



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ,
BEBEK MAHALLESİ,
578 ADA, 3 PARSEL

İSTANBUL HALK BANKASI ETİLER ŞUBESİ

EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2013

RAPOR NO: 2013 / 085

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

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

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

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

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma .. nedenleri.
 - 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
 - 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
 - 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve . Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER

&

ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 29.11.2013 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihinde, 085 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde ;İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 578 Ada 3 Parselde "Kargir Ev" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz sözleşmeli Değerleme Uzmanı Ali Rıza TOPSAKAL tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğan ÖZAYDIN tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 06.12.2013 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLESMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 29.11.2013 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihinde, 085 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

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

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

BÖLÜM 2**ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI****2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ**

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

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ne ait olan ve tapu kütüğünde İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 578 Ada, 3 Parselde "Kargir Ev" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

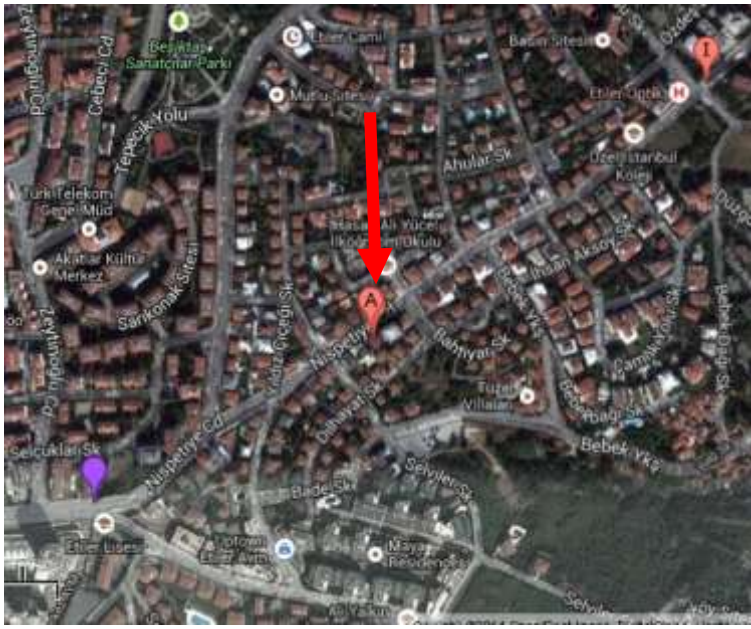
BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, Nispetiye Caddesi, 578 Ada, 3 Parsel numarasında 617,00 m² arsa alanlı kargir evdir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge, Beşiktaş ilçesinin merkezi yerleşim bölgelerinden biri olup, genel olarak ticaret ve hizmet fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar ayrı ve blok nizamdır. Yakın çevresinde, kafe, restaurant gibi günlük ticari işletmelerin yanı sıra banka şubeleri, özel sağlık kurumları ve özel eğitim tesisleri bulunmaktadır. Taşınmaz Bebek (Etiler) Mahallesi” nde konumlu olup, yakın bölgesinde güneyde Beşiktaş Asayiş Büro Amirliği, batıda Etiler Akmerkez, kuzeyde Akat Mahallesi ve doğuda Bebek Mahallesi Merkezi bulunmaktadır. Merkezi bir yerde konumlu olması sebebi ile erişim kolaydır. Taşınmaz Büyükdere Caddesi’ne 2 km mesafede, Akmerkez AVM’ye ise 500 m yürüme mesafesinde bulunmaktadır. Beşiktaş Bebek (Etiler) Mahallesi’ nin (taşınmazın bulunduğu bölge), konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında TEM Otoyolu, E5 Karayolu, Sahil Yolu ile deniz yolu kullanılarak, Zincirlikuyu – Levent – Maslak- İş Merkezleri Bölgelerine, Sarıyer İlçesine, Eminönü – Taksim’e, Kavacık – Üsküdar’ a, Kadıköy – Bostancı’ ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır. Ayrıca Beşiktaş-Kadıköy ve Beşiktaş-Üsküdar vapur iskeleleri ile İDO Üsküdar İskeleleri deniz yolu ulaşım noktalarını oluşturmaktadır. Bebek Mahallesi merkezinden ise boğaz boyunca sefer yapan deniz motorları ile bir çok Boğaz köyüne ulaşım mümkündür

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beşiktaş
Mahallesi	: Bebek
Köyü	:--
Sokağı	:--
Mevkii	:--
Pafta No	: --
Ada No	: 578
Parsel No	: 8
Arsa Yüzölçümü	: 617 m ²
Ana Gayr. Vasfi	: Kargir Ev
Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No	: 7785
Cilt No	: 10
Sayfa No	: 956
Edinim Tarihi	: 27.10.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

16.12.2013 tarihinde Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların tapu kayıtları üzerinde her hangi bir takyidat tespit edilmemiştir.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma izin Belgesi
- Mimari projesi (Kat Planları),

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

Değerleme konusu parsel; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parselin 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 mevzi imar planının geçerli olduğu alanda h= 6.50 m. irtifaında, ayırık blok inşaat nizamında,“ B1 Tipi-Mahalli Ticaret” alanında yapılanma şartlarına sahiptir

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

Değerlemeye konu gayrimenkullerin son 3 yıl içinde T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinden Halk G.Y.O. A.Ş. portföyüne devredildiği ve imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmasına dair herhangi bir engelin olmadığı tespit edilmiştir..

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

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

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazlardan 578 ada 3 parsel nolu taşınmazın Beşiktaş Belediye arşivinde incelenen dosyasında ;

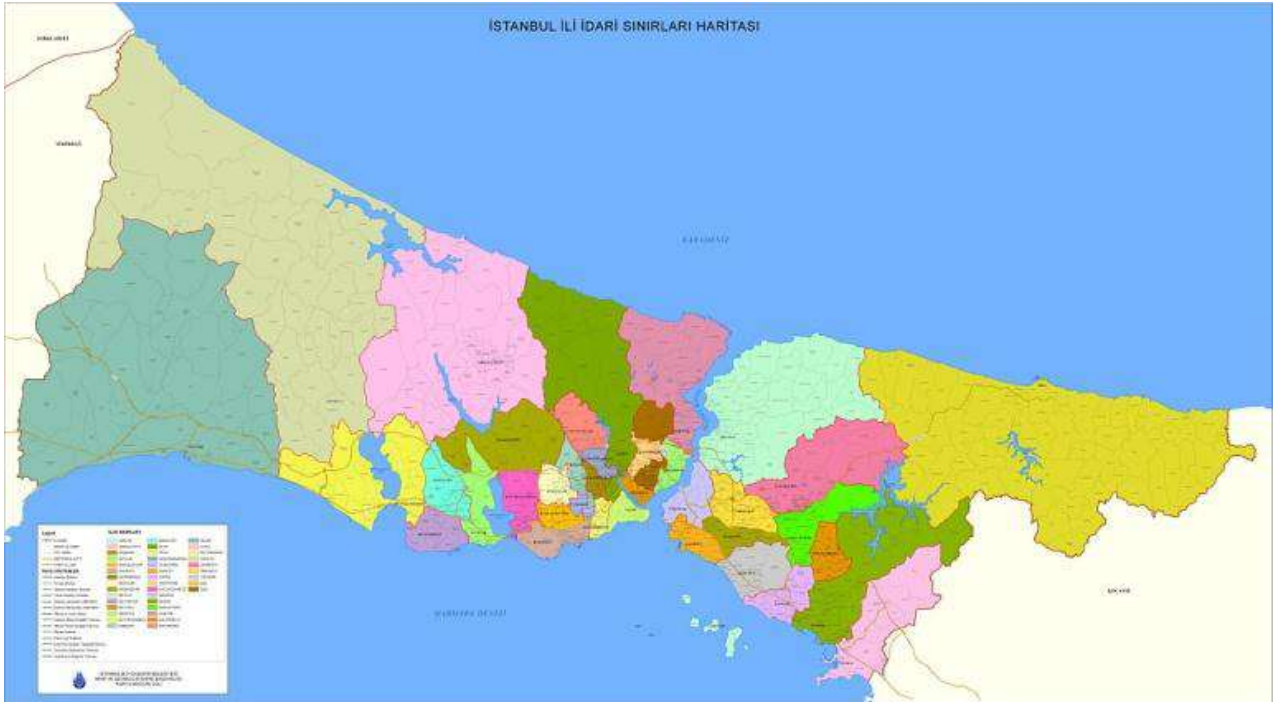
- * 14.01.1987 tarihli 11210 sayılı “Mimari Proje”,
- * 28.03.1987 / 13-1cilt, 18 sayfa numaralı “Yapı Ruhsatı”,
- * 05.02.1992 tarihli 91/1502 sayılı “Yapı Kullanma İzin Belgesi”, görülmüştür

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ

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



Nüfus : Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur. Türkiye topraklarının %9,7,,sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

BEŞİKTAŞ İLÇESİ

KONUM

İstanbul' un, sur dışındaki en eski semtlerinden biridir. İstanbul Boğazı' nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı' da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur.1930 yılına kadar Beyoğlu' na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 kilometrekaredir Beşiktaş İlçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir. Beşiktaş'ın iklimi doğal olarak İstanbul'un ikliminin bir parçasıdır. Ancak kıyı kesiminde nem oranı daha yüksektir. Akdeniz iklimi ile kara iklimi arasında kalan İstanbul'un bu karma özelliği Beşiktaş'ta da kendini gösterir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer. Yağış en çok kasımda en az temmuz ayında düşer. Yıllık ortalama karla örtülü gün sayısı 7'dir. Kar yağışının en çok görüldüğü ay şubattır. Yıllık ortalama sıcaklık 13°C'dir. En sıcak ay ağustos, en soğuk ay ocaktır. Gece ile gündüz sıcaklık farkı büyük değildir. Bu farkın en yüksek olduğu ay nisan olarak ölçülmüştür. İlçe sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır.1994'te Necati Akpınar ve Yılmaz Erdoğan tarafından kurulan Beşiktaş Kültür Merkezi tiyatro, televizyon, sinema ve organizasyon alanlarında zamanla adından söz ettirmiştir. Bunların dışında Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena önemli şov ve gösteri mekanları arasındadır.

Nüfus:

İlçe, genellikle bir yerleşim yeri niteliği taşımaktadır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde hızlanan tercih günümüzde de yüksek noktaya varmıştır. Bugün Beşiktaş tümüyle bir kentsel yerleşme alanıdır. Gitgide artan bir tablo çizen Beşiktaş İlçesi' nin nüfusu 2000 yılında yapılan nüfus sayımına göre 190.813'tür.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir. 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasalar 2010 yılında da zor bir süreçten geçerek, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2013 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa çıkarılması halinde; yeri, konumu, imar durumu, banka binası olarak planlanmış ve işletiliyor olması, İstanbul ilinin belirli marka yapılarından birisi olması, yakın çevresinin teşekkül tarzı ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak taşınmaza gelebilecek talebin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın yaşı,
- Taşınmazın banka binası olarak planlanmış ve kullanılıyor olması
- Alternatif kullanımlara uygun olması
- Taşınmazın İstanbul İl merkezinde, Ticari potansiyelin yüksek olduğu bir bölgede olması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu (Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Binleri ve Kamu binaları),
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,

- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli (vapur, tren, otobüs,v.b) olması,
- Satış kabiliyeti, gibi hususlar taşınmazın değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 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 603,89 m²'dir.

Bodrum katı projesine göre 227,37 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 188,87 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 171,65 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.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkullerin yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4-B
Yapının Yaşı	:	24
Kat Adedi	:	Bodrum, zemin, 1 normal kat
Dış Cephe	:	Taşınmazın ön cephesi alüminyum kopozit levha ile kaplı, diğer cepheleri, plastik boya ile sıvanmıştır.
Kapalı Alan (m ²)	:	603,89 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz-merkezi

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının müttemim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

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

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

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir

gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda yeterli sayıda satılık ve kiralık işyeri ve mesken emsal bulunması, arsa emsalinin ise bulunmaması nedeniyle “Maliyet Oluşumları Yöntemi” kullanılmamıştır

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı

4.10-1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Satılık Emsaller

Emsal 1 : Etiler'de Nispetiye Caddesi'ne yakın konumlu , ara sokakta yer alan, 4 katlı, iş yerine uygun 850 m2 villa 12.500.000.TL bedel üzerinden satılıktır,.
(Best Emlak : 0533 749 34 88) 14.700.TL/m2

Emsal 2 : Etiler'de Nispetiye Caddesi'ne çok yakın konumlu , ara sokakta yer alan, 2 katlı, iş yerine uygun 350 m2 villa,7.200.000.TL bedel üzerinden satılıktır.
(Sahibinden : 0535 598 90 57) 20.570.TL/m2

Emsal 3 : Nispetiye Caddesi üzerinde konumlu, kurumsal kiracısı olduğu belirtilen, cadde üzerinde ticari yoğunluğun fazla olduğu noktada yer alan, 700 m2 18.580.000.TL 4 katlı bina
(Cengiz Emlak : 0212 270 00 78)26.600.TL/m2

Emsal 4: Nispetiye Caddesi üzerinde konumlu, değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 4 katlı iş 975 m2yeri amaçlı kullanılan villa, 25.000.000.TL satılıktır 35.000 USD kira getirisine sahip 26.600.TL/m2
NEWYORK GAYRİMENKUL 0 533 492 99 77

Emsal 5: Nispetiye Caddesi'nde 1. Levent mevkiinde konumlu, 650 m2 villa13.500.000.TL Bedel ile satılıktır.20.800.TL/m2

Kent Emlak- 0 532 524 11 85

Kiralık Emsaller

1. Arthur Miller Emlak – 0555 534 90 57

Değerleme konusu taşınmaza yakın bir konumda 600 m2 bahçe kullanımlı 500 m2 kapalı alanlı dükkan 50000.TL bedel ile kiralıktır. 100.TL/m2

2. Garage Emlak – 0532 720 33 47

Etiler Nispetiye Caddesi üzerinde, değerlendirme konusu taşınmaza yakın, 360 m2 3 katlı villa 50.000.TL/Ay bedel ile kiralıktır. 138.TL/m2

3. Örnek Emlak- 0212 661 00 90

Etiler Nispetiye Caddesine 39 m. cepheli 630 m² taban oturumlu olan toplam da 1.200 m² kullanımlı villa 110.000.TL/Ay 91,6.TL/m2

4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için **22.350,-TL/m²** değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır

578 ADA 8 PARSEL ETİLER ŞUBESİ HİZMET BİNASI EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER.TL/M2	DEĞER.TL
603,89	22350	13.496.941~13.500.000

4.11- Nakit / Gelir Akımları Yaklaşımı

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

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Yukarıda açıklanan veriler ve tespitler ışığında, bu çalışmaya esas teşkil edecek gayrimenkulün metrekare kira bedeli aşağıda belirtilen unsurlar dikkate alınarak hesaplanmıştır. . Taşınmazın bulunduğu binanın bir bütün olarak 110 TL/m² bedelle, kiraya verilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır

4.11.2- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 ETİLER ŞUBESİ	603,89
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDELİ	66.427~66.500
YILLIK KİRA BEDELİ,TL	798.000
KAPİTİLİZASYON ORANI	0.06
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	13.300.000

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **13.300.000.TL** olarak hesaplanmıştır

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yeterli sayıda satılık ve kiralık emsallerinin bulunması, arsa emsallerinin ise bulunmaması nedeniyle”Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” kullanılamamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti “Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”ne aittir. Taşınmaz, T.Halk Bankası tarafından “T.Halk Bankası Etiler Şubesi “olarak kullanılıyor olduğu ve yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir.

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması , parselin ticari imarlı olması vb. dikkate alındığında mevcut kullanımın en iyi kullanım şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında ‘ ‘ Kargir Ev ’ ’ olarak kayıtlıdır. Taşınmaz tapu kütüğünde Cins tashihli olarak görülmekte olup, Beşiktaş Belediyesi yapılan incelemede banka binası olarak verilen yapı kullanma izin belgesi ve kat planı çizelgesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesiyle uygun kullanıma sahip olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 5:

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 13.500.000,-TL, Gelir Yöntemi ile ise 13.300.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle uyumluluğu dikkate alınarak 13.500.000,-TL değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi,Bebek Mahallesi,578 Ada, 3 Parselde kayıtlı “ Kargir Ev ” vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde; İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan ve halihazırda komple satılık ve kiralık bina, dükkan ve işyeri olarak kullanılan alanların güncel getirileri farklı değerlendirme yöntemleri içerisinde değerlendirilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLER VE NEDENLERİ

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkul tadilata uğrayarak Banka Binası şeklinde planlanmıştır. Ekspertizi yapılan banka binasının Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde onaylı tadilat projesi ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup kat mülkiyeti tesisi yapılmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari projesi, imar durum belgesi ve yapı ruhsatı belgelerindeki durumu dikkate alınarak yasal çerçevede değerlendirilmiştir.

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

28 Mayıs 2013/ 28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9. Maddesinin 1 fıkrası “ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.” şeklindedir. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmaz üzerinde ipoteklerin olmaması nedeniyle GYO portföyünde bulunmasında yasal bir engel taşımamaktadır.

5.5-KDV ORANI

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

BÖLÜM6.

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, inşaa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici

ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan ‘‘Piyasa Değeri Yaklaşımı’’ ve ‘‘Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemleri’’ metodları kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 Ada,3 Parsel üzerinde yer alan taşınmaz;

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

578 ADA 3 PARSEL HALK BANK ETİLER ŞUBESİ HİZMET BİNASI EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER.TL/M2	DEĞER.TL
603,89	22350	13.496.941~13.500.000

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 13.500.000.-TL (OnÜçMilyonBeşyüzBin.-Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

***23.12.2013 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru: .2.09-TL**

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

954 ADA62 PARSEL ŞİŞLİ ŞUBESİ HİZMET BİNASI KİRA DEĞERİ TAKDİRİ			
ALAN/M2	Birim Kira Değeri .TL/M2	Aylık Kira Değeri.TL	Yıllık Kira Değeri Takdiri.TL
603,89	110	66.427~66.500	798.000

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; 798.000.-TL (Yediyüzdoksansekizbin Türk Lirası/Yıl) olarak kira değeri takdir edilmiştir.

* Sigorta bedeli olarak 2013 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 4B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 603,89 m2 x 730 TL/m2: 440.839,7.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ali Rıza TOPSAKAL
Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZYADIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı



EKLER

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

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi,578 Ada, 3 numaralı Parselde yer alan taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerlendirme çalışması, bulunmamaktadır.

TAŞINMAZ DIŞ GÖRÜNÜMÜ




İÇ MEKAN GÖRÜNÜMLERİ







TAŞINMAZ İMAR DOSYASI İNCELEME RESMİ BELGELERİ
TAPU

İli	STANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf						
İlçesi	BEŞİKTAŞ									
Mahallesi	BEBEK									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	11.000.000,00	Pafta No.	66	Ada No.	578	Parsel No.		Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									647,00 m ²	
Niteliği	KARGIR EV									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 24622988									
Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde									
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	7785	10	956		27/10/2010	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<p>Siciline Uyumlu Dünya ÇEKAK Beşiktaş Şubesi Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT: * Mükayyet olan kişi hata ile ilgili için bakiye müracaat edilmelidir. ** Tebliği Kanun Hükmünden Gerekli Zarfı İçerisinde İlgili Tapu Sicil Müdürlüğüne Bırakılmalıdır.</p>										

TAPU TAKYİDATI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	16.12.2013 16:04:40	2013-18864	20131216-799-F07946	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
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 Tasınmaz Nitelik	KARGIR EV	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 27.10.2010 - 7785		

Rapor Tarihi / Saati : 16.12.2013 / 16:27

1



YAPI İZİN BELGESİ

Yapı İzin Belgesi
M.İ.Ç.Ş. 1974
M.İ.Ç.Ş. 1974

Yapı İzin Belgesi
M.İ.Ç.Ş. 1974
M.İ.Ç.Ş. 1974

BEŞ-E/RUHSAT 30030

Maddesi: ...
Yapı İzin No: ...
Tarih: ...

BÖLÜM III - İşin niteliğinin belirlenmesi

1- Yıkım işi mi?	<input type="checkbox"/>	YOK
2- Kat yapı mı?	<input type="checkbox"/>	
3- Tadilat işi mi?	<input type="checkbox"/>	
4- Tamirat işi mi?	<input type="checkbox"/>	
5- Diğer işler mi?	<input type="checkbox"/>	

BÖLÜM IV

Proje Adı	TASARIM		İşin Adı	TASARIM	
	Tarih	No. ve Sayı		Tarih	No. ve Sayı
Mimarlık	28.1.2007	307/2007	Yapı	28.1.2007	307/2007
Mühür	28.1.2007	307/2007	Çevre	28.1.2007	307/2007
Elektrik	-	-	Mühür	-	-
Mühür	-	-	Mühür	-	-
Mühür	-	-	Mühür	-	-

BÖLÜM VII - Yapının kalitesi amacı ve şartları

Kaliteleme Amacı	Yapılacak İşler	Kaliteleme Amacı	Yapılacak İşler	NOT
1. Dış görünüşü	1. Temizlik	7. Mühürleme		
2. İçerik	2. Temizlik	8. Ölçme		
3. İçerik	3. Temizlik	9. Ölçme		
4. İçerik	4. Temizlik	10. Ölçme		
5. İçerik	5. Temizlik	11. Ölçme		
6. İçerik	6. Temizlik	12. Ölçme		
TOPLAM			307/2007	

İNŞAAT VERGİSİ

11 Kuvvet	TL	K
12 Kuvvet	35/30000	-
TOPLAM 3.542.3000 -		

Yapı İzin Belgesi
M.İ.Ç.Ş. 1974
M.İ.Ç.Ş. 1974

BÖLÜM IX - Yapının yapım süreci ve kalite kontrolü

1. Yapım süreci	1. Yapım süreci	2. Yapım süreci
2. Yapım süreci	3. Yapım süreci	4. Yapım süreci
3. Yapım süreci	5. Yapım süreci	6. Yapım süreci
4. Yapım süreci	7. Yapım süreci	8. Yapım süreci
5. Yapım süreci	9. Yapım süreci	10. Yapım süreci

BÖLÜM X - Yapının kalite kontrolü ve şartları

1. Yapım süreci	1. Yapım süreci	2. Yapım süreci
2. Yapım süreci	3. Yapım süreci	3. Yapım süreci
3. Yapım süreci	4. Yapım süreci	4. Yapım süreci
4. Yapım süreci	5. Yapım süreci	5. Yapım süreci
5. Yapım süreci	6. Yapım süreci	6. Yapım süreci

BÖLÜM VIII - Belediyeye ait diğer şartları

Gözetim ücreti	TL	K
Diğer ücretler	35/30000	-
TOPLAM 3.542.3000 -		

Takdimde sunulan belgelerin ve diğer şartların yerinde bulunması halinde bu belgeyle yapı işinin yapılmasına izin verilmektedir. Bu belgeyi alan kişi, belgeyi kullanırken ilgili mevzuatın diğer hükümlerine de riayet etmelidir.

YAPI İZİN BELGESİ No: ...
Yapı İzin Belgesi
M.İ.Ç.Ş. 1974
M.İ.Ç.Ş. 1974


Yapı İzin Belgesi
M.İ.Ç.Ş. 1974
M.İ.Ç.Ş. 1974

11/11/100 - 100 - 100 - 100 - 100

T.C. 11/11/100 - 100 - 100 - 100 - 100

REKONSTRUKSI BANGUNAN

No: 11/11/100 Tanggal: 11/11/100	Lokasi: BUKIT BARU, KOTA PADANG Tanggal: 11/11/100
-------------------------------------	---



Deskripsi: Bangunan ini adalah rumah tinggal yang terletak di kawasan perumahan di Bukit Baru, Kota Padang. Bangunan ini mempunyai luas tanah 1000 m² dan luas bangunan 200 m². Bangunan ini mempunyai 4 kamar tidur, 2 kamar mandi, dan dapur. Bangunan ini dibangun pada tahun 1980. Bangunan ini mempunyai struktur beton bertulang. Bangunan ini mempunyai cat putih. Bangunan ini mempunyai lantai keramik. Bangunan ini mempunyai atap genteng.

Daftar Isi:

1. RENCANA DENAH
2. RENCANA TAJUK
3. RENCANA PENAMPANG
4. RENCANA DETAIL

YARAHAN BANGUNAN			
Batas Atas	No	Uraian	Harga
	1	1000 m ² (Tanah)	100000
	2	200 m ² (Bangunan)	200000
	3	1000 m ² (Teras)	100000
Batas Bawah	No	Uraian	Harga
	4	1000 m ² (Teras)	100000
	5	200 m ² (Bangunan)	200000
	6	1000 m ² (Tanah)	100000

JUMLAH: 600000

Nama: MURAH BAKIN	Alamat: Bukit Baru, Kota Padang	No: 11/11/100	Tanggal: 11/11/100
-------------------	---------------------------------	---------------	--------------------

İSTANBUL İLİ
EĞİŞİKTAŞ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLANLAMA M.D.

Yapı Sahibi : FamaBank T.A.Ş.
Müracaat Tarihi : 27.09.1990
Müracaat No. : 6029
Muzayene Tarihi : 3.02.1992

Sayı :
91/1502

BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

400064

Yapı Adres-	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Mim. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı
Beşiktaş Skılar Nispetiye Cad.	66	578	3	22.03.1987/1493	14.01.87/11210	18.03.1987/13-1-18

YAPININ NİTELİĞİ

Yukarıda açık adresi yazılı yerde bulunan 1 Bodrum+Zemin+1 Normal katlı yapının tamamlandığına dair belgedir.

Not:1.Bodrum katı:ŞişinakiKazan daireni

Zemin katı:Mutlak ortak odaları

1.Nor.katı:İstisna mahalleri olup lojman olarak yapı tek başına bİlİnmİŞtir.

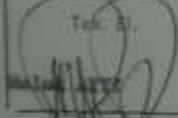
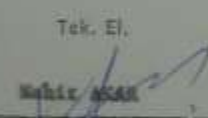
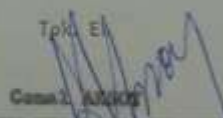
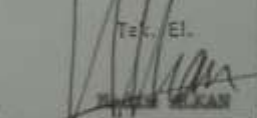
İş bu belge (Yapı kullanma izin belgesi) 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiştir.

Isı Yalıtım	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Sihir
Yok	Var	Yok	Yok	Var	var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde, yapılan kontrolünde İmar mevzuatına ve İşaretili te-
minatın Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.

İmar Kanununun 30. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen teknik-
den Fen memuru memurur.

FEN ELEMANLAR


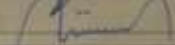
Tek. El.	Tek. El.	Tek. El.	Tek. El.
			
Mahir ASAR	Mahir ASAR	Cemal AKKOT	Mahir ASAR

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

Büro Şefi	İmar Planlama Müdür Muavini	İmar Planlama Müdürü	BELEDİYE BAŞKANI ADINA
			
İbrahim İYİHAN	Hüseyin ZORLU	Köşey BAYRAM	Necdet ERBAYDAR Belediye Yardımcısı

PAMUKBANK TAŞ.

UYGULAMA PROJESİ

MÜELLİF	ADI SOYADI	UNVANI	ODA NO	BELGE NO	BELGE SİNO	İMZA
MİMAR	MUHSİN DÖNMEZ	MİMAR	14991	-	8748	
STATİK	Süleyman Kıprılı	MİMAR	28465	9290		

OKU VİZESİ

MİMAR	STATİK
MİMAR İ. S. T. B. B. K. İMAR MÜDÜRLÜĞÜ Teşkilat Şehri T. No. 2748 Teşkilat Bölgesi ORHAN GÖKDOĞAN 17 KASIM 2006	



100 TL
50 TL

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ VE YERİ
İLÇESİ	BEŞİKTAŞ	
MARALLESİ	ETİLEL, BEBEK	
SOKAĞI	MİSBETİYE	
PAPATYA NO	66	
ADA NO	578	
PARSEL NO	3	

BEŞİKTAŞ

BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA M.D.

PROJE NO

STATİK PROJENİN KONTROL
EDENİN ADI SOYADI İMZASI

MİMARİ PROJENİN KONTROL VE TASTIK EDENİN
ADI SOYADI İMZASI

RESMİ MÜHÜR

RAPORTÖR

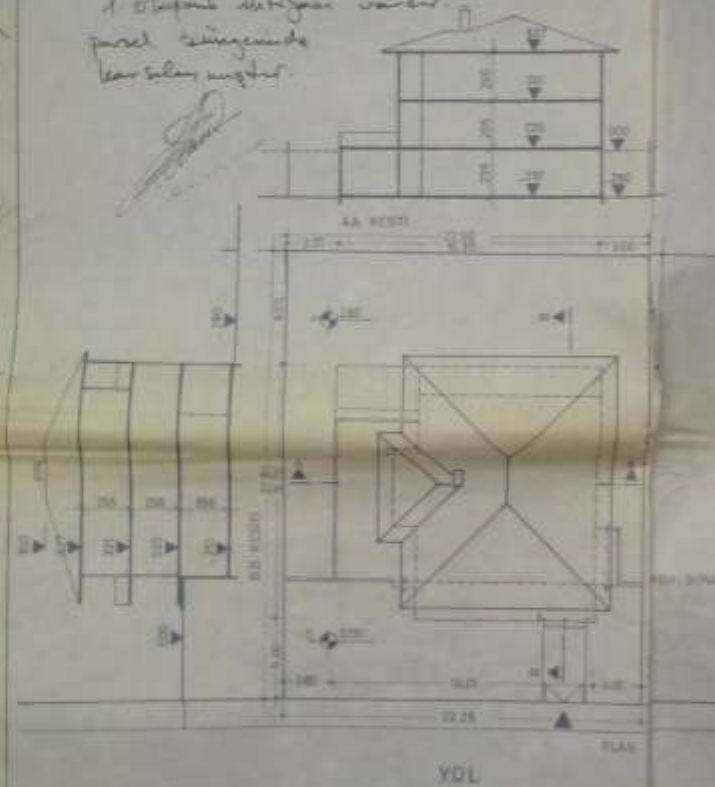
RUHSAT BÜROSU ŞEFİ

**PAZARCI BAZIĞI TAŞI
ETİKİTİ SUHİSİ** *KARAY*

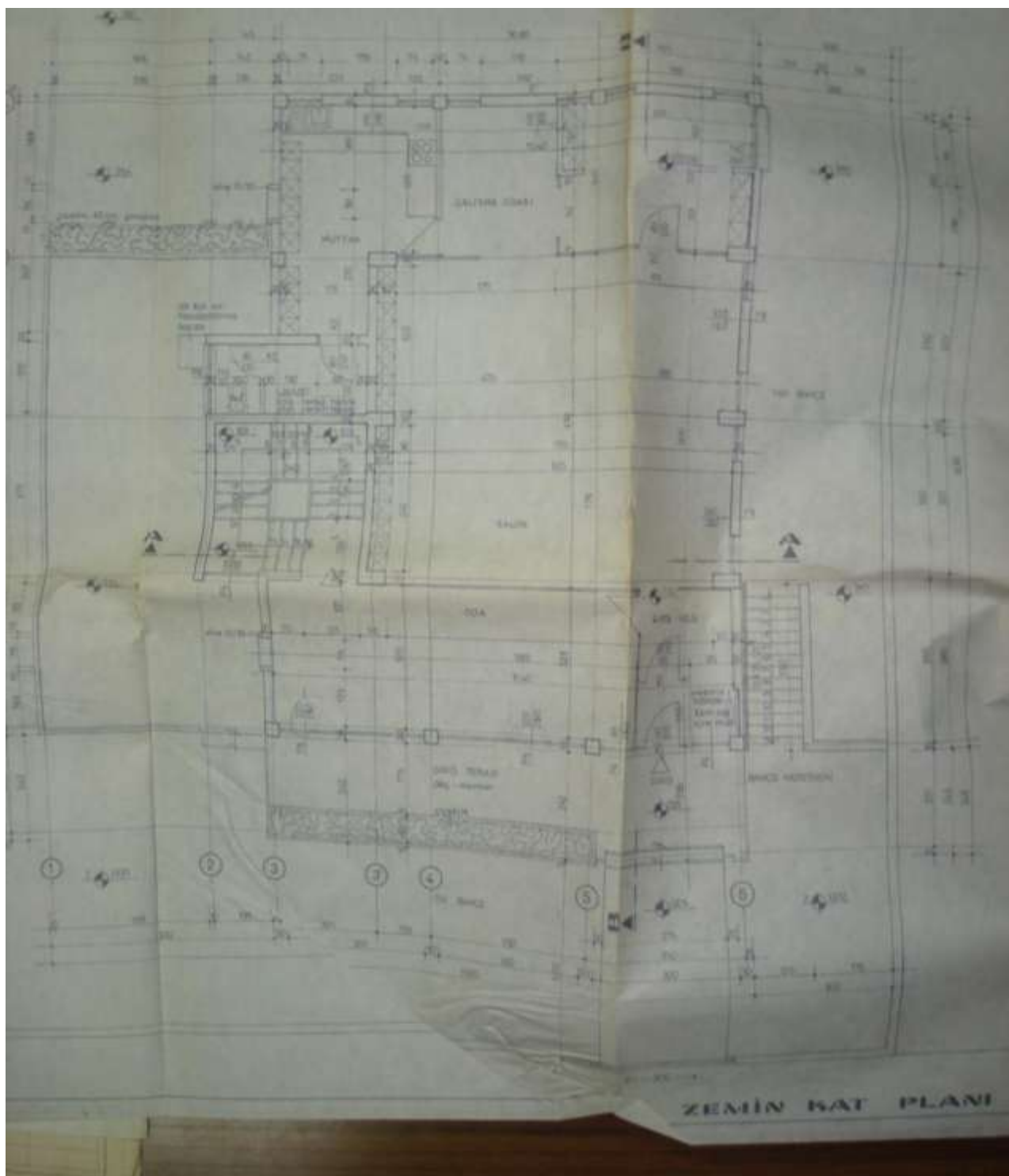
İNCELEME BELGELERİ :

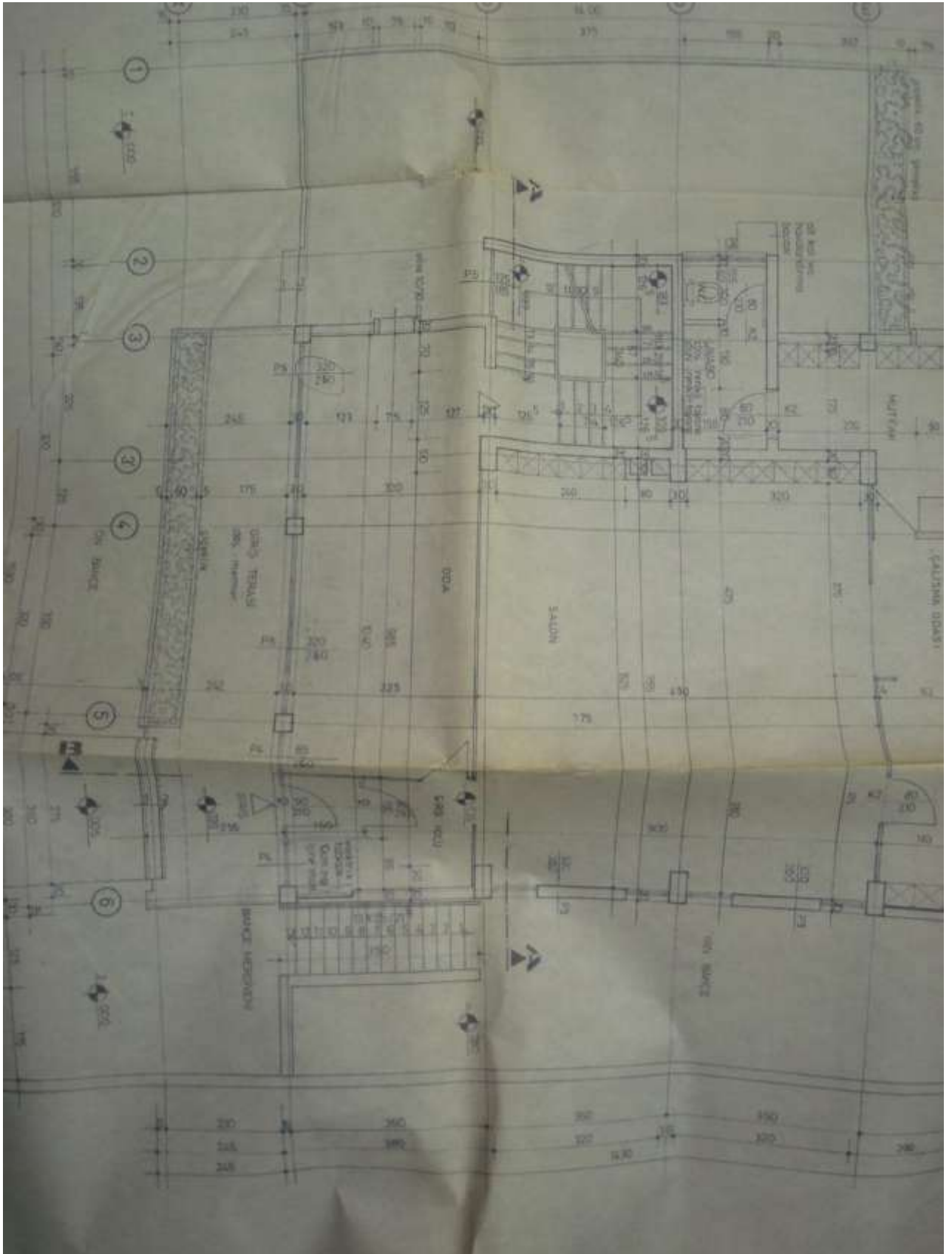
- * 16.7.88 tarih ve 7234 sayılı karar dairesi.
- * 4.9.88 tarih ve 7233 sayılı karar (7234)
- * 28.7.88 tarih ve 5230 sayılı karar.
- * 86/5294 sayılı karar projesi Kat. Kesit belgesi
- * Harita No 1/25.000
- * 7.11.78 tarih ve 828 sayılı 1. Sınıf kat. belgesi.
- * 16.10.1986 gün ve 534 S. sayılı karar belgesi

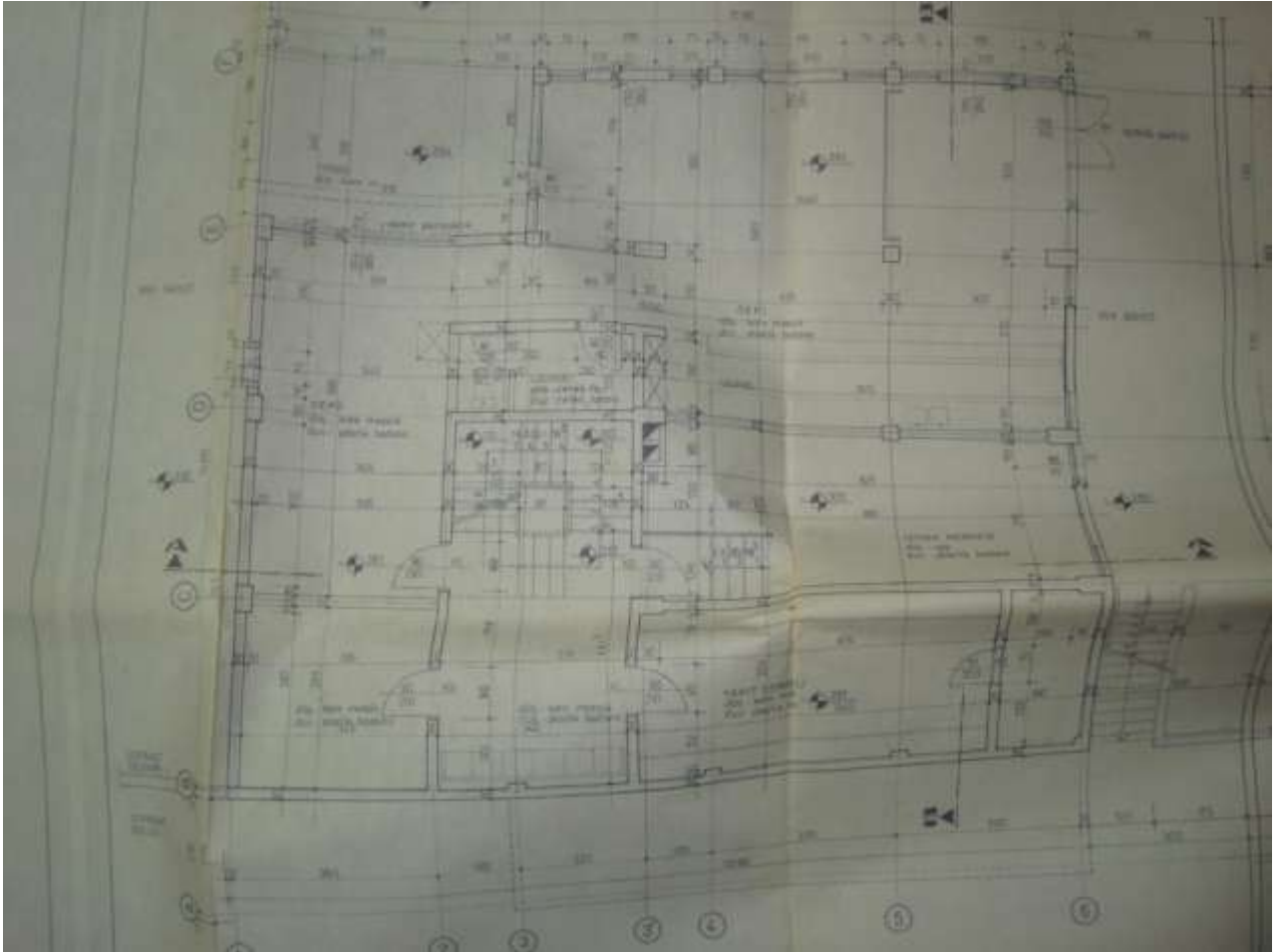
Tek katlı yapı binalıdır.
1. etajın altında
park alanı yer alır.
Kentsel yapıdır.



VAZİYET PLANI 1/200







LİSANSLAR VE ÖZGEÇMİŞLER

00.9/5

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009 No : 401148

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Doğan ÖZAYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RENKLİ FOTOKOPI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 23.02.2011 No : 400920

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ali Rıza TOPSAKAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



Doğan ÖZAYDIN

İřletmeci

Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

D. Tarihi : 07.02.1949

M. Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

2009-..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ő.
Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

1997-1998 : Kalkınma Bankası

1970-1997 : Harita Genel Komutanlığı

EĞİTİM BİLGİLERİ

1970 : Kara Harp Okulu

1974 : MSB Harita Mühendisliđi Yüksek Teknik Okulu

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

Ali Rıza TOPSAKAL

Ekonomist

Görevi ...: Lisanslı Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

D.Tarihi.: 22,09,1965

M. hali...: Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TERCÜBESİ

1987-1989 Menkan Dış Ticaret AŞ – Dış Ticaret Müdürü

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

2004-2008Promeks Değerleme A.Ş.-Ortak

2008-2009 Faal Değerleme Ltd.Şti – Ortak

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

EĞİTİM BİLGİLERİ

-ANKARA ÜNİVERSİTESİ SİYASAL BİLGİLER FAKÜLTESİ

ULUSLAR ARASI İLİŞKİLER

-CALİFORNIA STATE UNIVERSITY of FULLERTON-BA