



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**İSTANBUL
ŞİŞLİ - MECİDİYEKÖY
1957 Ada-6 Parsel**

**2011_300_11_16
"LEVENT ARSA"**

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	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	10
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	12
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	12
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	12
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	13
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	13
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	15
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	15
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	16
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	17
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	18
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	22
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	22
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	22
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	22
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	22
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	22
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	23
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	23
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	23
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	23
8.	SONUÇ	24
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	24
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	24

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: Arsa (tapu kayıtlarında kargir fabrika vasıflıdır.)

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957
: ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 2.791,00 m²
yüzölçüme sahip arsadır.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve
Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret
Alanı"nda kalmakta olup, (Ticaret alanlarında iş
merkezleri, ofis-büro, çok katlı mağaza, alış-veriş
merkezi, banka ve finans kurumları yer alabilir) E=2,5,
h_{max}=serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir"
yöntemleri kullanılmıştır.

TESPİT EDİLEN DEĞER

: **KDV Hariç: 53.400.000,-TL**

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 30.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_11_16
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 değerleme raporunun amacı; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1957 ada 6 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın değer tespittir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No: 401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde Şirketimizce değerleme 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; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

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 nüfustur.

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.

ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli İlçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra Şişli İlçesi toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeydeki Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp İlçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu İlçelerine komşudur. Bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km²'dir. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. Kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür.

Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli İlçesi 28 mahalleden oluşur. Bunlar Ayazağa, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rifat Paşa, Halaskargazi, Huzur, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Maslak, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla mahalleleridir.

Şişli Camii'nden Büyükdere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının, yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar, eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır.

İlçe'de yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açıkhava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara, Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Şehrin üç büyük stadyumundan Ali Sami Yen Stadı da ilçe sınırları içindedir. Şişli kuruluşunda itibaren üst sosyo ekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu yapı bir ölçüde değişse de halen İstanbul'un, azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda bulundukları nadir semtlerindendir. Şişli İlçesi, 21. yy İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma yolundadır.



COĞRAFYA

Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren, Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli su yollarından biri olan İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında bulunan Şişli, Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer alır. İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy / Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye geniş bir alana yayılır. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli yarı ovaları (peneplen) arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu platosunun kuzey uzantısında bulunmaktadır. Düz / hafif dalgalı bir yüzey oluşturan Beyoğlu platosunun her iki yönü aşırımla önemli ölçüde taşınmıştır. Bu nedenle yöresinde çukurluklar ve vadiler oluşmuştur.

NÜFUS

2000 yılı kayıtlarına göre Şişli İlçesi'nin nüfusu 271.003 dür. Şişli İlçesine bağlı toplam yirmi sekiz mahalle içerisinde en kalabalık olanı toplam nüfusun % 9.11 oranı ve 24.690 sayısı ile Ayazağa semtidir. En düşük nüfus kaydı ise 1.392 sayısı ile Halaskargazi Caddesi'dir. Bu toplam nüfusun sadece % 0.51 ini teşkil eder.

SOSYO-EKONOMİK YAPI

İlçe'nin ekonomisi sanayi, ticaret ve turizme dayalıdır. 1960'lı yıllarda Şişli yatırım ve teşviklerden en büyük pay alan ilçelerden biri olmuştur. Şişli'de gıda, seramik ve dokuma sanayi ile kimya, metal eşya, makine, oto tamirhaneleri, ilaç, konfeksiyon ve imalat sanayinde hızlı bir gelişme görülmüştür. Ayazağa'da da sabun fabrikaları başta olmak üzere çeşitli sanayi kuruluşları bulunmaktadır. 1970'li yıllar da ise bu gelişimini sürdüren ilçede yeni sanayi yatırımları gerçekleşmiştir. Günümüzde Şişli özellikle makine, imalat, konfeksiyon, triko ile ilaç sanayi alanında hızla büyüyen bir yapıya sahip canlı bir ticaret alanı durumundadır.

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 bölesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı. OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, 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	
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

Yapı Ruhsatı,

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 27,0 düştü.

2010 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % **23,6**, bina sayısında % **8,4**, değerinde % **30,8**, daire sayısında %**29,1** oranında artış olmuştur.

2009 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 40 610 iken, 2010 yılının ilk altı ayında konut bina sayısı % **9,8** artarak 44 572 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk altı ayında 37 651 560 m² iken % **26,1** artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m² olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü m ²)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Y I L L A R	2010	52.647	63.700.800	36.177.590.130	322.030
	2009	48.556	51.555.147	27.663.432.648	249.373
	2008	49.188	54.857.680	32.073.772.419	269.749
Bir Önceki Yılın İlk altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	8,4	23,6	30,8	29,1
	2009	-1,3	-6,0	-13,8	-7,6

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 itibarıyla 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.

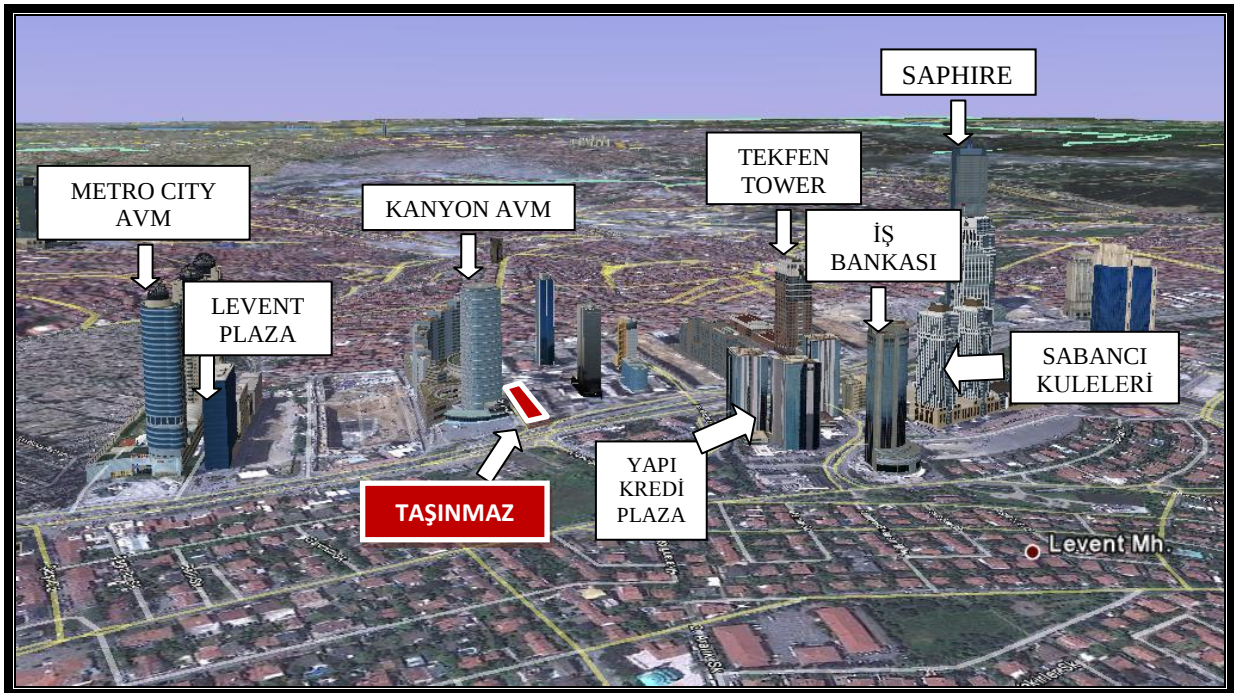
Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beşiktaş ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 291 Ada, 93 Parsel numarasında 2.791,00 m² arsa'dır. Arsa kuzeyde İstanbul Gelirler Grup Başkanlığı, Güneyde Kanyon AVM, doğuda Büyükdere Caddesi, batıda Pol Center ile çevrilidir.

Taşınmazın yakın çevresinde ticaret ve ticaret+konut fonksiyonlarının yanı sıra, karma fonksiyonlara sahip projeler de yer almaktadır. Yapılaşmalar Büyükdere Aksı boyunca blok nizam olarak devam etmektedir. Yakın çevresinde; Metro City AVM, Özdilek AVM inşaatı, Kanyon AVM, Pol Center, Levent Adliyesi, Eski Deva İlaç Fabrikası, Eski Fako İlaç Fabrikası, Levent Loft yer almaktadır.



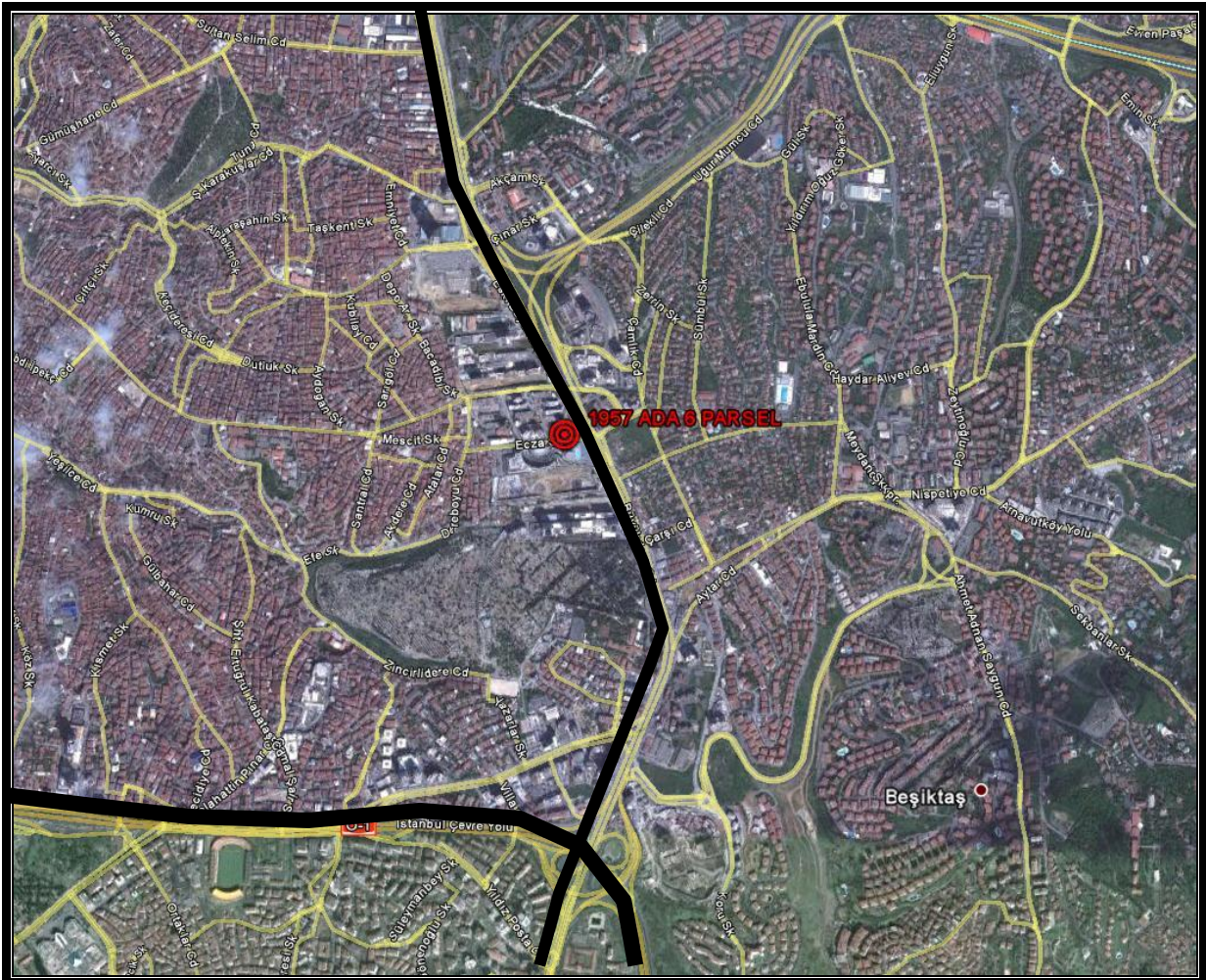
Gayrimenkullerin konumlandığı bölge, farklı gelir gruplarının bulunduğu bir bölgedir. Sosyo-ekonomik olarak üst gelir grubunun ikamet ettiği alan Büyükdere Caddesi'ne cepheli karma projelerde yer alan konutlarda ikamet etmektedirler, alt ve orta gelir grubunun ikamet ettiği bölge ise taşınmazın doğu cephesinde, ticaret aksına göre daha içeride kalan bölgedir.

Taşınmaz Mecidiyeköy (Esentepe) Mahallesi'nde konumlu olup, yakın bölgesinde kuzeyde ve batıda Kağıthane İlçesi, kuzeyde ve doğuda Beşiktaş İlçesi, güneydoğuda Gülbahar Mahallesi ve güneyde yine Beşiktaş İlçesi bulunmaktadır.

Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, ulaşım alternatifli ve rahattır. TEM Otoyolu ve E5 Karayolu ile FSM ve Boğaziçi Köprülerine ulaşım oldukça rahattır. Kuzeyde Maslak-Sarıyer, güneyde Beşiktaş -Karaköy-Eminönü, batıda Mecidiyeköy-Osmanbey-Taksim, doğuda ise Altunizade-Üsküdar-Kadıköy ve Kozyatağı-Beykoz ulaşım akslarının kesiştiği ve tüm akslara erişim imkanlarının bulunduğu bir noktada konumlanmaktadır.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından merkezi konumlanmakta olup, oldukça gelişmiş ve gelişmeye devam etmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Beşiktaş-Maslak-Sarıyer minibüs ve otobüs hatları, Şişhane-Hacıosman metro hattı, Avcılar-Söğütözü hattı Zincirlikuyu Metrobüs aktarma durağı İstanbul İli'nin pek çok alt merkezine ulaşımı kolaylaştırmaktadır.

Şişli Mecidiyeköy (Esentepe) Mahallesi’ nin ve taşınmazın bulunduğu bölgenin, konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakası’nda bulunan tüm iş merkezlerine erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında TEM Otoyolu, E5 Karayolu, raylı sistem ve metrobüs kullanılarak, Avcılar–Beylikdüzü güzergahına, Zincirlikuyu – Levent – Maslak İş Merkezleri Bölgelerine, Eminönü – Taksim’e, Kavacık – Üsküdar’ a, Kadıköy – Bostancı’ ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır.



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Boğaz Köprüsü	14 km	Eminönü	8 km
F.S.M Köprüsü	18 km	Avcılar	15 km
Levent	15 km	Maslak	18 km
Üsküdar	12 km	Kadıköy	12 km
Atatürk Havalimanı	5 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	38 km

5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Büyükdere Caddesi, 1957 Ada, 6 Parseldeki 2.791,00 m² yüzölçüme sahip arsadır.
- Arsanın güney cephesi alüminyum levhalar ile çevrelenmiştir. Topografik olarak düz bir zemine sahip olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası' na göre 2. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.
- Taşınmazın tapudaki vasfı kargir fabrika olup, söz konusu fabrika halihazırda yıkılmış durumdadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Arsalardan 1957 ada 6 parsel boş olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Halihazırda otopark olarak kullanılmaktadır.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu arsa üzerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	MECİDİYEKÖY
SOKAĞI	
MEVKİİ	
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	303
ADA NO	1957
PARSEL NO	6
YÜZÖLÇÜMÜ	2.791,00
NİTELİĞİ	KAGİR FABRİKA
YEVMIYE NO	13343
CİLT NO	73
SAHİFE NO	7130
EDİNİM TARİHİ	03.11.2010
MALİK	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 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 DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMAR

1957 ADA 6 PARSEL

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

14.12.2011 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydına rastlanmamıştır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

14.12.2011 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

14.12.2011 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydına rastlanmamıştır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazlar; 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Plan notlarına göre Ticaret Alanı lejantında belirlenen yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

- Ticaret alanlarında iş merkezleri, ofis-büro, çok katlı mağaza, alış-veriş merkezi, banka ve finans kurumları yer alabilir.
- Ticaret+Konut alanlarında zemin kat ticaret alanı, üst katlar konut alanı olarak düzenlenebileceği gibi, istenirse bütün katlar ticaret alanı olarak düzenlenebilir.
- Planda Ticaret, Ticaret+konut alanlarında (E=...) yapı emsali verilen parsellerde;
 - * İrtifa h= serbesttir.
 - * Çekme mesafeleri içerisinde kalmak kaydıyla $TAKS_{max}$: 0,35 $TAKS_{min}$: 0,25, zemin katlar için $TAKS_{max}$: 0,50 $TAKS_{min}$: 0,35 'dir.
 - * Kat yükseklikleri 4 metreyi aşamaz. Ancak zemin katlarda bu koşul aranmayabilir.
 - * $H=15.50$ metre yükseklikten sonraki katlar herhangi bir şekilde komşu mesafesi arttırma koşulu aranmayacaktır.
 - * Ön ve arka bahçe mesafeleri 5.00 metredir.
 - * Şişli Büyükdere Caddesi'nden cephe alan parsellerde ön bahçe mesafesi 10.00 metre olacaktır.
 - * Şişli Büyükdere Caddesinde cephe alan ± 0.00 kotu Büyükdere Caddesi'nden alınacaktır.
 - * Blok ebatları serbesttir.
 - * Planda işlenmiş olan blok ve bitişik nizam bina kitlelerine, kat yüksekliklerine ve bahçe mesafelerine ait ölçüler plan üzerinden alınacaktır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazlardan 1957 ada 6 parsel numaralı taşınmazın Şişli Belediyesi'nde imar dosyası işlemde olduğu için incelenememiştir. Ancak taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığından imar dosyasının görülememiş olması kısıtlama teşkil etmemektedir.

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
Yerinde yapılan incelemeye göre taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılandırma bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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; 03.11.2011 tarihinde 13343 yevmiye no ve Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken 25.799.000,00-TL bedelle Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında " Ticaret Alanı "nda kalmakta olup, (Ticaret alanlarında iş merkezleri, ofis-büro, çok katlı mağaza, alış-veriş merkezi, banka ve finans kurumları yer alabilir) E=2,5, h _{max} =serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

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 bile 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 değerlendirilmesi istenilen 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 örnekler için 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 kuralıdır. 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 çevresinde karma fonksiyonlu projelerin yer aldığı daha büyük alanlı parsellerin bulunması,
- Taşınmazın çevresinde tevhit işlemi ile daha büyük alanlı parsellerin elde edilmesine olanak sağlayacak boş parsellerin yer almaması,
- Parselin doğrudan Büyükdere Caddesi'ne değil yan yola cephesinin bulunması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İstanbul'un en prestijli ticaret ve iş alanı bölgesi olan Levent'te konumlu olması,
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin hizmet ve ticari fonksiyonlar açısından çok gelişmiş olması,
- Çevresinde karma fonksiyonlu bir çok projenin yer alması,
- Ulaşılabilirlik açısından stratejik bir konuma sahip olması,
- Metro- otobüs-minibüs gibi toplu taşıma araçlarının yoğunluklu olarak kullanıldığı bir aks üzerinde yer alması,

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

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul'un ve Türkiye'nin en önemli ticaret, yönetim ve finans aksı üzerinde konumlu olup, bu aks üzerinde boş arsa arzı yok denecek kadar azdır. Bu sebeple bölgede değerleme konusu taşınmaz niteliğinde emsal tespit edilemediğinden gelir yöntemi ile değer tespitine esas olmak üzere değerleme konusu arsanın yakın çevresindeki projelere yönelik satış ve kiralama fiyatlarına yönelik de emsal araştırması yapılmıştır.

Müşteri Şirket'ten, değerleme konusu parsel üzerinde yakın zamanda bir projenin hayata geçirileceği bilgisi alınmıştır. Yukarıda detayları verildiği üzere; değerleme konusu taşınmazın konumlandığı Büyükdere Caddesi aksı üzerinde taşınmazla benzer nitelikte arsa arzı olmadığından, söz konusu parsel üzerinde Mer'î İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda geliştirilmesi olası projenin gelecekte getireceği brüt gelirinden, toplam yatırım maliyeti indirilmek suretiyle hesaplanan net gelirlerin bugünkü değerinin taşınmazın halihazır durumu olan "arsa değeri"ni temsil edeceği öngörüsüyle değer tespitinde gelir yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın, konum ve Mer'î İmar Plan fonksiyonu itibarıyla otel veya ofis fonksiyonlu olarak geliştirilmesi uygun görülmektedir.

Emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi ile değer tespitine ilişkin olarak yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Arsa Emsalleri

Yüzölçümü M ²	Satış Fiyatı,USD	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT USD/M ²
2.700	50.000.000	Ticari imarlı, Tat Towers'a yakın konumlu, Büyükdere Caddesi'ne cepheli, üzerinde metruk durumda yapı olan arsa	18.519
2.665	35.000.000	Ticari İmarlı, Büyükdere Caddesi'ne cepheli, Zincirlikuyu'da konumlu arsa için belirtilen bedel istenmiş olup, arsanın satışı yakın zaman önce durdurulmuştur.	13.133
350	2.350.000	4. Levent'te Büyükdere Caddesi'ne yaklaşık 300 m mesafede içeride konumlu ticari imarlı arsa.	6.714
4.340	45.000.000	Ticari İmarlı Astoria AVM Arkasında konumlu 2008 ADA 57 PARSEL	10.369

Ofis Emsalleri

DURUM	ALAN m ²	Fiyat, USD	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT USD/M ²
Satılık	600	4.850.000	Astoria'da yüksek katta yer almakta, 7 bölümlü ofis katı	8.083
Satılık	320	2.350.000	Astoria'da 21 ve üzeri katta konumlu, 5 bölümlü ofis	7.344
Kiralık	156	3.750	Astoria'da 15. katta konumlu , 3 bölümlü ofis	24
Kiralık	319	8.500	Astoria'da 21 ve üzeri katta konumlu, 4 bölümlü ofis	27
Kiralık	156	5.000	Astoria'da 3 bölümlü ofis	32
Kiralık	720	37.500	Metrocity Ofis Kulesinde 10. kat üzerinde konumlu ofis	52
Kiralık	280	6.750	Harmanlı Giz' Plaza'da ofis	24
Kiralık	620	30.000	Metrocity Ofis Kulesinde 10. kat üzerinde konumlu ofis	48
Kiralık	550	15.000	APA Giz Plaza'da 10. kat altında konumlu ofis	27
Kiralık	400	16.000	APA Giz Plaza'da 15. kat üzerinde konumlu ofis	40
Satılık	550	4.500.000 Euro	APA Giz Plaza'da yüksek katta konumlu ofis	8.182 Euro
Kiralık	326	15.000	Kanyon'da konumlu ofis	46
Satılık	231	1.600.000	Konyan'da residence	6.926

Oteller

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge İş Merkezi fonksiyonlu gelişmiş olup, yurtdışı ve diğer şehirlerden gelen ziyaretçilerin bu bölgede konaklama potansiyeline karşın bölgede yeteri kadar otel bulunmamaktadır. Bu sebeple gelir yöntemi çerçevesinde geliştirilen proje varsayımlarında parsel üzerinde otel projesi geliştirilmiştir. Bu hesaplamalardaki gelir varsayımlarına yönelik olarak bölgedeki zincir şehir oteller araştırılmış olup, nitelik ve oda ücretlerine ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

BÖLGEDEKİ ÖNEMLİ İŞ OTELLERİ			
Otel adı	Bulunduğu Bölge	Oda Sayısı	Ortalama Yıllık Oda Ücreti (Euro/Gün)
Dedeman Oteli	Gayrettepe	335	170
Mövenpick Hotel	4'üncü Levent	249	180
Sheraton	Maslak	305	185
The Edition İstanbul	Levent	78	250

Değerlendirme:

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

- Büyükdere Caddesi'nin; 2004 yılında Özdilek'in aldığı 27.000 m² Roche arsası, 2006'da Torunların 45.900.000 liraya aldığı 14.991 metrekarelik arsa, 2007'de Deva'nın Zorlu Holding'e 80.500.000,-USD bedelle sattığı yaklaşık 15.000 m² arsa, 2009'da Albayrak Holding'in Çalık Gruba 25.000.000,-USD bedelle sattığı 2.400 metrekarelik arsa ve Zorlu Holding'in 800.000.000,-USD bedelle satın aldığı Karayolları arazisi sonrasında her geçen süreçte değer bazında ivme kazandığı,
- Büyükdere Caddesi'nin, İstanbul'un ve Türkiye'nin en önemli ticaret, yönetim ve finans aksı olması dolayısıyla bölgeye olan talebin çok yüksek olduğu, buna karşılık bölgede arsa arzının olmadığı,
- Bölgede yakın geçmişte tamamlanan rezidans projelerindeki nitelikleri konutların dahi ofis fonksiyonlu kullanım için satış ve kiralamaya konu olduğu,
- Levent bölgesindeki ofis fonksiyonlu gelişime karşın bölgede yurtdışı ve şehir dışından gelen ziyaretçilere yönelik iş otelinin talep potansiyelinin altında olduğu,
- Büyükdere Caddesi'nde konumlu ofislerin, bulundukları ana gayrimenkulün niteliğine göre (A+, A, B sınıfı, iş merkezi..vb.) 30-50,-USD/m²/Ay bedel aralığında kiralamaya konu oldukları,
- Büyükdere Caddesi'nden içeride konumlu bulundukları ana gayrimenkulün niteliğine göre (A+, A, B sınıfı, iş merkezi..vb.) 20-30,-USD/m²/Ay bedel aralığında kiralamaya konu oldukları,
- Bölgedeki otel oda ücretlerinin (2 kişilik oda) yıllık yaklaşık ortalama 200 Euro/gün civarında olduğu,
- Son zamanlardaki kur yükselişine rağmen, bölgede gayrimenkul alım-satım ve kiralamalarının hala döviz cinsinde (\$-€) gerçekleştiği,

Tespitleri yapılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen tespitler ile piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu parselin **10.000,-USD/m²** değerle alım-satım işlemine konu olabileceği kanaatine varılmış olup, bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

1957 Ada - 6 Parsel			
Yüzölçümü, m ²	Değer, USD/m ²	Değer, USD	Değer, TL
2.791	10.000	27.910.000	52.934.106

*27.12.2011 itibari ile TCMB satış kuru 1 USD:1,8966 TL olarak alınmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **52.934.106,-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir yöntemi çerçevesinde yapılan yatırım maliyeti hesaplamalarında maliyet yöntemi, dolaylı olarak kullanılmıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Müşteri Şirket'ten, değerlendirme konusu parsel üzerinde yakın zamanda bir projenin hayata geçirileceği bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı Büyükdere Caddesi üzerinde taşınmazla benzer nitelikte arsa arzı çok kısıtlı olduğundan, söz konusu parsel üzerinde Mer'î İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda geliştirilmesi olası projenin gelecekte getireceği brüt gelirden, toplam yatırım maliyeti indirilmek suretiyle hesaplanan net gelirlerin bugünkü değerinin taşınmazın halihazır durumu olan "arsa değeri"ni temsil edeceği öngörüsüyle, emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer, test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın, konum ve **Mer'î İmar Plan fonksiyonu doğrultusunda otel veya ofis fonksiyonlu** olarak geliştirilmesi durumu için iki ayrı senaryo geliştirilmiş olup, gelir yöntemi çerçevesinde yapılan varsayım ve hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

OTEL PROJESİ VARSAYIM ve HESAPLAMALARI

Geliştirilecek Arsa Alanı, m ²	2.791,00
Emsal	2,5
Emsale Dahil Σ İnşaat Alanı, m ²	6.977,50
Emsale Dahil Olmayan Bodrum Kat Alanı, m ²	5.582,00
Plan notlarına göre parsel üzerinde uygulaması yapılması durumunda bodrum kat adedi sınırlandırılmamıştır. Gerekli uygun görüşleri alınması durumunda (metro hattı vs gibi ilgili kurumdan alınacak görüşler) iskana dahil olmayan otopark, sığınak alanı gibi ortak alan olarak kullanılmak üzere parsel büyüklüğünde 2 bodrum kat yapılabileceği varsayılmıştır.	
Toplam İnşaat Alanı, m ²	12.560

PROJE MALİYET VARSAYIMLARI, ABD \$

M² Birim Maliyeti

Toplam Maliyet

Σ Yatırım Maliyeti (1+2)		9.615.444
1-İnşaat Maliyeti		8.373.000
2-İnşaat Gider Maliyeti		1.242.444
Otel Alanı	800	5.582.000
Ortak Alanlar	500	2.791.000
Proje Maliyeti	20	251.190
İnşaat Ruhsatı	10	125.595
Altyapı	50	139.550
Peyzaj Maliyeti	100	139.550
Marketing, %	2%	251.639
Genel Giderler (Yönetim Gideri)	4%	334.920
Büyüme Oranı		%2,5

PROJE GELİŞTİRME SÜRESİ VARSAYIMLARI

İnşaat Süresi, Yıl	2
Proje İnşaat Maliyetinin Dağılımı	
İlk Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı	0,4
İkinci Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı	0,6

OTEL Yıllık Brüt Geliri, USD	16.775.904
OTEL Brüt İnşaat Alanı, m ²	6.978
Sirkülasyon Alanları, %15	1.047
Ort. Oda Birim Alanı, m ² (Suit+Standart Oda)	35
Toplam oda alanı, m ²	5.931
Toplam Oda Adedi (Suit+Standart)	169
Günlük oda ücreti	250
Günlük Oda Geliri	42.363
Yıllık Oda Geliri	15.250.821
Yıllık Doluluk Oranı	70%
Diğer Gelirler (Restoran vs..)	10% 1.525.082
Net Kar Oranı (Toplam Yıllık Ciro Üzerinden)	35%

OTEL PROJESİ İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI ANALİZİ, USD

Dönemler, Yıl	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yatırım Maliyeti	3.846.177	5.913.498								
Proje Brüt Faaliyet Gelirleri	0,00	0,00	12.337.629	12.646.069	12.962.221	13.286.277	13.618.433	13.958.894	14.307.867	14.665.563
Otel Brüt Oda Geliri	0,00	0,00	16.022.894	16.423.467	16.834.053	17.254.905	17.686.277	18.128.434	18.581.645	19.046.186
Diğer Gelirler (Restoran...vs)			1.602.289	1.642.347	1.683.405	1.725.490	1.768.628	1.812.843	1.858.165	1.904.619
Doluluk Oranı	0,00	0,00	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Proje Giderleri	0,00	0,00	8.204.523	8.409.636	9.150.560	8.835.374	9.056.258	9.282.665	9.514.731	10.360.258
Otel Gideri (%65)	0,00	0,00	8.019.459	8.219.945	8.425.444	8.636.080	8.851.982	9.073.281	9.300.113	9.532.616
Bakım Onarım Giderleri	0,05				530.683					607.658
Diğer Giderler	0,02		185.064,43	189.691,04	194.433,32	199.294,15	204.276,50	209.383,41	214.618,00	219.983,45
Proje Net Gelirler	3.846.177	5.913.498	4.133.106	4.236.433	3.811.662	4.450.903	4.562.175	4.676.230	4.793.135	4.305.306
İskonto Oranı	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105
Nakit Akımlarının NBD	3.480.704	4.843.060	3.063.301	2.841.524	2.313.678	2.444.975	2.267.963	2.103.767	1.951.458	1.586.285
Nakit Akımlarının Toplam NBD							10.249.187			
DED							18.393.010			
Proje Net Bugünkü Değeri, USD							28.642.197			
USD / TL							1,8966			
Proje Net Bugünkü (Arsa) Değeri, TL							54.322.790			

OFİS PROJESİ VARSAYIM ve HESAPLAMALARI

Geliştirilecek Arsa Alanı, m ²	2.791,00
Emsal	2,5
Emsale Dahil Σ İnşaat Alanı, m ²	6.977,50
Emsale Dahil Olmayan Bodrum Kat Alanı, m ²	5.582,00
Toplam İnşaat Alanı , M ² (İmar Parseli üzerinden)	12.560

PROJE MALİYET VARSAYIMLARI, USD

M² Birim Maliyeti

Toplam Maliyet

Σ Yatırım Maliyeti (1+2)		7.749.044
1-İnşaat Maliyeti		6.768.175
2-İnşaat Gider Maliyeti		980.869
Ofis Alanı	650	4.535.375
Ortak Alanlar	400	2.232.800
Proje Maliyeti	20	251.190
İnşaat Ruhsatı	10	125.595
Altyapı	50	139.550
Peyzaj Maliyeti	100	139.550
Marketing, %	2%	54.257
Genel Giderler (Yönetim Gideri)	4%	270.727
Büyüme oranı		0,025

PROJE GELİŞTİRME SÜRESİ VARSAYIMLARI

İnşaat Süresi, Yıl	2
Proje İnşaat Maliyetinin Dağılımı	
İlk Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı	0,4
İkinci Yıl Gerçekleşmesi Öngörülen İnşaat Tamamlanma Oranı	0,6

Ofis Yıllık Brüt Geliri, USD

3.617.136

Yapı Brüt İnşaat Alanı, m ²	6.978
Zemin Kat Alanı, m ²	1.396
Zemin Kat Restoran Alanı	977

*Zemin kat alanının %70'i restoran alanına ayrılmış olup, %30'unda giriş karşılama bölümleri olacağı varsayılmıştır.

Zemin Kat Restoran Alanı Kira Bedeli, \$/m ² /Ay	80
---	----

Zemin Kat Restoran Alanı Kira Bedeli, \$/YIL

937.776

Kiralanabilir Ofis Alanı	5.582
--------------------------	-------

Normal Kat Ofis Alanı Kira Bedeli, \$/m ² /Ay	40
--	----

Normal Kat Ofis Alanı Kira Bedeli, \$/Yıl

2.679.360

Boşluk Oranı	2%
--------------	----

OFİS PROJESİ İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI ANALİZİ , USD

Dönemler, Yıl	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yatırım Maliyeti	3.099.618	4.765.662								
Proje Brüt Faaliyet Gelirleri	0,00	0,00	3.724.248	3.817.355	3.912.789	4.010.608	4.110.873	4.213.645	4.318.986	4.426.961
Ofis Brüt Kira Geliri	0,00	0,00	3.800.254	3.895.260	3.992.641	4.092.457	4.194.769	4.299.638	4.407.129	4.517.307
Boşluk Oranı	0,00	0,00	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Bakım Onarım Giderleri	0,03				256.605					293.825
Proje Net Gelirler	-3.099.618	-4.765.662	3.724.248	3.817.355	3.656.184	4.010.608	4.110.873	4.213.645	4.318.986	4.133.136
İskonto Oranı	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105	0,105
Nakit Akımlarının NBD	-2.805.084	-3.903.001	2.760.272	2.560.433	2.219.303	2.203.112	2.043.611	1.895.657	1.758.415	1.522.849
Nakit Akımlarının Toplam NBD							10.255.566			
DED							17.657.470			
Proje Net Bugünkü Değeri, ABD \$							27.913.036			
USD / TL							1,8966			
Proje Net Bugünkü (Arsa) Değeri, TL							52.939.864			

*İskonto oranının belirlenmesine yönelik olarak risksiz getiri oranı, 30.05.2040 vadeli USD cinsi Eurobond getiri oranı ~%6 olarak alınmıştır.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmadığından kira bedeli tespit edilmemiştir.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa değerinin tespitine ilişkin gelir yöntemi çerçevesinde yapılan varsayım ve hesaplamalar Rapor'un 6.6.3. başlığı altında detaylı olarak sunulmuştur.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; yasal olarak izin verilen, fiziki olarak mümkün, finansal olarak fizibil alternatif olan Mer'i İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda ticaret veya turizm fonksiyonlu olarak kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti arsa için yapılmış olup, müşterek ve bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere değerlendirme konusu parselin değer tespitine ilişkin olarak emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. 1957 ada 6 numaralı parselin değeri;

- Emsal karşılaştırma yöntemi ile **52.934.106,-TL**
- Gelir yöntemi ile parsel üzerinde **otel geliştirilmesi** durumu için **54.322.790,-TL**, **ofis projesi geliştirilmesi** durumu için ise **52.939.864,-TL**,

Olarak hesaplanmış olup, taşınmazın arsa niteliğinde olması ve birebir emsalinin tespit edilememiş olması sebepleriyle **nihai değer olarak**; hesaplanan üç değer ortalaması olan **~53.400.000,-TL** alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN 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 fabrika" niteliğinde olmalarına rağmen yapı kullanma izin belgesine sahip eski fabrika binası yıkılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur. Sadece tapuda kargir fabrika olan vasfının halihazır durumunu yansıtır haliyle "arsa" olarak cins tashihi yapılması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Parselin tapudaki "Kargir Fabrika" vasfının, halihazır durumu yansıtır haliyle "Arsa" olarak cins tashihi yapılması gerekmektedir.

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

Ada-Parsel No	KDV Hariç Değeri, TL	KDV Dahil Değeri, TL	KDV Hariç Değeri, USD
1957 Ada - 6 Parsel	53.400.000	63.012.000	28.155.647

Değerleme konusu taşınmazın toplam KDV hariç değeri;

53.400.000.-TL (ElliÜçMilyonDörtYüzBin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(27.12.2011 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,8966.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL
SPK Lisans NO:401341
Harita Mühendisi/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		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf	
İlçesi	ŞİŞLİ					
Mahallesi	MECİDİYEKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
25.799.000,00		303	1957	6	ha	m²
						dm²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGIR FABRİKA				
	Sınırı	Planındadır				
		Zemin Sistem No : 24676893				
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.				
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	13343	73	7130		03/11/2010	Cilt No.
Sahife No.	Sahipler RESİDİ Şişli Zemin Müdür Yardımcısı 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile yükümlülükler altında olduğu hususları tasdik edilmektedir. Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince Şişli Zemin Müdür Yardımcısı, Şişli Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

TAPU TAKYİDATI

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1957/6		
Zemin No	: 24676893	Yüzölçüm	: 2.791,00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Taş. Nitelik	: KARGIR FABRİKA		
Kurum Adı	: Şişli TM				
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYEKÖY Mah.				
Mevkii	:				
Cilt / Sayfa No	: 73 / 7130				
Kayıt Durum	: Akıf				

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
119994610	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	2.791,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 03/11/2010 - 13343-

Raporlaşan: 5761-Hamdi ŞAHİN
Kaydına Uygundur
14.12.2011



Rapor Tarihi / Saati : 14.12.2011 14:31

1

İMAR DURUMU

Sisli Belediyesi
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
22 -12- 2011

Ruhsat ve Proje Birimi
Sayı : 2011-11511-R-1540918 /37870
Konu :

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

İLGİ : 15.12.2011 tarihli dilekçeniz.

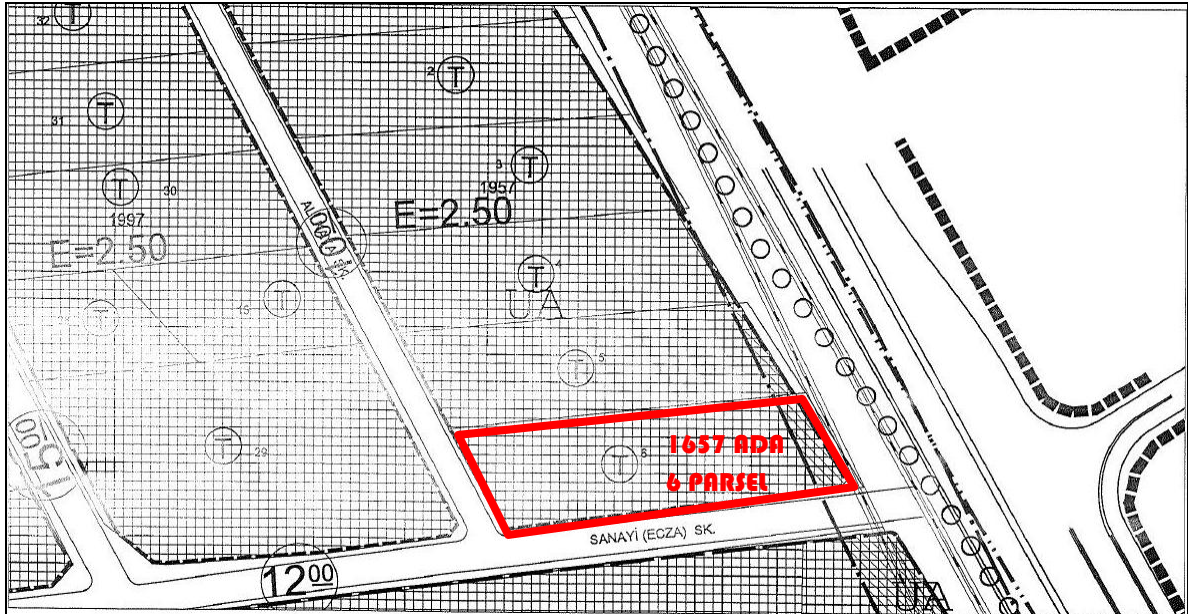
ŞİŞLİ, ESENTEPE Mahallesi, 303 pafta, 1957 ada, 6 parsel sayılı yer, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında inşaat emsali E=2.5, max.TAKS=0.35, min.TAKS=0.25, zemin katlar için max.TAKS:0.50, min. TAKS:0.35 olmak üzere H=serbest, ticaret alanında kalmaktadır.

Ayrıca 6 parselin bir kısmı İst-Taksim-Şişli-4.Levent Metro Güzergahı Planında kalmakta olup, yapılacak uygulamalarda Büyükşehir Belediye Başkanlığı Teknik İşler Müdürlüğü görüşü alınacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Osman S. ASLAN
BELEDİYE BAŞKANI A.
Tekn.Bşk.Yrd.

Büyükdere Cad. N0: 100 ESENTEPE/İSTANBUL Telefon : 0-212- 288 75 76/259 Fax 274 16 07
e-posta : İmarplanlama@Sislibelediyesi.com. Elektronik ağı : www.sislibelediyesi.com.



EK 3 – LİSANSLAR

