



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BEŞİKTAŞ-BEBEK**

2011_300_11_13

"ETİLER ŞUBE"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	10
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	12
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	13
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	13
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	13
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	14
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	14
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	14
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	14
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	15
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	15
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	15
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	15
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	16
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	16
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	16
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	17
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	17
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	17
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	18
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	19
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	20
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	21
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	21
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	21
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
8.	SONUÇ	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	22
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ	22
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ	22

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Etiler Şube Binası
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesinde, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 parselde kayıtlı binadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: Değerleme konusu parsel; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parselin 18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı ve 10. 12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Uygulama İmar Planı kapsamında, 10.01.1952 onanlı mevzi imar planında h= 6.50 m. İrtifaında, blok inşaat nizamında, " B1 Tipi-Mahalli Ticaret" alanında yapılanma şartlarına sahiptir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	: 28.12.2011
TESPİT EDİLEN DEĞER	: (KDV Hariç) 11.775.855,-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 30.12.2011
- RAPORUN NUMARASI** : 2011_300_11_13
- DEĞERLEME TARİHİ** : 28.12.2011
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 28.11.2011
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2011_300_11
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu değerlendirme raporunun amacı; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada 3 no.lu parselde kayıtlı taşınmazın değer tespitidir.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Mehmet Emin KIZILBOĞA**
SPK Lisans No:401040
İşletmeci/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde firmamız tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi
No: 2 Kat:2-3 34425 Karaköy/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporla detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olu, Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



İstanbul nüfusunun;

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

1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir.

Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.

2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur.

Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir.

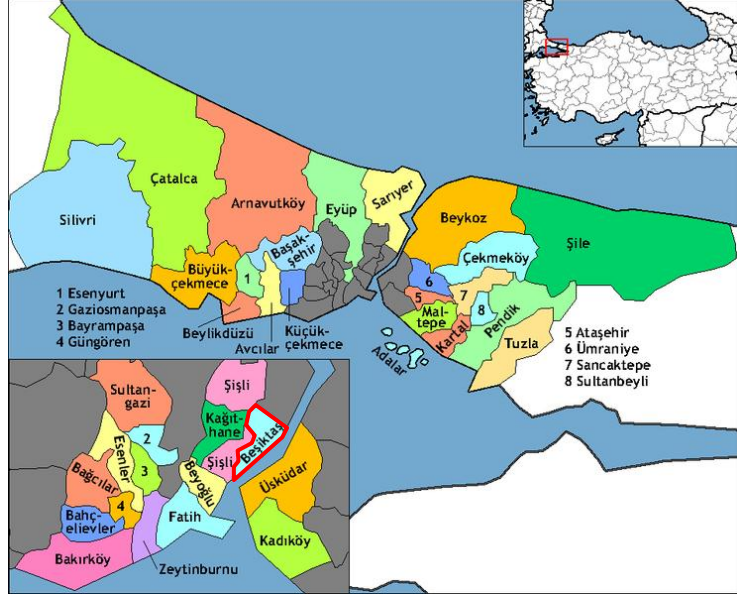
İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık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

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

BEŞİKTAŞ İLÇESİ

İstanbul'un, sur dışındaki en eski semtlerinden biridir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur.1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 kilometrekaredir.

Beşiktaş İlçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.



Beşiktaş'ın iklimi doğal olarak İstanbul'un ikliminin bir parçasıdır. Ancak kıyı kesiminde nem oranı daha yüksektir. Akdeniz iklimi ile kara iklimi arasında kalan İstanbul'un bu karma özelliği Beşiktaş'ta da kendini gösterir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer. Yağış en çok kasımda en az temmuz ayında düşer. Yıllık ortalama karla örtülü gün sayısı 7'dir. Kar yağışının en çok görüldüğü ay şubattır. Yıllık ortalama sıcaklık 13°C'dir. En sıcak ay ağustos, en soğuk ay ocaktır. Gece ile gündüz sıcaklık farkı büyük değildir. Bu farkın en yüksek olduğu ay nisan olarak ölçülmüştür.

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

EĞİTİM VE KÜLTÜR : İlçe sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır.1994'te Necati Akpınar ve Yılmaz Erdoğan tarafından kurulan Beşiktaş Kültür Merkezi tiyatro, televizyon, sinema ve organizasyon alanlarında zamanla adından söz ettirmiştir. Bunların dışında Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena önemli şov ve gösteri mekanları arasındadır.

TİCARİ ÖZELLİKLERİ : İlçe hareketli ve çok canlı bir ticaret hayatına sahiptir.130 bine yakın ufak alışveriş merkezi, 2 bin şirket merkezi, 85 banka şubesi, sermaye piyasasında faaliyet gösteren kuruluşlar,Avrupa standartlarına uygun alışveriş merkezleri (Akmerkez) , plazalar ve uluslararası otel işletmeleri yanı sıra, Nobel ve Pfizer ilaç fabrikaları ile Yıldız Porselen işletmesiyle ilçe önemli bir işlev görmektedir.

BEBEK MAHALLESİ

Bebek İstanbul'un Beşiktaş ilçesine bağlı, Boğaziçi'nin Avrupa yakasında bir semttir. Genelde İstanbul'un yüksek gelirlielerin oturduğu semt aynı adı taşıyan bir deniz koyuna da sahiptir. Burada yerli ve yabancı yat ve motorlar demir atmaktadırlar. Semt Rumeli Hisarı ile diğer meşhur semt Arnavutköy arasında konumludur. Nüfus olarak eskiden olduğu gibi halen azınlık nüfusun önemli bir yeri vardır. 5000 civarındaki nüfusuyla Bebek sadece Beşiktaş'ın değil, İstanbul'unda önemli yaşam merkezlerinden biridir.

Sokak Sayısı:	85		Kadın:	2812
Bina Sayısı:	1195		Erkek:	2236
Hane Sayısı:	3501		Toplam:	5048

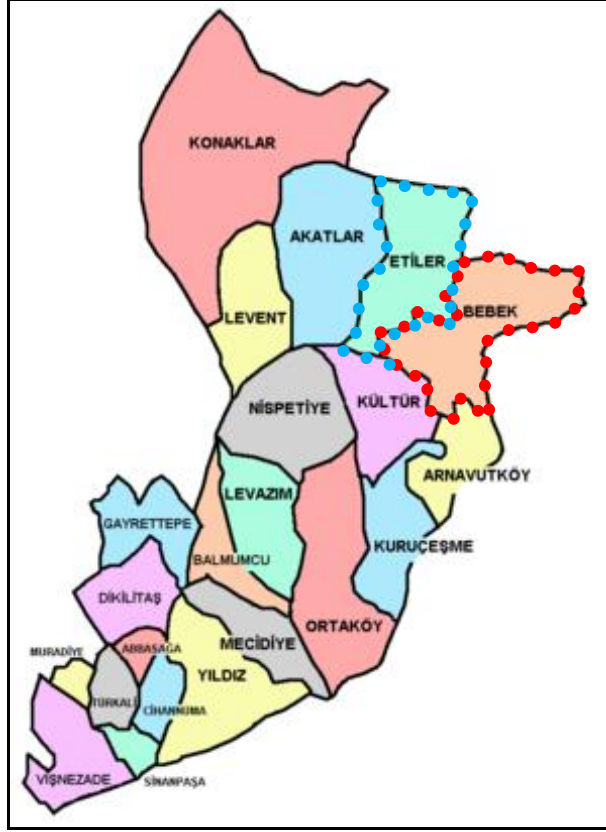
Yaş Dağılımı:	0-6	7-11	12-18	19-25	26-35	36-50	51 Üstü
Kadın:	65	80	162	227	443	692	1130
Erkek:	58	73	147	213	335	552	852

ETİLER MAHALLESİ

Etiler, 1957'de yerleşime açılan 1.Levent'ten sonra kurulan ikinci toplu konut yerleşimidir. İstanbul'un en çok tercih edilen yerlerinden biri olan mahallede yaklaşık 13.000 kişi yaşamaktadır. Eğlence merkezlerinin yoğunlaştığı bir mahalledir.

Sokak Sayısı:	82		Kadın:	4637
Bina Sayısı:	1136		Erkek:	3763
Hane Sayısı:	5339		Toplam:	8400

Yaş Dağılımı:	0-6	7-11	12-18	19-25	26-35	36-50	51 Üstü
Kadın:	120	148	222	491	793	1139	1710
Erkek:	114	146	269	411	606	857	1354



*Kaynak; Beşiktaş Belediyesi Resmi WEB sitesi

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.

OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporunda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur.

TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	76,9
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.

2011 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 8,3, bina sayısında % 8,3 daire sayısında % 8,1 oranında düşüş olurken değerinde % 3,3 artış olmuştur.

2011 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 82 552 433 m² iken bunun 48 011 436 m²'si (% 58,1) konut, 20 771 103 m²'si (% 25,2) konut dışı ve 13 769 894 m²'si (% 16,7) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (TL)	Daire sayısı
2011	67.075	82.552.433	53.219.859.928	429.397
2010	73.157	90.039.630	51.501.779.274	467.384
2009	68.531	71.834.193	38.634.938.570	358.340
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)				
2011	-8,31%	-8,32%	3,34%	-8,13%
2010	6,75%	25,34%	33,30%	30,43%

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibariyle ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, Nispetiye Caddesi, 578 Ada, 3 Parsel numarasında 617,00 m² arsa alanlı kargir evdir.

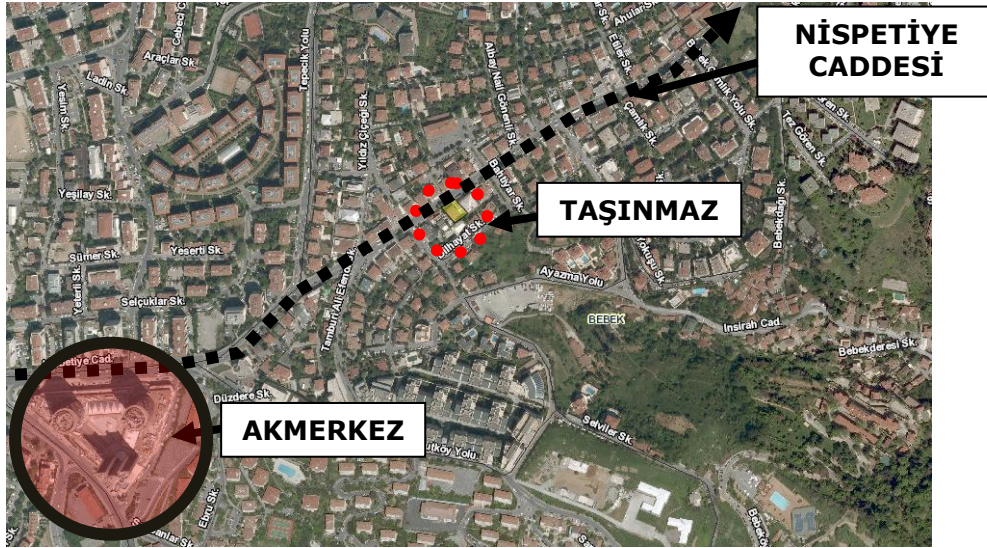
Taşınmazın konumlu olduğu bölge, Beşiktaş ilçesinin merkezi yerleşim bölgelerinden biri olup, genel olarak ticaret ve hizmet fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar ayırık ve blok nizamdır. Yakın çevresinde, kafe, restaurant gibi günlük ticari işletmelerin yanı sıra banka şubeleri, özel sağlık kurumları ve özel eğitim tesisleri bulunmaktadır.

Bölgede, sosyo-ekonomik olarak orta üst ve üst gelir gurubu ikamet etmektedir.

Bebek (Etiler) Mahallesi'nde konumlu olup, yakın bölgesinde güneyde Beşiktaş Asayiş Büro Amirliği, batıda Etiler Akmerkez, kuzeyde Akat Mahallesi ve doğuda Bebek Mahallesi Merkezi bulunmaktadır.

Merkezi bir yerde konumlu olaması sebebi ile erişim kolaydır. Taşınmaz Büyükdere Caddesi'ne 2 km mesafede, Akmerkez AVM'ye ise 500 m yürüme mesafesinde bulunmaktadır.

Beşiktaş Bebek (Etiler) Mahallesi' nin (taşınmazın bulunduğu bölge), konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında TEM Otoyolu, E5 Karayolu, Sahil Yolu ile deniz yolu kullanılarak, Zincirlikuyu – Levent – Maslak- İş Merkezleri Bölgelerine, Sarıyer İlçesine, Eminönü – Taksim'e, Kavacık – Üsküdar' a, Kadıköy – Bostancı' ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır. Ayrıca Beşiktaş-Kadıköy ve Beşiktaş-Üsküdar vapur iskeleleri ile İDO Üsküdar İskeleleri deniz yolu ulaşım noktalarını oluşturmaktadır. Bebek Mahallesi merkezinden ise boğaz boyunca sefer yapan deniz motorları ile bir çok Boğaz köyüne ulaşım mümkündür.



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Boğaz Köprüsü	5,5 km	F.S.M Köprüsü	7,5 km
Karaköy	9 km	Eminönü	9,5 km
Levent	2,5 km	Maslak	5,7 km
Beşiktaş Merkez	5,2km	Mecidiyeköy	4 km
Üsküdar	10 km	Kadıköy	14 km
Atatürk Havalimanı	30 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	35,6 km

5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek (Etiler) Mahallesi, , 578 Ada, 3 Parsel numarasında 617,00 m² arsa alanlı kargir evdir.
- Taşınmaz, bodrum +zemin + 1 Normal kattan oluşan toplam 3 katlı kargir binadır.
- Taşınmazın bodrum katı projesine göre 227,37 m² brüt kat alanına sahip olup, projesine göre depo, ısıtma merkezi, yakıt deposu ve diğer hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda bodrum katta kasalar, kalorifer dairesi, arşiv, mutfak, yemekhane ve wc hacimleri bulunmaktadır.
- Zemin kat projesine göre 188,87 m² brüt alanlı olup salon, 1 adet oda, çalışma odası, mutfak, merdiven kovası ve WC hacimden oluşmaktadır. Mevcut durumda zemin katta müsteri ve servis holü, 1 adet ofis bölümü ve merdiven kovası yer almaktadır.
- 1. normal kat projesine göre 171,65 m² brüt kat alanına sahip olup, 3 adet yatak odası, hol, banyo ve merdiven kovası hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda 1. normal katta şubenin farklı birimlerinin bulunduğu müdür odası, 1 adet ofis ve servis holü bulunmaktadır.
- Binanın toplam brüt alanı 603,89 m² 'dir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	%20(tadilat yapılmış)
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür teknik altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BEŞİKTAŞ
MAHALLESİ	: BEBEK
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 66
ADA NO	: 578
PARSEL NO	: 3
YÜZÖLÇÜMÜ	: 617,00 m ²
NİTELİĞİ	: KARGİR EV
YEVMIYE NO	: 7785
CİLT NO	: 10
SAHİFE NO	: 956
EDİNİM TARİHİ	: 27.10.2010
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLİŞKİN KISITLAMAR

66 Pafta 578 Ada 3 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 20.12.2011 tarihinde, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydına rastlanmamıştır.
ŞERHLER BÖLÜMÜNDE: 20.12.2011 tarihinde, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 20.12.2011 tarihinde, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydına rastlanmamıştır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Değerleme konusu parsel; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parselin 18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı ve 10. 12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Uygulama İmar Planı kapsamında, 10.01.1952 onanlı mevzi imar planında h= 6.50 m. İrtifanda, blok inşaat nizamında, " B1 Tipi-Mahalli Ticaret" alanında yapılanma şartlarına sahiptir. Son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

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

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

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi encümen kararına rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Taşınmazlar; 27.10.2010 tarihinde 7785 yevmiye no ve 11.000.000,00 TL bedelle Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına "Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması" işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parselin 18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı ve 10. 12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Uygulama İmar Planı kapsamında, 10.01.1952 onanlı mevzi imar planında h= 6.50 m. İrtifanda, blok inşaat nizamında, " B1 Tipi-Mahalli Ticaret" alanında yapılanma şartlarına sahiptir. Son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

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

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Taşınmazın değerini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktöre rastlanmamıştır.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Taşınmazın Beşiktaş İlçesinin merkezi mahallelerinden birinde konumlu olması,
 - Ticaret ve Hizmet Merkezi olan bir bölgede konumlu olması,
 - Ulaşım açısından kolay erişilebilir bir bölgede konumlu olması,
 - Beşiktaş-Levent-Maslak aksına yakın konumlu olması,
 - Yakın çevresinde özel eğitim tesis, özel sağlık kurumları gibi sosyal donatı alanlarının bulunması,
 - Ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olması,

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir kapitalizasyonu** yöntemi (direkt kapitalizasyon) kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Değerleme, gayrimenkulün konumu, yasal durumu, kat sayısı, üzerindeki yapının fiziksel durumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI

NO	DURUM	ALAN m ²	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M ²	İRTİBAT
1	SATILIK	975	26.600.000	Nispetiye Caddesi'nde, 5 katlı, komple bina, 200 m ² oturumlu, 975 m ² kapalı kullanım alanı. 650 m ² bahçe kullanımı mevcut. 10 araç kapasiteli otoparkı var.	27.282	TURYAP BEBEK TEMSİLCİLİĞİ TURYAP BEBEK 0 212 2577452
2	SATILIK	3.500	52.250.000	Ana cadde üzeri 3500 m ² alanlı 7 katlı bina	14.929	D&C EMLAK D C EMLAK DANIŞMANLIĞI 0 216 3562020
4	SATILIK	350	6.650.000	Nispetiye Caddesi 350 m ² alanlı 3 katlı bina	19.000	FUNDA ZAFER EMLAK ÜMİT KAYA 0 212 2875734
5	SATILIK	500	18.050.000	NİSPETİYE CADDESİNDE taban oturumu 100 m ² olan, 5 KATLI 500 m ² KOMPLE BİNA	36.100	ÖKTEM & ÖKTEM GAYRİMENKUL FİGEN ÖKTEM 0 212 2172667
6	SATILIK	950	29.702.400	Etilerde 950 m ² bina 70.000 TL kira getirisine sahip	31.266	YES GAYRİMENKUL Yonca DEDE SAĞIRO 212 32145530
7	SATILIK	300	11.400.000	ETİLER NİSPETİYE CADDESİNDE VENÜS PASTAHANESİ KARŞISINDA, 100 M ² OTURUMLU 3 KATLI İŞ YERİ. HER TÜRLÜ İŞ KOLUNA UYGUN. 40.000 TL Kira getirisi vardır.	38.000	SERDAR SAKLAYICI GAYRİMENKUL Serdar SAKLAYICI 0 216 55755190
8	SATILIK	975	26.600.000	Nispetiye caddesinde 4 katlı villa 35.000 USD kira getirisi bulunmakta	27.282	NEWYORK GAYRİMENKUL İBRAHİM GÜNDÜZ 0 212 3519960
9	SATILIK	300	12.350.000	Etiler ana caddede hernaşe uygun 3 katlı triplex villa 300 m ² kullanım alanlı 35000 TL kira getirisi	41.167	AZİZ ATEŞ EMLAK AZİZ ATEŞ 0 212 3584557
10	SATILIK	650	8.550.000	Akmerkez yakını 650m ² bahçeli 600m ² kullanımlı tam müstakil, kiracılı ve 10 araç otoparklı, 14.000 TL kira getirisi	13.154	BAŞARI GAYRİMENKUL ERDİNÇ BAYRAM 0 212 3512414 0 212 3512415
11	SATILIK	500	6.650.000	Etiler de nispetiye ye paralel 910 m ² arsada 500 m ² kullanımlı tam müstakil villa	13.300	BAŞARI GAYRİMENKUL ERDİNÇ BAYRAM 0 212 3512414
12	SATILIK	650	8.075.000	Etilerde Nispetiye caddesine 100 m mesafede 600 m ² arsa içerisinde 650 m ² kullanımlı 15.000 \$ aylık kira getirili satılık villa	12.423	TURYAP LEVENT MAYA TEMSİLCİLİĞİ EREN TEOMETE 0 212 2706868 0 212 2845424 0 532 6149193
13	SATILIK	500	5.700.000	Nispetiye Caddesine yakın konumlu 2 katlı 500 m ² villa	11.400	YEŞİLGİRİ EMLAK Resul Bozoklu 0 212 2836343

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için **19.500,-TL/m²** değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
GAYRİMENKUL	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
578 ADA 3 PARSEL KAGİR EV	603,89	19.500	11.775.855	13.895.509	6.197.818

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın kira değeri, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen kira emsalleri dikkate alınarak aylık 100 TL/m²/ay olarak takdir edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,04-0,08 aralığında olabileceği düşünülmekte olup, 0,06 olarak alınmıştır.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ					
Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira(TL/Yıl)	Ro	Değer(TL)
603,89	100	60.389	724.668	6%	12.077.800

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Emsallerin tamamı, taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve çevresinde yer alan işyeri ve villa niteliktedir. Taşınmazın konumu, kat sayısı, yasal ve fiziksel durumu faktörleri dikkate alınarak taşınmaz için ortalama 100 TL/m²/ay takdir edilmiştir.

NO	DURUM	ALAN m ²	KİRA (TL/AY)	AÇIKLAMA	BİRİM KİRA TL/M ² /AY	İRTİBAT
1	KİRALIK	1.000	104.500	Nispetiye caddesi üzerinde komple 5 katlı bina	105	D&C EMLAK D C EMLAK DANIŞMANLIĞI 0 216 3562020 0 216 3863386 0 537 9596664 0 216 3698888
2	KİRALIK	700	57.000	Etiler de ana cadde üzerinde 4 katlı iş yeri olarak kullanılabilir villa	81	TURYAP LEVENT MAYA TEMSİLCİLİĞİ TURGAY ERARSLAN 0 212 2706868 0 212 2845424 0 532 2770036
3	KİRALIK	975	104.500	Turyap'tan Nispetiye Caddesi'nde, 5 katlı, komple bina. 200 m2 oturumlu, 975 m2 kapalı kullanım alanı. 650 m2 bahçe kullanımı mevcut. 10 araç kapasiteli otoparkı var	107	TURYAP BEBEK TEMSİLCİLİĞİ TURYAP BEBEK 0 212 2577452 0 533 3342181 0 212 2577453
4	KİRALIK	455	57.000	Etiler nispetiye caddesi üzerinde içi ve dışı komple yenilenmiş, iskanlı, iş yeri ruhsatlı 17 bölümden oluşan, toplam 455 m2, 4 katlı 5 senelik yeni binada,4 araçlık otopark imkanı	125	ANI GAYRİMENKUL Emrah Başaran 0 212 3512156 0 212 3512157 0 538 8133767 0 212 3515086
5	KİRALIK	975	104.500	Etiler merkezde 650 m2 arsanın üzerinde her katı 190 m2 ve 5 kat olan, ayrıca bahçe kullanımı ve 10 araçlık kapalı garajı bulunan komple bina. Bina aynı zamanda 14.000.000 USD 'a satılıktır	107	LOTUS PROJE Kadriye Şekercioğlu 0 212 2274749 0 212 2274749 0 532 2663845 0 212 2274709
6	KİRALIK	500	66.500	Etiler ana cadde üzerinde 3 katlı 500 m ² alalı bina	133	SUAT DEMİR EMLAK BİLGİ BANKASI Sedat Gündüz 0 212 3582577 0 532 2145031 0 533 5524381
7	KİRALIK	300	40.000	Etiler Nispetiye Caddesi-Venüs Pastanesi karşısında, 100 m ² oturumlu toplam 300 m ² alana sahip işyeri 11.400.000 TL bedelle satılıktır.	133	SERDAR SAKLAYICI GAYRİMENKUL Serdar SAKLAYICIO 216 55755190

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa değeri tespiti yapılmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut kullanımı ile aynıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti binanın tamamı için yapılmış olup, müşterek ve bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Bina bir bütün olarak değerlendirilmiştir

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazın değeri **11.775.855,-TL**,

Gelir kapitalizasyonu yöntemi ile **12.077.800,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi, piyasa değerini daha doğru olarak yansıttığından, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer nihai değer olarak kullanılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında "kargir ev" niteliğinde olup, iskan alınmış ve cins tashihi yaptırılmıştır. İskan alınmış ve cins tashihi yaptırılarak yasal sürecini tamamlamıştır.

7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ				
Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Satış Değeri KDV Dahil (TL)	Satış Değeri KDV Hariç (USD)
603,89	19.500	11.775.855	13.895.509	6.197.818

Değerleme konusu taşınmazların toplam KDV Hariç toplam satış değeri;

11.775.855,-TL (Onbirmilyonyediyüzyetmişbeşbin sekizyüzellibeş Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ				
Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kira Değeri (USD/ay)
603,89	100	60.389	724.668	31.784

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

SİGORTAYA ESAS DEĞER			
Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Değeri (TL/m ²)	Sigortaya Esas Değeri (TL)
603,89	IV-B	701	423.327

*(28.12.2011 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,90.-TL/dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA
SPK Lisans NO:401040
İşletmeci/Kontrolör



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı/Genel Müdür




EK 1 - FOTOĞRAFLAR





**EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER
TAPULAR**

İli	İSTANBUL	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	BEŞİKTAŞ						
Mahallesi	BEBEK						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	ha	m ²	dm ²
11.000.000.00	66	578	3	617.00 m2			
Niteliği	KARGIR EV						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 24622988						
Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.						
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7785	10	956		27/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yükümlülükler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							
ATILMA Ş. 2006		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 129	

TAPU TAKYİDATLARI

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz.	Ada/Parsel	: 578/3			
Zemin No	: 24622988	Yüzölçüm	: 617,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Tas. Nitelik	: KARGIR EV			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM					
Mahalle / Köy Adı	: BEBEK Mah.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 10 / 956					
Kayıt Durum	: Aktif					

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119832487	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	617,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 27/10/2010 - 7785-	

Raporlayan: (5074) Dünyu AKBULUT
Kaydında Uygundur.
20.12.2011

Rapor Tarihi / Saati : 20.12.2011 10:40

1

İMAR PLANI

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Bürosu

Sayı : M.34.6.BAŞ.013/7787-509289-529/

... / 12 / 2011

Konu : Bebek, 578 ada, 3 parsel

VEKTÖR
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. No: 4
Ümraniye / İSTANBUL

İLGİ: 13.12.2011 tarih ve 7787 sayılı dilekçeniz.

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

İlgi yazının incelenmesi sonucunda; Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 parsel sayılı yer, 18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Uygulama İmar Planı kapsamında, 10.01.1952 onanlı mevzi imar planında, H= 6.50 m. irtifaında, blok inşaat nizamında, "B1 Tipi-Mahalli Ticaret" alanında yapılanma şartlarına sahiptir. Son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

İşbu imar durumu yazılı bilgisi olup, talebiniz üzerine yazılmıştır. Plan bilgilerinin tamamını içermediğinden buna göre imar uygulaması yapılamaz.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

A. Mithat ŞERMET
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı V.





YAPI RUHSATI

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

RUHSATNAME
Konut İnşaatı için verilmiş olup, inşaat süresince, KILIERİYLE

Yapının Yeri (Adresi): **BES-E/RUHSAT 30036**

BÖLÜM: I - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

- Yeni yapı için verilmiştir. KOT
- Kat veya yapı dâvesi için verilmiştir.
- Tadilat için 4 - Tamirat için verilmiştir.
- Bahçe duvarı için verilmiştir.

BÖLÜM: V

Proje Adı	TASLAK		Belge Adı	TASLAK	
	Tarih	No.su		Tarih	No.su
Mimari Plan	16.1.10	102/11.10	Tapu	26.7.86	5230
Sabit tesisat	22.3.07	1493	Çev	4.9.86	956
Elektrik	-	-	Röperli kroki	-	-
Kalorifer	-	-	Kontrolçüven	-	-
Asansör	-	-	İstikamet	-	-

BÖLÜM: VII - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOT
1. Ev apartmanı daire sayısı	607	7. İmalithane		
2. Dükân mağaza sayısı		8. Sinema, tiyatro		
3. İşhanı, Pasaj (çiftözlük) sayısı		9. Otel, motel		
4. İşhanı, Pasaj (çiftözlük) sayısı		10. Lokanta, Gazino		
5. Garaj, hangar sayısı		11. Hastane		
6. Fabrika; atölye		12. Okul, cami		
		13. Kezan daire		
		TOPLAM	607 M2	

BÖLÜM: VI - Yapının kat sayısının, yüksekliğinin ve maliyetinin:

a) Yapının kat sayısı: **3** KOT

b) Yapının yüksekliği (Metre): **6.50** m.

c) Yapının maliyeti: **37.000.000,- TL**

BÖLÜM: VIII - Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Yukarıda yer (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı **İNŞAAT** için Pamukbank A.Ş. ye bu (YAPI İZİN BELGESİ) 3194 sayılı İmar Kanununun 22. maddesine göre **TEMMEL RUHSATI** verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı Belediye Gelirleri Kanununa göre **17.2.1987** tarih ve **11.3334** sayılı makbuzla ödendiği anlaşıldığından yapı sorumlusunun imzası alınmıştır.

Y A P I BELGEYİ Tek El. Yapı Den. Müdür Mu. İmar P. Bel. Başkan
Fenni Tabiiyat Sorumlusu Tanzım Eden Şefi Müdür Müdürlüğü

A.D. Z. KIRDI **A. D. Z. KIRDI** **A. D. Z. KIRDI** **A. D. Z. KIRDI** **A. D. Z. KIRDI**

28 MART 1987

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

İSTANBUL İLİ
BEŞİKTAŞ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLANLAMA MD.

Sayı : 91/1502

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

BEŞİKTAŞ / İSKAN
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ **400064**

Yapı Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Mim. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı
Beşiktaş Etiler Nişpetiye Cad.	66	578	3	22003.1987/1493	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:Sığınak+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.

Acansür	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Sıhhi
Yok	Var	Yok	Yok	Var	Var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde, yapılan kontrolünde İmar mevzuatına ve işaretli tesisatının Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
İmar Kanununun 30. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallenetkik eden Fen mensubu memurlar.

FEN ELEMANLAR

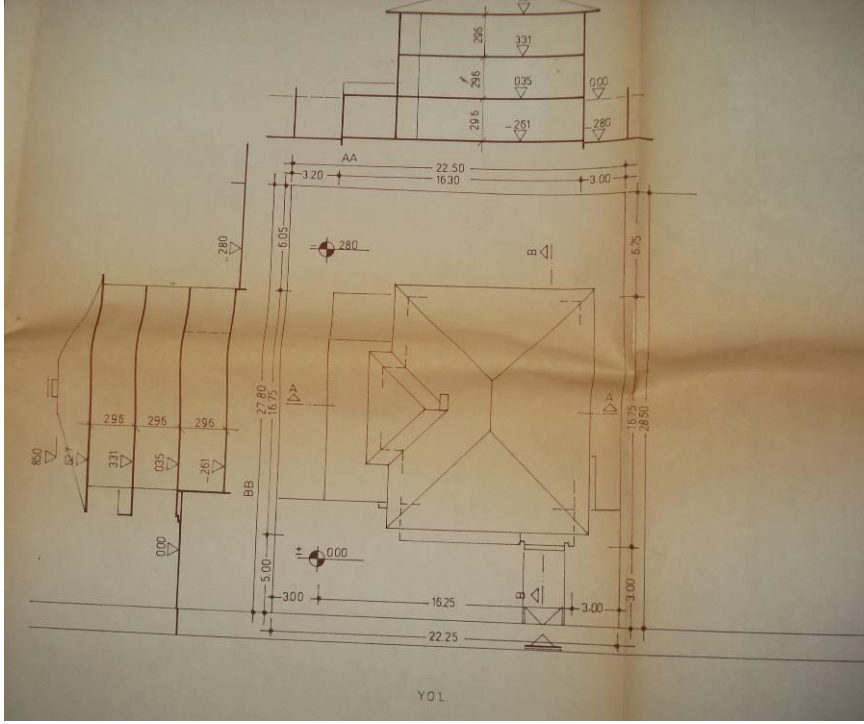
Tek. El. Haluk AYTAZ	Tek. El. Nahit AKAR	Tek. El. Cemal ANCOY	Tek. El. H. AYDIN
-------------------------	------------------------	-------------------------	----------------------

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

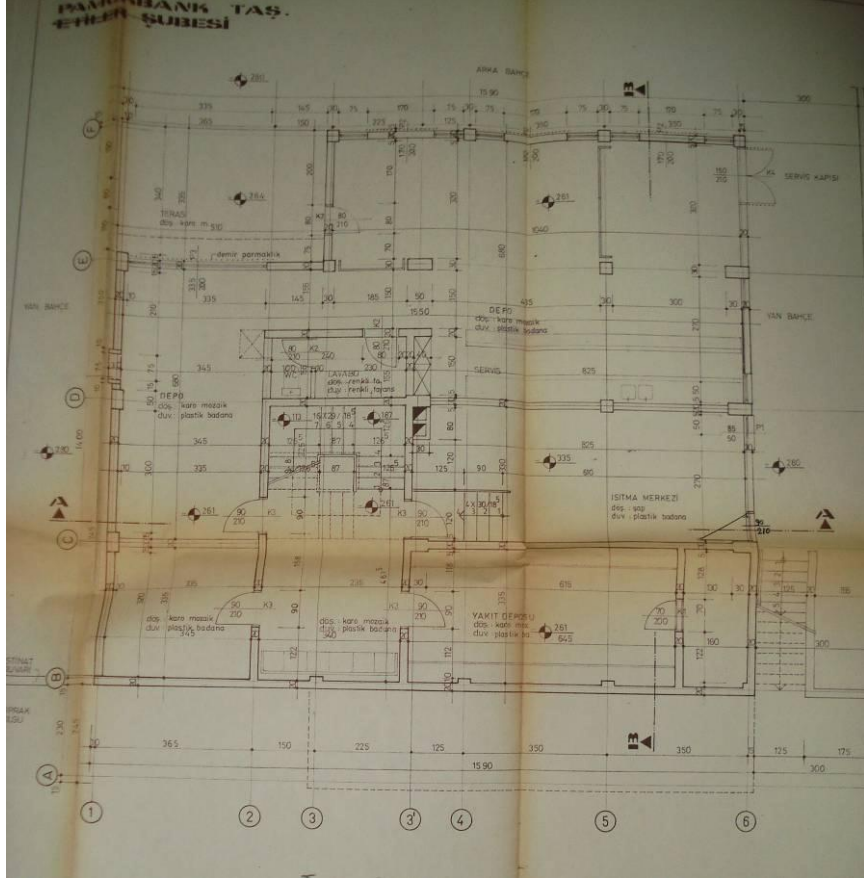
Büro Şefi him HOYHAN	İmar Planlama Müdür Muavini Hüseyin ZORLU	İmar Planlama Müdürü Koray BAYRAKTARSOĞLU	BELEDİYE BAŞKANI ADINA Necdet ERBAYDAR Başkan Yardımcısı
-------------------------	---	---	--

PROJE

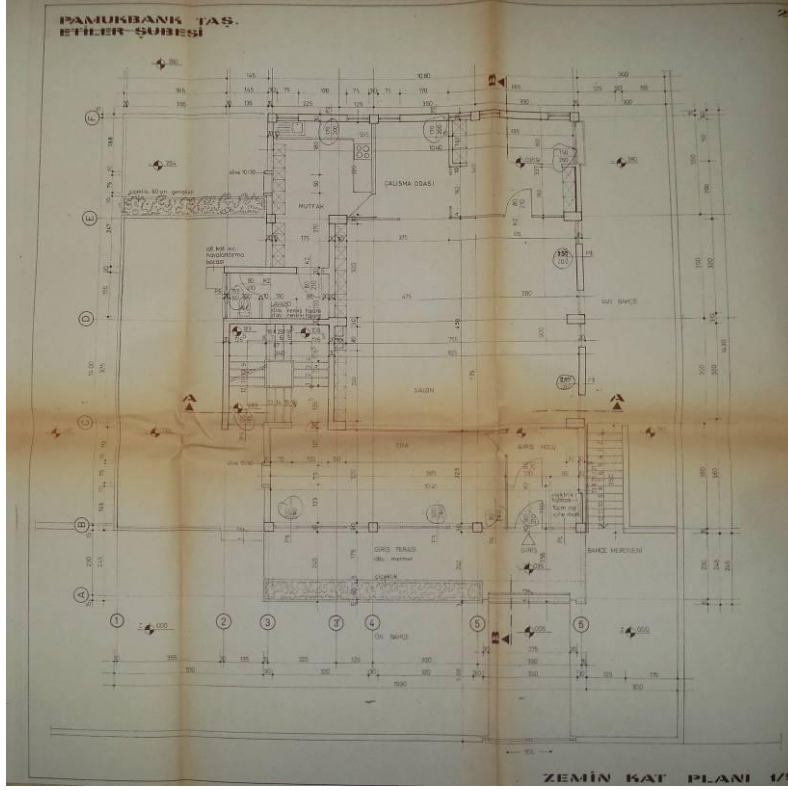
Vaziyet Planı-



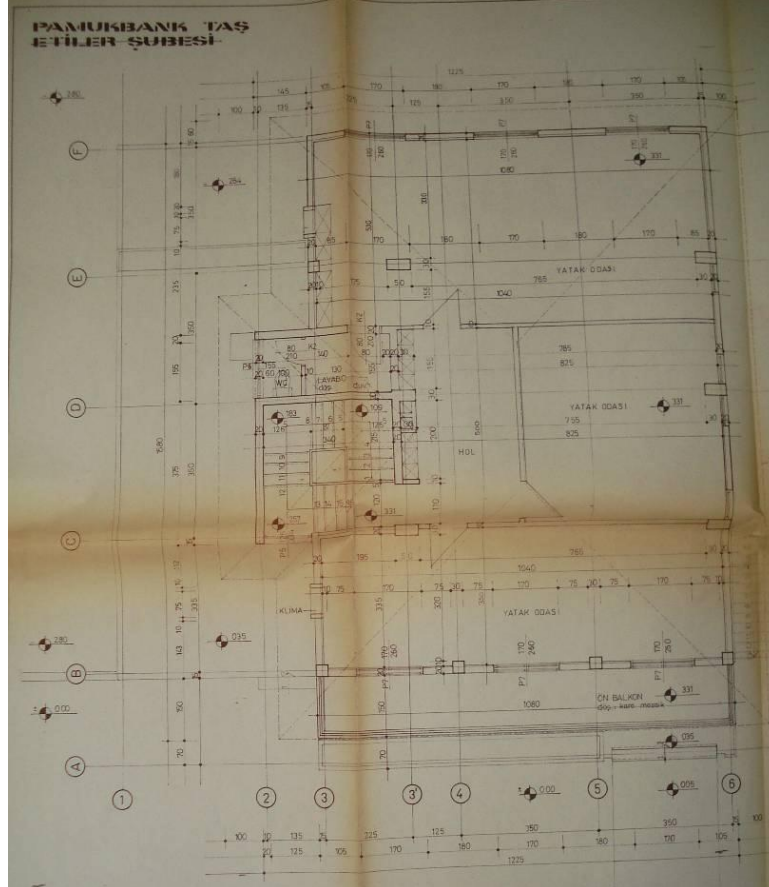
-Bodrum Kat Planı-



-Zemin Kat Planı-



-1'inci Kat Planı-



**EK 3 – LİSANSLAR
SORUMLU DEĞERLEME UZMANINA AİT LİSANS BELGESİ**

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Evrim Meris AYTSİK
EVRİM MERİS AYTSİK
BİRLİK BAŞKANI

RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

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

Mehmet Emin KIZILBOĞA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevza ÖZTANGUT
E.NEVZA ÖZTANGUT
BAŞKAN