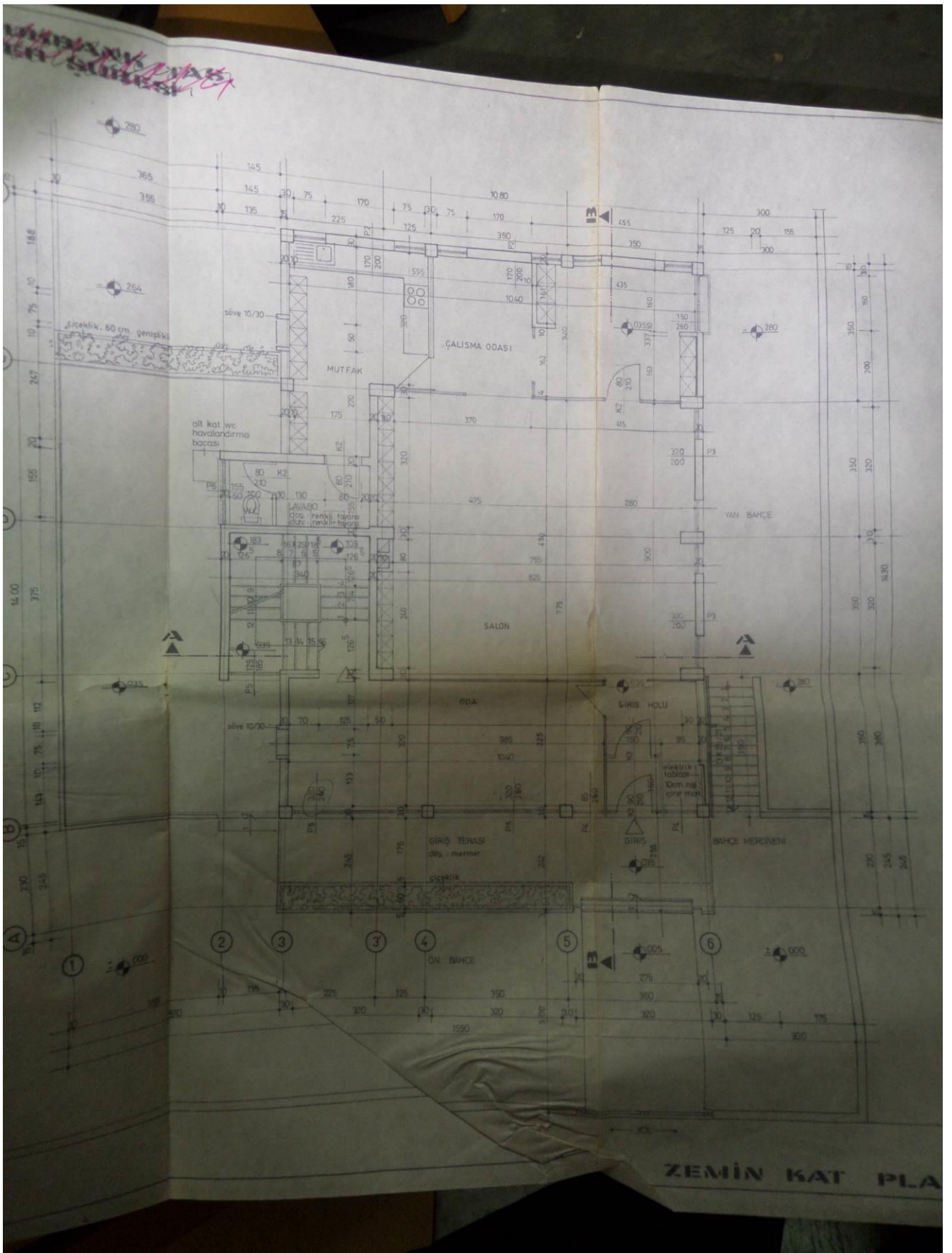
HAREKET
YUK.
(kg/m²)

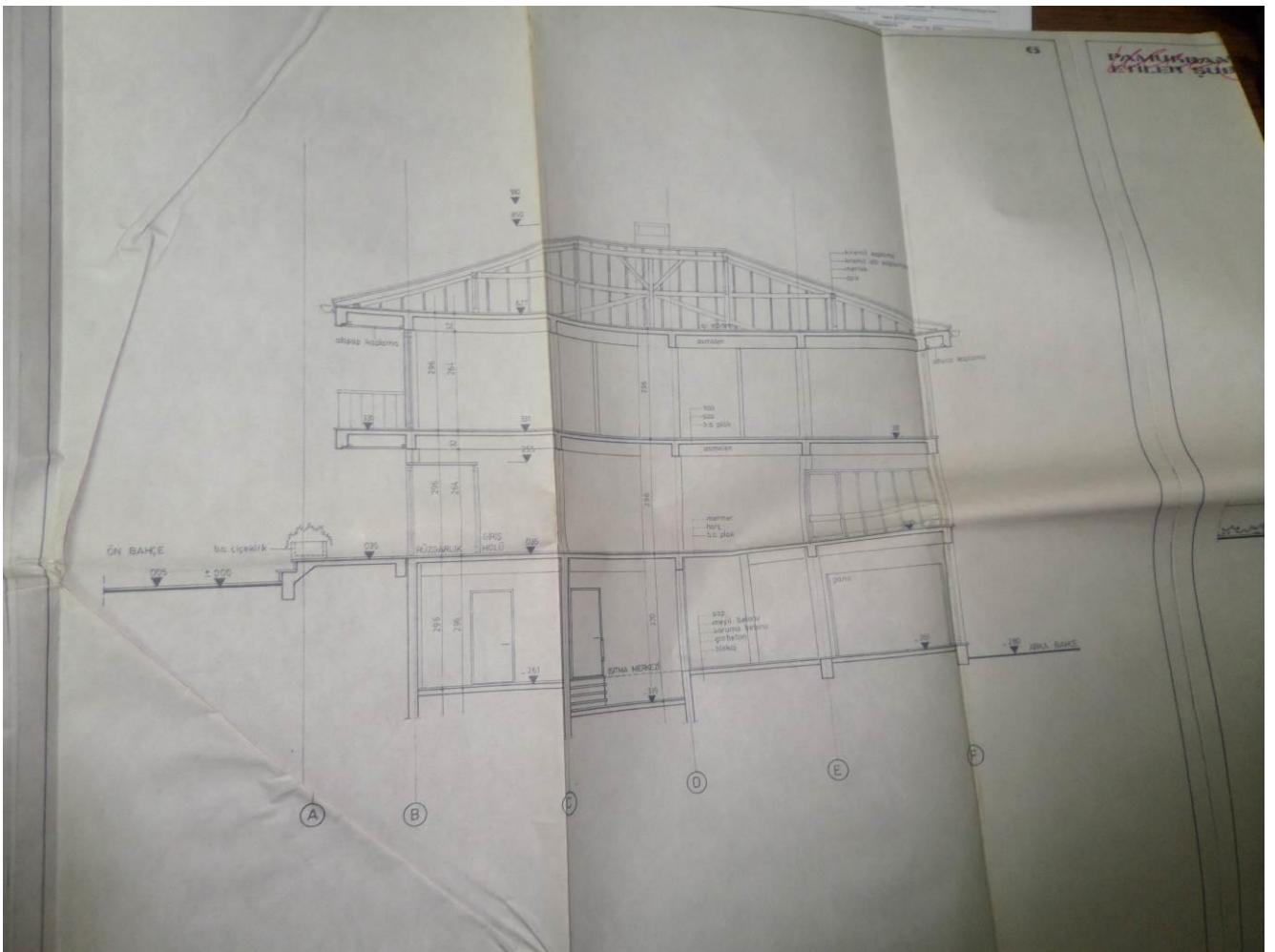


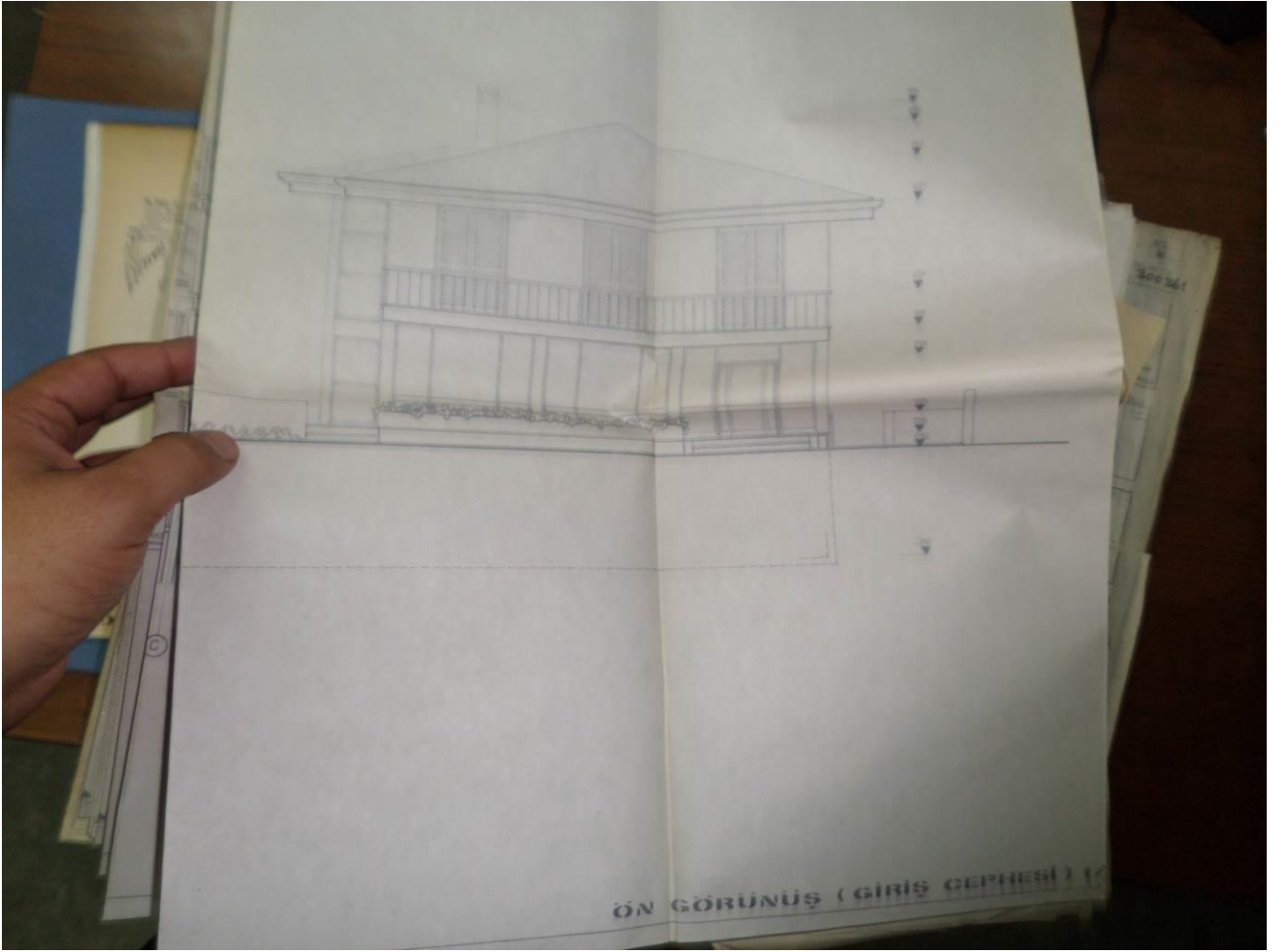


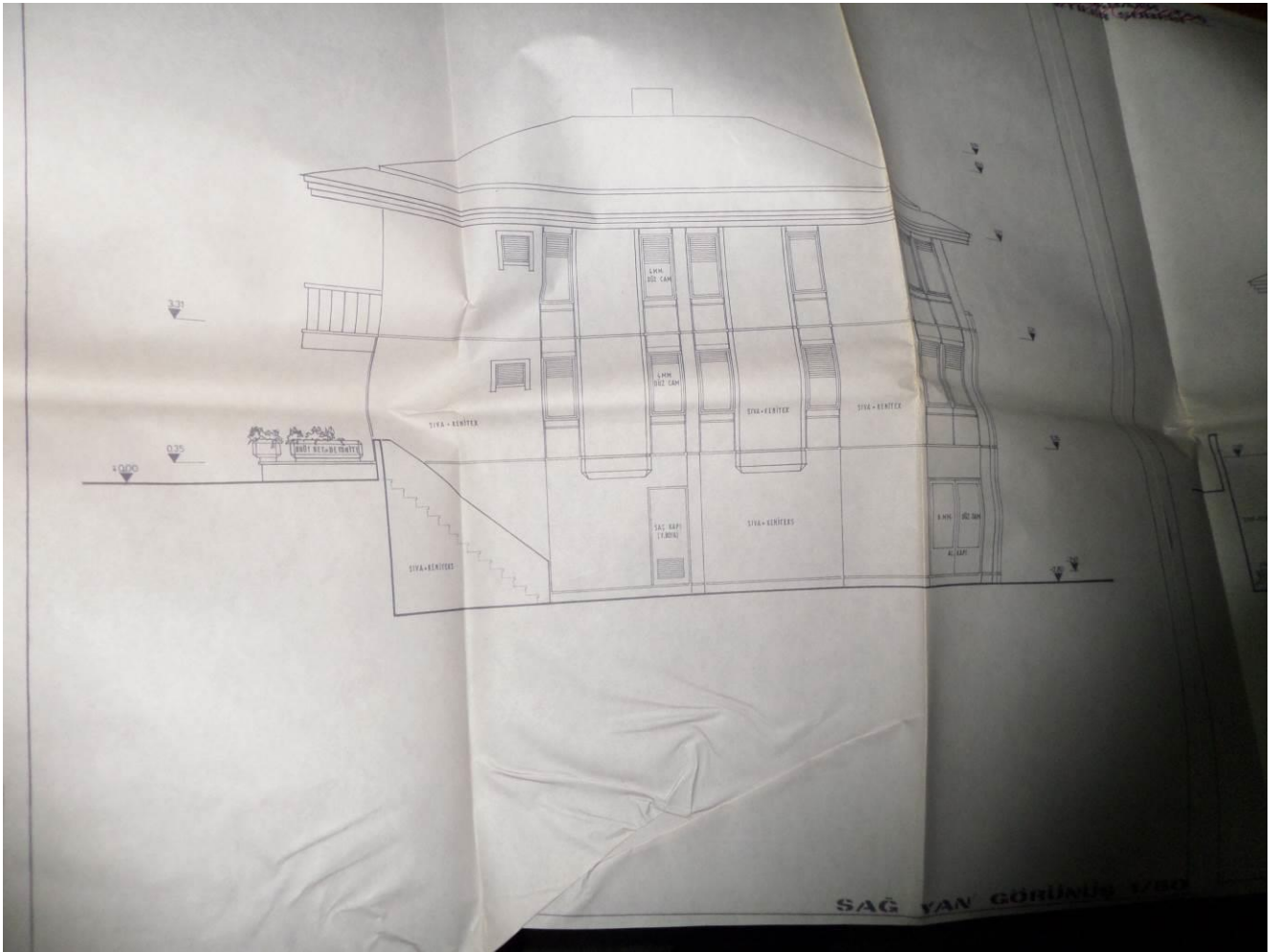


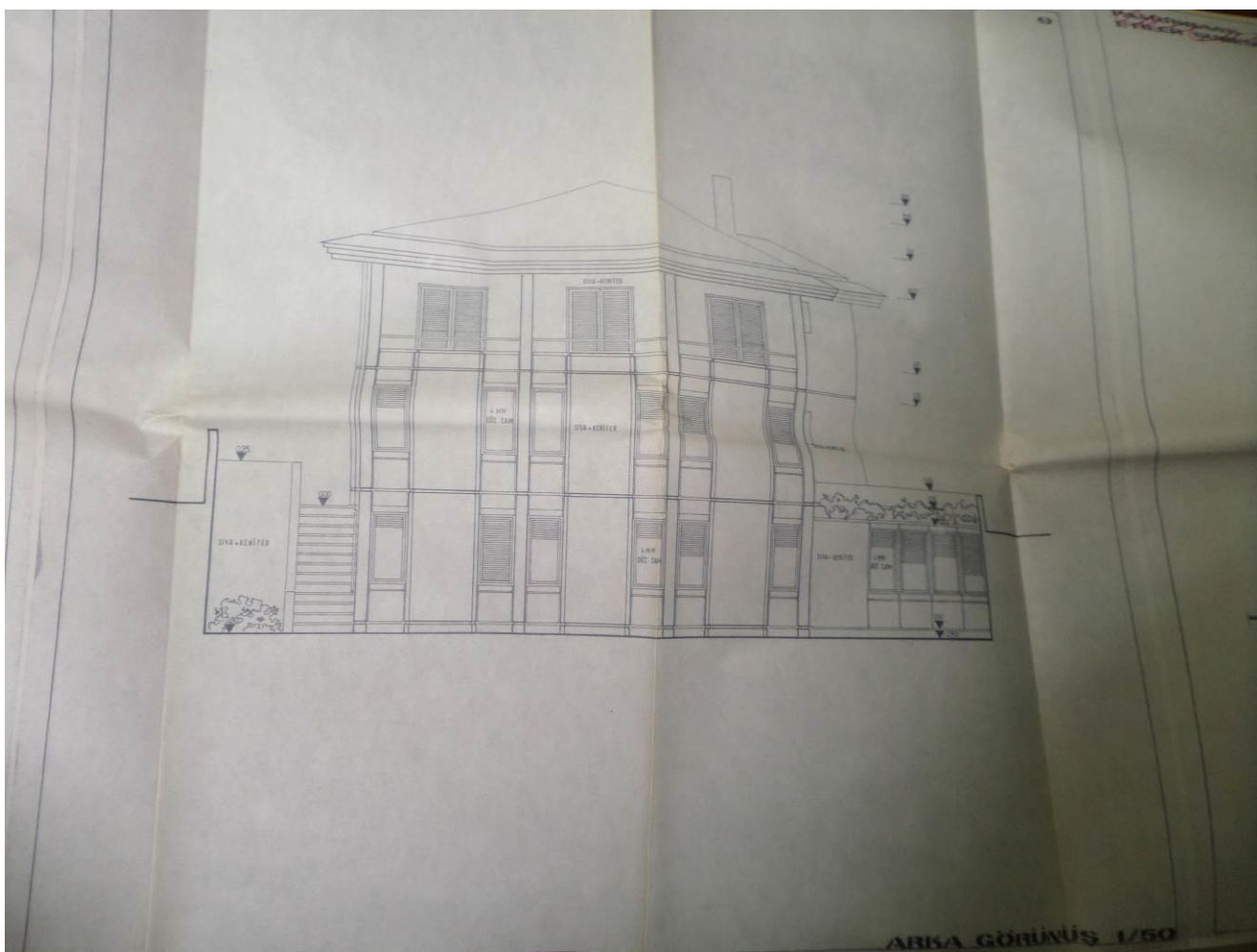








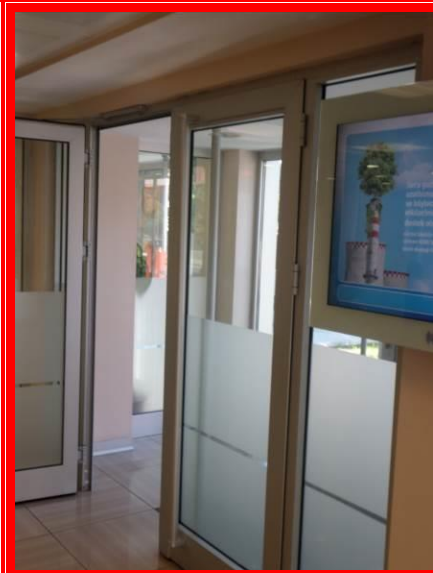
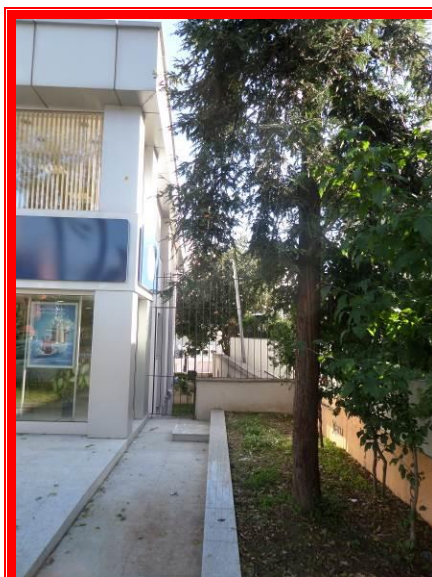
















Egemen EROL

KİŞİSEL BİLGİLER

Ad Soyad	Egemen EROL
Cinsiyet	Erkek
Doğum Tarihi	15/9/1983
Medeni Durum	Evli
Uyruk	TÜRKİYE CUMHURİYETİ
Sürücü Belgesi	Var (B Tipi)
Askerlik Durumu	YAPILDI

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Adres Bilgileri	Eyüp sultan mahallesi Azra sokak No:13/2 Samandıra - Sancaktepe
İl / İlçe	İstanbul/Sancaktepe
Ev Telefonu	0555 333 74 34
Cep Telefonu	0554 8721744
E-Posta	egemenerol@hotmail.com

EĞİTİM BİLGİLERİ

2004 - 2009	Atatürk Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Çevre Mühendisliği
-------------	--

İŞ GEÇMİŞİ

2009 - 2010	OpART İnşaat A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzm. ynd.
2010 -	Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

YABANCI DİLLER

BAHADIR ERDİL

Bahçelievler Mah. İpek Sok.
 Koza 14 D: 18
 Bahçelievler / İSTANBUL
 Tel : 0212 554 04 34
 Cep : 0532 3702936
 E-mail : bahadir.erdil@vakifekspertiz.com.tr

**EĞİTİM:**

1997 – 2002 Marmara Üniversitesi, İstanbul (İngilizce)
 Mühendislik Fakültesi, Çevre Mühendisliği Bölümü.
 Mezuniyet derecesi: 2.89/ 4.00
 1993 – 1996 İzmit Gazi Lisesi. Matematik bölümü.
 Mezuniyet derecesi: 4.05 / 5.00

PROFESYONEL TECRÜBE:

2006 Haziran – Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.
 ▪ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı –Şef

2005 Ocak – 2006 Haziran, Özkartallar İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.
 ▪ Kalite Sistemleri Sorumlusu (ISO 9001:2000, ISO 14001, TS 13111, TS 8358, TS 12524)

2001 – Temmuz, Hidrotek Arıtma-İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. Büro stajı (4 hafta)
 2001 – Ağustos, İzaydaş, staj (4 hafta)
 2000 – Temmuz – Ağustos, Brisa, staj (6 hafta)

BİLGİSAYAR:

14 yıllık bilgisayar kullanma deneyimi.
 Çok iyi derecede MS-Office Programları kullanma bilgisi ve becerisi.
 İyi derecede FORTRAN, Excel Macro programlama dilleri bilgisi.
 İyi derecede AUTOCAD kullanma bilgisi.

YABANCI DİL:

İyi derecede İngilizce.

SERTİFİKALAR:

İstaç Atık Yönetiminde Yeni Teknolojiler Eğitimi Sertifikası (20 – 21 Ekim 2005)
 İstaç Katı Atık Düzenli Depolama Sistemleri Eğitimi Sertifikası (9 – 12 Mayıs 2005)
 ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi İç Tetkikçi Sertifikası

KİŞİSEL:

Doğum tarihi : 15.05.1979, İzmit / KOCAELİ
 Askerlik Durumu : Tamamlandı
 Medeni Hali : Evli
 Ehliyet : B sınıfı