



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“Levent İş Merkezi Değerleme Raporu”

10.12.2015

Akat Mah. Ebulula Mardin Caddesi
No:18 F-2 A Blok Beşiktaş, İSTANBUL



Takdim:

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62

Ümraniye / İSTANBUL

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

10.12.2015

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62

Ümraniye / İSTANBUL

Konu: İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Akat mahallesinde konumlu 10 bağımsız bölümlü iş merkezi değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili

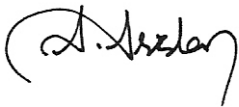
İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Akat mahallesinde yer alan 10 bağımsız bölümlü iş merkezi için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Değerleme Uzmanı Sn. Gökür ÇIRPICI tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde değeri oluşturacak unsurlar dikkate alınmak suretiyle gayrimenkulün değeri oluşturulmuştur.

İşbu rapor 10.12.2015 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.


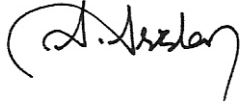


Ahmet ARSLAN

Genel Müdür Yardımcısı

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerler müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Elif İLERİYE GİRGİN Değerleme Uzmanı (402572) 	Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376) 

- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	10.12.2015/57-R1
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	01.12.2014
Değerlemesi Yapılan Mülk	2 Adet Dükkan 8 Adet Konut
Gayrimenkulün Adresi	Akat Mahallesi, Ebulula Mardin Caddesi No:18 Beşiktaş/İstanbul
Hukuki Tanımı	Dükkan Konut
Mal Sahibi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanımı	İşyeri
Mevcut Kullanıcı	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İmar Durumu	Konut Alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	6.217,50 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	Muhtelif
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı
Satış Kabiliyeti	Satılabilir
KDV Dahil Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum – Yasal Durum)	13.430.000 TL
KDV Hariç Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum – Yasal Durum)	~ 11.380.000 TL + KDV
Değerleme Uzmanı	Elif İLERİYE GİRĞİN

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı Şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırılmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırılmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geğersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ő.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca 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 değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	8
1.2 Raporun Türünün Tanımlanması	8
1.3 Raporu Hazırlayanlar	8
1.4 Değerleme Tarihi	8
1.5 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
1.6 Şirket Bilgileri.....	8
1.7 Müşteri Bilgileri	9
1.8 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR.....	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Piyasa Değeri.....	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	10
2.4. İşin Kapsamı.....	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	11
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER	15
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	15
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	16
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	16
3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	17
3.6. Taşınmazın Tanıtılması	17
3.6.1. Ulaşım Özellikleri	17
3.6.2. Fiziksel Özellikler	18
4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....	19
4.1. Emsal Araştırması	19
4.1.1. Kiralık Konut Emsali Araştırması	19
4.1.2. Satılık Konut Emsali Araştırması.....	20
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	21
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	21
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	21
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	21
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	21
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	21
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	22
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	22
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	22
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	22
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	22
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,	23
5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Değer Analizi.....	23

5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	24
5.3.2.1. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	24
5.3.2.2. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	24
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	24
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.4.2. 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	24
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	25
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	26

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, 25.12.2014 tarih ve 57 no.lu değerlendirme raporunun revizyonu olup, 10.12.2015 tarihli 57-R1 no.lu rapor olarak tanzim edilmiştir. İlk rapordan farklı olarak 5.4.2. 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 başlığı altındaki açıklamalar güncellenmiş ve 6.Sonuç başlığı altında döviz cinsinden değer TL'ye çevrilmesinde kullanılan döviz kurunun alış kuru olduğuna dair bilgiye yer verilmiş olup, değer ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

1.2 Raporun Türünün Tanımlanması

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerlendirme uzmanı Sn. Gökür ÇIRPICI (402882) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 24.11.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.11.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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.

1.6 Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Tugay Yolu Caddesi, No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri:

Telefon : 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

Kuruluş Yılı: 19.07.2005

Ödenmiş Sermayesi: 460.000 TL

1.7 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62 Ümraniye / İSTANBUL adresinde ikamet eden Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.8 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Akat mahallesinde, konumlu gayrimenkullerin 25.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil 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**2.2.1. Piyasa Değeri**

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 satışı gerçekleştirebilecekleri 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 Halkları

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 Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup,

Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibari ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) 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 (752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar(16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyüçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2013)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.

Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımışlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul ili genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

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 kafilesi, 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.

3.1.2. Beşiktaş İlçesi Genel Veriler



Beşiktaş, İstanbul'un eski bir ilçesidir. 8,4 km uzunluğunda sahili olan ve İstanbul Boğazi'nin Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer İlçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km², nüfusu 2013 ADNKS verilerine göre 186.570'tür..

Hem nüfus, hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıtayı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine

bağlayan Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yollarını bulundurduğu için günlük ortalama 2 milyon kişinin geçtiği canlı bir alandır. Bununla beraber sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçlarındaki doğa manzaraları, dokuz üniversite ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezleri gibi tarihi, kültürel ve ekonomik nedenlerle kendisini cazip kılan pek çok özelliğe sahiptir.

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

İş merkezleri daha çok Barbaros Bulvarı ve onun devamı niteliğindeki Büyükdere Caddesi'nde toplanmıştır. Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük ticari bankalar arasında olan Türkiye İş Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank ve Fibabanka'nın genel müdürlükleri ilçe sınırları içindedir.

Eğlence mekanları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye Caddesi'nde yoğunlaşmıştır. Beşiktaş'ta bulunan İstanbul geneliyle ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü, Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, İstanbul Jandarma Bölge Komutanlığı, İstanbul Merkez Komutanlığı, TRT İstanbul Televizyonu, İstanbul Emniyet Müdürlüğü Gayrettepe Ek Hizmet Binası yer alır.

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

İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş bu nedenle ulaşım konusunda büyük avantaja sahiptir. İstanbul şehir içi toplu taşıma sisteminde en büyük paya sahip olan otobüslerin yanı sıra dolmuş ve minibüsler de ilçenin İstanbul'un geneliyle olan ulaşımında büyük paya sahiptir. Beşiktaş İskelesi'nin önündeki park alanından hareketle Edirnekapı, İstanbul Otogarı (Bayrampaşa), Topkapı, Derbent, İstinye, Mecidiyeköy, Mescid-i Selam (Sultangazi), Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Güzlütepe-Kağıthane 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 taşıma da büyük öneme sahiptir.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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 İlçesi'ndedir. Yenikapı-Hacıosman Metro Hattı'nın 4.Levent ve Levent istasyonlar 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 arasında ayrıca motor seferleri de vardır.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	İSTANBUL	ALANI	6.217,50 m ²
İLÇESİ	BEŞİKTAŞ	NİTELİĞİ	BKZ. MÜLKİYET BİLGİLERİ
MAHALLESİ / KÖYÜ	RUMELİ HİSARI	ARSA PAYI	BKZ. MÜLKİYET BİLGİLERİ
SOKAĞI	-	BLOK NO	F2/A
MEVKİİ	-	KAT NO	BKZ. MÜLKİYET BİLGİLERİ
PAFTA	-	BAĞIMSIZ B.	BKZ. MÜLKİYET BİLGİLERİ
ADA	1472	MALİK	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
PARSEL	1		
VASFI	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN		

KAT	BB. NO	NİTELİK	ARSA PAYI		
			PAY	/	PAYDA
ZEMİN	1	Dükkan	80	/	5900
ZEMİN	2	Dükkan	80	/	5900
1. NK	3	Konut	116	/	5900
1. NK	4	Konut	116	/	5900
2. NK	5	Konut	116	/	5900
2. NK	6	Konut	116	/	5900
3. NK	7	Konut	116	/	5900
3. NK	8	Konut	116	/	5900
4. NK	9	Konut	116	/	5900
4. NK	10	Konut	116	/	5900

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

01.12.2014 tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü Tapu kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu parseller üzerinde takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazlar üzerinde 09.06.1995 tarihli Yönetim Planı beyanı bulunmaktadır. Onaylı tapu kayıtları raporun ekler bölümündedir.

3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

Ekspertize konu taşınmazlar, son 3 yıl içinde satışa konu olmamışlardır.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç**✓ İmar Durumu:**

Ekspertize konu taşınmazlar, Beşiktaş Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 24864664/7710-852021-5051 sayılı yazıya göre,, 18.06.1993 onanlı 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı, 1/1000 Ölçekli Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, 26.11.1973 onanlı, 1/500 Ölçekli mevzi imar planında, blok düzende H:15.50mt. yükseklikte yapılanma hakkına sahip olup, "Konut" alanında kalmaktadır.

✓ Yapı Ruhsat

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, blok bazında ve bağımsız bölüm bazında yerinin doğruluğu ise Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifakına esas 27.03.1997 tarih ve 97/875 sayılı F2-A Bloka ait Mimari Uygulama Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Ekspertize konu bağımsız bölümün projesinde planlanan konumda ve projesi ile kısmen uyumlu olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazların konumlu olduğu F2-A Blok zemin katında 2 dükkan ve 4 normal katın her birinde 2'şer konut olmak üzere toplam 10 bağımsız bölümlü olmasına karşın, binanın iç mekan düzenlemesine bağlı olarak kullanımının farklılaştırıldığı tespit edilmiştir. Bina içinde kat alanlarında bağımsız bölümler arasındaki duvarlar yıkılmak suretiyle katın ve bütünde binanın tek olarak Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir.

Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede konu taşınmazlara ait olumsuz bir evrağa rastlanmamıştır.

Konu taşınmazların konumlu olduğu F2-A Blokla birlikte F2-B blok için verilmiş olan 30.03.1994 tarih ve 300838 sayılı İnşaat Ruhsatı ile 07.05.1994 tarih ve 400107 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

F2-A ve F2-B Blok için birlikte düzenlenmiş olan Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde, 2 bodrumkat+zemin+4 normal katlı bloklar olduğu ve 2. bodrum katta binaya ait garaj, jeneratör odası, 1. bodrum katta sığınak, kazan dairesi, zemin katta iki dükkan, 1.,2.,3.,4. Normal katlarda ikişer adet daire olmak üzere toplam 10 adet bağımsız bölüm olduğu belirtilmektedir.

Konu taşınmazlar kat mülkiyetli olup, projesi ile alan olarak uyumludur.

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'undan önce inşa edilmiş olup, Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazların son üç yıllık dönemde hukuki durumunda değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olmadığından Yapı Denetim Kuruluşu bulunmamaktadır.

3.6. Taşınmazın Tanıtılması

3.6.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller İstanbul Anadolu Yakası ölçeğinde bakıldığında ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. 1. ve 2. köprü bağlantı yollarına yakın konumlu olması çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkullere olan erişim doğrudan Ebulula Mardin Caddesi'nden sağlanmaktadır. Ebulula Mardin Caddesi, Nispetiye Caddesi ile Fatih Sultan Köprüsü'ne bağlanan Uğur Mumcu Caddesi arasındaki bağlantı yoludur.

Konu taşınmazlardan Boğaziçi Köprüsü'ne ulaşım Ebulula Mardin Caddesi, Nispetiye Caddesi ve Büyükdere Caddesi ile sağlanmakta olup, köprüye kadar olan uzunluk 5 km.'dir.

Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölgede, genellikle üst düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmekte olup, bölge nezih ve merkezi olma özelliği sebebiyle tercih edilmektedir.

Ekspertize konu taşınmazın, yakın çevresinde Akat Maya Sitesi, Mayadrom AVM, Türkiye Spor Yazarları Derneği, Özel Şişli Terakki Fen Lisesi yer almaktadır. Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	3,6
Boğaziçi Köprüsü Gişeleri	4,6
Zincirlikuyu Metrobüs Durağı	2,3
Beşiktaş Vapur İskelesi	5,0



3.6.2. Fiziksel Özellikler

Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle konut ve işyeri amaçlı ve bodrum + zemin + 2-4 normal kat olacak şekilde yapılaşma söz konusudur.

Çalışmaya konu olan bağımsız bölümlerin bulunduğu site "Park Maya Sitesi" olarak adlandırılmaktadır. Taşınmazların yer aldığı Park Maya Sitesi bir kaç ada üzerine inşa edilmiş, farklı tipte planları olan bloklardan oluşmaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu F2-A Blok Nispetiye Caddesi yönünden gelindiğinde Ebulula Mardin Caddesi üzerinde 675 m. sonra sağda Park Maya Sitesi'ne ilk giriş kapısının olduğu köşede konumludur. Siteye iki giriş bulunmakta olup, her iki girişte de bariyerli güvenli site girişi bulunmaktadır. Site içerisinde açık/kapalı otopark ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır. Konu taşınmazların olduğu F2-A Bloğa site içindeki Orkide Sokak'tan da ulaşım sağlanmaktadır. Ekspertiz çalışması itibarıyla sitenin %100 doluluk oranına sahip olduğu gözlemlenmiştir.

Konu taşınmazların konumlu olduğu 17 yıllık bina; Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından kullanılmakta olup, 2 bodrum, zemin ve 4 normal katlı olmak üzere toplam 7 katlıdır. Toplam 10 bağımsız bölümlü olan binada, 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta arşiv odası ve kazan dairesi, zemin kat ve 4 normal katta ofis odaları bulunmaktadır. Ebulula Caddesi yönünden girişte 1. Bodrum kat seviyesinden 2. Bodrum kata kot seviyesindeki fark nedeniyle giriş yapılabilen olup, ana girişi 1. Bodrum katta sağlanmaktadır. Binada asansör, merkezi sistem ve klima ile ısınma sistemi bulunmaktadır. Binada güvenlik kamerası ve yangın söndürme sistemi mevcuttur.

1472 Ada, 1 parselin alanı 6.217,50 m² olup, F2-A Blok 10 adet bağımsız bölümün toplam arsa payı 1088/5900'dir. Buna göre, F2-A Blok payına düşen arsa alanı 1.146,54 m²'dir.

Konu taşınmazların bulunduğu bina;

KATLAR	PROJESİNE GÖRE		MEVCUDA GÖRE	
	NİTELİĞİ	ALANI (m ²)	NİTELİĞİ	ALANI (m ²)
2. Bodrum Kat	otopark	353	Otopark, teknik alanlar	353
1. Bodrum Kat	Kazan Dairesi Sığınak	200	Müşteri odası, doktor odası, arşiv, hol	200
Zemin Kat	2 adet dükkan	200	Ofis	200
1. Normal Kat	2 Daire	291	Yönetim Katı	291
2. Normal Kat	2 Daire	291	Bilgi İşlem, Tahvil, Bono Servisi, Sistem Odası,	291
3. Normal Kat	2 Daire	291	Arşiv, Ofis Odaları	291
4. Normal Kat	2 Daire	291	Yemekhane, Muhasebe, Takas- Operasyon	291

Toplam bina alanı 1.917 m² 'dir.

Bina dış cephesi yatay derzli ısı yalıtım malzemeleri üzerine silikon esaslı boyalı olup, ferforje korkuluk bulunmaktadır. Alüminyum doğramalı olan binanın camları ise ısıcamlıdır.

Binanın giriş holleri ve kat holleri doğal granit, merdivenler mermer kaplıdır.

Binanın inşaat ve işçilik kalitesi iyidir.

Yönetim katı olan 2. kat dışında diğer katlar ofis düzeninde olup, döşemeler yükseltilmiş döşeme üzeri antistatik karo halı kaplıdır. Yönetici odaları döşemesi lamine parke kaplı, bölme duvarları mikrojaluzili camlı alüminyum bölmelidir. Yemekhane döşemesi lamine parke, mutfak, wc lavabo alanları ile arşiv kısımları seramik kaplıdır.

Duvarlar saten boyalıdır. Tavanlar alçı asma tavan üzeri dekoratif aydınlatmalıdır.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1. Emsal Araştırması



4.1.1. Kiralık Konut Emsali Araştırması

Emsal araştırması konu taşınmazlarla aynı sitede ve yakın civarda olan gayrimenkuller arasındaki fark gözetilerek değerlendirilmiştir.

Emsal 1: Taştan Emlak Danışmanlığı Tel No: 0212 268 53 73 - 0532 215 80 95

Konu taşınmazların konumlu olduğu Park Maya Sitesi içinde 185 m² alanlı 4+1 odalı 9. Katta konumlu tadilatlı olan daire 6.500 TL/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 35,13.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 5 eksik (site içi manzarasına sahip)

Gayrimenkulün birim değeri: 6.500 TL / 185 m² x 0,90 x 1,05 = 33,20 TL/m²

Emsal 2: Taştan Emlak Danışmanlığı Tel No: 0212 268 53 73 - 0532 215 80 95

Konu taşınmazların konumlu olduğu Park Maya Sitesi içinde 170 m² alanlı 3+1 odalı 7 katlı binanın 5. Katında konumlu tadilatlı olan daire 2.750 USD/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 16,17 USD / 37,35.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 5 eksik (site içi manzarasına sahip)

Gayrimenkulün birim değeri: (2.750 USD x 2,31 USD/TL) / 170 m² x 0,90 x 1,05 = 35,31 TL/m²

Emsal 3: RFM Danışmanlık Tel No: 0212 269 22 22 - 0532 234 80 30

Konu taşınmazların konumlu olduğu Park Maya Sitesi içinde 220 m² alanlı 4+1 odalı 5 katlı binanın 4. Katında konumlu tadilatlı olan daire 6.250 TL/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 36,76.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 5 eksik (site içi manzarasına sahip)

Gayrimenkulün birim değeri: 6.250 TL / 220 m² x 0,90 x 1,05 = 34,74 TL/m²

Emsal 4: Turyap Levent Maya Tems. Tel No: 0212 270 68 68 - 0532 223 31 13

Konu taşınmazların konumlu olduğu Park Maya Sitesi içinde ön açık, tadilatı yapılmış, çatı dubleksli daire 240 m² alanlı 4+1 odalı olup, 7.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 29,16.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 0

Gayrimenkulün birim değeri: 7.000 TL / 240 m² x 0,90 = 26,24 TL/m²

4.1.2. Satılık Konut Emsali Araştırması**Emsal 5: RE-İstanbul Gayrimenkul Tel No: 0212 345 01 94 - 0533 203 81 18**

Konu taşınmazların konumlu olduğu Park Maya Sitesi içinde önü açık, tadilatı yapılmış daire 135 m² alanlı 3+1 odalı olup, 730.000 USD bedelle satılıktır. (m² fiyatı: 5.407 USD – 12.490.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (730.000 USD x 2,31 USD/TL) / 135 m² x 0,90 = 11.241 TL/m²

Emsal 6: Taştan Emlak Danışmanlığı Tel No: 0212 268 53 73 - 0532 215 80 95

Konu taşınmazların konumlu olduğu Park Maya Sitesi içinde tadilatı yapılmış önü açık 5. Katta yer alan daire, 240 m² alanlı 5+1 odalı olup, 1.500.000 USD bedelle satılıktır. (m² fiyatı: 6.250 USD – 14.437.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (1.500.000 USD x 2,31 USD/TL) / 240 m² x 0,90 = 12.993 TL/m²

Emsal 7: Taştan Emlak Danışmanlığı Tel No: 0212 268 53 73 - 0532 215 80 95

Konu taşınmazların konumlu olduğu Park Maya Sitesi içinde tadilatı yapılmış önü açık 3. Kat daire, 175 m² alanlı 3+1 odalı olup, 950.000 USD bedelle satılıktır. (m² fiyatı: 5.428 USD – 12.160.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (950.000 USD x 2,31 USD/TL) / 175 m² x 0,90 = 11.286 TL/m²

Emsal 8: Taştan Emlak Danışmanlığı Tel No: 0212 268 53 73 - 0532 215 80 95

Konu taşınmazların konumlu olduğu Park Maya Sitesi içinde tadilatı yapılmış önü açık yüksek giriş Kat daire, 165 m² alanlı 3+1 odalı olup, 850.000 USD bedelle satılıktır. (m² fiyatı: 5.151 USD – 12,538.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (850.000 USD x 2,31 USD/TL) / 165 m² x 0,90 = 10.710 TL/m²

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler**Olumlu Özellikler;

- Nezih bir bölgede konumlu olması,
- Merkezi konumlu olması,
- Ana ulaşım aklarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Site içinde konumlu olması,
- Kapalı/Açık otoparkının bulunması,
- Köşe konumlu olması ve görünürlüğünün yüksek olması,
- Kat mülkiyeti bulunması,
- Ticari kullanımlı bina sayısının fazla olması,
- Binada asansör bulunması.

Olumsuz Özellikler

- Eski yapı olması.

5.2. En iyi 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 kullanımudur. 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 "konut + ticaret nitelikli" 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 bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dir.

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

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. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkullerin, mevcut fiziki durumu, konumu, konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurulmuştur. Site içinde konut olarak kullanılan emsallere ulaşılmış olup, konu taşınmazlar gibi ofis olarak kullanılan emsale rastlanmamıştır. Aynı site içinde bulunan satılık olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak birim değer tespit edilmiştir.

Konut Satış Emsalleri; Emsaller incelendiğinde site içinde konut olarak kullanılan dairelerde satış birim m² değerinin 10.400 – 12.600 TL arasında olduğu görülmüştür. Bu değerlerin pazarlık payları ve şerefiye değerleri dikkate alınmıştır. Konu taşınmazların ofis olarak kullanılması göz önünde bulundurulmuş olup, normal kat bağımsız bölümlerin KDV dahil m² değerinin 12.000 TL, zemin kat bağımsız bölümlerin ise dükkan nitelikli olmaları nedeni ile kat avantajları ve alanlarının küçük olması göz önünde bulundurularak ortalama KDV dahil m² değerinin 16.000 TL olacağı kanaatine varılmıştır.,

KAT	BB. NO	NİTELİK	NET ALAN	BİRİM SATIŞ DEĞERİ	DEĞER
			m ²	TL/m ²	TL
ZEMİN	1	Dükkan	81	16.000	1.296.000
ZEMİN	2	Dükkan	81	16.000	1.296.000
1. NK	3	Konut	113	12.000	1.356.000
1. NK	4	Konut	114	12.000	1.368.000
2. NK	5	Konut	113	12.000	1.356.000
2. NK	6	Konut	114	12.000	1.368.000
3. NK	7	Konut	113	12.000	1.356.000
3. NK	8	Konut	114	12.000	1.368.000
4. NK	9	Konut	113	12.000	1.356.000
4. NK	10	Konut	114	12.000	1.368.000
TOPLAM DEĞER					13.490.000

Taşınmazın tüm bağımsız bölümlerinin toplam KDV dahil değeri **13.490.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,

Ekspertize konu taşınmazların site içinde konumlu olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan, aynı site içerisinde yer alan emsaller dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Konut Kira Emsalleri; Emsaller incelendiğinde site içinde konut olarak kullanılan dairelerde kira birim m² değerinin 30 - 36 TL arasında olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların site içindeki meskenlere göre avantajlı bir konumda ve kullanımda olması, çevrede ofis kullanımına uygun yapı sayısının az olması nedeniyle normal kattaki bağımsız bölümlerde 55 TL/ay, zemin kat bağımsız bölümlerde ise dükkan nitelikli olması nedeniyle 95 TL/ay kira birim m² değeri takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan incelemeler ve emlakçılardan alınan güncel veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranının konutlarda 18-20 yıl arasında olduğu, dükkanlarda ise 14-15 yıl olduğu dikkate alınmıştır. Gelir kapitalizasyonu yöntemine göre değerlendirilmede konu taşınmazların ofis olarak kullanımı dikkate alınıp olup, konutlar için 18 yıl, dükkanlar için 14 yıl kabul edilmiştir.

KAT	BB. NO	NİTELİK	NET ALAN	BİRİM KİRA DEĞER	Yıl	DEĞER
			m ²	TL/m ²		TL
ZEMİN	1	Dükkan	81	95	14	1.292.760
ZEMİN	2	Dükkan	81	95	14	1.292.760
1. NK	3	Konut	113	55	18	1.342.440
1. NK	4	Konut	114	55	18	1.354.320
2. NK	5	Konut	113	55	18	1.342.440
2. NK	6	Konut	114	55	18	1.354.320
3. NK	7	Konut	113	55	18	1.342.440
3. NK	8	Konut	114	55	18	1.354.320
4. NK	9	Konut	113	55	18	1.342.440
4. NK	10	Konut	114	55	18	1.354.320
TOPLAM DEĞER						13.370.000

5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5.3.2.1. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu taşınmaz, üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyetli bir taşınmazı kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5.3.2.2. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kat mülkiyetli bağımsız bölümler yer aldığı bloğun tamamını oluşturmakta olup, aynı malik tarafından tüm katlar (bağımsız bölümler) birlikte kullanılmaktadır. Bağımsız bölümlerde bölünmüş bir kısım veya farklı kişilerce müşterek kullanılan kısım söz konusu olmayıp, 10 adet bağımsız bölümden oluşan F2-A bloğun tamamı değerlendirilmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. İç bölümlerde yapılan değişiklikler düzeltilebilir nitelikte olması sebebiyle sıkıntı yaratmamaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazın yasal evrakının tam olduğu görülmüştür.

5.4.2. 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

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu bağımsız bölümlerin dükkan ve konut niteliğinde bina olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Akat mahallesinde, konumlu gayrimenkullerin 25.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	13,490,000 TL	5,839,827 USD	4,766,784 EUR
PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	13,370,000 TL	5,787,879 USD	4,724,382 EUR
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	13,430,000 TL	5,813,853 USD	4,745,583 EUR

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,31.-TL; 1 EUR 2,83.-TL olarak alış kuru esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal karşılaştırma yaklaşımı baz alınarak rapor tarihindeki

KDV hariç Toplam Adil Piyasa Değerinin;

~11.380.000 TL + %18 KDV Yazıyla: (On Bir Milyon Üç Yüz Seksen Bin TL)

KDV dahil Toplam Adil Piyasa Değerinin;

13.430.000 TL Yazıyla: (On On Üç Milyon Dört Yüz Otuz Bin TL)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

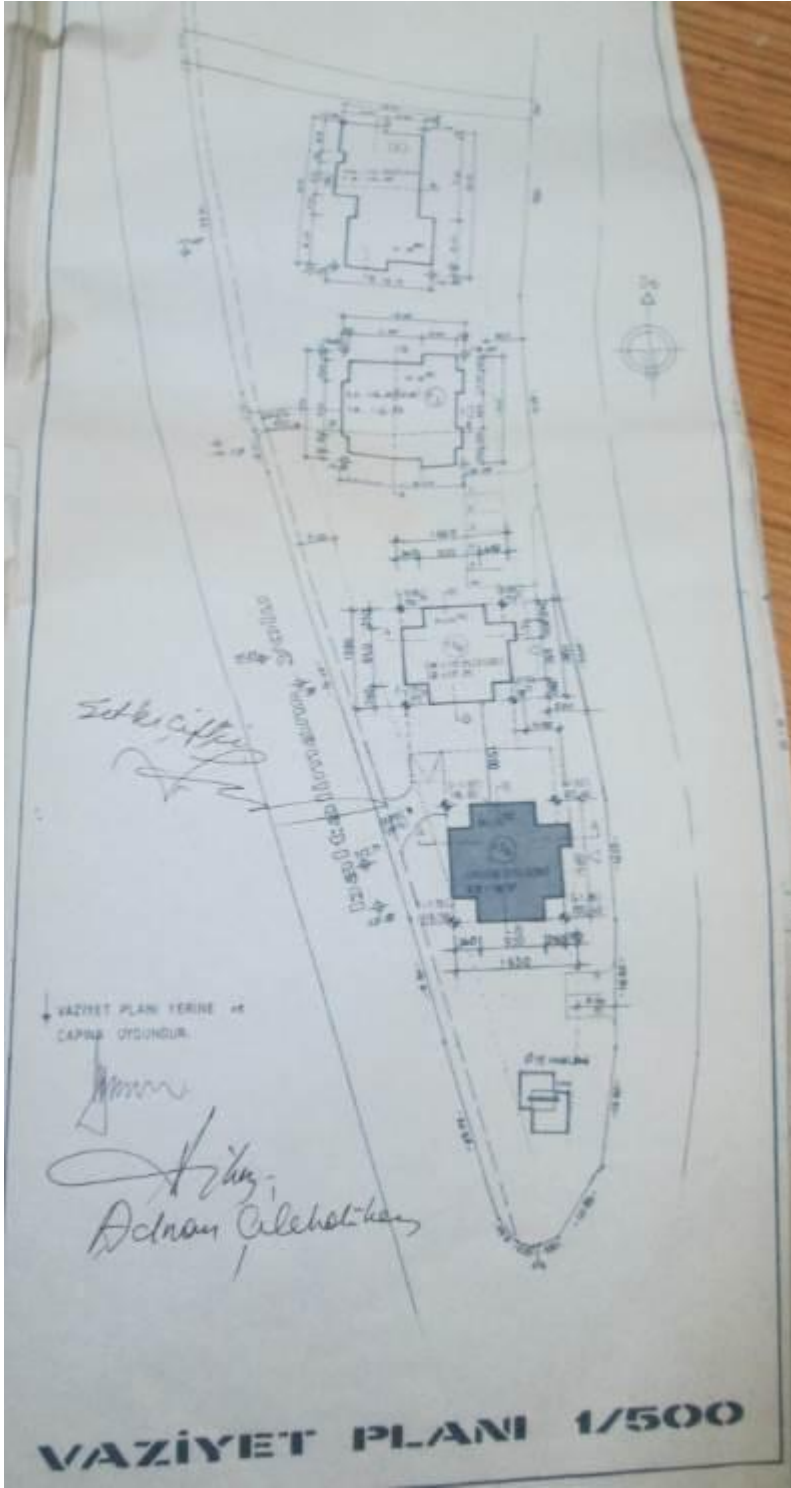
İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

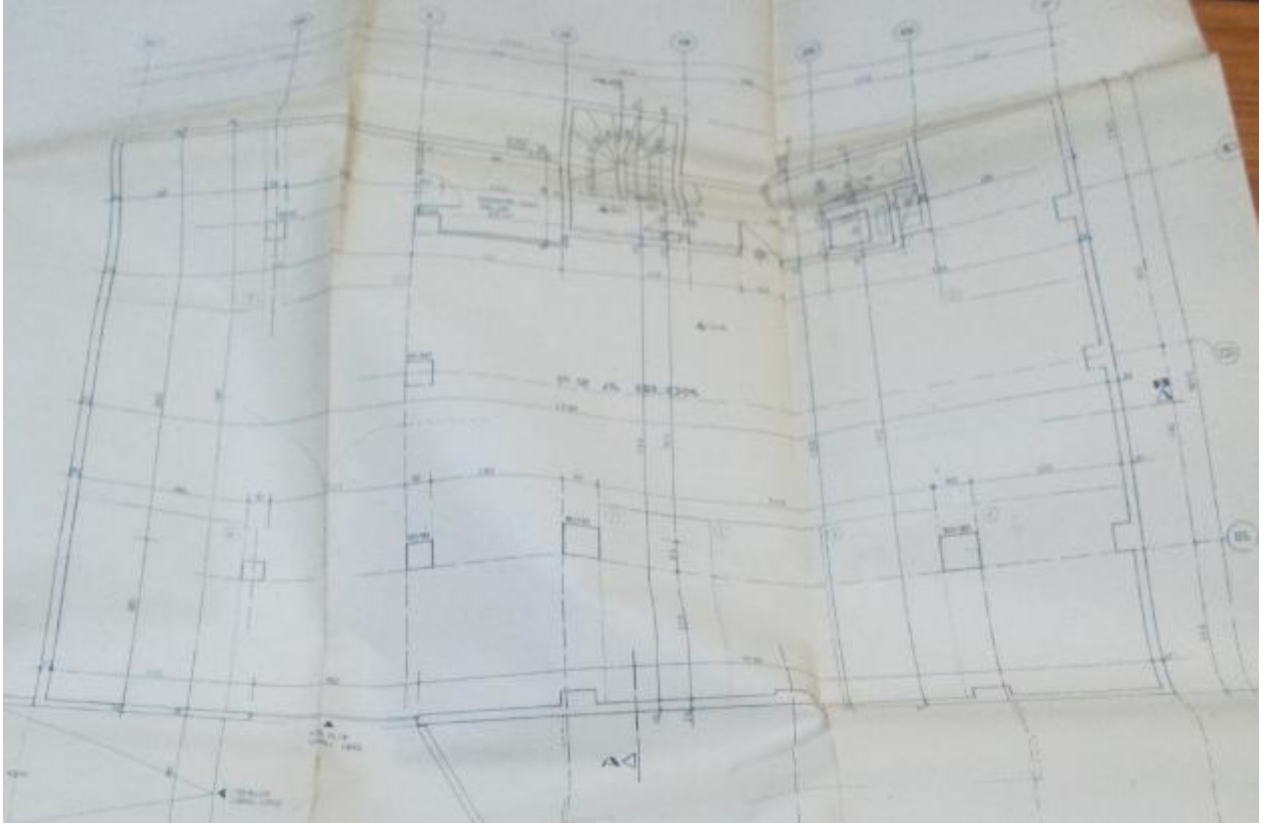
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR
FOTOĞRAFLAR



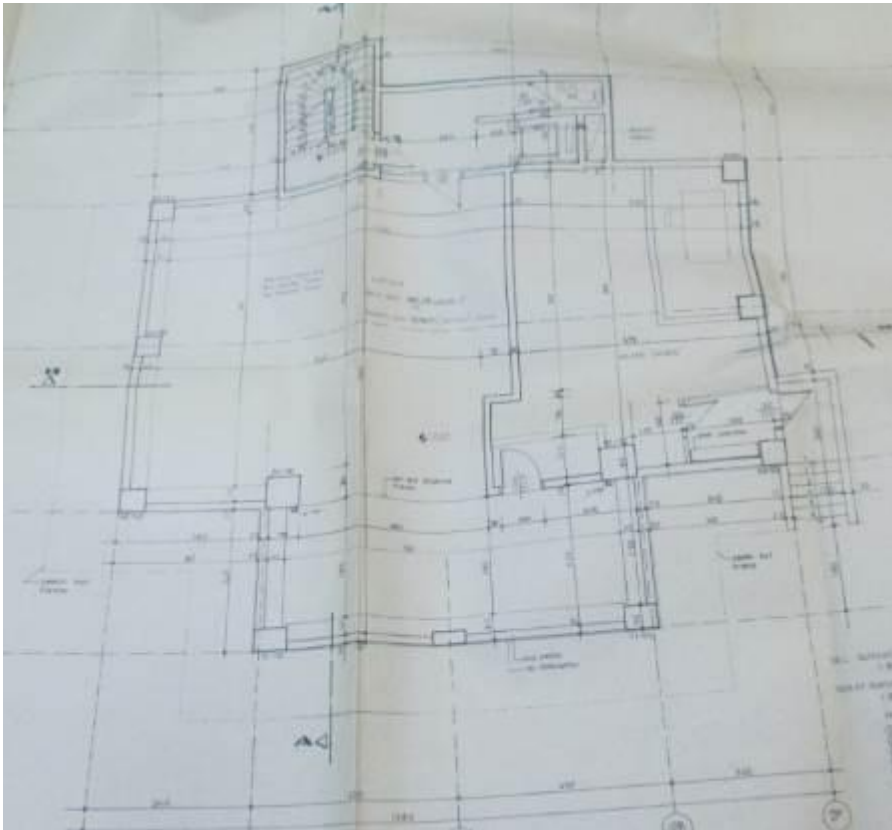




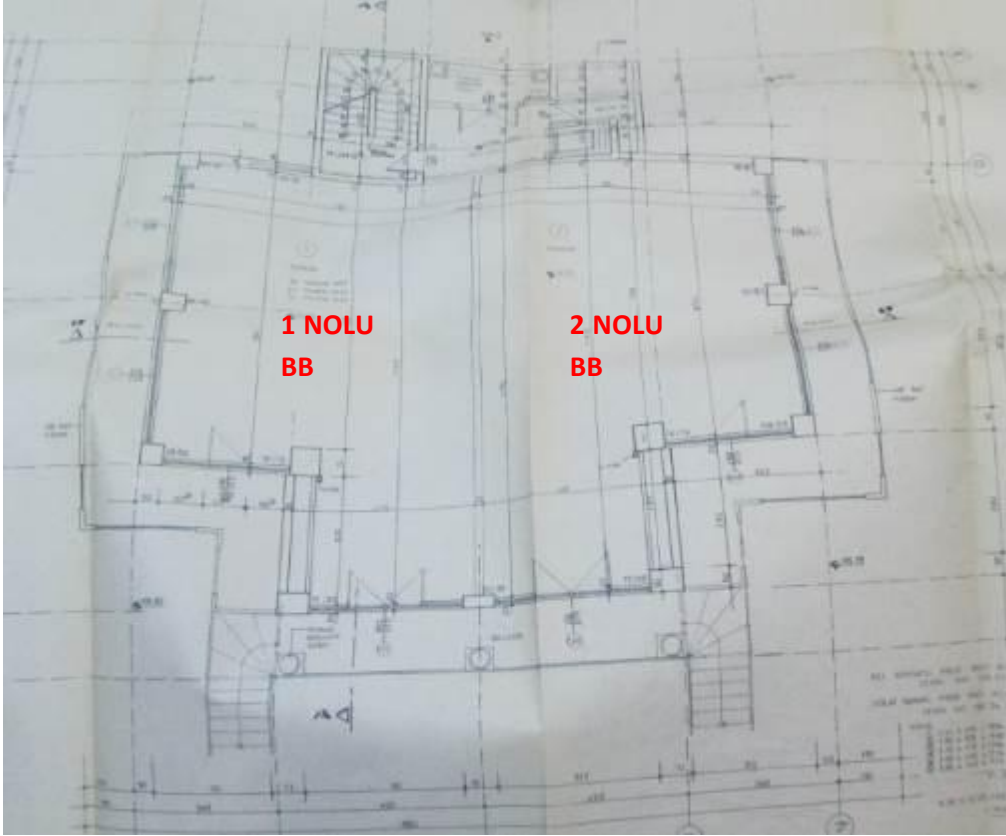




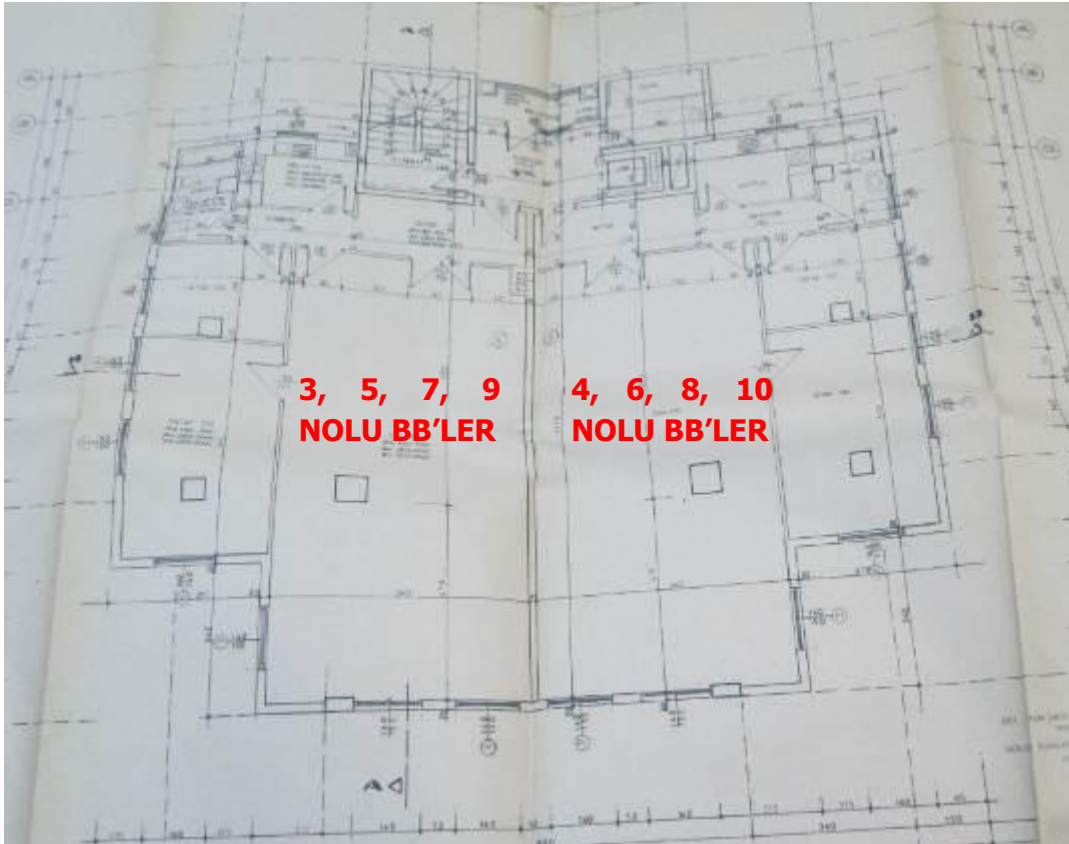
2.BODRUM KAT



1.BODRUM KAT



ZEMİN KAT PLANI



1, 2, 3 VE 4. NORMAL KAT PLANI



İSTANBUL İLİ
BEŞİKTAŞ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İNAN VE PLANLAMA MD.

Yapı Sahibi : MASA İNŞAAT A.Ş.
İmarat Tarihi : 24.5.1997
Muzamene Tarihi : 7.5.97

Sayı: 187/1419

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

BEŞİKTAŞ İNŞAAT
400107

Yapı Adresi	Pafta	Ada	Parçesi	Tec. Pro. Tescil Tarih ve Sayı	Mim. Pro. Tescil Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı
Susurlu sok.	89	1472	1	25.3.94/1074	30.3.94/1073 28.3.97/875	30.3.94/1-81

YAPININ NİTELİĞİ

F2A-F2B Bloklarına aittir.

Yukarıda adresi yazılı yerde bulunan, 2.bodrumuzemin+
4 normal katlı benzer blokların tamamlandığı görülmüş olup,
kullanılabileceğine dair belgedir.

- 2.bodrum katta : Binaya ait gara], jeneratör odası.
- 1.bodrum katta : Sığınak, kazan dairesi.
- zemin katta : iki adet dükkan.
- 1.2.3.4.normal katlarda ikişer adet daire vardır.

NOT: Bloklar benzer olup, her blok 10 bağımsız (8 daire +2 dükkan)
bölümdür.

Bu belge (Yapı Kullanma İzin Belgesi) altı nüsha olarak taraftan
tanzim ve imza edilmiştir.

Azaltıcı Kalorifer Havalandırma Klima Elektrik Sıhhi Tec.
var var yok yok var var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapının kontrolü Belediye
imar mevzuatına ve işaretili tesisatının Belediye Teknik Talimatnamesi-
ne uygun olduğu görülmüştür.

İmar Kanununun 30.maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre
yapıyı mahallen tetkik eden teknik elemanlar

Tek.El.

G. PARLAY

Tek.El.

S. GÜZELER

Tek.El.

M. ALKAN

Tek.El.

I. YILDIRIM

Bu rapor 7.5.1997. tarih...1419.. sayılı yapı kontrol formuna
istinaden tanzim olunmuştur.

Şef. İmar Bölümü Müdürü
M. ÇETİNKAYA

İmar Planlama Müdürü
A. Kemal ARMAK

BELEDİYE BAŞKANI ADINA

M. ÇETİNKAYA

Makina Elektrik İskan Ücreti 708.200.000TL, 22.5.1997/009180-005/87 sayılı makbuz-
larla tahsil edilmiştir.

300646

BESİKTAŞ / RUHSAT

BEŞİKTAŞ İLKEDEME BAKANLIĞI 42/3/1994 3.01/61

Yeni Yapı Konut (P2-A,P2-B BLOK) Akatlar Gül sk. 89 1872 1

Beşiktaş Kaloriferli 4.3.1994

Sitka ÇİFTÇİ Mays İnşaat Sanayi A.Ş.

Barbaros Bulvarı Zincirlikuyu meydanı Levent.

2. bod.(otopark)	353.03m ²	2	5	7	15.50mt.	1.037.600 l.
1. bod.(sığırac+ksen da)	199.55m ²	2				
senin kat (tiksen)	100m ²	2				(Daireler 150m ² 'den küçüktür.)
4 nor.kat(zınut)	1164m ²	8				
20 =2 X10		2003.34m ² X2=4006.68m ²				
4.157.331.168		1994		12.432.000.000		16.589.334.276TL

3.A.K. Tuğla

25.3.1994/1073

Heratı AKIN

Mays Sitesi M Blok Akatlar

13220

35852

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİMLER

56. Mektup Tarihi	57. Mektup No	58. Tutar (TL)	59. Açıklama
23.3.1994	013481	646.000.000	H=15.50mt.irtifalı
25.3.1994	532997	103.920.000	2 bodrum+senin+4 normal katlı
	532998		B.A.I.konut+dükken inşaatı.

OTOPARK parsel dünyesinde karşılannmıştır

61. Tasarımın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası
Kisim Mühendisi GUL PARLAZ İnar Şefi

62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası
MÜDÜR Muzvina Hüseyin ZORLU İnar,Pl.Müdürü Korey AYRAKAYOĞLU

63. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası
BELEDİYE BAŞKANI Ayfer ATAY Y. Nece İKRAKAYAR

1. Yapı Sözleşme 2. Beşiktaş Belediyesi 3. İdare ve Gözetim Kurumlarına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne



T.C
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Şehircilik Bürosu

Sayı :24864664/7710-652021-5011

05/11/2014

Konu: İmar durumu hk.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürlüğü'ne,

İlgi: 14.11.2014 tarih ve 2014/749 sayılı yazımız.

Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, 89 pafta, 1472 ada, 1 parsel sayılı yer, 18.6.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planında 26.11.1973 onanlı 1/500 ölçekli mevzii imar planında; blok düzende H:15.50m yükseklikte yapılanma hakkı almakta olup, " Konut " alanında kalmaktadır..

Yukarıdaki açıklamalar imar durum yazılı bilgisi olup, plan bilgilerinin tamamını içermez ve buna göre uygulama yapılamaz.

Bilgilerinize rica olunur.

A.Mithat ŞERMET
İmar ve Şehircilik Müdürü

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

: Kat Mülkiyeti : 1472/1
: 24664765 : 6.217,50 m2
: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ : DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
: Beşiktaş TM
: RUMELİ HISARI Mah.
: :
: 99 / 9734 : F2/A / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 1)
: Aktif : Arsa Pay/Payda : 80/5900
: : Bağ.Böl. Nitelik : DÜKKAN

AZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Açıklama : Malik / Lehdar : Tarih - Yevmiye : Terki

İNCELEME PLANI:09/06/1995

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Elbirliği No : Hisse Pay/Payda : Metrekare : Edinme Sebebi - Tarih - Yev. : Terki
TAM : Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 - . . .
5626-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

: Kat Mülkiyeti : 1472/1
: 24664766 : 6.217,50 m2
: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ : DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
: Beşiktaş TM
: RUMELİ HISARI Mah.
: :
: 99 / 9735 : F2/A / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 2)
: Aktif : Arsa Pay/Payda : 80/5900
: : Bağ.Böl. Nitelik : DÜKKAN

AZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Açıklama : Malik / Lehdar : Tarih - Yevmiye : Terki

İNCELEME PLANI:09/06/1995

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Elbirliği No : Hisse Pay/Payda : Metrekare : Edinme Sebebi - Tarih - Yev. : Terki
TAM : Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 - . . .

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBI var)

İlkiyeti : 1472/1
4767 : 6.217,50 m2
Yüzölçüm : DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
ANBUL/BEŞİKTAŞ Ana Taş. Nitelik
104Ş TM Blok/Kat/Giriş -B.B.No : F2/A / 1 / - (Bağ.Böl.No: 3)
ELİ HISARI Mah. Arsa Pay/Payda : 116/5900
736 Bağ.Böl. Nitelik : KONUT

I / BEYAN / İRTİFAK

Malik / Lehdar Tarih - Yevmiye

LANE/09/06/1995

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Ebirliği No Hisse Pay/Payda Metrekare Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
ENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. TAM 5626- Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBI var)

İlkiyeti : 1472/1
4768 : 6.217,50 m2
Yüzölçüm : DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
ANBUL/BEŞİKTAŞ Ana Taş. Nitelik
104Ş TM Blok/Kat/Giriş -B.B.No : F2/A / 1 / - (Bağ.Böl.No: 4)
ELİ HISARI Mah. Arsa Pay/Payda : 116/5900
737 Bağ.Böl. Nitelik : KONUT

I / BEYAN / İRTİFAK

Malik / Lehdar Tarih - Yevmiye

LANE/09/06/1995

İRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. TAM Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 - 5626-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Kat Mülkiyeti : 1472/1
24664769 : 6.217,50 m2
İSTANBUL/BEŞİKTAŞ : DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Beşiktaş TM Blok/Kat/Giriş -B.B.No : F2/A / 2 / - (Bağ.Böl.No: 5)
RUMELİ HISARI Mah. Arsa Payı/Payda : 116/5900
99 / 9738 Bağ.Böl. Nitelik : KONUT
Aktif

ERH / BEYAN / İRTİFAK

İM MALİK / LEHLER Tarih - Yevmiye Terkin
İM PLANI:09/06/1995

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Elbirliği No Hisse Payı/Payda Metrekare Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin
İRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. TAM Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 - 5626-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Kat Mülkiyeti : 1472/1
24664770 : 6.217,50 m2
İSTANBUL/BEŞİKTAŞ : DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Beşiktaş TM Blok/Kat/Giriş -B.B.No : F2/A / 2 / - (Bağ.Böl.No: 6)
RUMELİ HISARI Mah. Arsa Payı/Payda : 116/5900
99 / 9739 Bağ.Böl. Nitelik : KONUT
Aktif

ERH / BEYAN / İRTİFAK

İM MALİK / LEHLER Tarih - Yevmiye Terkin
İM PLANI:09/06/1995

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Tic
	TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 - 5626-	

CRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Kat Mülkiyeti
24664771
İSTANBUL/BEŞİKTAŞ
Beşiktaş TM
RUMELİ HISARI Mah.
99 / 9741
Aktif

Ada/Parsel : 1472/1
Yüzölçüm : 6.217,50 m2
Ana Tas. Nitelik : DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : F2/A / 3 / - (Bağ. Böl.No: 8)
Arsa Pay/Payda : 116/5900
Bağ. Böl. Nitelik : KONUT

İTİFAK / BEYAN / İRTİFAK

Mahtak / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Tic

TİM PLANI:09/06/1995

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Tic
	TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 - 5626-	

CRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Kat Mülkiyeti
24664772
İSTANBUL/BEŞİKTAŞ
Beşiktaş TM
RUMELİ HISARI Mah.
99 / 9742
Aktif

Ada/Parsel : 1472/1
Yüzölçüm : 6.217,50 m2
Ana Tas. Nitelik : DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : F2/A / 4 / - (Bağ. Böl.No: 9)
Arsa Pay/Payda : 116/5900
Bağ. Böl. Nitelik : KONUT

İTİFAK / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.
RİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 - 5626-
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Cat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1472/1	
24664773	Yüzölçüm	: 6.217,50 m2	
STANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN	
Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: F2/A / 4 / - (Bağ.Böl.No: 10)	
RUMELİ HISARI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 116/5900	
99 / 9743	Bağ. Böl. Nitelik	: KONUT	
Aktif			
ERH / BEYAN / İRTİFAK			
14	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
İM PLANI:09/06/1995			-
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.
RİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 - 5626-
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Cat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1472/1	
24664774	Yüzölçüm	: 6.217,50 m2	
STANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN	
Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: F2/A / 3 / - (Bağ. Böl.No: 7)	
RUMELİ HISARI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 116/5900	
99 / 9740	Bağ. Böl. Nitelik	: KONUT	
Aktif			

TİM PLANI:09/06/1995					
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaşe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkir	
	TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 -		
YRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
					

BÖLÜM 8

RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

AHMET ARSLAN

Kişisel Bilgiler

Doğum Yeri - Tarihi :Kırkkale – 04.12.1977

Medeni Hali : Evli

Ehliyet : B sınıfı sürücü ehliyeti

Elektronik Posta : aarslan@dengedegerleme.com

Adres: Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL

Eğitim

1996 – 1999

Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL

G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans

2003 - 2006



Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği)	2000
Microsoft Word, Excel, Power Point Programları	2001
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO)	2002

Yabancı Dil İngilizce

Bilgisayar MS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD PowerBuilder, VB, Sybase

Deneyim **Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)**

02.10.2006- DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü BURSA-ANKARA

Harita Etüd Şefi

2000 – 2001 Evren Holding KOCAELİ

Öğrenci asistan

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu İSTANBUL

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

- **Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul ekspertiz raporu hazırlanması,**
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlemesi, raporların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı
- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400376

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

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arslan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

