

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

DEĞERLEME RAPORU

REVİZE



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, KARTALTEPE MAHALLESİ,
115 ADA, 174 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN " KARGİR BANKA ŞUBE
BİNASI" VASIFLI BİNA**

KASIM 2015

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 14.10.2015 tarih ve 2015/23-8 nolu sözleşme nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 14.10.2015 – 597938
RAPORUN KONUSU	: Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada, 174 numaralı parselde kain "KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	: 24.11.2015
RAPOR TARİH VE NO.	: 26.11.2015 / 597938
REVİZE RAPOR TARİH VE NO.	: 26.07.2016/ 597938-Rev.
SAHİBİ	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	: Tam
TAPU İNCELEMESİ	: Değerleme konusu Taşınmazın 26.10.2015 tarihinde Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne Ait TKGM Web Portal İnternet Sayfası Üzerinden Temin Edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgelerine Göre, Taşınmazın Tapu Kaydı Üzerinde herhangi bir takydata rastlanılmamıştır. (Takis Sisteminden Bakılmaya Başlandığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
İMAR DURUMU	: Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazın bulunduğu parsel, 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı'nda Blok nizam, H: 9,50 m irtifalı "Ticaret" alanında kalmaktadır.
KISITLILIK HALİ	: Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, , 115 ada, 174 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde yer alan bina için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	: Mülkiyetleri; HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 51 pafta, 115 ada, 174 parsel numarası ve "KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI " vasıflı taşınmaza değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 10.860.000-TL (Onmilyonsekiyüzaltmışbin TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 61.750-TL (Altmışbirbinyediyüzelli TürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 741.000-TL (yediyüzkırkbirbin Türk Lirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Egemen EROL (SPK LİSANS NO: 403074)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Bahadır ERDİL (SPK LİSANS NO: 401085)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler
- 4.5-Gayrimenkulün Yapısal(İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4.7.1- Olumlu Faktörler
 - 4.7.2- Olumsuz Faktörler
- 4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- 4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
 - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları
 - 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları
 - 4.9.3- Nakit Akışı(Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları
- 4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar
- 4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,
- 4.13- Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi),
- 4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri
- 4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Nihai Değer Takdiri
 - 6.2.1- Satış Değeri Takdiri
 - 6.2.2- Kira Değeri Takdiri
 - 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

EK 1

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 14.10.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/23-8 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 26.11.2015 tarihinde, 597938 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.2016 tarih 12233903-325.07-E.8051 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde (konu raporun döviz kuru, kapitalizasyon oranı, vb. kriter ve tespitlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır) şirketimiz tarafından 26.07.2016 tarihinde, 597938-Rev. rapor numarası ile revize edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE'ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada, 174 parselde ana gayrimenkulü "KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI" vasfı ile kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan taşınmazın yalnız arsa + bina değerlerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan revize değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Egemen EROL tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bahadır Erdil tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanı Egemen EROL tarafından 16.10.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 26.11.2015 tarihinde hazırlanmış ve 26.07.2016 tarihinde revize edilmiştir.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada, 174 parselde yer alan " KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI " Vasıflı taşınmazın UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2015 tarih ve 2015/23-8 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.2016 tarih 12233903-325.07-E.8051 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde şirketimiz tarafından 26.07.2016 tarihinde, 597938-Rev. rapor numarası ile revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tefvik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde Eti Mah Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 İlinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 22.07.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında **Kayseri'de Bölge Müdürlüğü** açılması kararlaştırılmış olup, 2011 Ekim ayı itibariyle faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon ve Diyarbakır'** da **2 Şubesi** bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkule, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir. Şirket; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. 2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirket, 2015 yılı ilk çeyrek dönem sonunu, rayiç değerlerle 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 937 milyon TL aktif ve 845 milyon TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

Ortaklık Yapısı

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.739.936 TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	522.939.686 TL
Toplam:		71,96	534.679.622 TL
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	280.377
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1
Halka Açık Kısım	B	28,00	208.040.000
Genel Toplam:		100	743.000.000,00 TL

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine" ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada, 174 parselde yer "KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

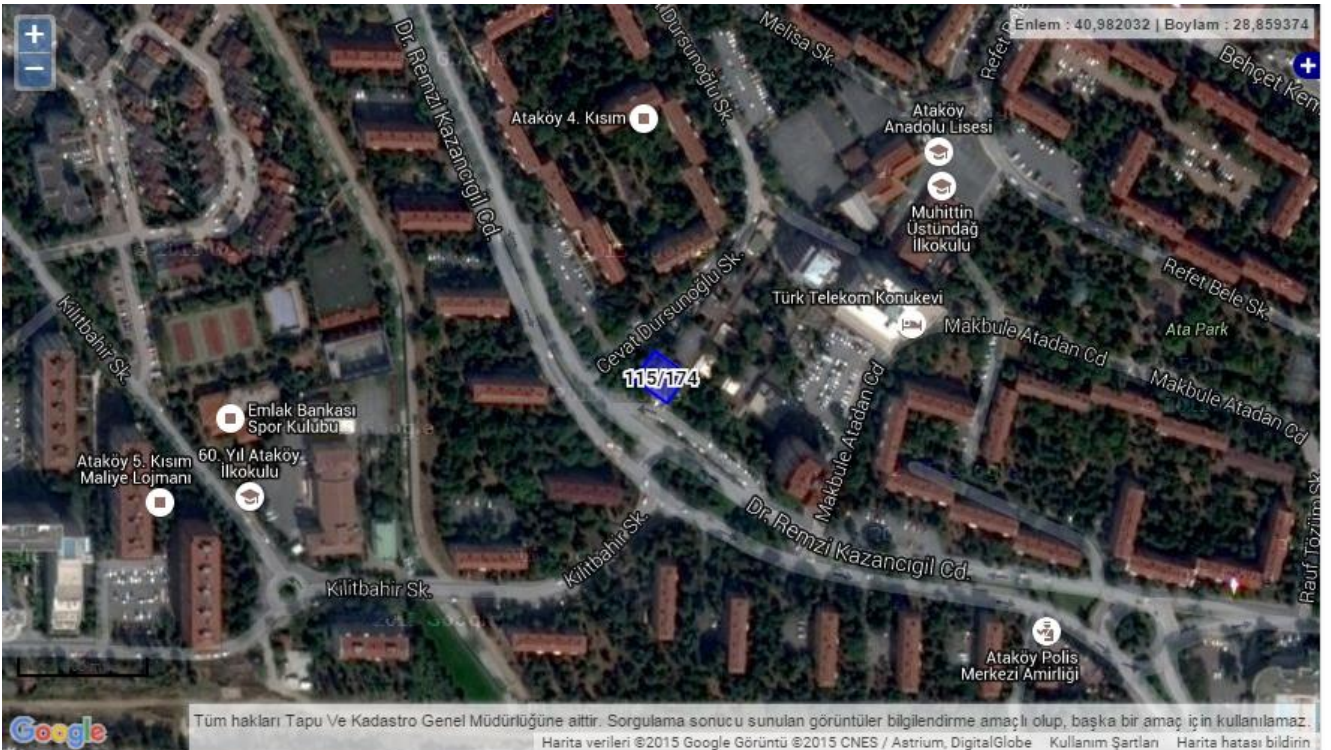
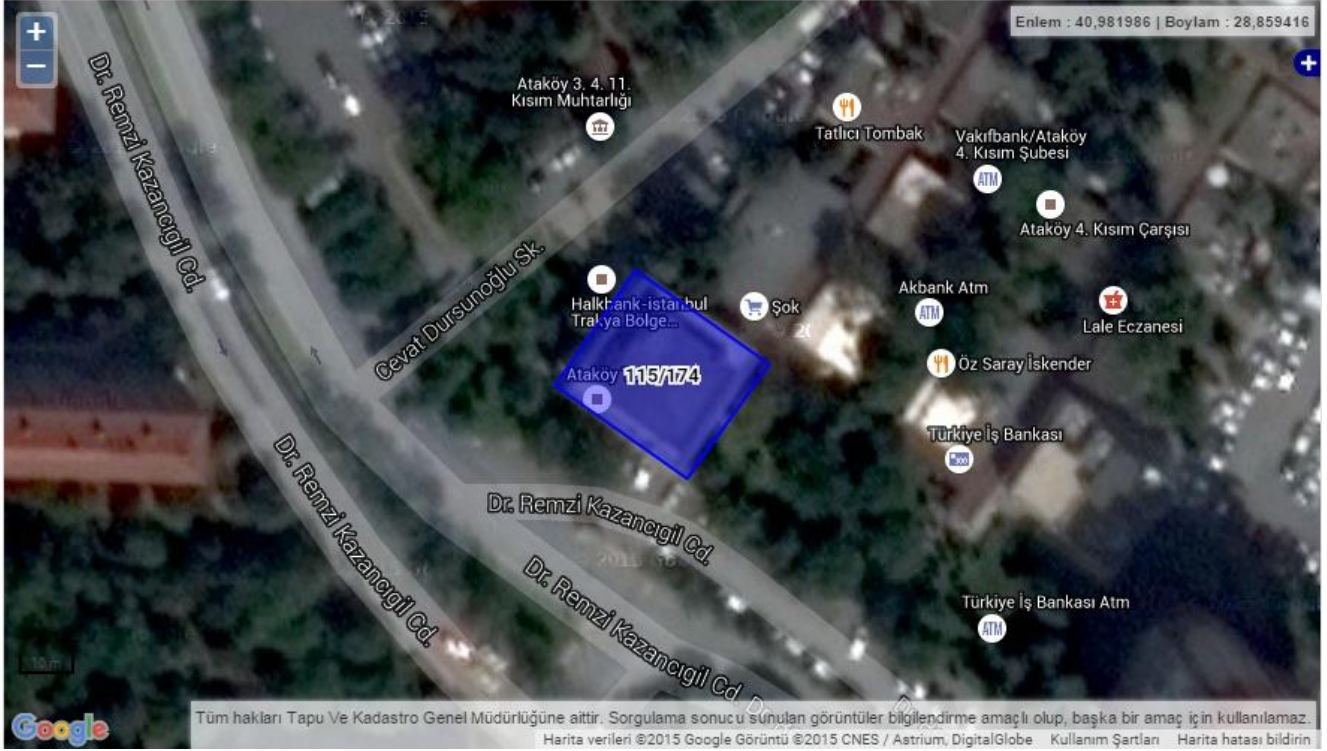
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

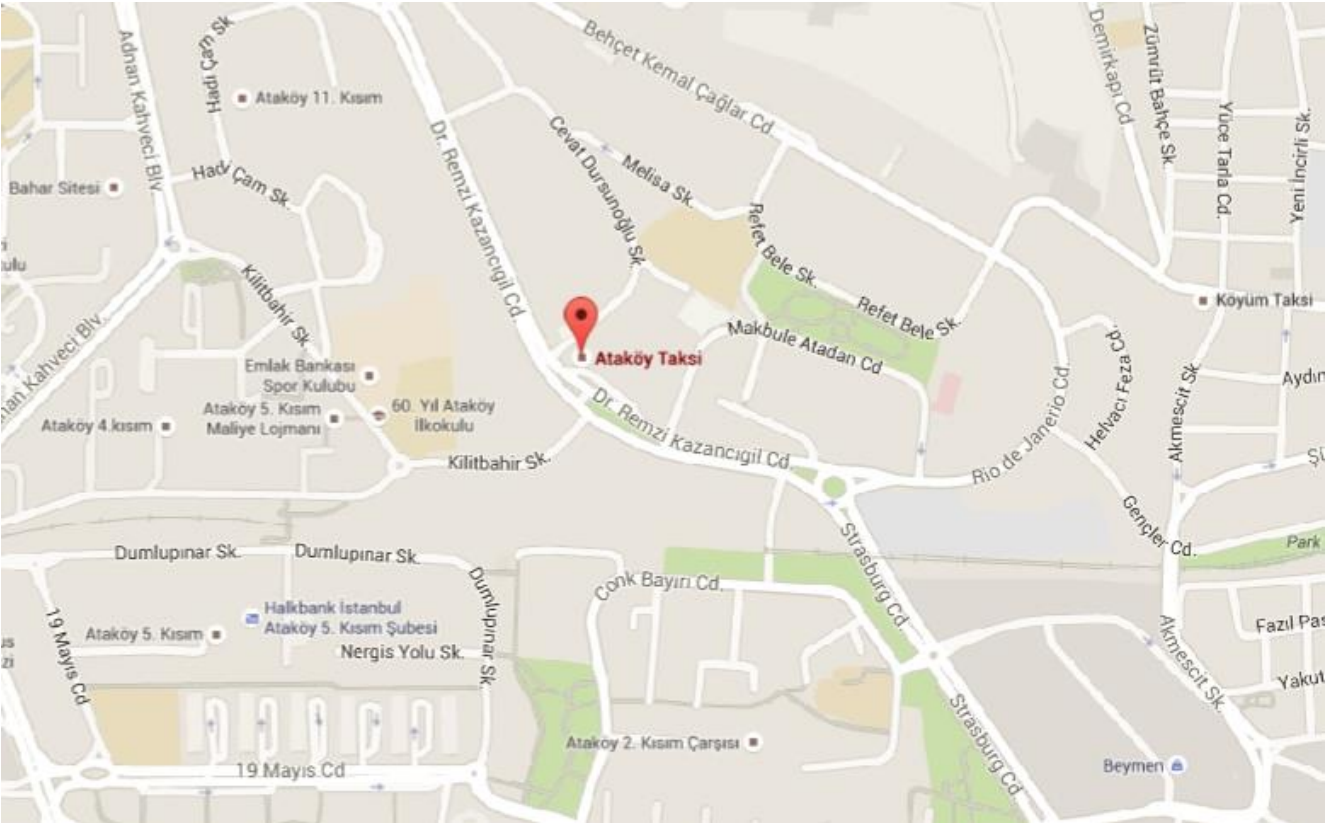
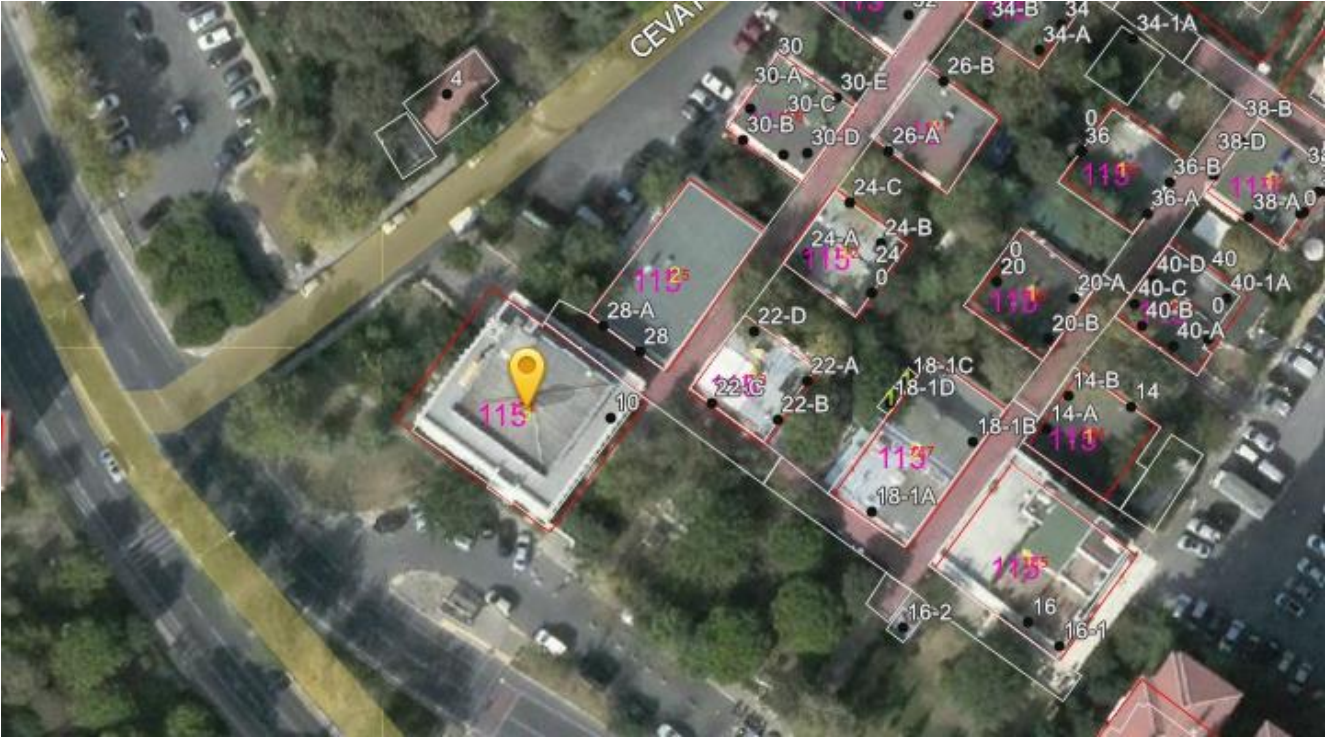
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 3-4-11. Kısım Mahallesi içerisinde, Dr Remzi Kazancıgil ve Cevat Dursun Caddeleri'nin kesişiminde, girişi Dr Remzi Kazancıgil Caddesi'ne cephe konumunda bulunan 10 kapı nolu binadır. Taşınmazın tamamı mahallinde Halk Bankası Ataköy Şubesi ve Halk Bankası Trakya Bölge Şubesi olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır.

Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge ticaret + hizmet mntıkası şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazın bulunduğu binanın yakınında Türk Telekom Konuk Evi, Ataköy Anadolu Lisesi, Muhittin Üstündağ İlkokulu, İ.E.T.T. Ataköy 3. Kısım otobüs durağı yer almaktadır.

Taşınmaz, Bakırköy İlçesinin toplu konut bölgesi içerisinde Ataköy Semtinde yer almakta olup, ulaşım imkanları iyidir.

KROKİ:



3.2- Gayrimenkullün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Bakırköy
Köyü	--
Mahallesi	Kartaltepe
Sokağı	--
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	115
Parsel No	174
Yüzölçümü	515,00 m ²
Ana Gayri. Niteliği	KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI
Yevmiye No	10561
Cilt No /Sayfa No	63 / 6234
Tapu Tarihi	28.10.2010
Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Edinme Sebebi	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması
Hissesi	Tam

3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu Taşınmazın Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nde 26.10.2015 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda ve 26.10.2015 tarihinde alınan Takbis belgesi üzerinde herhangi bir beyana rastlanılmamıştır.

- Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkul" Kargir Banka Şube Binası " vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

➤ İmar Pafta Sureti;

Değerlemeye konu Taşınmazın konumlandığı parsel için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Bakırköy Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

Bakırköy Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı kullanma izin belgesi Üzerinde Belirtilen (Dosyasında bulunamamıştır) 07.11.1972 Tarih 6266 nolu Yapı Ruhsatı.

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

Bakırköy Belediyesi tarafından tanzim edilen 18.02.1975 Tarih 1198 sayılı Yapı Muayene ve kullanma izin Raporu Bodrum + Zemin + 1 Normal + çekme kat için verilmiş.

➤ Mimari Proje

Bakırköy Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı kullanma izin Belgesinde Belirtilen 01.09.1972 Tarih 1098 sayılı Mimari Projesi görülmüştür.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazın bulunduğu parsel, 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı'nda H: 9,50 m irtifalı, "Ticaret" alanında kalmaktadır. Plan Notlarına ilişkin genel hükümler raporun ekler bölümünde sunulmuştur.



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Durumu ve Planlama Şefliği
Sayı: 96585800-04-310-05-02/51108
Konu: İmar durumu

02.11./2015

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş

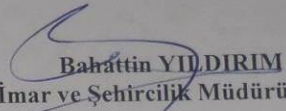
İlgi: 27.10.2015 tarih ve 51108 sayılı yazı.

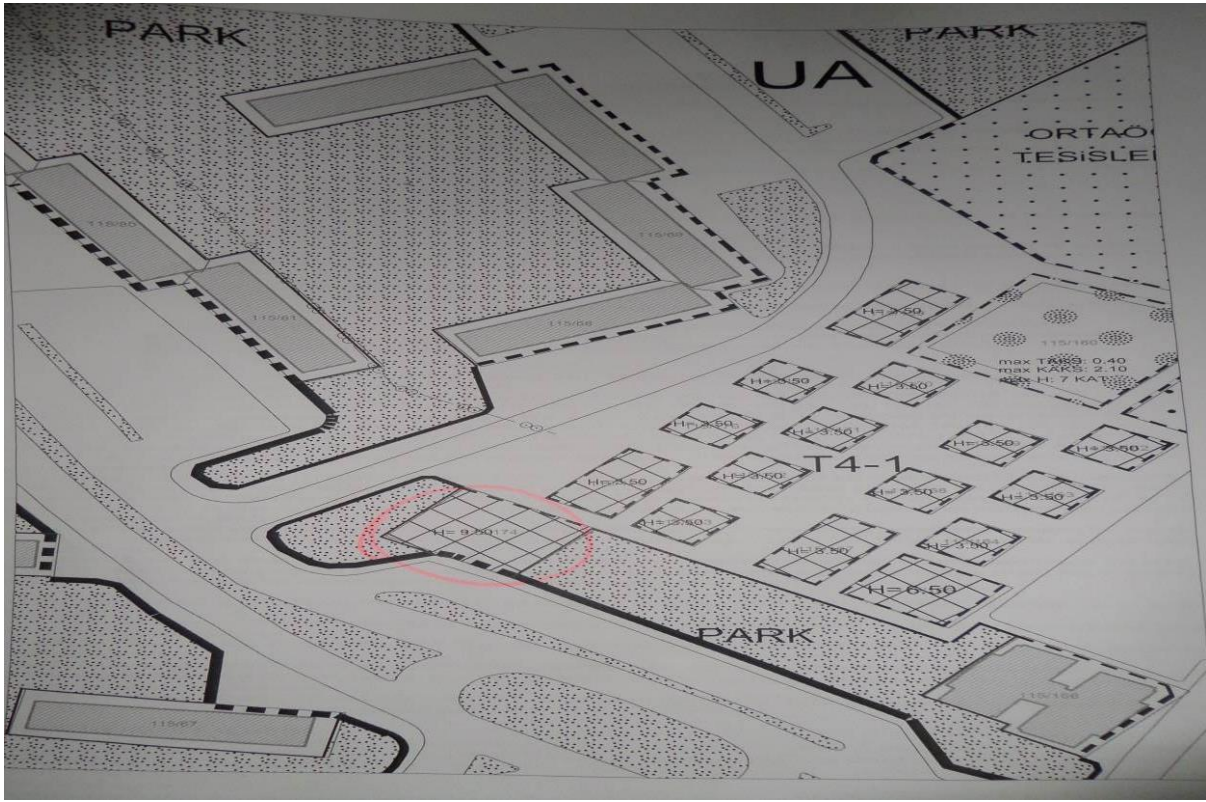
Bakırköy, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada,174 parsel sayılı yere ait imar durumu ve plan notları ilgi yazı ile istenilmektedir.

Söz konusu parsel; 20.04.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı'nda Blok nizam, H:9.50 mt. irtifalı, "Ticaret Alanı'nda" kalmakta olup; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği ve plan notları yazımız ekindedir.

Bilgi edinilmesini arz ederim.

Eki:1/1000 ölçekli Plan Örneği
Plan notları


Bahattin YILDIRIM
İmar ve Şehircilik Müdürü



3.6-Gayrimenkulin Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak;

- Taşınmazın bulunduğu parsel, 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı'nda H: 9,50 m irtifalı, "Ticaret" alanında kalmaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkul 28/10/2010 tarih ve 10561 yevmiye numarası ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden tescil edilmişlerdir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube

gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir” denilmekte olduğundan, değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcut olması ve Cins Tahsisi tesis edilmiş olması hali ile portföye uygun bulunmuştur.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildirler.

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli

İstanbul, Marmara Bölgesi'nde il ve Türkiye'nin en büyük kenti. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

2007 yılında 12.573.836 olan İstanbul nüfusu, 2008 yılında 12.697.164, 2009 yılında 12.915.158 ve 2010 yılında da 13.255.685 kişi olmuştur. 2014 yılı TÜİK verilerine göre **İstanbul nüfusu 14.377.018** kişidir.

Yüzölçümü 5.712 km² olan İstanbul ili doğuda Kocaeli, güneyde Bursa ve Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Marmara Denizindeki Adalar yönetsel bakımdan İstanbul'a bağlı ilçedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanarak Karadeniz ile Marmara'yı birleştiren İstanbul Boğazı, hem il topraklarını, hem de şehri Asya yakası ve Avrupa yakası olmak üzere ikiye böler. Batıda il sınırlarına yaklaşan İstanbul metropoliten alanı, doğuda il sınırlarının aşarak yönetsel bakımdan Kocaeli'ye bağlı olan Gebze'yi de içine alır.

İstanbul, tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan, Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir. Yaklaşık 14 milyonluk nüfusuyla dünyada kalabalık şehirlerinden biridir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. 39 ilçesi vardır.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1454 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.



İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

Tarihi

Her ne kadar 300.000 yıldan bu yana Dünya 3 kez Buzul Çağı geçirip, toprak kütlesi yer değiştirirse de; Küçükçekmece'deki Yarımburgaz mağarasında Neolitik ve Kaltolitik insanlara değin izler bulunmuştur. Dudullu'da Alt Paleolitik Çağ, Ağaçlı'da Orta Paleolitik Çağ ve Üst Paleolitik Çağ'da kullanılan aletlere rastlanılmıştır. Ancak, Dünya'nın herhangi bir yerinde bu çağlara değin izlere rastlanabilir. Yaşadığımız son buzul çağı sonrasındaki izler M.Ö. 5000 yıllarına aittir.M.Ö. 5500 yıllarına ait fikirtepe yazıtlarının bulunması ile kalkolitik çağda da başkent olduğu tespit edilmiştir.

İstanbul'un kent tarihini 4 ana başlıkta toplayabiliriz. Bunlar; İstanbul'un isminin Byzantium olduğu ikinci yerleşim dönemleri, Konstantin tarafından kurulan Bizans İmparatorluğu'ndaki Konstantinopolis dönemi, Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve Cumhuriyet sonrası dönemi.

İstanbul, Roma İmparatorluğu (330-395)'nin, daha sonra Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453) ve Latin İmparatorluğu (1204-1261)'nin, son olarak da Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922)'nin başkenti olmuştur. Romalılar ve Bizanslılarca başkentleri Konstantinopolis, Osmanlılarca başkentleri Stambul, İslambol, Konstantiniyye, Dersaadet v.b. anılmıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nce şehir 1930 yılından beri resmi olarak İstanbul diye adlandırılmaktadır.

Coğrafya ve İklim

Coğrafya

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 32 ilçe, 112 köye ayrılır.

İklim

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama ısı 7°C ile 9°C civarındadır ve kar yağışı genelde görülür. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C dir.

En sıcak ay Haziran (23.2)°C, en soğuk ay da Ocak (5.4°C) dir. Şu ana kadar en sıcak hava; Ağustos 2000'de 40.5°C olarak kaydedilmiştir. En soğuk hava ise; Şubat 1927'de -16.1°C olarak kaydedilmiştir. Şehir biraz rüzgârlıdır; ortalama rüzgâr hızı saatte 17km dir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerin aksine kurak mevsim yoktur.

Bakırköy,

Bakırköy İlçesi; kuzeyde E-5 Karayolu ile Güngören ve Bahçelievler İlçeleri, güneyde Marmara Denizi, doğuda Çırpıcı Deresi ile Zeytinburnu İlçesi, batıda ve kuzeybatıda ise Küçükçekmece İlçesi arasında yer almaktadır.

1989'a kadar sahip olduğu 275 km²'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy, 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus hem de alan olarak küçülmüştür. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 29,22 km² alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. Bununla beraberinde bölgeler olarak Bakırköy Merkez Bölge – Ataköy Bölgesi – Yeşilköy Bölgesi – Florya Bölgesinden oluşmaktadır.

Bakırköy ilçesinde bulunan dereler ve bunlara ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır:1 Atatürk Havalimanı (IATA: IST, ICAO: LTBA) veya eski adıyla Yeşilköy Havaalanı, sınırlarında bulunmakta olup, Türkiye'deki istatistiklerine göre ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanıdır. 2014 yılında ki Trafik istatistiği iç hatlarda 18.754,002 dış hatlarda 38.200,788 Toplam olarak 56 milyon 954 bin 790 yolcuya hizmet verdiği görülmekte olup nüfusun kayıtlara yansımayan bir yoğunluğun oluştuğu görülmektedir.

Bakırköy, İstanbul'un batı yakasında M.S. 384 yılında Konstantin tarafından bir eğlence ve sayfiye yeri olarak kurulmuştur.

Bakırköy'ün tarihi İstanbul'un tarihidir. Bakırköy Bizans döneminde eski önemini koruduğu gibi, aynı zamanda askeri ve siyasi bir merkez olan Hebdomon ismiyle anılmaktaydı. Bakırköy zamanla Jeptimun, Makrohori, Makriköy, 1925'de de bugünkü Bakırköy adını almıştır.

Bakırköy'ün tarihinde kuşkusuz en önemli olay 1877-78 Osmanlı-Rus Savaşı'dır. (Doksanüç Harbi) Plevne Kalesini ele geçiren Ruslar, İstanbul üzerine yürüdüler. Ayastefanos'u (Yeşilköy) işgal ederek karargah olarak kullanmaya başladılar. Tarihte Ayastefanos Antlaşması ile geçen belge 3 Mart 1878' de burada imzalandı. Makriköy'ün

Cumhuriyet öncesinde yaşadığı önemli bir olay da Fransız askeri birliklerince işgalidir. Ankara ordularınca bu işgal ortadan kaldırılmış ve Bakırköy Cumhuriyet dönemine adım atmıştır. 19.yy'ın sonlarından itibaren İstanbul'un bir ilçesi durumunda olan Makriköy'ün adı 1925 yılında ulusal sınırlar içinde yabancı adların değiştirilmesi sırasında Bakırköy'e dönüştürülmüştür

Bakırköy 1990'larda tümüyle kentleşmiş bir yönetsel birime dönüşmüştür. 1989'da Küçükçekmece çıkarılarak ayrı bir ilçe yapılmıştır. 1992'de Bakırköy ilçe sınırları yeniden düzenlenerek Bahçelievler, Güngören, Bağcılar ve Esenler adıyla yeni ilçeler oluşturulmuştur.

Günümüz Bakırköy merkezindeki en eski yapı olan Çarşı Camii Bakırköy'ün gerçekten de 17. Yüzyıla birlikte canlandığının yaşayan bir kanıtıdır. Çarşı Camii 1601'de inşa edilmiştir. Camiyle birlikte bir çeşme ve bir de hamam yapılmıştır.

Azadlı Baruthanesi'nin kuruluşunda Barutçubaşı Ohannes Dadyan görev almış olup adını taşıyan Dadyan İlkokulu günümüzde de faaliyetini sürdürmektedir.

Bakırköy merkezinde Ermeni Mezarlığı yanında Rum Mezarlığı da varlığını sürdürmektedir. Galleria'nın olduğu alandan Ayamama Deresi'ne kadar olan kıyı kesiminde 1970'lerin ortalarına kadar çok sayıda Roma ve Bizans dönemine ait çeşitli kalıntılara ait parçalar görülebilmekteydi. Ayamama Deresi civarındaki çeşitli temel kazılarında ise İlk Tunç Çağı'na ait çok sayıda eser bulunmuştur. Kanuni döneminin İskender Çelebi Bahçesi ile Baruthaneye ait çeşitli yapılar da bu sahil şeridinde yer almaktadır.

Ekonomi

Bakırköy, Türkiye'nin ilk metropolleŐen kenti İstanbul'un organik bir parçasıdır. İlçe ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır.

Bu yörede kurulan ilk sanayi tesisleri 1768'de açılan Baruthane ile 19. yzylın ikinci yarısında üretime geçen bez fabrikasıdır. Bakırköy, ekonomik anlamdaki asıl büyümesini ise 1950 sonrasında yaŐadı. 1947'de Belediye İmar Mdrlgnce yayımlanan bir ynetmelikleYedikule-Bakırköy arası örgütlü sanayinin yerleŐmesine açıldı. 1949'da yayımlanan ikinci bir raporla, sanayiye açılan alanlar geniŐletildi ve bu arada Bakırköy'n dışı ile Yeşilköy, Küçükçekmece ve Zeytinburnu evresi de bu kapsama alındı.

İlçede bulunan Galleria, Atrium, Carousel, Town Center, Capacity ve Marmara Forum gibi alıŐveriŐ merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır. Mart 2013 istatistiklerine göre Bakırköy'de 11 olan AVM sayısı, Slovenya, Hırvatistan, İzlanda, Lüksemburg, Estonya, Karadać, Makedonya, Malta, Güney Kıbrıs, Arnavutluk ve Bosna-Hersek olmak üzere 11 ülkeyi geride bırakmıŐtır.

Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya baŐlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı arŐısı'nda 2009 itibariyle toplam 101 dükkân bulunmaktadır ve bu arŐı da ilçenin ekonomisine katkıda bulunan ögelerden biri olmaya devam etmektedir.

1990 yılında Türkiye'nin en kalabalık ilçesi olan Bakırköy, aynı zamanda İstanbul halkının beŐte birini barındırmaktaydı.

Atatürk Uluslararası Havalimanı

Bakırköy İlçesi'nin batı kesiminde yer alan Atatürk Uluslararası Havalimanı, 11.77 km²'lik (1178 ha) yüzölçümüyle ilçenin yaklaşık 3'te 1'ini kaplamaktadır.[29] Türkiye'nin en büyük havalimanı olan Atatürk Havalimanı, YeŐilköy, YeŐilyurt, Florya ve Sefaköy semtleri arasında bulunur. Havalimanı, askeri amaçlarla 1912 yılında YeŐilköy'de hizmete girdi. 1985'e kadar bulunduću YeŐilköy semtinin adını taŐıyan havalimanı, 1985 yılında Atatürk Hava Limanı adını aldı.

*Yukarıdaki verilerin dayanaćı; İstanbul Valilići Resmi Web Sitesi, <http://www.turkcebilgi.com> ve tr.wikipedia.org resmi web siteleri.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın

üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

2014 yılı 29 Ocak tarihinde TCMB faiz oranını yükseltmesi ve yaşanan siyasi gelişmeler (yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimleri) Mayıs 2015 tarihine kadar ülke gayrimenkul sektörü başta olmak üzere bir önceki yılın aynı dönemine göre bir yavaşlamaya neden olmuştur.

4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

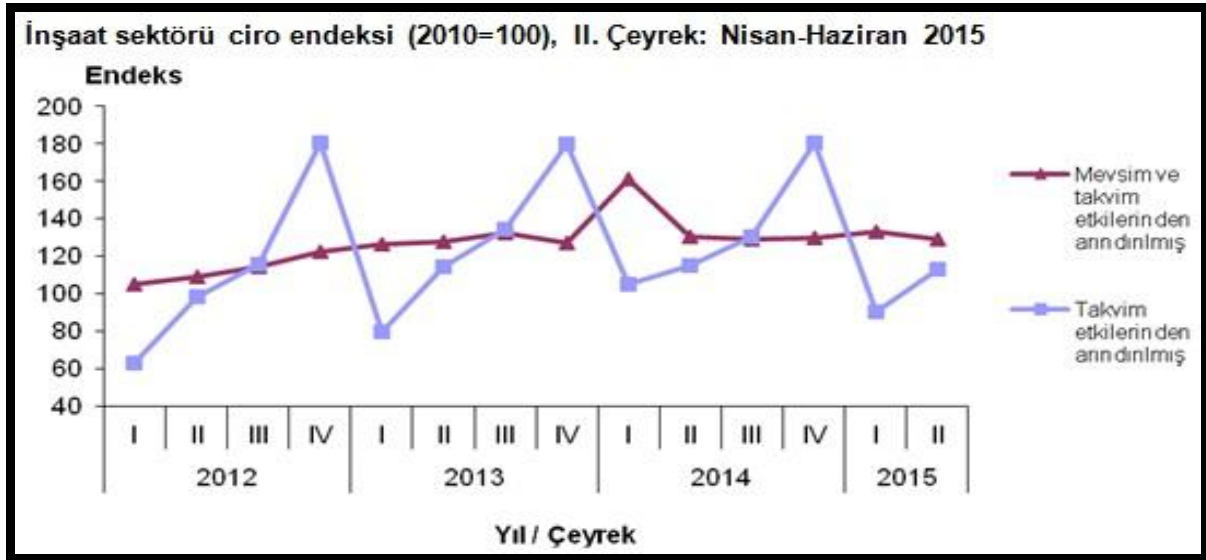
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılabilecek tüm altyapının ilk adımı "inşaat"la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki "inşaat"la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin lokomotif" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

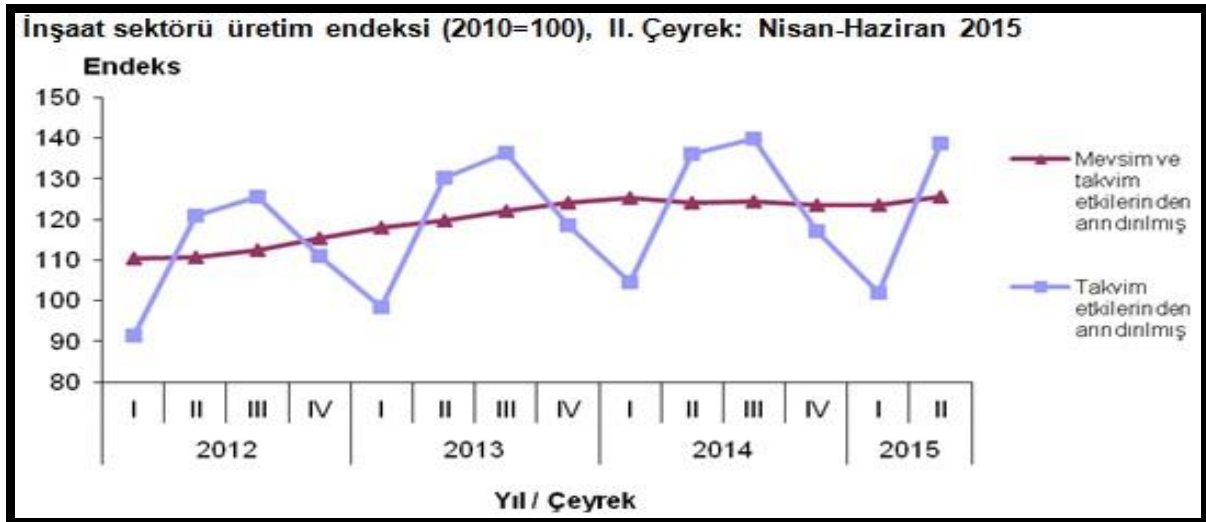
İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 oranında azaldı.



İnşaat sektöründe üretim %1,5 arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,8 oranında arttı.



İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2015					
Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	113,2	113,2	-1,6	129,1	-3,1
Üretim	139,5	138,6	1,8	125,5	1,5

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı.

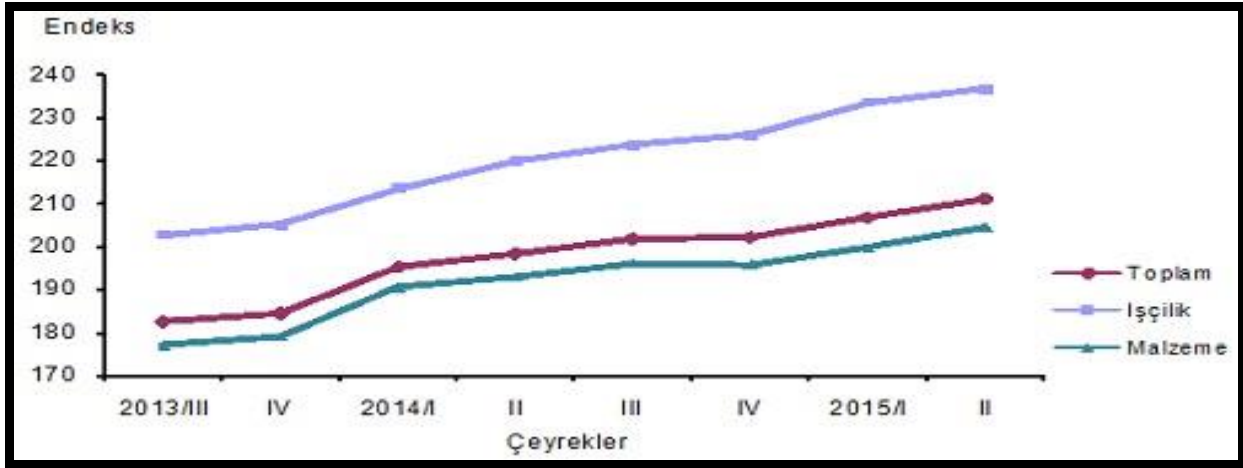
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

BİME'de 2015 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,4 malzeme endeksi ise %2,4 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %7,6 ve malzeme endeksi %6,0 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), II. çeyrek, 2015

	2014 Yılı II. çeyrek			2015 Yılı II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%)	1,7	3,0	1,3	2,1	1,4	2,4
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)	11,4	9,8	11,9	6,4	7,6	6,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı (%)	9,1	8,1	9,4	8,0	9,3	7,6

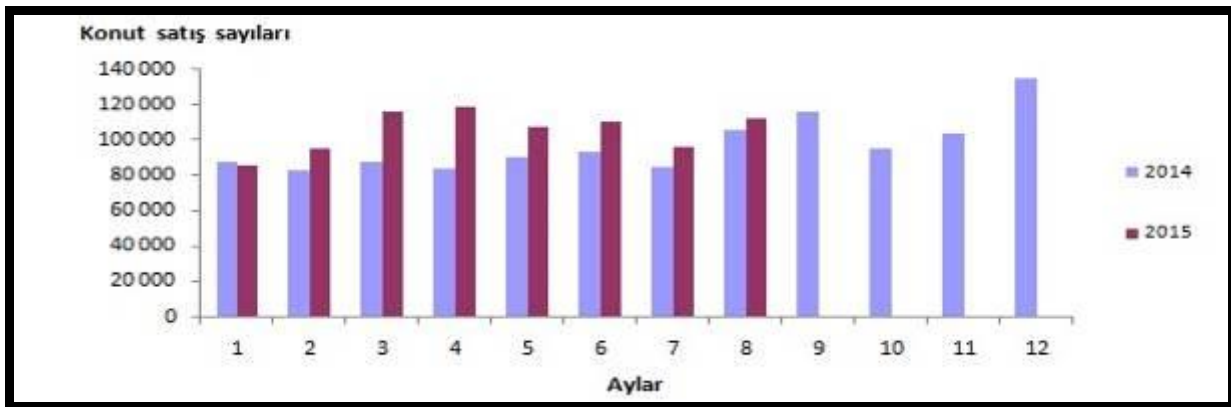
Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015



Konut Satış İstatistikleri;

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,5 oranında artarak 112.463 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18.873 konut satışı ile en yüksek paya (%16,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.139 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 6.490 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkâri ve 57 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2014-2015



İpotekli konut satışları 2015 Ağustos ayında 36.021 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artış göstererek 36.021 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32

olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.593 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,2 ile Ardahan oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 76 442 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında artarak 76.442 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.280 konut satışı ve %14,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,8 oldu. Ankara 8.488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.196 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 7 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2015



Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2015



Konut satışlarında 53.218 konut ilk defa satıldı.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %9 artarak 53 218 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 070 konut satışı ile en yüksek paya (%17) sahip olurken, İstanbul'u 6 153 konut satışı ile Ankara ve 2 709 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 59 245 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artış göstererek 59 245 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 803 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el

satışların payı %51,9 oldu. Ankara 6 986 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 781 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 artarak 2 044 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ağustos 2015'te ilk sırayı 602 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 518 konut satışı ile Antalya, 177 konut satışı ile Bursa, 147 konut satışı ile Yalova, 110 konut satışı ile Sakarya ve 108 konut satışı ile Trabzon izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 401 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 271 konut ile Suudi Arabistan, 226 konut ile Kuveyt, 155 konut ile Rusya Federasyonu ve 86 konut ile İngiltere izledi.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Haziran, 2015

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %27,4, yüzölçümü %28,4, değeri %22,9, daire sayısı %27,7 oranında azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m² iken; bunun 48,5 milyon m²'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m²'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m²'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m² (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m² (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m² (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² (%1,5) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 423 bin 360 dairenin 388 bin 356'sı özel sektör, 28 bin 107'si devlet sektörü ve 6 bin 897'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,4 milyon m² (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m² (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m² (%4,1) ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkâri ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 101 bin 352 adet (%23,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 31 bin 888 adet (%7,5) ile Ankara ve 19 bin 544 adet (%4,6) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Artvin oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	58 388	80 395	58 305	-27,4	37,9
Yüzölçümü (m ²)	89 599 457	125 119 590	82 394 974	-28,4	51,9
Değer (TL)	75 623 477 841	98 127 507 914	58 366 659 746	-22,9	68,1
Daire sayısı	423 360	585 447	409 443	-27,7	43,0

⁽¹⁾ Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %19,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %26,8, yüzölçümü %19,4, değeri %13,8, daire sayısı %16,6 oranında azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m² iken; bunun 40,8 milyon m²'si (%60,2)

konut, 16,0 milyon m²'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m²'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m² (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m² (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m² (%88,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,9 milyon m² (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² (%2,8) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 351 bin 210 dairenin 326 bin 722'si özel sektör, 15 bin 839'u devlet sektörü ve 8 bin 649'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 12,2 milyon m² (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7,5 milyon m² (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m² (%5,8) ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkâri ve Muş oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 73 bin 351 adet (%20,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 32 bin 226 adet (%9,2) ile Ankara ve 23 bin 545 adet (%6,7) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Ardahan oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	51 951	70 980	52 340	-26,8	35,6
Yüzölçümü (m ²)	67 758 404	84 114 168	59 793 865	-19,4	40,7
Değer (TL)	56 166 683 484	65 156 774 358	41 527 659 864	-13,8	56,9
Daire sayısı	351 210	420 877	318 418	-16,6	32,2

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

2015 yılının ilk yarısında ekonomik faaliyetin durgunluğunu devam ettirmesi ve yılın tamamı için büyüme oranını yüzde 3,0 ile sınırlaması bekleniyor. Ekonomideki belirsizlik düzeyi göz önüne alındığında, hane halkları ve şirketler harcama kararlarını Haziran seçimlerinden sonraya erteleyebilirler; dolayısıyla o zamana kadar ekonomik faaliyette anlamlı bir hızlanma olası görünmemektedir. Bununla birlikte, seçimlerden sonra özel harcamaların kayda değer ölçüde toparlanması ve 2015 yılının ikinci yarısında tekrar

büyümenin ana sürükleyicisi olması beklenmektedir. Bu beklenti siyasi belirsizliğin seçimlerden sonra ortadan kalkacağı ve ekonomiye olan güvenin yeniden tesis edileceği varsayımına dayanmaktadır. 2015 yılının ikinci yarısındaki toparlanmanın 2016 yılı boyunca devam etmesi ve büyüme oranını yüzde 3,9'a çıkarması beklenmektedir. 2017 yılında ise büyüme hızının yeni potansiyel büyüme oranına doğru ineceği öngörülmektedir. Düşen petrol fiyatları sayesinde, cari açık 2015 yılın da yüzde 4,4'e düşecektir ve dış finansman ihtiyacı yaklaşık 200 milyar ABD\$'na inecektir (34,6 milyar ABD\$ cari açığın kapatılması için, 166 milyar ABD\$ mevcut dış borcun çevrilmesi için). Enflasyonun 2015 yılında yüzde 7'ye inmesi beklenmektedir; bu oran yine de yüksek olmakla birlikte Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın (TCMB) bandı içerisindedir. Türkiye'nin altta yatan büyüme potansiyelini gerçeğe dönüştürebilmesi için yapısal reformlara hız vermesi ve kurumlarına olan güveni artırması gerekmektedir. Türkiye'nin sahip olduğu başlıca varlıklar arasında genç ve dinamik nüfusu, büyük iç piyasası, stratejik konumu, güçlü altyapısı ve oldukça geliştirilmiş kamu hizmetleri yer almaktadır. Bununla birlikte, iş ortamındaki öngörülemeslik ve şeffaflığın olmayışı ile kilit kurumlara olan güvensizlik yerli ve yabancı yatırımcılar için caydırıcı olmaya devam etmektedir. Üretkenliğin artırılması ve Türkiye'nin hızla artan işgücü için yeterli sayıda ve üretkenlik düzeyi yüksek işlerin yaratılabilmesi için iş yatırımlarının ve yenilikçiliğin artırılması, eğitim ve beceri düzeylerinin yükseltilmesi gerekmektedir. Onuncu Kalkınma Planı kapsamındaki 25 öncelikli dönüşüm programı için kısa süre önce açıklanan eylem planları iddialı bir reform gündemi sunmaktadır, ancak son yıllarda politika açıklamaları ile uygulama arasındaki süre açılmıştır ve yatırımcı güvenin yeniden kazanılması için bu sürenin kapatılması gerekmektedir.

SONUÇ VE BEKLENTİLER

2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine etki eden faktörler arasında hem dış hem de iç piyasalarda yaşananların etkili olduğu görülmektedir. FED'in, 2014'ün sonlarına doğru dile getirdiği faizlerde artırıma gidileceği söylemini hala devam ettiriyor olması özellikle gelişmekte olan piyasaları tedirgin etmeye devam etmektedir. Amerika'da düşük seyreden faiz oranlarının gelişmekte olan ekonomilere pozitif anlamda katkı sunması ve bunun sonlanacak olması piyasalardaki bu tedirginliği artırmaktadır. Bununla birlikte dünyanın ikinci büyük ekonomisi olan Çin'de ekonomik aktivitelerin yavaşlama kaydetmesi de piyasalarda tedirginliğe neden olmuştur. Sergilediği yüksek ekonomik

büyü- me performansı ile küresel piyasaları etkisi altına alan Çin'de son zamanlarda yaşanan düşük büyüme trendi gelişmekte olan piyasalarda etkili olacaktır.

Ayrıca euro alanında ekonomik aktivitelerdeki düşük performansın devam ediyor olması da 2015 yılı 2. çeyrek büyümesine etki eden faktörler arasında yer almıştır. 2008 küresel ekonomik krizinin etkilerini atlarmaya çalışan euro bölgesinde özellikle Yunanistan tarafında yaşananlar da eklenince bölgede deflasyon riski baş göstermiş ve bu durum bölge ülkelerine önemli oranda ihracat gerçekleştiren Türkiye'nin ihracat performansını olumsuz etkilemiştir. Bunun yanında ABD ve AB ülkeleri tarafından konulan ambargonun etkisiyle makroekonomik göstergelerinde bozulma yaşayan Rusya ekonomisinde yaşanan düşüş de Türkiye'nin bölgeye yaptığı ihracat oranlarına olumsuz yansımıştır. Tüm bunlara rağmen beklentilerin üzerinde bir büyüme performansı gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, G-20 ve OECD ülkeleri içerisinde üst sıralara yerleşmiştir. Beklentilerin üzerinde açıklanan 2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine içerde yaşanan gelişmelerin etkisi ise sınırlı kalmıştır. 7 Haziran tarihinde yapılan genel seçim öncesi ve sonrasında yaşanan belirsizlik ortamına rağmen devlet ve hane halkı harcamalarında yaşanan artış büyüme üzerinde pozitif bir etki oluşturmuştur. 2015 yılının bir sonraki çeyrek büyümelerinde en önemli etkenin siyasi istikrar ve devamında gelecek olan güven ortamının olduğu düşünüldüğünde bu ortamın en kısa zamanda sağlanması gerekmektedir. Bu anlamda da siyasi istikrarın sağlanmasıyla elde edilecek yeni proje ve yatırımların ertelenmeden uygulamaya geçmesi, Türkiye ekonomisindeki belirsizlikleri ortadan kaldırmaya yardımcı olacaktır. Bunun yanında yapısal reformlara yönelik atılan adımların uygulamaya geçirilmesi ve çalışmaların bu yönde şekillenmesi gerekmektedir.

Kaynak: <http://www.worldbank.org/>, www.tuik.gov.tr, <http://file.setav.org>,

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Taşınmazın genel durumu itibariyle değerlendirme tarihinde değerlemesini etkileyen herhangi olumsuz yada sınırlayıcı faktör belirlenmemiştir.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu Taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

4.5- Gayrimenkulün Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe (Ataköy) Mahallesi, 115 Ada, 174 Parsel numarasında 515,00 m² arsa alanlı KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz, bodrum +zemin + 1 Normal + çekme kattan oluşan binadır. Binanın toplam brüt alanı **1.372 m²**'dir. Mevcutta binanın tamamı şube ve bölge koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır.

Bodrum katında; binaya ait kazan dairesi, kalorifer dairesi, ana ve kiralık kasalar, arşivler, WC'ler, mutfaklar bulunmaktadır. Zemini granit ve bazı kısımlarda seramik, duvarlar saten ve bazı kısımlarda seramiktir.

Zemin katında; müşteri ve servis holü, ofisler bulunmaktadır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granit, merdiven korkulukları ferforjedir. Zemin kat zemini granit, ofislerde laminat parke döşeli, tavan; taş yünü asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.

1. Normal katında; servisler ve WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.

Çekme Katında; ofisler, kullanılmayan odalar, arşiv, WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.

Bina kalorifer tesisatlı olup, ısınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır. Binada asansör bulunmamaktadır. Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır, yangın merdiveni bulunmamaktadır. Teknik altyapısı tamdır.

Düz bir topografyada yer alan taşınmaz, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Binanın katlara göre alan dağılımı; Bodrum, zemin ve 1. normal kat 400 m², çekme kat 172 m², toplam 1.372 m²'dir.

4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazın banka şubesi olarak kullanılması ve iç mahallinin bakımlı durumda olması.
- ▲ Merkezi bir bölgede yer alması

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Binanın bulunduğu konum, iç hacmi ve mevcut kullanımı göze alındığında belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.
- ▼ 1. Derece deprem bölgesinde yer alması.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, "**emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi**" kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu Taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkan ve ofis/büro emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

- **Gelir yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik Taşınmazın piyasa kira bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmazlara benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkulin piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Geli yöntemi kapsamında Taşınmazın 1 yıllık kira gelirleri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, Taşınmazın mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- 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 değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir-Kira Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek satılık gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Değerleme konusu taşınmaz ile mukayese edilebilecek kiralık gayrimenkul verilerine ulaşılması,

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yaklaşımı Analizi

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip yapıların satış değerleri ile kira bedelleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

SATILIK İŞ YERİ /KOMPLE BİNA EMSALLERİ

	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Taşınmaz yakın konumda bodrum +zemin + 2 normal + eklentilerle toplam 2.000 m ² inşaat alanı bulunan 2 adet 2+1, 8 Adet 3+1 2 Adet 5+2 Dubleks den oluşan binaya (Henüz proje aşamasındadır)	12.000.000,00 TL	2000,00 m ²	6.000,00 TL	Yatırım Emlak 0532 725 35 26
EMSAL 1		Döviz Değeri			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Bakırköy merkezde Bodrum +Zemin+ 4 normal katlı 40.000 \$ kira getiren 2400 m ² inşa alanlı binaya	20.373.500,00 TL	2400,00 m ²	8.488,96 TL	Yaprak Emlak 0532 632 70 10
EMSAL 2		İstenen Aylık Kira	Kira Birim Değeri		
		116.420,00 TL	48,51 TL		
		İstenen Yıllık Kira	Kap. Or. (Kira Yıl / Değer) (%)		
	1.397.040,00 TL	6,9%			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Konut	Ataköy'de, taşınmaza yakın konumda 3+1 odalı 5 katlı binanın 1. normal katında bulunan konuta	950.000,00 TL	130,00 m ²	7.307,69 TL	Gri Emlak 0212 507 00 68
EMSAL 3		Döviz Değeri			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Konut	Ataköy'de, taşınmaza yakın konumda 3+1 odalı 14 katlı binanın 13. normal katında bulunan konuta	820.000,00 TL	125,00 m ²	6.560,00 TL	Arya Emlak 0533 464 12 60
EMSAL 4		Döviz Değeri			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
SatılıkDükkan	Ataköy 11. kısımda 55 m ² alanlı zemin kat dükkana	460.000,00 TL	55,00 m ²	8.363,64 TL	Ataköy Tuna Emlak 0212 560 34 17
EMSAL 5		Döviz Değeri			

Taşınmazın bulunduğu bölgede en çok rağbet gören emsal düz giriş dükkânların m² birim değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan işyerlerinin m² birim değerlerinin 8.488,96-TL'ye kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanları ve konumu dikkate alındığında; hali hazırda binanın bir bütün halinde olması banka şubesi olarak kullanılması gibi faktörler göz önüne alınarak satışa konu olması durumunda ki m² birim bedel aralığı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Ekspertize konu binanın bulunduğu bölgede konumu, kullanımı, binanın yaşı ve otoparkı olup/olmaması gibi özellikler ile değişkenlik göstermekle birlikte 6.500-8.488,96-TL/m² bedel marj aralığında satışa sunulabileceği sonucuna varılmıştır.

Buna göre değerlemeye konu taşınmazın değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Değer Takdiri		
Alan, m²	Birim Satış Değeri, TL/m²	Satış Değeri, TL
1.372	8.000	10.976.000,00 ~ 10.975.000,00

KİRALIK İŞ YERİ/DÜKKÂN EMSALLERİ

	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Kiralık Dükkan	Ataköy 4. Kısım çarşıda 42 m ² zemin, 35 m ² bodrum katlı dükkana				
EMSAL 1		5.000,00 TL	77,00 m ²	64,94 TL	Onur Emlak0212 559 36 37
Kiralık Dükkan	Bakırköy merkeze yakın konumda 4 oda 1 salonulu müstakil bodrum +zemin + normal katlı bina				
EMSAL 2		5.000,00 TL	300,00 m ²	16,67 TL	Atlas Emlak 0212 574 04 17
Kiralık dükkan	Ataköy 5. Kısım çarşıda 165 m ² zemin 165 m ² bodrum katlı dükkana				
EMSAL 3		24.000,00 TL	330,00 m ²	72,73 TL	Azim Emlak 0212 661 19 00
Kiralık Dükkan	Bakırköy merkeze yakın konumda, Ataköy 2. kısım çarşıda 40 m ² zemin katlı dükkana				
EMSAL 4		3.750,00 TL	40,00 m ²	93,75 TL	Öykü Emlak 0212 560 50 56
Kiralık Dükkan	Bakırköy merkeze yakın konumda, Ataköy 2. kısım çarşıda 90 m ² zemin katlı dükkana				
EMSAL 5		8.000,00 TL	90,00 m ²	88,89 TL	Meridyen Emlak 0212 559 38 38

Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m² birim kira değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m² birim değerlerinin 93,75-TL/Ay kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanları ve konumları dikkate alınarak kiraya konu olmaları durumunda ki m² birim bedel aralıkları aşağıdaki şeklide

tespit edilmiştir. Taşınmazın birim 40 – 60 TL/Ay bedel aralığında kiralanabileceği sonucuna varılmıştır.

Buna göre değerlemeye konu bağımsız bölümlerin değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen kira örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Değer Takdiri		
Alan, m²	Birim Kira Değeri, TL/m²-AY	Kira Değeri, TL/AY
1.372	45	61.740 ~ 61.750

4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getiren mülk olduklarından değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında Taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir. Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık ortalama %6,9 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri				
Alan, m ²	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
1.372	61.750,00 TL	741.000,00 TL	6,90%	10.739.130,43 TL

Gelir indirgeme yöntemine taşınmazın toplam değeri yaklaşık **10.740.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ		
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Gelir indirgeme Yöntemine Göre	Nihai Değer Takdiri
10.975.000,00 TL	10.740.000,00 TL	~ 10.860.000,00 TL

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, proje hesaplaması yapılmamıştır.

4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkulün mevcut kullanım durumları dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, bir bütün halinde banka hizmet binası olarak kullanılmaktadır. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün Mimari projesine uygun olarak T. Halk Bankası A.Ş. Şubesi olarak tamamının kullanıldığı dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.
- Hâlihazırda parsel üzerinde cins tashihi yapılmış ve faal yapı bulunduğu için proje geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada kullanılması neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa + bina değerleri bir arada hesap edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılarak yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmekte olduğundan, değerlendirilmesi yapılan yapı kullanma izin belgesi mevcut yapının tamamına ilişkin "yapı kullanma izin belgesinin" olması ve Cins Tahsisi olması sebebiyle GYO portföyünde "bina" olarak yer alması uygundur.

5.5- KDV Oranları

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde "Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18" olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapıların inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 28.10.2010 tarih, 7785 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada, 174 parselde kâin "KARGİR BANKA ŞUBE BİNASI" vasıflı taşınmaza arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri

KDV HARİÇ		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
10.860.000	3.731.318	3.516.612

KDV DAHİL		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
12.814.800	4.402.955	4.149.602

6.2.2- Kira Değeri Takdiri

Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
61.750	741.000	254.595	239.946

6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

Alanı (m ²)	Birim İnşaa Değeri (4B) (TL/m ²)	Sigorta değeri
1.372,00	860 TL	1.179.920 TL

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 26.11.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.



Bahadır ERDİL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401085



Egemen Erol
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403074

26.11.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2.8989	2.9105
EURO	3.0759	3.0882



EKLER

- Tapu Fotokopileri,
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- Emlak Beyanı Örneği,
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatı Belge Örneği,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

EK 1: Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan herhangi bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

TAPU FOTOKOPİLERİ

İli	İSTANBUL	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BAKIRKÖY					
Mahallesi	KARTALTEPE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
			115	174	ha	m ²
						515,00 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	KARCIK BANKA ŞUBE BİNASI				
	Planındadır					
	Sınırı	Zemin Sistem No : 20184758				
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKİNCİ HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketine Aynı Sermaye Konulması işlemindedir.				
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldi	Yevmiye No.	CİE No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitti
	10561	63	6234		28/10/2010	
CİE No.						CİE No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
 <small>NOT: *Bilgi için gayri ayni haklar ile parhikil tapu kütüphane çıkartmaları - İstanbul Karacaoğlu Hükümeti geçişine aynı zamanda aynı Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilecektir.</small>						

TAPU KAYDI (TAKBİS) BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.10.2015 10:39:04	2015-18557	20151026-826-F02478	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	20184758	Cilt / Sayfa No	63 / 6234	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Ada / Parsel	115 / 174	
Kurum Adı	Bakırköy	Yüzölçüm	515,00000	
Mahalle / Köy Adı	KARTALTEPE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR BANKA ŞUBE BİNASI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 10561	

TAŞINMAZLARA AİT EMLAK BEYANI



T.C.
Bakırköy Belediyesi
BİNA BEYAN FORMU

Tarih
27.10.2015
Sayfa
1/1

BAKIRKÖY BELEDİYESİ BASKANLIĞINA İstisna: Bakırköy İL-İLÇE	YILI 2015	Bildirim Verme Nedeni İlk İktisap <input checked="" type="checkbox"/> Değişiklik	4560466076
1 Vergi Kimlik No 4560466076	2 Telefon No	(Alan Kodu)	(Telefon)
(T.C. Vatandaşı Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası Yazılacaktır)	3 Emlak Vergisi Sicil No 216108	4 Faks No	(Alan Kodu) (Faks)
5 Adı Soyadı (Unvan) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6 Adres İlçe Adı Mahalle Adı E-posta adresi	Cadde/Sokak Kapı No Daire No	

ADRES BİLGİLERİ	BİNA BİLDİRİMİ			
	BİNAYA AİT BİLGİLER	1.BİNA	2.BİNA	3.BİNA
1 Beyan Sıra No	1	2		
2 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	ZEYTİNLİK MAH.	ATAKÖY 3-4-11 KISIM MAH.		
3 Caddesi veya Sokak (Değer Bakımından Farklı Böl)	FAHİRİ KORUTÖRK CAD.	DR. REMZİ KAZANCIGİL CAD.		
4 Kapı ve Daire No	21 - A / 1 - 1	10 - / 1 -		
5 Site Adı/Blok	HALKBANK /	HALK BANKAS /		
TAPU BİLGİLERİ				
6 Tapuda Kavul/Gözetim No	16	115 / 174		
7 Bina Alanı (m ²)	213,7000	515,0000		
8 Bina Alanı / Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
9 Arsa Payından Düzen Hisse Oranı	213,7000	515,0000		
10 İnşaatın Türü (Çelik-Betonarme Karkas, Yığma-Yar Beton, Karkas)	Beton, Karkas	Beton, Karkas		
11 İnşaatın Sınıfı (Lüks, Birinci, İkinci, Üçüncü, Basit)	2. Sınıf	2. Sınıf		
12 Kullanım Şekli (Mesken, İşyeri, Depo, Fabrika, Hasta)	BANKA SİGORTALARI	BANKA SİGORTALARI		
13 İnşaatın Bitim Tarihi	01.01.1990	01.01.1975		
14 İktisap Tarihi	28.10.2010	28.10.2010		
15 Kısıtlı Hali Varsa Başlangıç Tarihi				
16 Varsa Müstafinin Başlangıç Yılı ve Uygulama Sür				
17 İndirimi Vergi Uygulaması				
18 Bina Hisse Hissesi Oranı	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
19 Bina Alanı Dışarı Yüzölçümü (m ²) (Hisseli İse)	1,636,00	1,636,00	1,370,00	1,370,00
20 Kaliteli Olup Olmadığı	VAR	VAR	VAR	VAR
21 Anasızlı Olup Olmadığı	VAR	YOK		
2015 Arsa Birim Değeri		1,870,99		
2015 Yılı Vergi Değeri	1,708,000,00	1,685,000,00		
Beyan Tarihi	30.12.2010	30.12.2010		
Beyan Kaydeden Oluşturan Personel	SEVİM	HANDAN ERDEM		

Adı-Soyadı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İmza
Bildirim Hangi Sıfatla Verildiği	
Mükellef: Kanuni Temsilcisi/Vekili	
Vergi Kimlik No:	
(T.C. Vatandaşı Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası Yazılacaktır)	
	İmza
	Tarih: 27.10.2015
	İmza Üzerine Düzenlenmiştir.

Not: 1- Emlak vergisi mülkiyetinde bulunan taşınmazın tamamını gösteren bir liste bildirime eklenecek ve mükelleflerin tamamı bildirimini imza edeceklerdir.
2- Paylı mülkiyet halinde mülkiyete her hissedarın kendi hissesini ayrı bildirim ile bildirmesi gerekir.
3- Belediye ve mülkiyet alan sınırları dışında bulunan binalar için de bildirim verilmesi gerekir.
4- Aynı taşınmazda birden çok bildirim birim ve dairelerin her bir için ayrı bildirilecektir.
5- Bir mükellef ait bina biriminin bildirimine bir bildirim yetmemesi halinde yeterli kadar bildirim doldurularak birbirine ilştirilir.

Kullanıcı : Devrim Karagenc
Rapor Kayıt No : 392376

Telefon No: 0212 414 99 77 (Başvuru/Sorgulama) 0212 414 9777 (İletişim) E-Posta:

Web Sitesi: www.bakirkoy.bel.tr

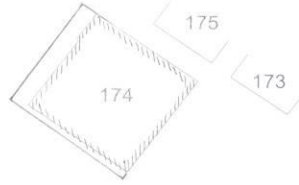
Harita Planı Örneği

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

(EK 2)

İli	: İSTANBUL	KADASTRO					Yüzölçümü		
		Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde		Ha	m ²	dm ²
İlçesi	: BAKIRKÖY	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No		
Mah / Köy	Kartaltepe		51	115	174			-	515 00



Fen Kayıt No	: 1111
Tarih	: 03.11.2015
No	: F01693

Kadastro Paftasına Uygundur

	Düzenleyen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen/Tekniker	Kont.Müh./Memuru	Kadastro Müdürü A.
Adı ve Soyadı	Muhammed Yasin DEĞİRMENCİOĞLU		Aydın ÖZENGİL
Tarih	03.11.2015		Kadastro Müdürü a. Kontrol Mühendisi
İmza/Mühür			

B091TKG0010000.FR.303 Rev.No/Tarih:00/10.06.2010

YAPI RUHSATLARI

İSTANBUL BELEDİYESİ
Başkanlık Şube Müdürlüğü
Fen Kurulu Şefliği

Kayıt No. : 72/6150

Ruhsat No. : C/S
1-48

TEMEL TEZKERESİ

Tapu Sicil Muhafızlığının 20 / 19 1961 tarih ve 13810. yevmiye sayılı belge-nden Bakırköy nahiyesinin Kartaltape mahallesini, Ramzi Kazancı cad. sokagında, kadastrunun 115 ada, 174 parsel, BİLÂ kapı sayılı yer sahibi olduğu anlaşılın Türkiye EmLak Kredi Bankası tarafından İzzet Aydınlioğlu mes'uliyeti altında inşa edilecek olan 1371. M² sahasında 1. Bod. katlı İnş. harcı olan (4271) lira (20) kuruş 29 / 1 / 1963 tarih ve 8285 / 123288 / 8288 sayılı makbuzla teslimi vezne ettirilmiş olduğundan Belediye Başkanlığının 166/1941 tarih ve 181 sayılı 4 / 5 / 1953 tarih ve 1303/4335 sayılı yayınlanna göre, bilâhare kontrol edilerek esas ruhsat tezkeresi veril-mek üzere, inşaatın temel duvarları, toprak ta'rif zeminine çıkıncaya kadar muteber oimak üzere işbu temel tezkeresi verilmiştir.

- 1-330 Maddeye göre baca tesis edilmesi
2-Tahta Perde çekilmesi

19 Şubat 1973

Ruhsat Me.

Kısım Müh.

Fen Kurulu Şefi

Bl. Şb. Md.

D İ K K A T :

- A — 2290 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin son fıkrasına göre inşaatla başlanmadan üç gün evvel Fen Kuruluna haber verilmesi mecburidir.
- B — Temel üstü ruhsatı alınan evvel Tapı idaresinden inşaat yapılacak arsanın hudutlarını röperli olarak gösterir bir haritanın temini icabeder.
- C — İmar durumuna göre bina yüzü bilbassa yeni yol istikametine tabi olan inşaat için İmar Müdürlüğünden revizyon yapılması istenecektir. Aksi hâlde projenin yanlış tatbikından doğacak her türlü fennî ve hukukî mes'uliyet inşaat sahibi ile inşaatın mesul Fen adamına racidir.
- D — Çalışma Müdürlüğünden alınacak iş kâğıdı ibraz edilmedikçe temel üstü ruhsatı verilmeyecektir.
- E — Bu tezkere ile temel üstü inşaatına kat'iyyen devam edilmez.
- F — İnşaatın hitamında 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanununun 11 inci maddesi ve Umumi Hıfzı-sıhha Kanununun 252 inci maddesi gereğince alınması gerek olan rapor için icabeden müracaatlar, inşaat sahibi tarafından yapılacaktır.
- G — İnşaat kontrol işlerinin, her kontrolde gösterilmek üzere, proje, ruhsat tezkeresi ile birlikte, yapı yerinde bulundurulması mecburidir.



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Durumu ve Planlama Şefliği
Sayı: 96585800-04-310-05-02/51108
Konu: İmar durumu

02./11./2015

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş

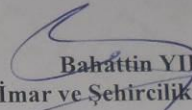
İlgi: 27.10.2015 tarih ve 51108 sayılı yazı.

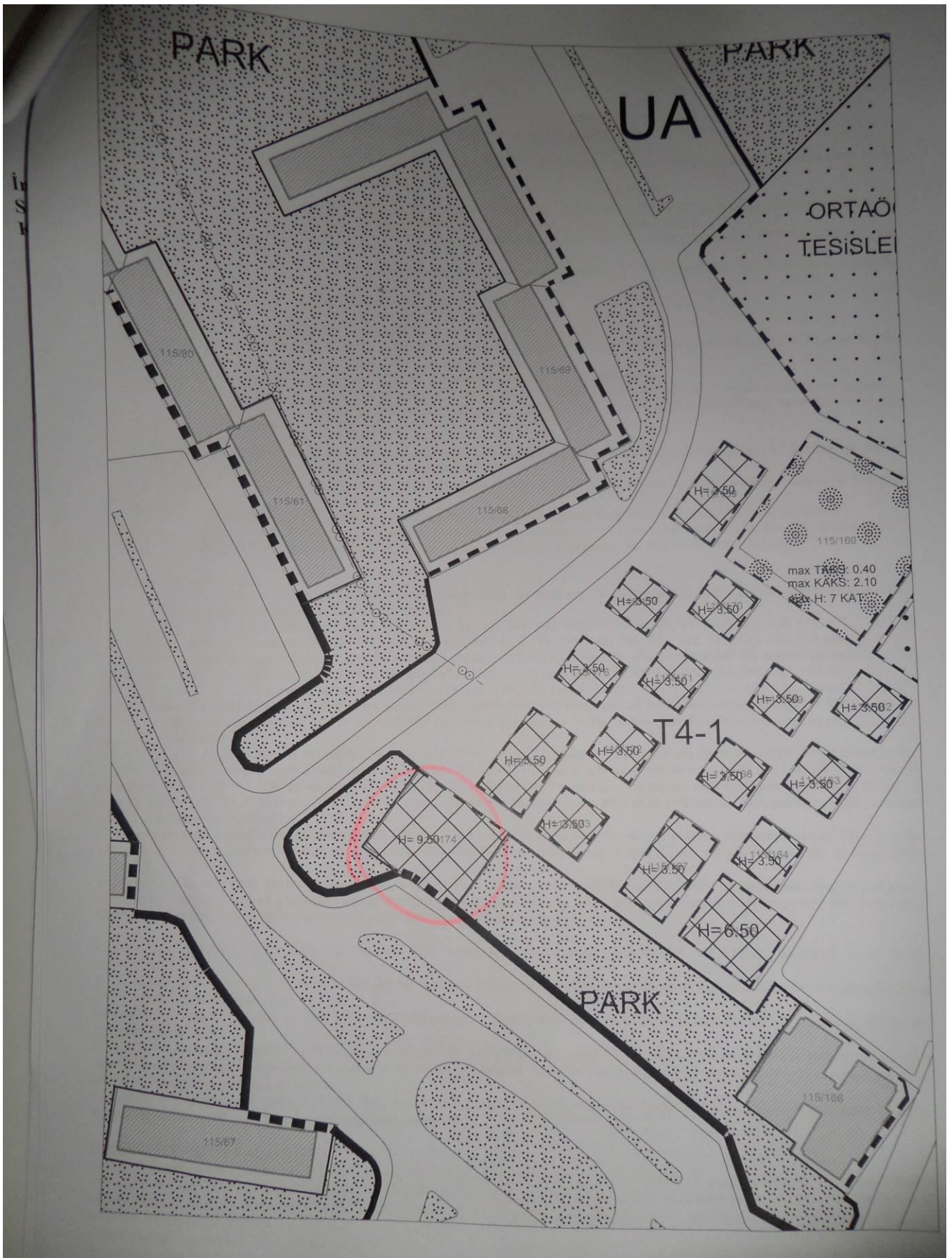
Bakırköy, Kartaltepe Mahallesi, 115 ada,174 parsel sayılı yere ait imar durumu ve plan notları ilgi yazı ile istenilmektedir.

Söz konusu parsel; 20.04.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı'nda Blok nizam, H:9.50 mt. irtifalı, "Ticaret Alanı'nda" kalmakta olup; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği ve plan notları yazımız ekindedir.

Bilgi edinilmesini arz ederim.

Eki:1/1000 ölçekli Plan Örneği
Plan notları


Bahattin YILDIRIM
İmar ve Şehircilik Müdürü



ATAKÖY 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI: UYGULAMA HÜKÜMLERİ: A-KONUT ALANLARI:

- 1- Planda taralı olarak gösterilen mevcut bloklar şematik olup kontur ve gabarileri ile aynen korunacaktır.
- 2- Bu binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde, yıkılmadan önceki tasdikli projelerinde veya mevzuata göre hazırlanmış röleve projelerinde belirtilen kontur, gabari ve diğer yapılanma koşulları aynen geçerlidir.
- 3- Tavukçu Deresi Mutlak Koruma Sınırı içerisinde kalan 59 ada 39 parsel, 115 ada 93-94-96-97-98-103 parsellerde yapılacak uygulamada, mevcut inşaat hakkı aynı kalmak şartı ile blok ölçüleri değiştirilebilir. Bahçe mesafeleri min. 1.00 m. olacaktır.
- 4- Ataköy 5. mah. 257 ada 33-38 parseller 23.06.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli 25.11.2005 onanlı Mevzii İmar Planı şartlarına göre:
 - a- Konut alanında kalmakta olup; E = 2,5 H= Serbest TAKS= 0,40 şartlarında hazırlanacak avan projenin İlçe Belediyesi'nce onanmasıyla uygulama yapılacaktır.
 - b- Her blok oturduğu tabii zemin ortalamasından kot olacaktır.
 - c- Blok ebatları serbesttir. Ancak blok taban oturum alanı 900 m²'yi geçemez.
 - d- Yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalmak koşuluyla zemin altında otopark yapılabilir.
- 5- Ataköy 6. kısım 50 pafta, 59 ada, 61 parselde 18.08.2004 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli 18.08.2004 onanlı plan ve plan notları ve 27.06.2006 onanlı 1/1000 ölçekli plan notu değişikliklerine göre:
 - a- Konut alanında E= 1,30, Hmax= 22,50 m, yapılanma şartlarında max.950 adet konut yapılacaktır.
 - b- Yapılar, yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak koşulu ile parsel içinde istenilen şekilde yerleştirilebilir. İnşaat emsalini ve maksimum H=22,50 m'yi aşmamak koşuluyla aynı ada içinde farklı kat nizamları yapılabilir. Bu durumda ilgili yönetmeliklerde belirtilen yan ve arka bahçe mesafelerine uyulacaktır.
 - c- Çatı katı yapılamaz.
 - d- Yapı adalarında (konut) blok ebat ve şekilleri yönetmelik hükümlerine tabi olmayıp emsal arttırılmamak kaydıyla ada içi yollar ile yol, bahçe, blok arası koşulları vaziyet planı ve mimari projelerle belirlenecektir.
 - e- Konut alanlarında kot alma noktası; sahil yolu kotu altında kalan alanlarda sahil yolu kotu ortalaması; üstünde kalan alanlarda ise bina köşe noktaları ortalamasıdır.
 - f- Konut alanlarında bodrum katlar iskan edilemez. Bu alanlarda kapalı otopark, sığınak, depo ve gerekli hizmet birimleri yer alabilir.
 - g- Gerekli otopark ihtiyacı parsel bünyesinde çözümlenecektir. Ayrıca ihtiyaç duyulan çocuk oyun alanları yapı adaları içinde oluşturulacaktır.
 - h- Konut alanında onaylı projesindeki sosyal tesis binası, mevcut kontur ve gabarisinde korunacak olup emsale dahil değildir.

B-TİCARET ALANLARI:

- 1- 1.04.2003 tasdik tarihli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında T4-1, T4-2 simgesi ile gösterilen tali ticaret alanları konut yerleşimlerinin günlük ve daha uzun süreli ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.
 - a-T4-1: Ataköy 9-10. mahalle 1100 ada, 1 parsel, 3-4. mahalle 115 ada 159, 160, 162, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 parseller, 2. mahalle 564 ada 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 134 parseller, ile 5. mahalle demiryolunun güneyinde kalan 59 ada 52 parsel T4-1 olarak belirlenen alanlardır. Bu alan kapsamındaki söz konusu parsellerden 1100 ada 1 parsel ile 115 ada 174 parselde H= 9,50 m, 115 ada 165 parselde H= 6,50 m diğer 115 ada 159, 162, 164, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 parseller ile 564 ada 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 134 parsellerde H= 3,50 m 59 ada 52 parsel de ise 05.10.1979 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ataköy 5. Kısım Mevzii İmar Planı'na göre kısmen H= 4,50 m, kısmen H= 7,00 m olan plan şartları geçerli olup mevcut gabariyi geçmemek şartı ile İlçe ve Büyükşehir Belediyesi'nce onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
 - b-T4-2: Ataköy 1. Mahalle 564 ada 135 parsel, 7-8. mahalle 1195 ada 2 parsel 6. mahalle 50 pafta 59 ada 65 parsel (eski 62 ve 63 parseller) ile, 5. mahallenin demiryolu kuzeyinde kalan kısmındaki 257 ada 37 parsel T4-2 olarak belirlenen alanlar olup, 1195 ada 2 parsel ve 257 ada 37 parselde E= 1,00 ve H= 15,50 m olmak üzere İlçe ve Büyükşehir Belediyesi'nce onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. 59 ada 65 parselde ise E= 1,00 H= 19,50 m olup, yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalmak şartı ile blok ebatları serbesttir. Yapı yaklaşma sınırı yollardan ve komşu parsellerden 10,00 m' dir.
 1. bodrum kat emsale dahil olmayıp iskan edilebilir. Çatı katı yapılamaz. Gerekli otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanacaktır. Kot parselin cephe aldığı yolun (Adnan Kahveci Bulvarı) orta noktasından alınacaktır. Su basman kotu + 1,00 m' dir. 564 ada 135 parselde ise inşaat hakkı E=1,00, TAKS=0,40'dır
- 2- Planda özel donatı olarak ayrılan alanların dışında Ticaret alanı olarak ayrılan parsellerde ilgili kurum ve kuruluşların (Sağlık Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı) uygun görüşlerini almak, talebin bulunduğu alandaki yapılaşma şartlarını aşmamak ve Avan projesi İlçe ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onanmak koşulu ile özel okul ve özel hastane yapılabilir.

C-KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI İLE KENTSEL ÇALIŞMA, ALANLARI, KENTSEL TEKNİK ALT YAPI ALANINDA:

- 1- Bu alanda ilgili kurum ve kuruluşlar ile Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 2- Ataköy 3-4. mahalle 51 pafta 115 ada 160 parsel T+H (ticaret + hizmet) alanı olup, TAKS= 0,30, KAKS= 1,80, H= 18,50 m. şartlarında uygulama yapılacaktır.
- 3- Ataköy 3-4. mahalle 51 pafta 115 ada 59 parsel Kriminal Polis Laboratuvarı alanı olup, Hmax = 23m. yüksekliğinde hazırlanacak avan projesi ilçe ve İstanbul Büyükşehir Belediyesine onanarak uygulama yapılacaktır. Uygulama aşamasında parsel bazında zemin etüd raporu aranacak, kurum ve kuruluşların görüşleri alınacaktır.
- 4- Ataköy 3-4. mahalle 51 pafta, 115 ada, 161 parsel PTT santral binası alanıdır. H= 24,50 m. olarak İlçe ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

D- BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA):

Belediye Hizmet alanında; kamu kullanımına yönelik oyun alanı, spor alanı, yüzme havuzu, -- lokal, -- kreş, sağlık ocağı, huzurevi, belediye hizmet binası, nikah salonu, -- öğrenci yurdu -- vb. tesisler ilçe belediyesi'nce onanacak çevre yapılanma şartlarına uygun hazırlanmış avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda ticari birimler yer alamaz, kamu kullanımı dışında kullanımlar getirilemez.

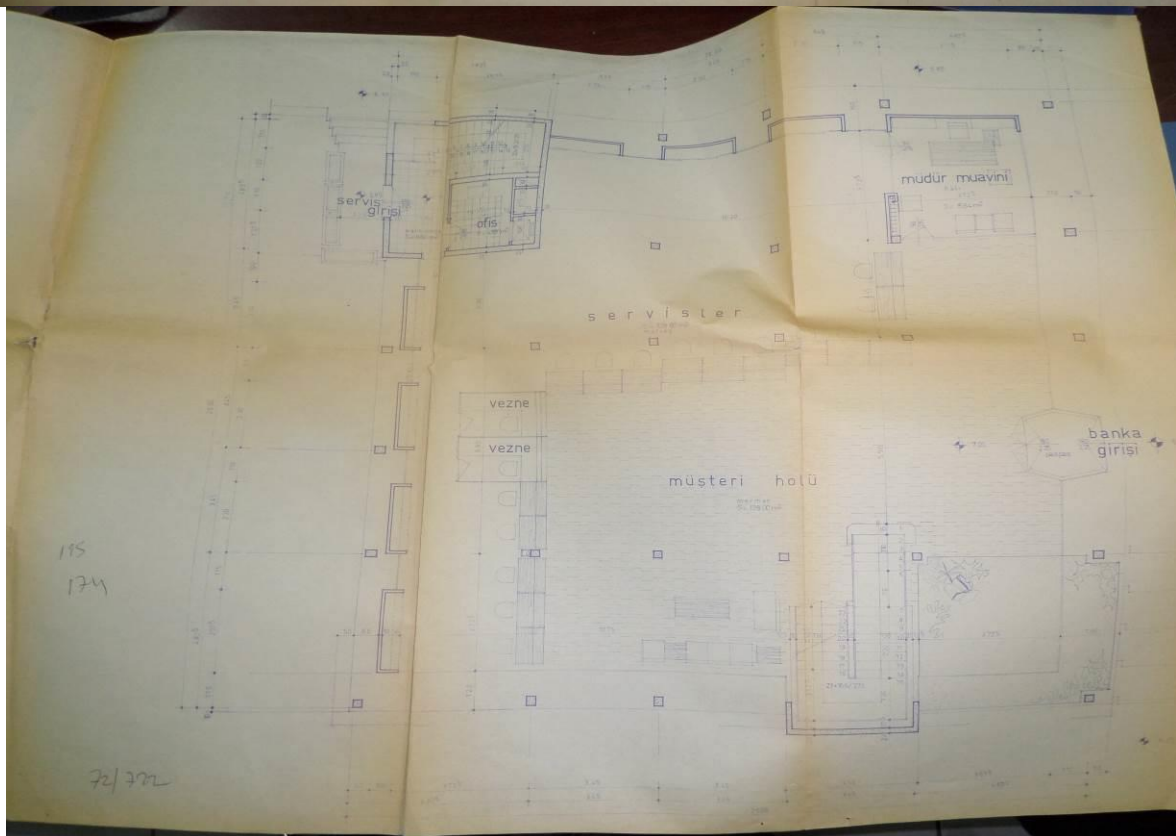
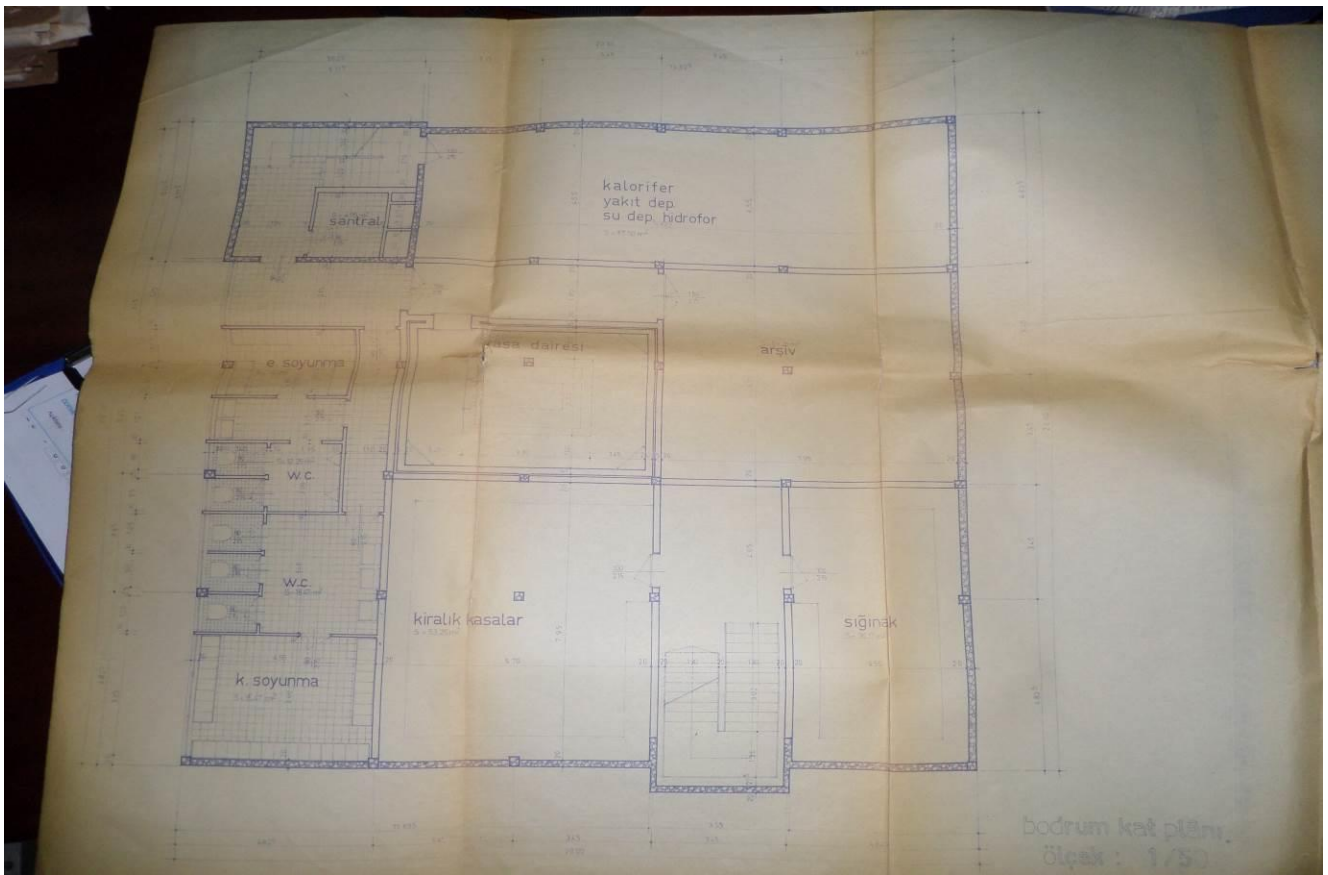
E- SPOR TESİSLERİ ALANI:

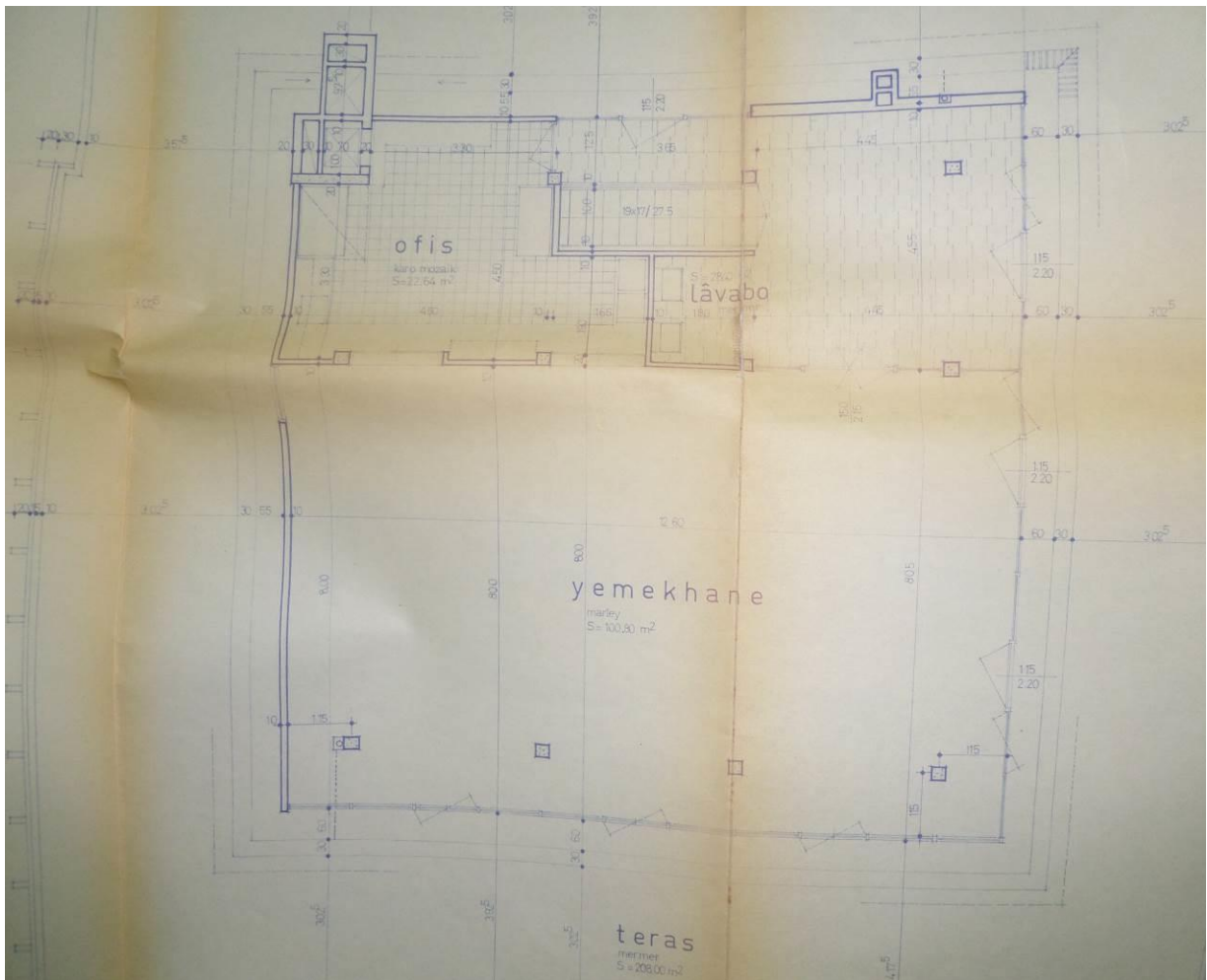
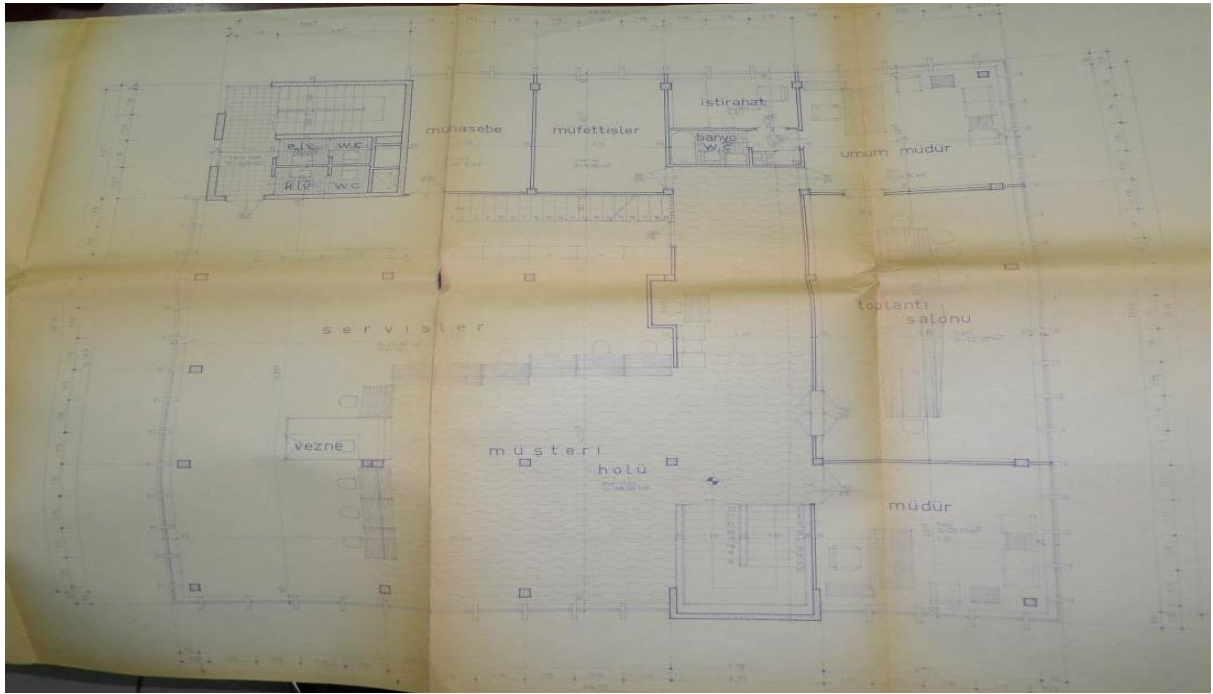
Futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm vs. sporların yapılabilmesi için spor ihtiyacını karşılamak amacı ile ayrılan açık ve kapalı tesis alanları olup İlçe Belediye Başkanlığı'na onanacak avan projeye göre uygulama

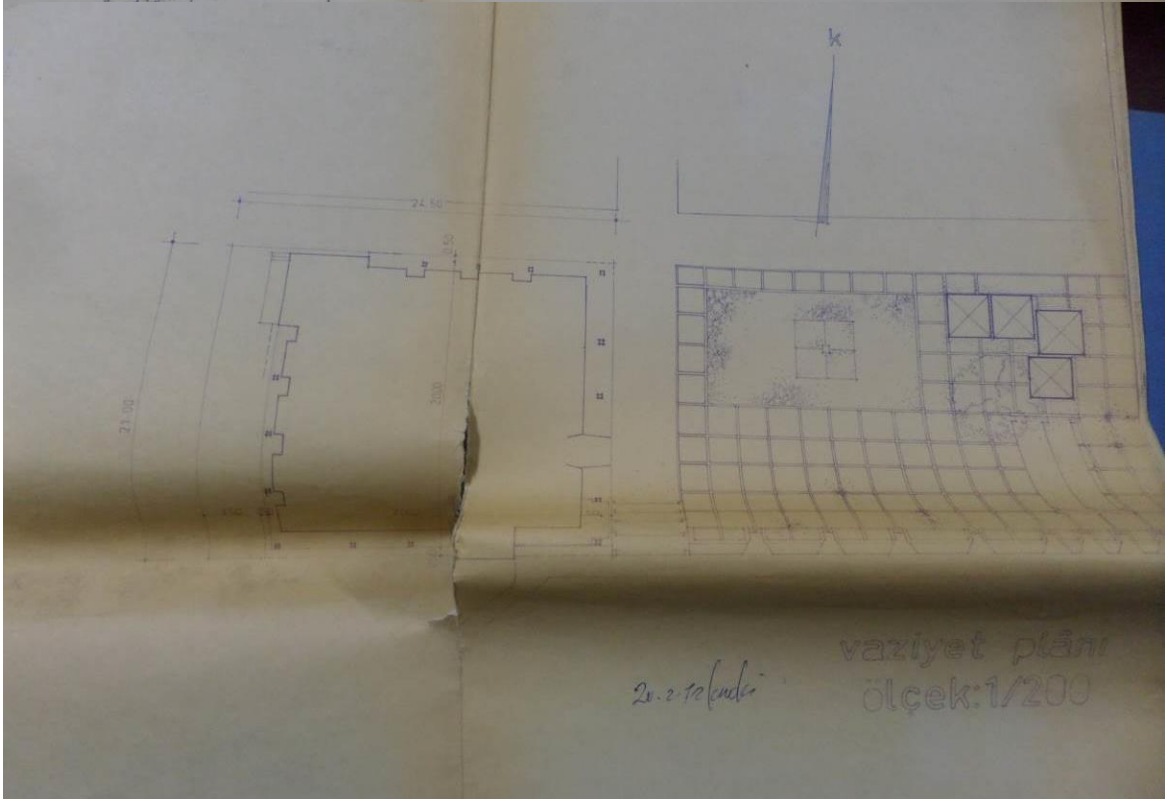
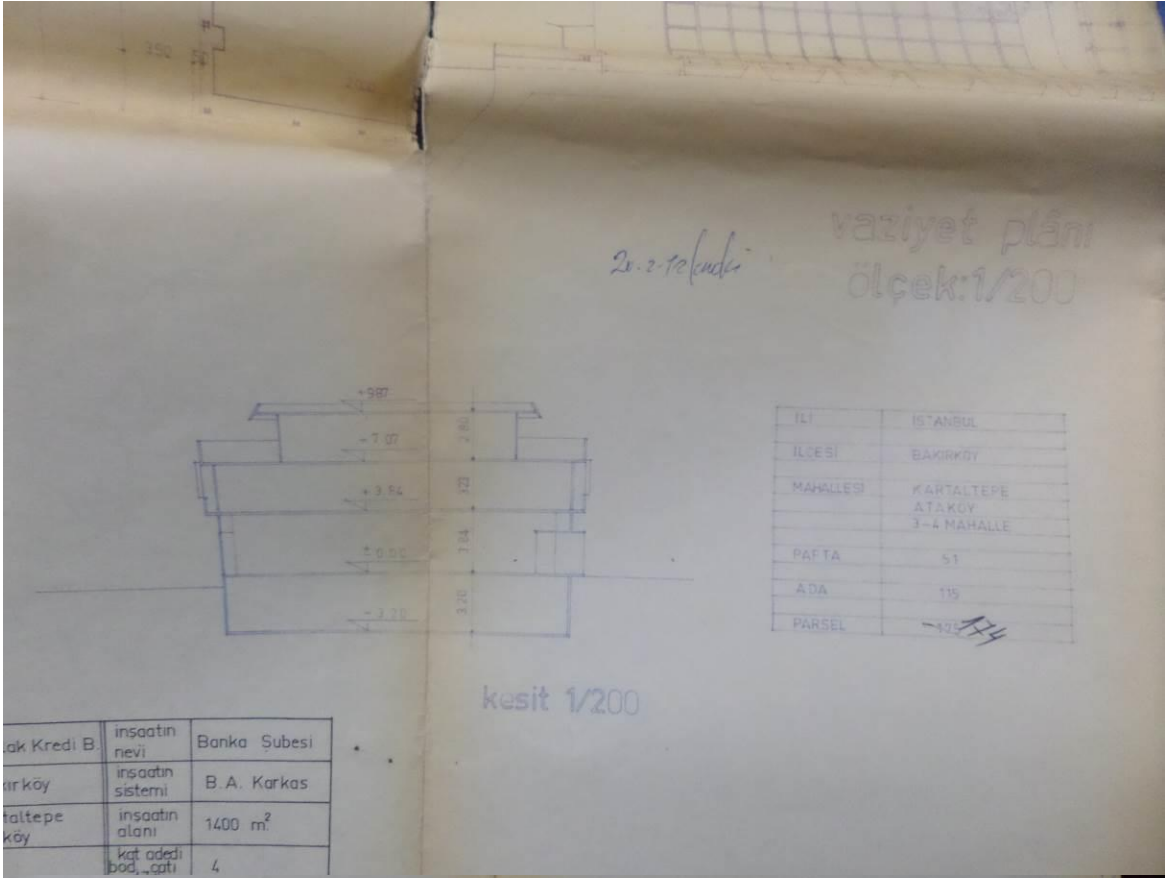
- HÜKÜMLER:**
- 1- Uygulanmayan kullanımların ayrılan donatı alanları (yol, otopark, park vs.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 2- Uygulanmayan net parsel üzerinden yapılacak.
- 3- Tarihi nitelikteki ağaçlar ve mevcut ağaçlar, ağaç revizyonuna tabi tutulacak ve Park Bahçeler Müdürlüğü görüşü alınarak korunacak veya sökülecektir.
- 4- Kültür ve Turizm Bakanlığı İst. 1 No'lu K.V.T.V.K. Kurulu tarafından tescil edilmiş, planda gösterilen korunması gerekli olan yapılarda K.V.T.V.K. Kurulu kararlarına göre uygulama yapılacaktır.
- 5- Üzerinde K.V.T.V.K. Kurulunca tescil edilmiş korunması gerekli yapı bulunan ancak daha sonra bu binanın yanması veya kurul kararı alınmadan yıkılması nedeniyle halen boş bulunan veya üzerine kurul kararı alınmadan bina yapılmış parsellerde K.V.T.V.K. Kurulu kararlarına göre uygulama yapılacaktır.
- 6- Planlama alanının tamamı 1. Derece deprem bölgesi olup 24.12.2007 tarihinde Afet İşleri genel Müdürlüğü'nce onanan Avrupa Yakası Güneyine ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamındaki 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk harita ve raporlarına göre UA (Uygun Yerleşme Alanı) ile ÖA-b (Önemli Yerleşme Alanı) kapsamında kalmaktadır. Uygulamada söz konusu raporlarda belirtilen hususlar dikkate alınacaktır.
- 7- Planlama alanının bütününde; tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğu, değerli eşyanın saklandığı her türlü eğitim, kültür, sağlık, dini, askeri, idari, iletişim, ulaşım vs. tesis alanlarında kamuya ait her türlü yapılar için ayrıntılı Jeolojik - Jeoteknik Etüd Raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- 8- Konut, ticaret ve bunun gibi kullanışlara elektrik enerjisi sağlayan planda işaretli trafo ve indirici merkezler için ilçe belediyesince onanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 9- İmar planlarında akaryakıt istasyonu olan parsellerde akaryakıt tankı, depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve yaklaşma sınırı bırakılacaktır.
- 10- Tavukçu Deresi güzergahında; a- Dere Mutlak Koruma Bandı, b- 1. Derece Taşkın Önemli Yapılaşma Bandı, c- 2. Derece Taşkın Önemli Yapılaşma Bandı olarak üç adet taşkın koruma alanı belirlenmiştir.
- a- Dere Mutlak Koruma Bandı: Tavukçu Deresi duvarından itibaren derenin sağında ve solunda 10'ar metre olmak üzere belirlenen bant, imar planlarında dere islahı, servis yolları ve yeşil alan olarak ayrılmıştır. Afete maruz bu bant içerisinde yapılaşmaya izin verilmeyecek, derenin doğal akışını engelleyecek, arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmayacaktır.
- b- 1. Derece Taşkın Önemli Yapılaşma Bandı: Belirlenen taşkın önemli yapılaşma bandı dahilindeki yapılarda; herhangi bir noktada su basman kotu, bu noktadan dere kesitine dik ve en yakın mesafedeki dere kenar (kret) kotundan +1.50 mt. Yükseklikte olması zorunludur. Belirlenen bant içerisindeki binaların (varsa) bodrum ve zemin katları taşkın riskine karşı sigortalanması zorunludur.
- c- 2. Derece Taşkın Önemli Yapılaşma Bandı: Bu alan içerisinde 1. Derece Taşkın Önemli Yapılaşma Bandı için belirlenen hususlar geçerli olup, bunlara ek olarak, bant içerisindeki binaların (varsa) bodrum ve zemin katları taşkın riskine karşı sigortalandırılması zorunlu değildir.
- 11- Ayamama Dere Duvarı'ndan itibaren derenin sağında ve solunda 25'er metre olmak üzere toplam 50 metrelik alan Dere Mutlak Koruma Bandı'dır. Dere Mutlak Koruma Bandı olarak belirlenen alanda yapılaşmaya izin verilemez. Derenin doğal akışını engelleyecek ve arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılamaz.
- a- Taşkın riski taşıyan Ayamama Deresi Mutlak Koruma Bandı'na komşu veya yakın imar parsellerinde bodrum katı yapılamaz. Ancak zemin ve inşaat teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu hallerde yüksek taşkın riskine maruz bu katlar konut, depo, otopark vs. her türlü ticari veya ticaret dışı faaliyet amacıyla kullanılabilir.
- b- Mutlak Koruma Bandı'na komşu veya yakın imar parsellerinde herhangi bir noktada su basman kotu bu noktadan dere kesitine dik ve en yakın mesafedeki dere kenar duvar kotundan +1.50 mt. Yükseklikte olması zorunludur.
- 12- Taşkın Önemli Koruma Bandı dahilindeki parsellerde kimyasal tesisler (özellikle yanıcı, patlayıcı ve toksik malzeme üretilenler) hastaneler, bakım evleri ve öğretim kurumları jandarma ve polis karakolu, yangın istasyonu ve taşkın esnasında müdahalede bulunacak personelin bulunduğu ve ekipmanların depolandığı tesislere ait yapı grubu yapılamaz.
- 13- İSKİ'ye ait ve DSI tarafından İSKİ'ye devredilmiş isale hatlarının koruma bantlarındaki servis yolları imar yolu olarak kullanılmamalıdır. Ancak isale hatları üzerindeki enine geçişlerden İSKİ' den mutabakat sağlanmalıdır.
- 14- Yağışlı havalarda yağmur sularının atıksu kanalizasyon hatlarına karışması sonucu yaşanan atıksu parsel bağlantısı geri tepmesi olaylarının önlenmesi için, belirlenen taşkın önemli yapılaşma bandı dahilindeki imar parsellerindeki yapılarda, bina atıksu tesisat zemin kat seviyesinden yapılacak olup, parsel bacası çıkışı mümkün olan en yüksek eğim ve kotta atıksu kanalizasyon şebeke hattına bağlanacaktır. Varsa bina bodrum katlarından atıksu parsel bağlantıları (terfi sistemleri hariç) kesinlikle yapılmayacak ve iptal edilecektir.
- 15- Taşkın kontrolü amacı ile derelerin üzeri kesinlikle kapatılmamalıdır. Akarsu ve derelerin yatakları yol olarak kullanılmamalıdır. Daha önce inşa edilmiş taşkın kontrol tesislerinin üzerlerinin kapatılarak açık mecralar kapalı mecralara dönüştürülmelidir.
- 16- Yapılacak inşaat ve uygulama çalışmalarında İSKİ'ye ait her türlü mevcut tesisler ile iş sonu projesi İSKİ'ye ulaşmamış İSKİ'de kaydı bulunmayan belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesisleri aynen korunacaktır.
- 17- Ana kolektörler dışında yer değişikliği talep edilen içmesuyu, mevcut atıksu ve yağmur suyu tesisleri bulunması halinde bu tesislerin deplase bedelleri karşılanacak, ne şekilde deplase edileceğine dair proje hazırlanmadan önce İSKİ ile mutabakat sağlanacaktır. Bu konuda hazırlanacak uygulama projelerinin İSKİ'ye tasdik ettirilmesi gerekmektedir.
- 18- Yapılarda yağmur suyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atıksu parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır.
- 19- Uygulama esnasında İSKİ Daire Başkanlığı ve Şube Müdürlüğü'nden gözlemci eleman istenecektir.
- 20- Ataköy halkının kullanımı ve denetimine açık olarak Emlak Bankası tarafından yapılarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile imza edilen protokole göre bedelsiz olarak kamuya terk edilmiş olan ve imar planında da aynen korunmuş olan yol, açık ve kapalı otopark, yeşil alan, park, çocuk oyun alanı, spor alanı ve diğer donatı alanları söz konusu protokole göre amacı dışında kullanılamaz. Plan değişikliği ile başka bir kullanıma dönüştürülemez. Kiraya verilemez ve ücret karşılığı kullanılamaz.
- 21- İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Emlak Bankası arasındaki söz konusu protokole göre Otopark Yönetmeliği gereği konut, ticaret, eğitim, sosyal ve kültürel tesislerin ihtiyacı olan otopark alanı, imar planı alanının bütününde ada, parsel içinde veya yol kenarında bulunan otopark alanları ile karşılanacaktır. Bu tesisler için yapı ruhsatı sırasında parsel bünyesinde ayrıca otopark yeri aranmayacaktır.
- 22- Planlama alanı içinde, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı, vb. kurumların uygun görüşü alınmak koşulu ile meydan ve yeşil alanların altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotları değiştirilmeyecek biçimde, olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otoparkı düzenlenebilir.
- 23- Planlama alanı içinde A.O.P. ve K.O.P. olarak ayrılan alanlarda parsel malikinin talebi ve Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşulu ile zemin altı otopark yapılabilir. Bu alanlarda uygulama Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmak kaydıyla parsel maliklerince yapılabilir.
- 24- İmar planı kapsamındaki yapıların yükseklikleri konusunda Mania Kriterleri yönünden Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.
- 25- Çatı ve dış cephe kaplamalarında metal veya benzeri elektromanyetik yansıtma özelliği olan malzemeler kullanılmamalıdır.
- 26- Planlama alanlarında ve imar planında belirtilen alanlarda ihtiyaç duyulduğu takdirde 01.07.1988 gün ve SHY-14-B sayılı Helikopter Kanunu ile 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliği doğrultusunda avan projesi hazırlanarak helikopter iniş- kalkış pistleri (Helipet) düzenlenebilir.
- 27- Marmaray Güzergahı kamulaştırma uygulamasında DHL Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nün kamulaştırmaya yönelik hesaplar esas alınacaktır.
- 28- Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar ve Otopark Yönetmeliği ile konuyla ilgili tüm yönetmelik ve 1.04.2003-23.10.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköy'e ait Nazım İmar Planı ve tadilat hükümleri geçerlidir.
- 29- Yürürlükteki ilgili (deprem, sığınak, otopark, vb.) tüm yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 30- Park ve bahçeler müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı ve ilgili diğer kurumların uygun görüşü alınmak koşulu ile açık otopark, yeşil alan ve park alanları, spor alanları, çocuk bahçeleri, meydan, yol ve kavşak alanları, açık Pazar alanı gibi kamuya açık alanlarda ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotları değiştirilmeden olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere UTK kararı alınarak kamuya ait zeminaltı katlı otopark yapılabilir.

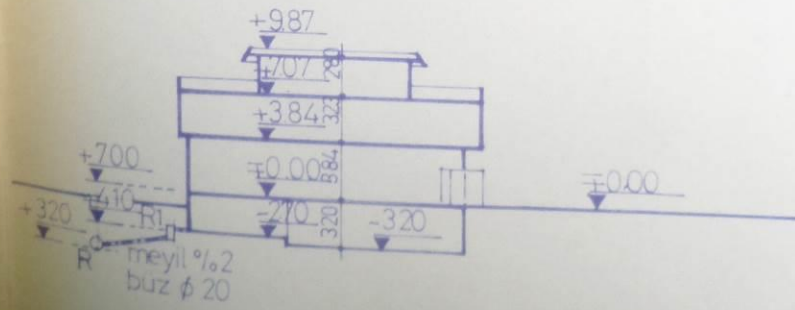
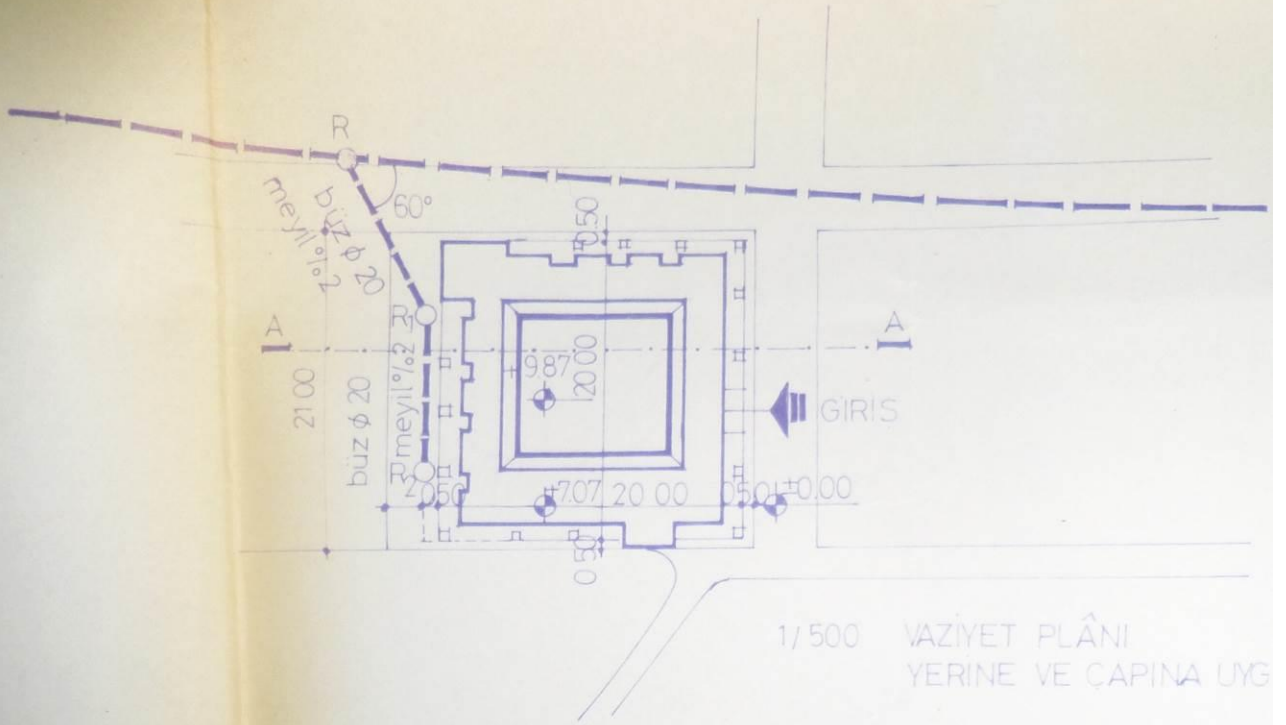
T. EMİLÂK
KREDİ
BANKASI
ATAKÖY
ŞUBE BİNASI

İstanbul Bölge inşaat
kontrol amirliği
proje bürosu şefliği
proje no : 9/2









VAZİYE



















Egemen EROL

KİŞİSEL BİLGİLER

Ad Soyad	Egemen EROL
Cinsiyet	Erkek
Doğum Tarihi	15/9/1983
Medeni Durum	Evli
Uyruk	TÜRKİYE CUMHURİYETİ
Sürücü Belgesi	Var (B Tipi)
Askerlik Durumu	YAPILDI

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Adres Bilgileri	Eyüp sultan mahallesi Azra sokak No:13/2 Samandıra - Sancaktepe
İl / İlçe	İstanbul/Sancaktepe
Ev Telefonu	0555 333 74 34
Cep Telefonu	0554 8721744
E-Posta	egemenerol@hotmail.com

EĞİTİM BİLGİLERİ

2004 - 2009	Atatürk Üniversitesi Mühendislik Fakültesi <i>Çevre Mühendisliği</i>
-------------	---

İŞ GEÇMİŞİ

2009 - 2010	OpART İnşaat A.Ş. <i>Gayrimenkul Değerleme Uzm. ynd.</i>
2010 -	Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. <i>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</i>

YABANCI DİLLER

BAHADIR ERDİL

Bahçelievler Mah. İpek Sok.
 Koza 14 D: 18
 Bahçelievler / İSTANBUL
 Tel : 0212 554 04 34
 Cep : 0532 3702936
 E-mail : bahadir.erdil@vakifekspertiz.com.tr

**EĞİTİM:**

1997 – 2002 Marmara Üniversitesi, İstanbul (İngilizce)
 Mühendislik Fakültesi, Çevre Mühendisliği Bölümü.
 Mezuniyet derecesi: 2.89/ 4.00
 1993 – 1996 İzmit Gazi Lisesi. Matematik bölümü.
 Mezuniyet derecesi: 4.05 / 5.00

PROFESYONEL TECRÜBE:

2006 Haziran – Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.
 ▪ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı –Şef

2005 Ocak – 2006 Haziran, Özkartallar İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.
 ▪ Kalite Sistemleri Sorumlusu (ISO 9001:2000, ISO 14001, TS 13111, TS 8358, TS 12524)

2001 – Temmuz, Hidrotek Arıtma-İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. Büro stajı (4 hafta)
 2001 – Ağustos, İzaydaş, staj (4 hafta)
 2000 – Temmuz – Ağustos, Brisa, staj (6 hafta)

BİLGİSAYAR:

14 yıllık bilgisayar kullanma deneyimi.
 Çok iyi derecede MS-Office Programları kullanma bilgisi ve becerisi.
 İyi derecede FORTRAN, Excel Macro programlama dilleri bilgisi.
 İyi derecede AUTOCAD kullanma bilgisi.

YABANCI DİL:

İyi derecede İngilizce.

SERTİFİKALAR:

İstaç Atık Yönetiminde Yeni Teknolojiler Eğitimi Sertifikası (20 – 21 Ekim 2005)
 İstaç Katı Atık Düzenli Depolama Sistemleri Eğitimi Sertifikası (9 – 12 Mayıs 2005)
 ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi İç Tetkikçi Sertifikası

KİŞİSEL:

Doğum tarihi : 15.05.1979, İzmit / KOCAELİ
 Askerlik Durumu : Tamamlandı
 Medeni Hali : Evli
 Ehliyet : B sınıfı