



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

(1 ADET BİNA)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALGGYO-20

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 20
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek mahallesi, 578 ada, 3 numaralı parselde Kargir Ev vasıflı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	16.12.2016 / 2016-HALKGYO-20
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	28.11.2016 tarihinde, saat 10:39 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel taksit belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 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 Alanı'nda kalmakta olup, 10.01.1952 onaylı mevzi imar planına göre "B1" Tipi yapılaşma hakkına sahiptir". Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve cins tashihli olması nedeniyle imar planından olumsuz olarak etkilenmemektedir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 16.594.000.-TL (ONALTIMİLYONBEŞYÜZDOKSANDÖRTBİNTÜRKLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 80.500.-TL (SEKSENBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 966.000,-TL (DOKUZYÜZALTMİŞALTIBİNTÜRKLİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-12
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	12
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	12
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	12
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	13
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	13
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	14
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	14
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	15
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	15
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	15-16-17
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	18
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	18
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	18
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	18
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	18
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	18
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	19
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	19
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	19
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	20
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	20
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	20
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	21

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	21
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	21
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	21
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	21
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	22
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	23
7 - SONUÇ	22-23
8 - EKLER	23
8-1 Uydu Fotoğrafı	23
8-2 Fotoğraflar	24-25-26
8-3 Belgeler	27-...-37
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	37
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	38
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	38
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	39
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	40
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	41

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 16.12.2016 tarihinde 2016-HAL�GYO-20 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

09.12.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 16.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi; Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek mahallesi, 578 ada, 3 parselde "Kargir Ev" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek mahallesinde konumlu gayrimenkulün satış/kira piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satış gerçekleştirilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler:



İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kısmetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik

sifatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltelerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Penneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Pennepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir penneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

İklim

İstanbul'un il bütününün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. Yerküre üzerinde ekvattan başlayıp sırasıyla ikişer kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul (41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile), subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı (en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soğuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

Bitki Örtüsü

İstanbul metropoliten alanını doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uyumuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir. Kocaeli Yarımadası psödomaki; Kızılcık, fındık, geyik diken, güvem çalısı, muşmula, yabancı erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. Boğazı'nın kuzey-doğusu, Alemdağ'ın kuzeyi ve Polonezköy çevresinde görülen kestane, kayın, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.

Kültür

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehridir. Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşatıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılardan dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı



çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

Ekonomi

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerinin yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

Nüfus Ve Demografik Yapı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.467 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,71'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile bir çok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

Beşiktaş İlçesi Genel Veriler

Beşiktaş İlçesi'nin yeryüzü biçimleri ikili özellik taşır. İlki İstanbul Boğazı'nın biçimlediği kıyı kesimi, ikincisi art bölgeler. Kıyı kesimi denize paralel uzanan yamaçlar biçimindedir. Bu

yükseltiler yer yer vadilerle bölünmüş ve hemen her vadi tabanında da bir derenin yatağı oluşmuştur. Art bölgeler ise batıda Beyoğlu platosunun devamı niteliğindeki az engebeli düzlükler ile kuzeyde ve doğuda vadilerin biçimlediği küçük düzlüklerden oluşur. Yükselti eğrisine bir örnek vermek gerekirse Barbaros Bulvarı başlangıcında 1,5 m iken Zincirlikuyu'da 135 m'ye ulaşır.

Beşiktaş'ın iklimi doğal olarak İstanbul'un ikliminin bir parçasıdır. Ancak kıyı kesiminde nem oranı daha yüksektir. Akdeniz iklimi ile karasal iklim arasında kalan İstanbul'un bu karma özelliği Beşiktaş'ta da kendini gösterir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer. İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş bu nedenle ulaşım konusunda büyük avantaja sahiptir. Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmetköprülerinin Avrupa yakasındaki ayakları Beşiktaş ilçesindedir.

EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Türkiye ekonomisinin son bir yılına bakıldığında ise aşağıdaki tespitleri yapmak mümkündür;

- 2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiş, istihdam artışı devam etmiştir. 2016 Yılı ilk çeyrek büyümesi de beklenenin üzerinde gerçekleşmiştir.

- Bununla beraber, son dönemde temelde gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere, döviz kurlarının birikimli etkilerinin azalmasından gelen destekle, enflasyonda düşüş yaşanmıştır.

- Enerji fiyatlarındaki azalma, Avrupa Birliği ülkeleri kaynaklı talep artışının ihracatımıza olumlu etkileri, ihracatımızın pazar değiştirme esnekliği ve makro ihtiyati tedbirler ile temkinli para politikasının katkılarıyla cari işlemler dengesindeki iyileşme sürmektedir. Cari açığın finansmanı ise, ağırlıklı olarak doğrudan sermaye yatırımları ile uzun vadeli kaynaklar tarafından sağlanmaktadır.

- Ayrıca 2015 yılı boyunca kısa vadeli dış borç stokunda belirgin bir düşüş gerçekleşmiştir. Mali disiplinin sürdürülmesi, hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşmesine önemli katkı sağlamaktadır.

- Küresel risk iştahında görülen yakın dönemdeki artışa paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de risk primleri gerilemiş, Türk lirası değer kazanmış ve faizlerde düşüş meydana gelmiştir.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye'nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir duruma ulaşmıştır. Türk ekonomisi de benzer risk gurubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.⁴² Birinci bölümde ifade edildiği üzere bu tip hızlı müdahaleler merkez bankaları tarafından yerine getirilmiştir. T.C.M.B de küresel gelişmeleri diğer ülke merkez bankaları gibi büyük bir ciddiyet ile takip etmekte ve 'para politikası' silahlarını kullanmaktadır. Parasal genişleme ile ilgili Fed'in olası çıkış kararını açıkladığı sürece kadar, kamu borçlanma ihtiyacının düşmesi, bütçe prensiplerine uyulması ve dengeli bir büyüme stratejisi sayesinde yıllık hazine faizlerinde dramatik bir düşüş kaydedilerek önemli bir faiz yükünden kurtulmuştur. 2001 Krizi sırasında Hazine yıllık %140'lar civarında borçlanmak durumunda kalmıştır. Zaman zaman dalgalı bir seyir izlemekle birlikte faizler 2003 yılından sonra hızla düşerek 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan



%4,99 kadar gerilemiştir. Ardından Fed'in yaptığı parasal genişlemenin sonlandırılacağı beklentisi ve artan sistemik riskler nedeni ile tekrar yükselişe geçmiştir. 2015 yılı sonu itibar ile Fed'in faiz artırması ve jeopolitik riskler nedeniyle 31 Aralık 2015 de %10,78'e çıkan gösterge faizi, alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile 29 Haziran 2016 da %8,75'e gerilemiştir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ – İLÇESİ : İSTANBUL-BEŞİKTAŞ
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : BEBEK
SOKAĞI :-
MEVKİİ :-
PAFTA NO : 66
ADA NO : 578
PARSEL NO : 3
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : KARGİR EV
B.B. NİTELİĞİ : -
KAT/ BB.NO : -
ARSA ALANI : 617,00 m²
ARSA PAYI : TAM
YEVMIYE NO : 7785
CİLT NO : 10
SAHİFE NO : 956
TAPU TARİHİ : 27.10.2010
MÜLKİYET DURUMU : Kat mülkiyeti Kat İrtifakı Cins Tashihi Devre Mülk
Arsa

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

28.11.2016 tarihinde, saat 10:39 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.



3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Kargir Ev" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "Halk Bank Etiler Şubesi" nitelikli işyerine ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins Tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 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 Alanı'nda kalmakta olup, 10.01.1952 onaylı mevzi imar planına göre "B1" Tipi yapılaşma hakkı almaktadır".

Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve cins tashihli olması nedeniyle imar planından olumsuz olarak etkilenmemektedir.

Mimari Proje

Taşınmazın Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 24.03.1987 tarih, 1493 sayılı İmar Müdürlüğü onaylı, 07.11.1986 tarih, 8748 sayı ile ruhsat onaylı mimari uygulama projesi incelenmiştir. Mimari Proje; bodrum+zemin+1 normal katlı olarak onaylanmıştır.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait 1 + 2 = 3 kat ve 667 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 28.03.1987 13-1/18 300361 no.lu "Yapı İzin Belgesi = Yapı Ruhsatı" ile 05.02.1992 tarih ve 91/1502 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın, Cins tashih işleminin gerçekleştirilmiş ve ilgili mevzuat gereğince yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi tüm izinleri alınarak projesine uygun olarak inşa edildiği saptanmıştır.

Cezai Tutanak

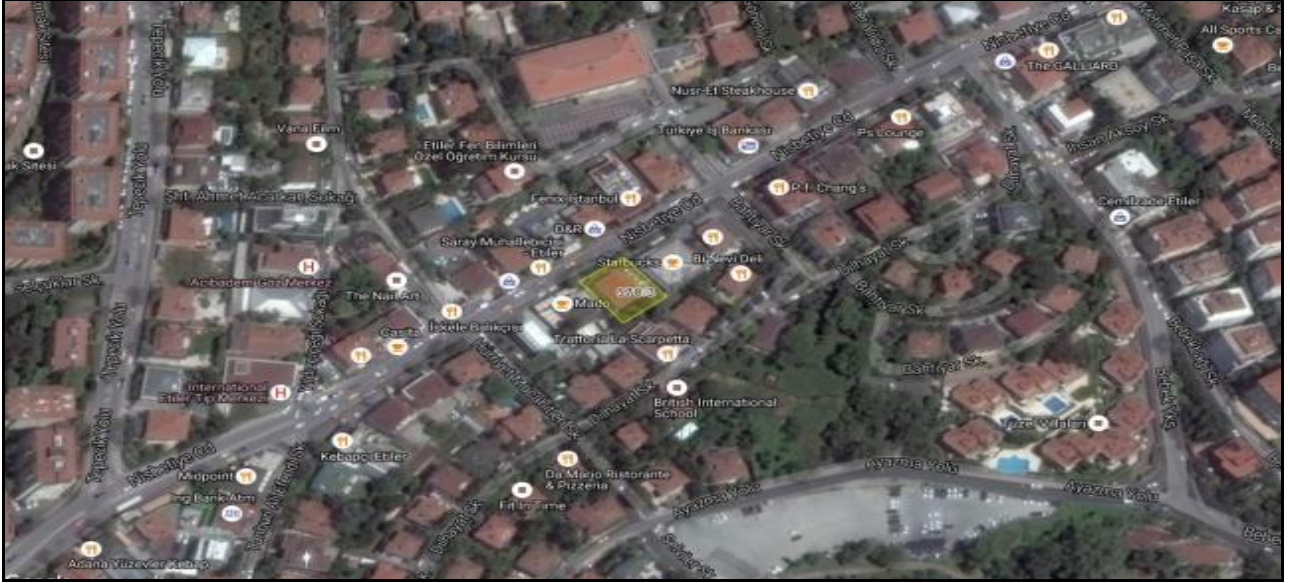
Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

3-8 Taşınmazın Tanıtılması

3-8-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 41,079511 K - 29.032523 D)

Değerlemeye konu taşınmaz; Etiler mahallesi, Nispetiye caddesi, No:88 Beşiktaş /İstanbul Posta adresinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. Etiler Şubesidir. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Cengiz Topel caddesi ile Nispetiye caddesi kesişim noktasından Nispetiye caddesine girilir. Bu cadde üzerinde güneybatı istikametinde yaklaşık 950 m ilerlenir ve sol kolda konumlu Türkiye Halk Bankası Etiler Şubesine ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde Beşiktaş Belediyesi, Garanti Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü, British International School, Beşiktaş İlçe Emniyet Müdürlüğü, Hasan Ali Yücel İlk Öğretim Okulu, Özel Yeni Nesil İlk Öğretim Okulu ve Akmerkez – Metrocity gibi AVMLer, oteller, banka şubeleri, ticarethaneler ve nitelikli restaurantlar yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım gerek kamu ulaşım araçları, gerekse özel araçlarla çok kolaydır.

Taşınmazın bulunduğu Beşiktaş bölgesinin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamakla olup, İstanbul şehir içi toplu taşıma sisteminde en büyük paya sahip olan otobüslerin yanı sıra dolmuş ve minibüsler de ilçenin İstanbul'un geneliyle olan ulaşımında çok etkindir. Beşiktaş İskelesi'nin önündeki park alanından hareketle Edirnekapı, İstanbul Otogarı (Bayrampaşa), (Sultangazi), Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Güzeltepe-Kağıthane, Topkapı, Derbent, İstinye, Mecidiyeköy gibi kentin diğer bölgelerine otobüsle doğrudan ulaşım vardır. Barbaros Bulvarı, Dolmabahçe Caddesi, Büyükdere Caddesi, Boğaziçi sahil yolu ve Nispetiye caddesi gibi ana arterler hem şehir içi ulaşımında hem de toplu taşımada büyük öneme sahiptir. Beşiktaş'tan Taksim ve Harbiye'ye dolmuş, Sarıyer'e de minibüs hattı çalışır. Metrobüs'ün Avrupa'dan Asya yakasına geçmeden önceki son durağı olan Zincirlikuyu durağı da Beşiktaş ilçesi'ndedir. Keza, Yenikapı-Hacıosman Metro Hattı'nın 4.Levent ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir.

Beşiktaş İskelesi'nden Üsküdar, Barbaros Hayrettin Paşa İskelesi'nden Kadıköy'e şehir hatları seferleri düzenlenmektedir. Ortaköy, Arnavutköy ve Bebek iskeleleri ise daha çok gezinti amaçlı boğaz turlarında kullanılmaktadır. Beşiktaş ile Üsküdar ve Kadıköy arasında ayrıca motor seferleri de vardır.

3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek mahallesi, 578 ada, 617,00 m² alanlı 3 parsel üzerinde kayıtlı "Kargir Ev" vasıflı taşınmazdır. Ana gayrimenkul; ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-A yapı sınıfında, "Bodrum+ zemin + 1 normal kat" olmak üzere toplam 3 kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir.

Onaylı mimari projesine göre binanın;

- Bodrum katında yakıt deposu, hol, ısıtma merkezi hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 216,00 m² kullanım alanıdır.
- Zemin katında oda, salon, çalışma odası, mutfak, wc-lavabo ve merdiven kovası hacimleri yer almakta olup, yaklaşık brüt 188,00 m² kullanım alanıdır.
- 1. normal katı 3 adet yatak odası, hol, banyo ve merdiven kovası hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 196,00 m² kullanım alanıdır.

Bu hali ile bina toplam 600,00 m² kullanım alanına sahiptir.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde binanın;

- Bodrum katında kasa bölümleri, kalorifer dairesi, arşiv, mutfak, yemekhane ve wc-lavabo hacimleri,
- Zemin katta banka şubesi, müşteri ve servis holü, 1 adet ofis bölümü ve merdiven kovası hacimleri,
- 1. normal katta birimlere ait yönetici odaları, ofis ve servis holü hacimleri,

yer almaktadır. Yapılan değişiklikler binanın alanında herhangi bir değişikliğe neden olmamış olup, tadilatı ile onaylı mimari projesine uygun hale getirilebileceği kanaatine varılmıştır.

Binanın dış cephesi, kompozit ve mermer kaplama şeklindedir. Ana gayrimenkulün giriş kapısı binanın kuzeybatı cephesinden Nispetiye caddesi üzerinden camlı alüminyum doğrama kapı ile sağlanmaktadır.

İç Mekan Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazın bodrum katında zeminler karo seramik, duvarlar ve tavanlar saten boya şeklinde olup, katlar arası sirkülasyon mermer kaplama merdivenler ile sağlanmaktadır. Binanın zemin katında yer alan şube hacminde zeminler doğal granit kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar alçı asma tavan üzeri spot aydınlatmalıdır. Normal katta yönetici odası dışındaki diğer alanlarda alçak bölmeli masalı ofis düzeni mevcuttur. Döşemeler doğal granit kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Yönetici odası döşemesi lamine parke kaplıdır. Tavanlar alçı asma tavan üzeri spot aydınlatmalıdır. Binanın zemin katında Nispetiye Caddesi yönünde bir adet ATM Makinası yer almaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

SATILIK EMSALLER

EMSAL 1: CENGİZ EMLAK (OSMAN BEY): 0542 737 99 97

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan binanın zemin katında konumlu 180 m² kullanım alanlı dükkan 8.600.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olduğu göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	180 m ²	47.777,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	180 m ²	52.555,-TL/ m ²

EMSAL 2: REMAX MÜJDE (OMAYKAN ÇINAR): 0555 533 99 55

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan binanın zemin katında konumlu 80 m² kullanım alanlı dükkan 3.150.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde % 40 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	80 m ²	39.375,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	80 m ²	55.125,-TL/m ²

EMSAL 3: CENGİZ EMLAK (OSMAN BEY): 0542 737 99 97

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan binanın zemin katında konumlu 85 m² kullanım alanlı dükkan 3.100.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve kullanım amacı itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde % 40 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	85 m ²	36.471,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	85 m ²	51.059,-TL/m ²

EMSAL 4: NESS PROJE VE DANIŞMANLI (NESLİHAN ÖZSOY): 0532 312 12 29

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 650 m² arsa üzerine inşa edilmiş bodrum kat 150 m², zemin kat 150 m², normal kat 150 m² ve çatı katı 50 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 500 m² kullanım alanlı komple bina 20.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsalin satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın birim değeri faydalı alan hesabı kullanılarak belirlenmiş olup, bodrum katın 1/4'ü, zemin katın tamamı, normal katın 1/3'ü ve çatı katının 1/4'ü dikkate alınarak hesaplanmıştır. Taşınmazın 18 milyon TL'na alınabileceği ifade edilmiştir. Emsal taşınmazın daha bakımlı ve konumlu itibariyle deniz manzaralı olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

Birim Değer: 20.000.000,-TL / (150/4 m²+150 m²+ 150/3 m² +50/4 m²) = 80.000,-TL/m²

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	500 m ²	80.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	500 m ²	72.000,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	500 m ²	57.600,-TL/m ²

EMSAL 5: SMART PROJE (ALPER BEY): 0533 203 81 18

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan bodrum kat 100 m², zemin kat 100 m², 3 normal kat 100 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 500 m² kullanım alanlı komple binanın 20.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsalin satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın birim değeri faydalı alan hesabı kullanılarak belirlenmiş olup, bodrum katın 1/4'ü, zemin katın tamamı ve normal katın 1/3'ü dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Emsal taşınmazın daha bakımlı ve konumlu itibariyle deniz manzaralı olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 25 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

Birim Değer: 20.500.000,-TL / (100/4 m²+100 m²+ (3 x 100/3 m²)) = 91.111,-TL/m²

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	500 m ²	92.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	500 m ²	82.000,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	500 m ²	61.500,-TL/m ²

**EMSAL 6: SETA GAYRİMENKUL: 0533 590 55 86**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan 6 katlı binanın son katında konumlu 85 m² kullanım alanlı ofis 1.500.000,-TL bedel ile satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	85 m ²	17.647,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	---------------------------

KİRA EMSALLERİ**EMSAL 7: TAŞKIN SAREL REAL ESTATE (ZİYA BEY): 0532 434 04 73**

Değerleme konusu taşınmaza yakın, taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve binanın zemin katında konumlu 230 m² kullanım alanlı dükkan 50.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın kullanım amacı ve konumu göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	230 m ²	217,39 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	230 m ²	260,87 TL/m ² /ay

EMSAL 8: TAŞKIN SAREL REAL ESTATE (ZİYA BEY): 0532 434 04 73

Değerleme konusu taşınmaza yakın, taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve binanın zemin katında konumlu 100 m² kullanım alanlı dükkan 25.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın kullanım amacı ve konumu göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	230 m ²	250,00 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	230 m ²	275,00 TL/m ² /ay

EMSAL 9: EMLAK POİNT(KEMAL BEY): 0532 265 47 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, Etiler MADDO yanında yer alan binanın zemin katındaki 230 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen zemin kat dükkan 52.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın kullanım amacı ve konumu göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	230 m ²	226,09 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	230 m ²	260,00 TL/m ² /ay

EMSAL 10: BEBEK BOĞAZIÇI EMLAK(DİLA HANIM): 0543 763 51 20

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve aynı cadde üzerinde konumlu, zemin kat, 300 m² ve normal kat 350 m² olmak üzere toplam 650 m² kullanım alanlı iş yeri 120.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz ile konu taşınmaz benzer özelliklerdedir. Emsal taşınmazın birim kira değeri faydalı alan hesabı kullanılarak belirlenmiş olup, zemin katın tamamı ve normal katın 1/3'ü dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Birim Kira Değer: 120.000,-TL / (300 m²+ 350/3 m²) = 288,-TL/m²/ay

BİRİM KİRA DEĞERİ	650 m ²	288,00-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	------------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkan, komple bina ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkenler:

- İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Cins tashihiye konu olması ve yapı kullanım izin belgesinin bulunması,
- Bölgenin hareketli akslarından olan Nispetiye caddesi üzerinde ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer alması,

Olumsuz etken:

- Taşınmaza ait otoparkın bulunmaması ve bölgede otopark sorununun olması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Banka-İş Merkezi" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülmektedir değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. 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. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan, komple bina ve büro emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen büro ve dükkan emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Taşınmazın birim satış değeri faydalı alan hesabı ile şerefiye düzeltmesi kullanılarak hesaplanmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ:

Bodrum + Zemin+ Normal Kat Değeri:

Bulunduğu Kat	Alanı(m ²)	Birim Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)
Bodrum	216	13.625,-TL	2.943.000,-TL
Zemin	188	54.500,-TL	10.246.000,-TL
Normal	196	18.250,-TL	3.577.000,-TL

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER = 16.766.000, TL

KİRA DEĞERLERİ:

Bodrum+Zemin+2 normal Kat Kira Değeri:

Bulunduğu Kat	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)
Bodrum	216	60,-TL	12.960,-TL
Zemin	188	270,-TL	50.760,-TL
Normal	196	85,-TL	16.660,-TL

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER = 80.380-TL ~80.500,-TL

5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalar, binalarda konumlu dükkan ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan Bodrum, zemin ve normal katının toplam 600 m²'lik toplam alanının aylık kira bedelinin 80.500,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 17 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ:

Bodrum+Zemin+Normal Kat Değeri: 80.500,-TL/m² x 12 ay x 17 yıl =16.422.000,-TL

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 16.422.000,-TL

5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle boş satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın halihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	16.766.000 TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	16.422.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	16.594.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	80.500,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunda kısmen farklılıklar olduğu tespit edilmiş olup, basit bir tadilat ile onaylı mimari projesi ile uyumlu hale getirilebileceği tespit edilmiştir.

6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkulün projesi ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Kargir Ev" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Etiler mahallesi, 578 ada, 3 parselde "Kargir Ev" vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Hariç Satış Değerinin;

16.594.000.-TL (ONALTIMİLYONBEŞYÜZDOKSANDÖRTBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

19.580.920,-TL (ONDOKUZMİLYONBEŞYÜZSEKSENBİNDOKUZYİRMİTÜRLİRASI)

KDV Hariç Aylık Kira Değerinin;

80.500.-TL (SEKSENBİNBEŞYÜZTÜRLİRASI)

KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;

94.990,-TL (DOKSANDÖRTBİNDOKUZYÜZDOKSANTÜRLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 600 m2 x 630 TL/m2 = 378.000,-TL

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 3.4721-TL, 1 EURO: 3.6894,-TL - Satış; 1 USD: 3.4784,-TL, 1 EURO: 3.6960,-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)

BÖLÜM 8 – EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar

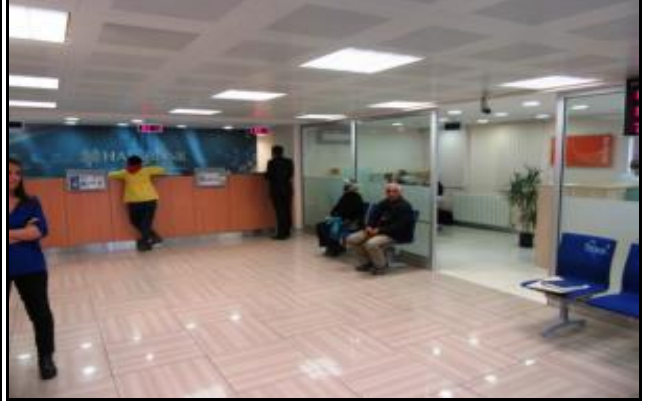
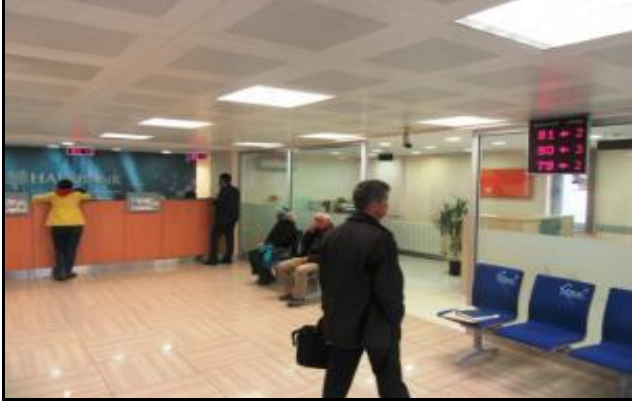




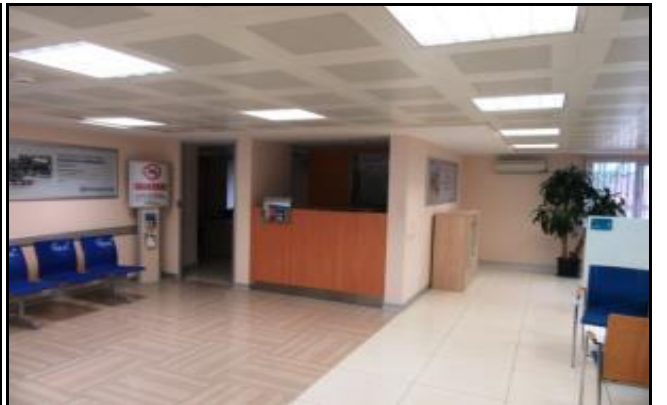
Bodrum Kat



Zemin Kat

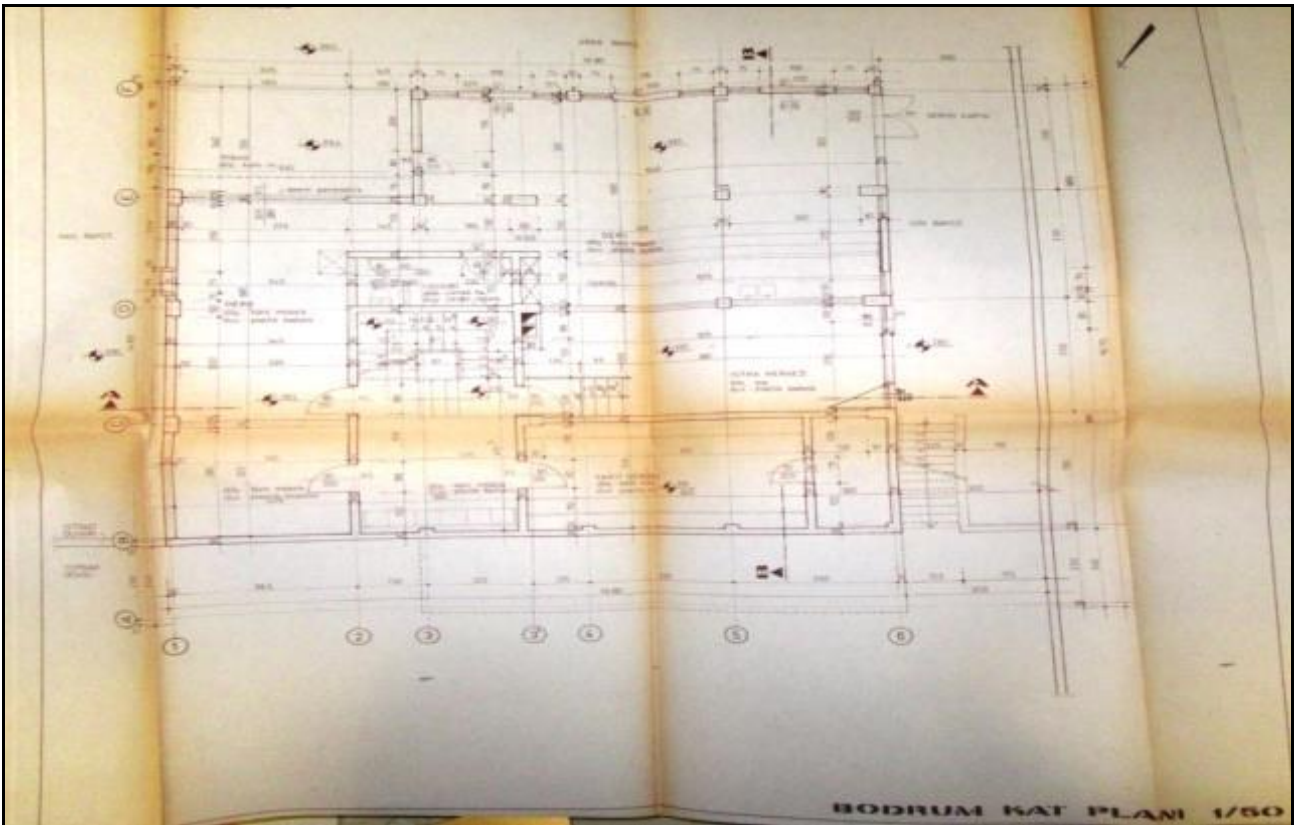
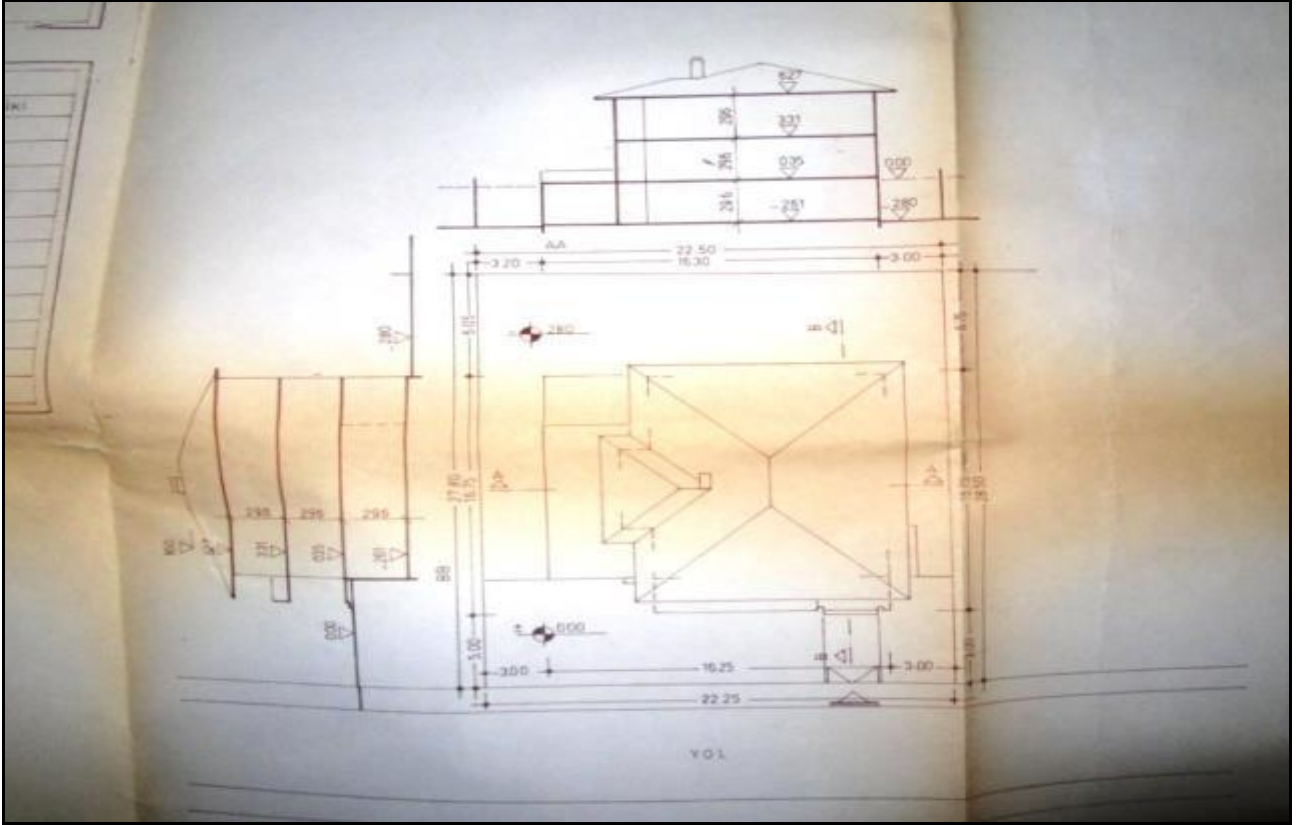


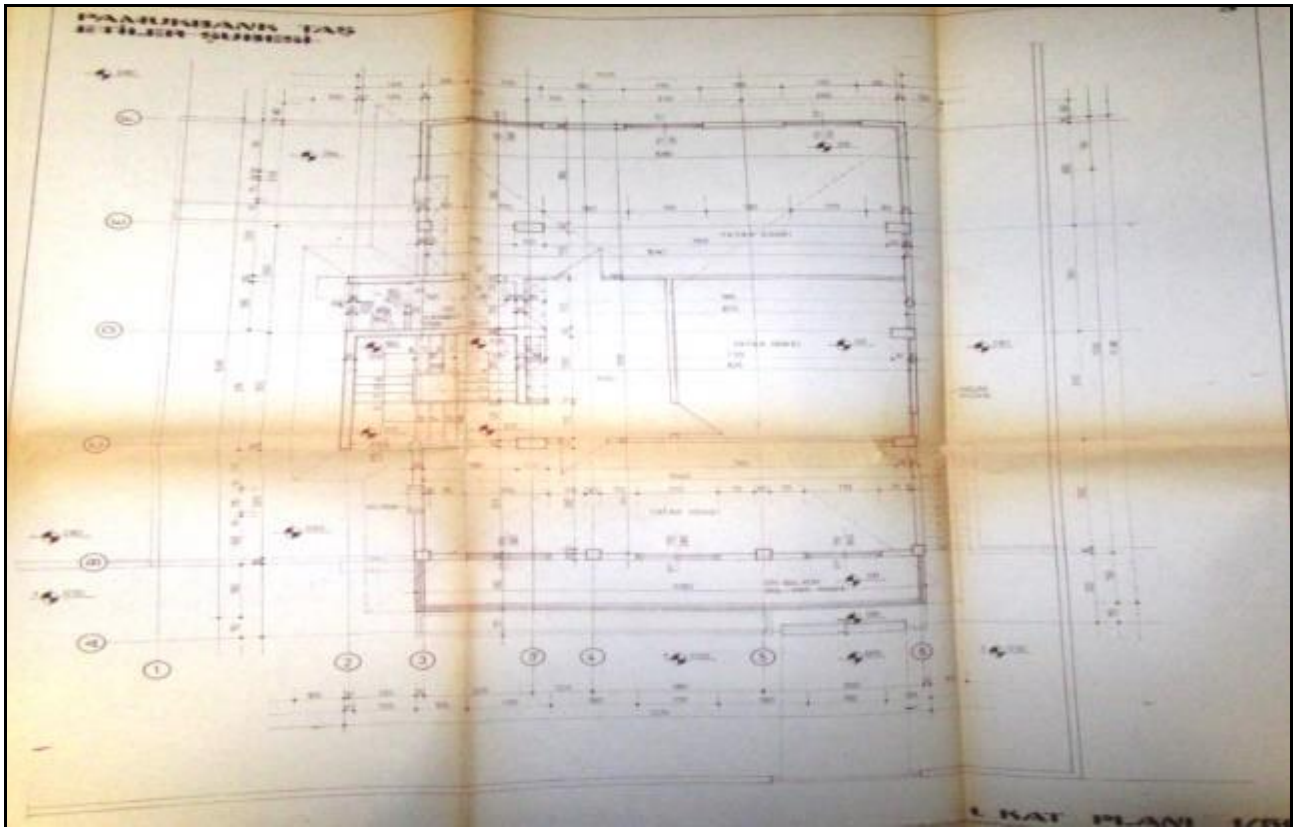
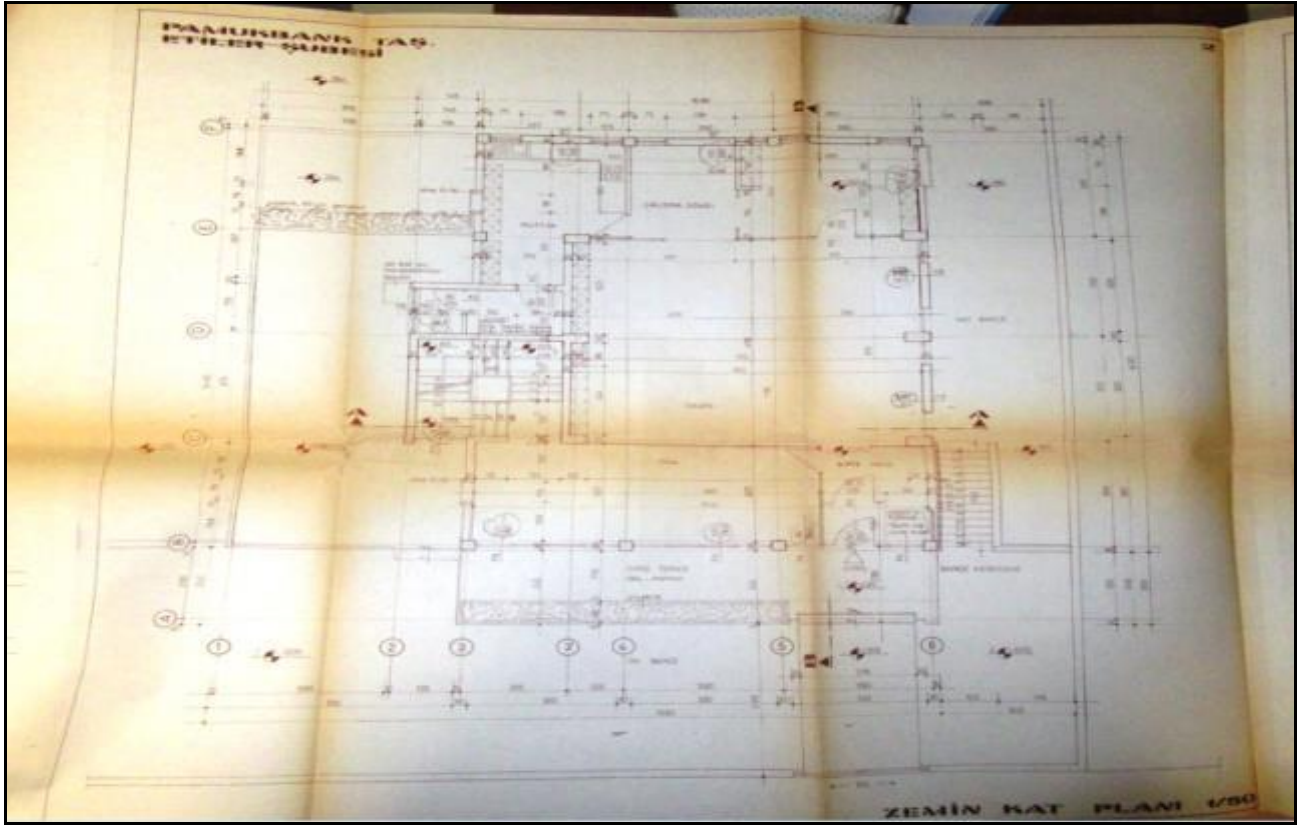
Normal Kat

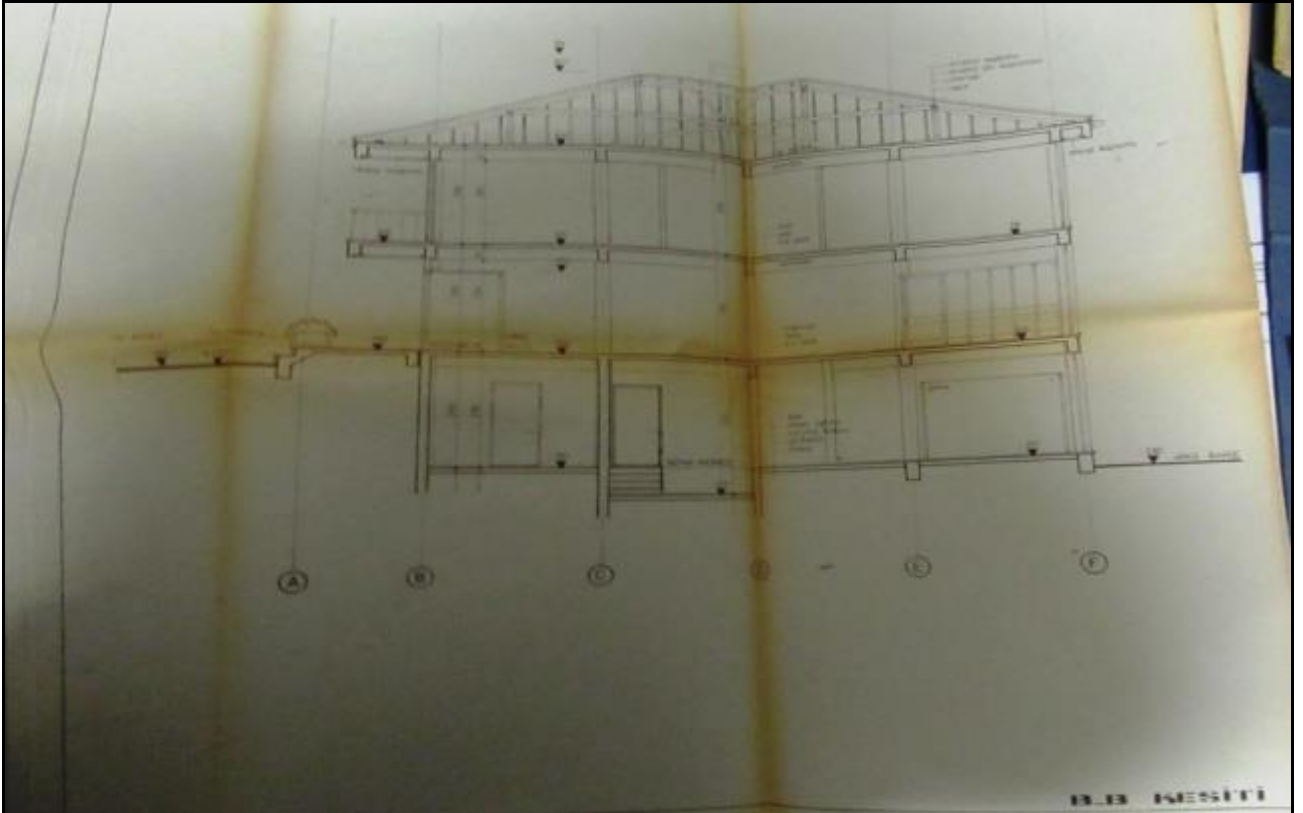
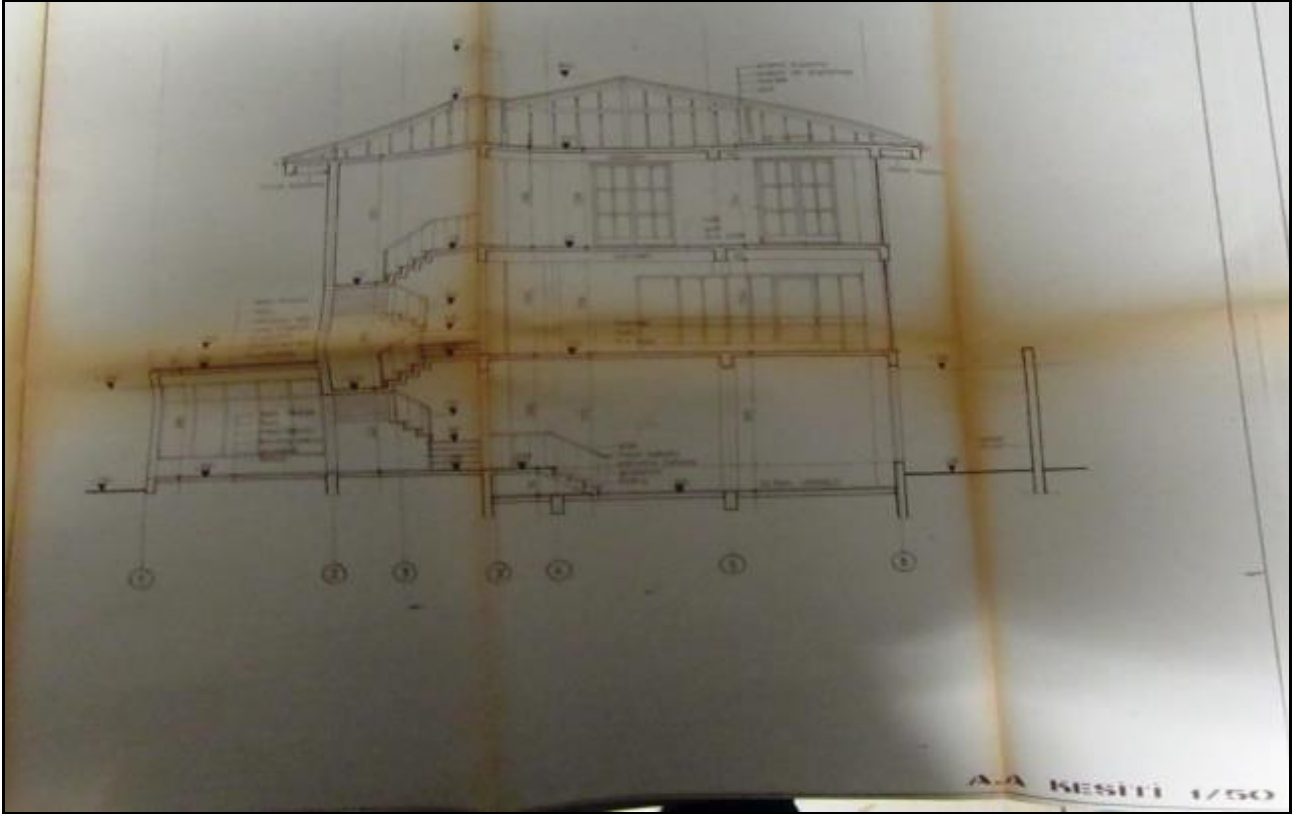


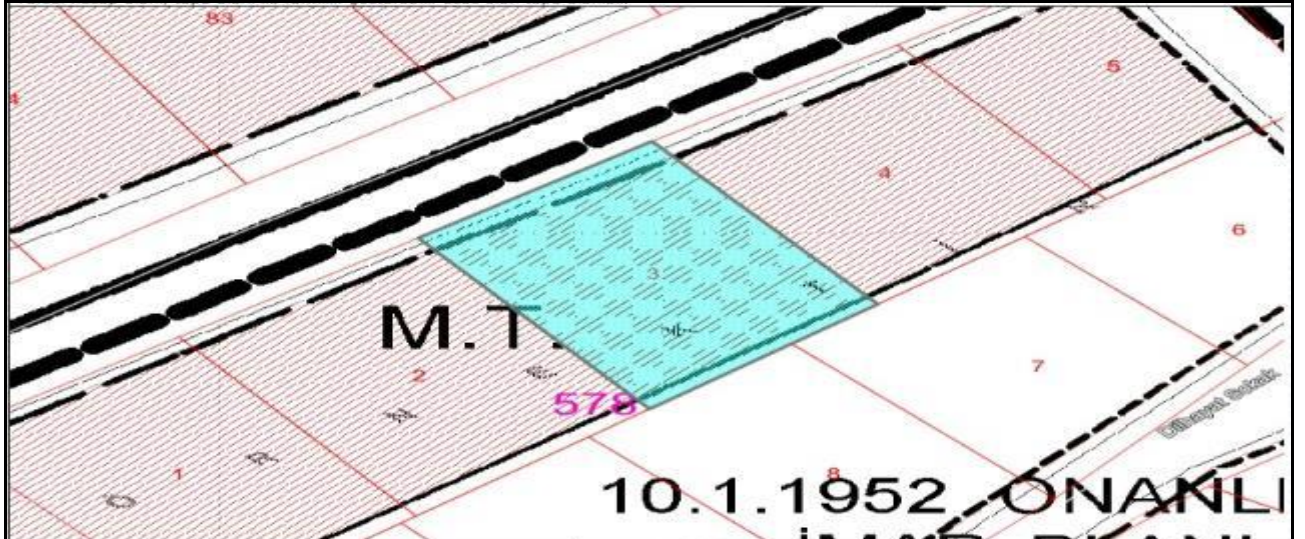
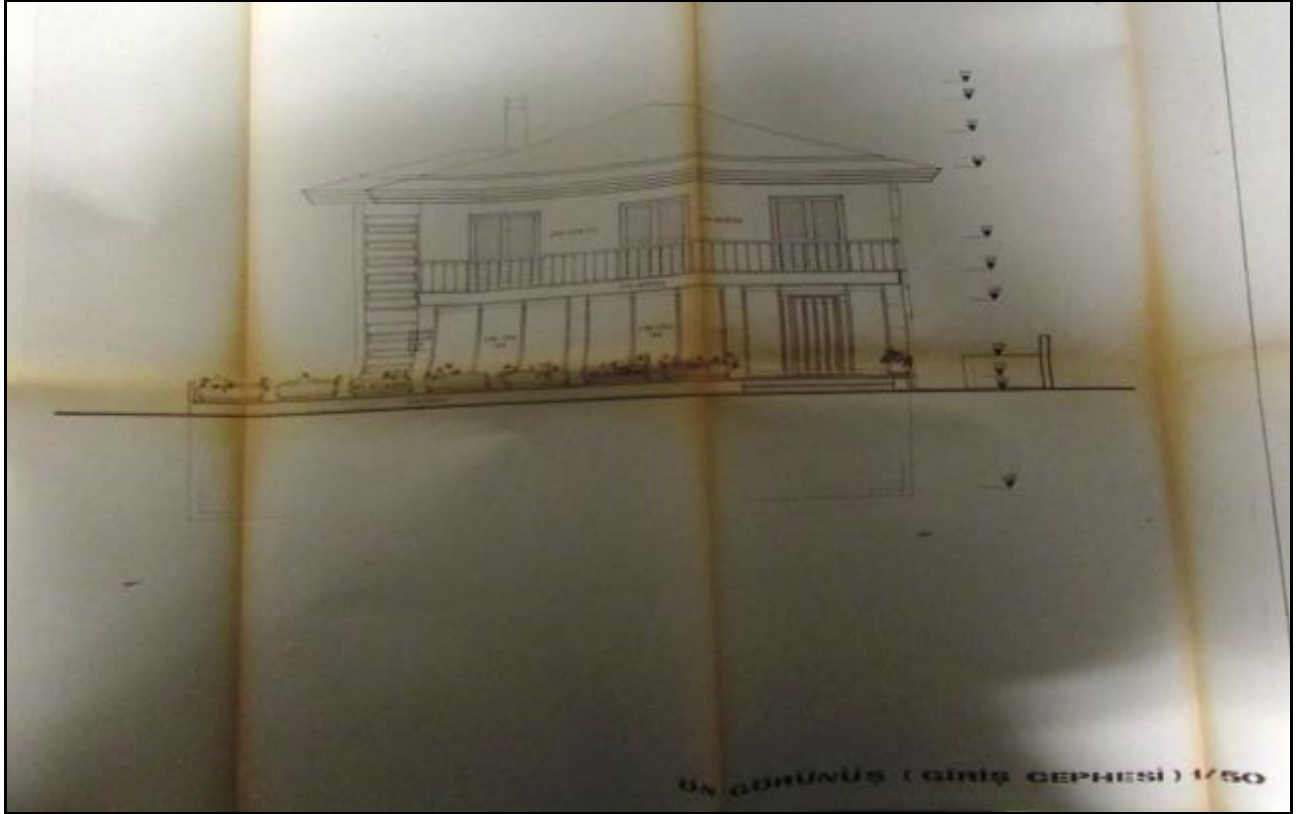
8-3 BELGELER

PANUKBANK TAŞ. PROJESİ					
MÜELLİFİN NİMLERİ	ADI SOVADI MUSTAFA DÖNMEZ	UNVANI MİMAR	ODA NO 14991	BELGE NOBEL SİCİNO	İMZA 
STATİK					
ODA VİZESİ					
MİMARİ		STATİK			
YAPININ YERİ			YAPININ CİNSİ VE YERİ		
İLÇESİ	BESİKTAS				
MAHALLESİ	BEZEL				
SOKAĞI	NİSBETİYE				
PAFTA NO	66				
ADA NO	578				
PARSEL NO	3				
BESİKTAS BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MD.			PROJE NO		
STATİK PROJEYİ KONTROL EDENİN ADI SOVADI İMZASI		MİMARİ PROJEYİ KONTROL VE TASTİK EDENİN ADI SOVADI İMZASI			RESMİ MÜHÜR
		RAPORTÖR		RUHSAT BÜROSU ŞEFİ	

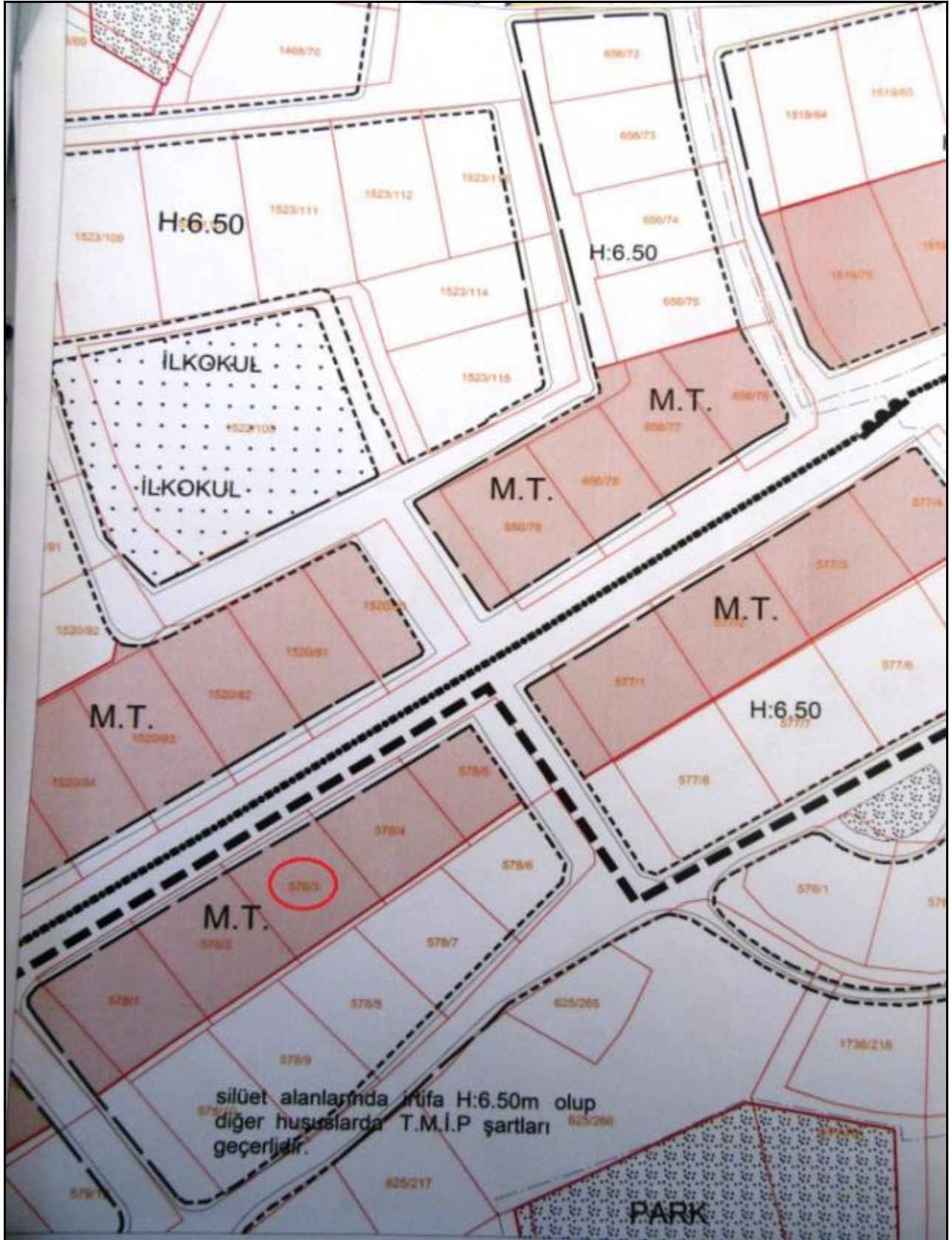








R. Tasdik Tarihi	10.12.1993	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	-
Mer'i İmar Planı	BEŞİKTAŞ İLÇESİ GERİ GÖRÜNÜM ETKİLENME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	BEŞİKTAŞ	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	BEBEK	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	*Seçtiğiniz Bölge 10.01.1952 Tasdik Tarihli Mevzi İmar Planında kalmaktadır.Ekrandaki plan görüntüsü 10.12.1993 T.T.İl Boğaziçi Planına aittir. Mevzi Plan Bilgisi için Beşiktaş Belediyesi Şehircilik Birimine Başvurunuz.				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	-	578	3	627,050415039063 m ²	Kısmen MAHALLİ TİCARET.



Adres: ...

YAPI İZİN BELGESİ
(Yeni Hâve, Tadilat İnşaatı İçin Geçerlidir)
RUHSATNAME

Çift No: B/I
Sabit No: IB

T.C. İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Bu YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı) Konut inşaatı için verilmiş olup, inşaat süresince EKLERİYLE beraber YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKTIR. (Lojman) **BEŞ.-E/RUHSAT 300361**

BÖLÜM: I - Yapının yapı (Adres): ...
BÖLÜM: II - Yapının sabit ve teknik şartnameleri:

Semin Mahallesi	Beşiktaş-Bebek	A. Yapı Sahibi	Ab. Soyadı
Sokak: İsmet Paşa No: 25	Estilor-Yol sk.	Çiğdem İsm.	Adresi
Kadastron: Pafta: 66	Ada: 578-Evrak: 3	Konut daire veya kurulmuş bir binanın	Yapı Kuruluş No: ...

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 - Tesisat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	
5 - Bahçe düzeni için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	

BÖLÜM: V

Proje Adı	TASDUK		Belge Adı	TARİH	
	Tarih	No. su		Tarih	No. su
Mimari Sitelik	14.1.87/11210	36/	Tapu	28.7.86/5230	
Sabit tesisat	22.3.87/1493		Çev.	4.9.86/ 956	
Elektrik	-	-	Röperlik kroki		
Kalorifer	-	-	Konut rölüvesi		
Asansör	-	-	İstikamet		

BÖLÜM: IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemeleri
Bünyesinin inşaat dokümanı no: 7216

Yapının Sistemi		KOT
a) İskelet	b) Çatı	
1. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Beton blok <input type="checkbox"/>	1. Çatı <input type="checkbox"/>	
1. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Taş <input type="checkbox"/>	
1. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 2. Taş <input type="checkbox"/>	3. Taş <input type="checkbox"/>	
1. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 2. Taş <input type="checkbox"/>	3. Taş <input type="checkbox"/>	

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

a. Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	3
0 Kat seviyesinin üstündeki kat sayısı		
0 Kat seviyesinin altındaki kat sayısı		
b. Yapının yüksekliği (Metre)	Yapının toplam alanı (M ²)	667 m ²
c. Yapının maliyeti	1) Yapının döşeliğine ve mahallî payları göre tutar (M ²)	35.000.- TL
	2) Yapının Belediyeye tahsis olunan tüm maliyet kısmı (Arza katmanı hariç)	69.345.000.- TL

BÖLÜM: VII - Yapının kullanma amacı ve yüksekliği:

Kullanma Amacı	Yüksekliği (M ²)	Kullanma amacı	Yüksekliği (M ²)	KOT
1. Ev apartman daire sayısı		7. İmza/Şişme		
Lojman I	667	8. Sinema, tiyatro		
2. Daire mağaza sayılı ()		9. Oteli, motel		
3. İşhan, Pasaj (üçüncü işyeri sayılı) ()		10. Lokanta, lokant		
4. Depo, depo ()		11. Hastane		
5. Garaj, hangar ()		12. Okul, cami		
6. Fabrika, atölye ()		13. Resmi daire		
		TOPLAM	667 M ²	

BÖLÜM: VIII - Belediyeye geliri ve gerekli açıklama:

Gelirin maliyeti	Para	Kı
Harç	0,00	0,00
Ges
Toplam		

Yukarıdaki yer (Adresi), özellikleri ve teknik şartları yanlış inşaat için PamukbankT.A.Ş. ...
BELGESİ: 3194 sayılı İmar Kanununun 22. maddesine göre ...
İlçeri Kanununa göre 17.2.1967 tarih ve H.33344 ...
846934

Y A P I B E L G E S İ
Fenni Tadilat Sorumlusu Tazim Eren
Mühür Mu. İmar Fi. Mühür Mu.

M.E. Z. BİRDİ E. HAYRATKAR - I. BÖYÜK A. G. HAYRATKAR

A. KARAR

Aşağıdaki form imzalı edilmeyecektir. ...
İSTANBUL İmar Yürürlüğünün 80. maddesine göre ...
İmar Müdürü ...
İmar Müdürü ...

BDDK - 17/11/2018 - 1007814

T.C. | Adres: ...

YAPI İZİN BELGESİ

(Yeni, İlâve, Tadilat İnşaatı için Geçerlidir)

RUHSATNAME

İnşaat için verilmiş olup, inşaat süresince, EKLERİYLE BİRLİKTE YERİNDE BULUNDURULACAKTIR. (Lojman)

Çi. No: **5/I**
Sah. No: **18**

BES-E/RUHSAT 300361

BÖLÜM: I - Yapının yeri (Adresi):

Yapının Mahallisi: **Megiktaş-nebek**
Sokak/İlk Kağıt No. no: **Etiler-Yol sk.**
Kaldırım: Pafta: **66** Ada: **578** Parçel: **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"/>	
3 - İlâge davası için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	

BÖLÜM: V

Proj. A 4 +	TARİH		Belge A 4 +	TARİH	
	Tarih	No. no		Tarih	No. no
Mimari Statik	14.1.07	/11210	Tayn	28.7.86	/5230
Sohb. inşaat	22.3.07	/1493	Çev	4.9.86	/956
Elektrik	"	"	Elektrik inşaatı		
Kaldırım	"	"	Kat kaldırımı		
Asansör	"	"	İnşaat		

BÖLÜM: VII - Yapının kullanma amacı ve yükümlülükleri:

Kullanma Amacı	Yükümlülük (M2)	Kullanma amacı	Yükümlülük (M2)	KOT
1. Etk. apartman kat sayı 100	667	7. İmalat		
2. Dış. su/elektrik suyu (.....)		8. Sinema, Sinyal		
3. Işık, Pasaj (güçlendirilmiş suyu) (.....)		9. Ofis, mesk		
4. Duş, arızlı		10. Lokanta, Garaj		
5. Garaj, hangar (.....)		11. Hastane		
6. Faliyet alanı		12. Ofis, otel		
		13. Restoran		
		TOPLAM	667 M2	

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

Tiplen kat sayısı	3	KOT
0 Kat seviyesinin üstündeki kat sayısı	<input checked="" type="checkbox"/>	2
0 Kat seviyesinin altındaki kat sayısı	<input type="checkbox"/>	1
Yapının yüksekliği (Metre)	6.50 mt.	
Yapının toplam alanı (M2)	667 M2	

BÖLÜM: VIII - Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelir mahiyet: **Lara**
Harç: **OTOPARK parsel bünyesindedir.**

Yükürde yeri (Adresi), özellikleri ve teknik şartları yazılı İnşaat için **Pasukbank T. A. Ş.** ye bu (YAPI İZİN BELGESİ) 3194 sayılı İmar Kanununun 22. maddesine göre **TEKEL RUHSATI** verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı Belediye Gelirleri Kanununa göre **17.2.1967** tarih ve **M.333** sayılı maddesinde öndenediği anlaşılğından yapı sorumlusunun imzası alınmıştır.

Y A P I BELGEVİ T.C. E.Ş. Yapı Den. Müdür Mh. İmar Pl. Müdür

Yapı İşleri Şefi **H.Ş. KIRICI** M.Ş. KURBAN-I. BÜYÜK A. GÜNEŞ

Yapı İşleri Şefi **28 MART**

Y A P I BELGEVİ T.C. E.Ş. Yapı Den. Müdür Mh. İmar Pl. Müdür

Yapı İşleri Şefi **28 MART**

YAPILARIN İZİN BELGESİ

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

BEŞİKTAŞ İSKAN
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 400064

Sayı : **91/1502**

Yapı Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Atım. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı
Beşiktaş Etiler Hispetiye Cad.	66	578	3	22.03.1987/1493	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:Siğirnak+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.

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

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde, yapılan kontrolünde İmar mevzuatına ve İşaretili tebliğinin Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
 İmar Kanununun 30. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallenetkili olan Fen mensubu memurlar.

FEN ELEMANLAR

Tek. El. Nehit AKAR	Tek. El. Canal AKSOY	Tek. El. Nedat AKAR
-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

İş bu rapor **30.09.1990** tarihli **6029** sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olunmuştur.

İmar Planlama Müdürü Muavini **Mücahit ZORLU**
 İmar Planlama Müdürü **Kerem BAYRAKTAR**
 BELEDİYE BAŞKANI ADINA **Nedat ERBAYDAR**
 Başkan Yardımcısı

İli	İSTANBUL	<p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	BEŞİKTAŞ						
Mahallesi	BEBEK						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
11.000.000,00		66	578	3	ha	m ²	dm ²
					0,17,00	m2	
Niteliği	KARGIR EV						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 24622988						
Edinme Söbebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.						
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		7785	10	956		27/10/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Dünya ÇOLAK Beşiktaş Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<small>NOT: * Müktesidat sahipleri aynı hakları ihlalleri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tapu Kanunu Hükmeleri gereğince adinin değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small>							

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	28.11.2016 10:37:32	2016-20790	20161128-912-F02479	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
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	KARGİR EV	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Ticaret Sirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 27.10.2010 - 7785		

Rapor Tarihi / Saati : 28.11.2016 / 10:39

1

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014
No : 402973

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 Tebliği" uyarınca

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

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


Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Burhanettin Tandoğan
BURHANETTİN TANDOĞAN
BAŞKAN

8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi


T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303 20/8/2010

Konu : 8536
A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmaya yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ Eskişehir Yolu 8. Km No: 156 06320 ANKARA Tel: (312) 292 40 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayırtılış bilgi için 0850:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No: 15 Kat: 3/367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr 1/2

8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No.191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İS MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370281	<p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktileri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaaleleler almaya, göndermeye, çek polçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarnama, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> <p style="text-align: center;"><i>(Handwritten signatures)</i></p> <p>Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzamin 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p> <p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince anayü 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup orijinali dosyasında saklıdır.</small></p> <p style="text-align: right;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman LOSUN</p>	
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363		A:2 / 1 - 1