

YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 25.05.2011

R. No: 2011A209



ISO9001:2008
FS 509685

**YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**GÖKTÜRK'DE
1 ADET MESKEN**

EYÜP/ İSTANBUL

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **25.05.2011** tarihinde **2011A209** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

İstanbul Caddesi, Beyaz Konaklar Sitesi, 4 Blok, No:52, Göktürk/
Eyüp/İSTANBUL

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Mesken olarak kullanılan bir adet bağımsız bölüm.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk köyü, Çeşmebaşı mevkii, 3 pafta, 135
ada, 2 parsel no'lu, "Betonarme Beş Katlı Beş Blok ve Sosyal Tesis"
vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 160/8900 arsa paylı, 4 Blok
52 bağımsız bölüm no'lu, "Mesken" nitelikli, "Yapı Kredi Koray GYO
A.Ş." mülkiyetindeki taşınmaz.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz, 19.06.2003 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli,
"Göktürk Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut + Ticaret Alanı"
lejangında kalmakta olup taşınmazın yapılaşma koşulları;

- Bitişik Nizam
- H.max: 15.50m'dir.

25.05.2011 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Hariç)

713.000- TL
(Yediyüzonüçbin.-TürkLirası)

451.000- USD
(Dörtüzüellibirbin.-Amerikan Doları)

25.05.2011 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Dahil)

720.000- TL
(Yediyüzyirmibin.-TürkLirası)

456.000- USD
(Dörtüzüellialtıbin.-Amerikan Doları)

- 1 USD = 1,58 TL Kabul edilmiştir. Dolar değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- Bu sayfa değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.

Selen BOZTÜRK
Değerleme Uzmanı (401135)

Fatih TOSUN
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400812)

RAPOR NO: 2011A209

RAPOR TARİHİ: 25.05.2011

*GİZLİDİR

2

İstanbul (Merkez)
0212 334 50 54

Ankara (Şube)
0312 441 75 22

İzmir (Şube)
0232 463 12 00

Adana (Şube)
0322 459 59 80

Antalya (Şube)
0242 322 20 90

Bursa (Şube)
0224 225 40 30

www.tskgd.com.tr

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Şirket Bilgileri	5
1.9 Müşteri Bilgileri	5
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	8
2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	9
2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	9
2.2.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	9
BÖLÜM 3	11
GENEL VE ÖZEL VERİLER	11
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	11
3.1.1 Demografik Veriler	11
3.1.2 Ekonomik Veriler	12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
3.2.1 İstanbul İli	13
3.2.2 Eyüp İlçesi	15
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	17
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	18
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	19
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	19
4.5 Hukuki Sorumluluk	20
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	20
BÖLÜM 5	22
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	22
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	22
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	23
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	25
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	25
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	25
BÖLÜM 6	27
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	27
BÖLÜM 7	29
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	29
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	29
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	29
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	29
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi	31
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	31
BÖLÜM 8	33
SONUÇ	33
BÖLÜM 9	35
EKLER	35

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2011A209

RAPOR TARİHİ: 25.05.2011

*GİZLİDİR

4

İstanbul (Merkez)
0212 334 50 54

Ankara (Şube)
0312 441 75 22

İzmir (Şube)
0232 463 12 00

Adana (Şube)
0322 459 59 80

Antalya (Şube)
0242 322 20 90

Bursa (Şube)
0224 225 40 30

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin 13.05.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 25.05.2011 tarihinde, 2011A209 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk Köyü, Çeşmebaşı mevkii, 3 pafta, 135 ada, 2 parsel no'lu, 7.298,49 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Beş Katlı Beş Blok ve Sosyal Tesis" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 160/8900 arsa paylı, 4 Blok 52 bağımsız bölüm no'lu, "Mesken" nitelikli, "Yapı Kredi Koray GYO A.Ş." mülkiyetindeki taşınmazın 25.05.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerleme uzmanı Fatih TOSUN ve lisanslı değerleme uzmanı Selen BOZTÜRK tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 13.05.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.05.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.05.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin 13.05.2011 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmazlar için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.9 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Meşrutiyet Mahallesi, İsmet Öztürk Sokak, 19 Mayıs Caddesi, No:17, Elit Residence, Kat:17, D:42, Şişli/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu taşınmaz için hazırlanmış değerleme çalışması bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2**DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI****2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı" yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik

bekleyişlerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik bekleyişler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.2.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3**GENEL VE ÖZEL VERİLER**

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler**3.1.1 Demografik Veriler**

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73 722 988 kişidir. 2010 yılında Türkiye nin yıllık nüfus artış hızı binde 15,88 olarak gerçekleşmiştir.

2010 yılında 81 ilden; 53'ünün nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 28 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -79,69), Çankırı (-32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, % 5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dur.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.255.685	13.120.596
Ankara	4.771.716	4.641.256
İzmir	3.948.848	3.606.326
Bursa	2.605.495	2.308.574
Adana	2.085.225	1.836.432

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşülsede, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya’da ilk başta ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye’ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye’de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması,

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

RAPOR NO: 2011A209

RAPOR TARİHİ: 25.05.2011

*GİZLİDİR

İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ileri yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazi, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. Ayrıca İstanbul'da uçak ve helikopter kiralama olanağı vardır.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.255.685 olarak belirlenmiştir.

İstanbul, Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ilinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine uyum sağlamıştır. Fakat iklimin özelliğı dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi ise kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) göllerinin suları denizle temasları olduğı için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlesinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (lodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliğı, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

3.2.2 Eyüp İlçesi



Marmara Bölgesi'nde, İstanbul iline bağlı bir ilçe olan Eyüp, kuzeyinde Karadeniz, kuzeybatısında Çatalca, doğusunda Sarıyer, Kağıthane, güneyinde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatısında Bayrampaşa, güneydoğusunda Beyoğlu ile çevrilidir. Çatalca Yarımadası'nın ucunda yer alan ilçe toprakları düz aynı zamanda da engebeli bir arazi yapısına sahiptir. İlçe'nin kırsal kesimi kuzeybatıda Karadeniz'e kadar uzanmaktadır. Yerleşim alanları ise çok fazla yüksek olmayan tepeler, sırtlar ve hafif dalgalı düzlüklerde kurulmuştur. İlçe merkezinde kıyı ile bütünleşen Eyüp Sultan Külliyesi'nden içeriye doğru gidildikçe arazi yükselmektedir. Bu bölgeler kıyıya dik vadilerle parçalanmıştır. Ayrıca Haliç'e hakim yerleşim alanı dışında, vadi ve tepeler bulunmaktadır. İhsaniye Köyü'nün güneybatısından başlayan Kağıthane Vadisi, Alibey Vadisi'ne güneybatı yönüne doğru dik olarak uzanmaktadır. Çatalca Yarımadasının en büyük çukur alanı Haliç'tir. Haliç'in kıyıları girintili ve çıkıntılı olup, küçük koy ve burunlar bulunmaktadır. Eyüp-Halicioğlu arasında da suyun 5 m.'nin altına düşmesinden kaynaklanan küçük adacıklar oluşmuştur.

Eyüp ilçesi yerleşme alanındaki mahalleler; Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyetstepe mahalleleridir. Eski çağlardan beri bulunduğu konum itibarıyla, insan topluluklarının yaşamasına uygun ortamlar sunan bu coğrafyada, Eyüp ilçesi kırsal alanında arkeolojik buluntular da vardır.

İlçe sınırları içerisinde geçen Alibeyköy ve Kağıthane Dereleri Haliç'e dökülmektedir. Alibeyköy Deresi Arnavutköy ve İmrahor yöresindeki küçük dereleri de toplamaktadır. Bu derenin üzerinde Alibey Barajı kurulmuş olup, baraj gölü 1,66 km² lik bir alanı kapsamaktadır. Bu baraj İstanbul'un su gereksiniminin %6.6'sını karşılamaktadır.

2009 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilçe nüfusu 331.548 olup, 2010 yılı nüfus sayımına göre ise 331.551 kişidir.

Eyüp'ün coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeni ile aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı özelliklere sahiptir. İlçenin bulunduğu alan Akdeniz ve Karadeniz iklimlerinin kesişme noktasında olduğundan Akdeniz iklimi ile etkisini yitirmiş Karadeniz ikliminin hakim olduğu bir geçiş iklimi özellikleri görülür. Yıllık sıcaklık ortalaması 13°C, yıllık yağış ortalaması 789 mm.'dir. İlçe'nin bitki örtüsü; maki bitki toplulukları, çayır ve orman alanlarından oluşmaktadır.

Eyüp merkez yerleşmesinin ana ulaşım aksları vadi tabanlarına oturan yollardır. Ticaret birimleri ile yoğun konut alanları bu akslar çevresinde yer almıştır. Ancak vadiler, yerleşmek için yeterli alan sunmadığından yapılaşma vadilerin her iki yakasında eğimli yamaçlarda devam etmektedir. Eğimin fazla oluşu nedeni ile çok katlı, yüksek yoğunluklu yapılaşma ana aksların çevresinde sınırlı kalmakta, eğimli yamaçlarda genelde daha az katlı yapılaşma görülmektedir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

İli	:	İstanbul		
İlçesi	:	Eyüp		
Mahallesi	:	-		
Köyü	:	Göktürk		
Mevkii		Çeşmebaşı		
Pafta No.	:	3		
Ada No.	:	135		
Parsel No.	:	2		
Ana Gay. Yüzölçümü	:	7.298,49 m ²		
Ana Gay. Niteliği	:	Betonarme Beş Katlı Beş Blok ve Sosyal Tesis		
Bağımsız Bölüm No		Arsa Payı	Niteliği	Maliki
52		160/8900	Mesken	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.

[illegible]

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz; "Kemer Yapı ve Turizm A.Ş." adına kayıtlı iken 12.05.2011 tarih ve 7413 yevmiye no. ile satışından "Yapı Kredi Koray GYO A.Ş." adına tescil edilmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 13.05.2011 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan 24.05.2011 tarihli imar durumu belgesine göre değerleme konusu taşınmaz, 19.06.2003 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, "Göktürk Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut + Ticaret Alanı"nda kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

✓ İmar Durumu:

- Bitişik Nizam
- H.max: 15.50 m.'dir.

T.C.
EYÜP BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

24.05.2011

Sayı : M.34.6.EYÜ.0.41/310.05.1/6642-5-3630
Konu : ... / ... / 2011

Sn : Betül OFLUOĞLU
Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sokak No:1
Fındıklı-Beyoğlu / İSTANBUL

İLGİ: 13.05.2011 tarih, 6642 sayılı dilekçeniz

İlgi yazı incelenmiş olup, Eyüp-Göktürk Mahallesi - pafta, 135 Ada 2 Parsel sayılı yer, 19.06.2003 t.t.'li Göktürk Uygulama İmar Planına göre (B-5) H=15.50mt (Ticaret+Konut) alanında kalmaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

Sedat SARIN
Başkan Yardımcısı

EK : - Plan Örneği

✓ Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 135 ada, 2 no'lu parselde ait, Blok 1 (Konut) 3.471,21 m², Bodrum Kat 2.184,04 m² olmak üzere toplam 5.655,25 m² kapalı alan için düzenlenmiş, 16.10.2003 tarih, 120 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 135 ada, 2 no'lu parselde ait, Blok 2 (Konut) 1.973,85 m², Bodrum Kat 1.281,96 m² olmak üzere toplam 3.255,81 m² kapalı alan için düzenlenmiş, 16.10.2003 tarih, 121 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 135 ada, 2 no'lu parselde ait, Blok 3-4 (Konut) 4.440,64 m², Bodrum Kat 2.441,56 m² olmak üzere toplam 6.882,20 m² kapalı alan için düzenlenmiş, 16.10.2003 tarih, 122 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 135 ada, 2 no'lu parselde ait, Blok 5 (İşyeri) 1.317,63 m², kapalı alan için düzenlenmiş, 16.10.2003 tarih, 123 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 135 ada, 2 no'lu parselde ait, Sosyal Tesis (Yüzme havuzu + kafeterya) 49,11 m² kapalı alan için düzenlenmiş, 16.10.2003 tarih, 124 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 135 ada 2 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümler için düzenlenmiş; 15.10.2003 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 135 ada, 2 no'lu parselde ait, Blok 1 (Konut) 20 adet ünite, 3.471,22 m², Blok 2 (Konut) 12 Adet ünite, 1.973,85 m², Blok 3-4 (Konut) 22 adet ünite, 4440.04 m², Blok 5 (İşyeri) 13 adet ünite 1.317,63 m², sosyal tesis 49,11 m², ortak alan 5.907,56 m² olmak üzere toplamda 67 adet ünite ve 17.160 m² kapalı alan için düzenlenmiş, "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)
16.10.2003 – 120 (Yapı Ruhsat Belgesi)	1 No'lu Blok	5.655,25
16.10.2003 – 121 (Yapı Ruhsat Belgesi)	2 No'lu Blok	3.255,81
16.10.2003 – 122 (Yapı Ruhsat Belgesi)	3-4 No'lu Blok	4.440,64
16.10.2003 – 123 (Yapı Ruhsat Belgesi)	5 No'lu Blok	1.317,63
16.10.2003-124 (Yapı Ruhsatı Belgesi)	Sosyal Tesis	49,11
29.12.2006 – 46 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	1, 2, 3-4, 5 No'lu Bloklar, Sosyal tesis	17.160,00
15.10.2003 (Onaylı Mimari Proje)	1, 2, 3-4, 5 No'lu Bloklar, Sosyal tesis	-

✓ Yapı Denetim :

- Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimi, Şenlikköy Mahallesi, Avcılar Sokak, No:4/4, Florya/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Anakent Yapı Denetim Merkezi Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

- Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıl içerisinde bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın GYO portföyüne alınması için herhangi bir sakınca olduğu düşünülmemektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler gözardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ****5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

Gayrimenkulün açık adresi: İstanbul Caddesi, Beyaz Konaklar Sitesi, 4 Blok, No:52, Göktürk/ Eyüp/İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için, Piyalebaşı Bağlantı Yolu üzerinden Hasdal-Okmeydanı bağlantısı takip edilir. Bağlantı Yolu boyunca Nurtepe Viyadüğü üzerinden devam edilir. Nurtepe Viyadüğü bitiminde Hasdal Kavşağı yönünde sola dönülür. Hasdal Kavşağı'ndan Hasdal-Kemerburgaz/D100 yönündeki ikinci çıkışa girilir. Hasdal-Kemerburgaz yolu üzerinde ilerlenerek İstanbul Caddesi konumunda sola dönülür. Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul Caddesi, Beyaz Konaklar Sitesi, 4. Blok, No:52 adresinde yer alan bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı Beyaz Konaklar Sitesi'nin İstanbul Caddesi'ne yaklaşık 82 m., Çeşmebaşı Caddesi'ne yaklaşık 70 m. cephesi bulunmaktadır. Söz konusu Beyaz Konaklar Sitesi içerisinde 1 No'lu Blok, 2 No'lu Blok, 3-4 No'lu bitişik Bloklar olmak üzere toplam 4 adet konut bloğu ve ticari ünitelerin yer aldığı 5 No'lu Blok yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı site içerisinde bir adet açık havuz, açık ve kapalı otopark alanları, sosyal tesis olarak adlandırılan cafetaria binası bulunmaktadır. Değerleme konusu 52 no'lu bağımsız bölümün yer aldığı 135 ada, 2 no'lu parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup, parselin geometrik olarak dikdörtgene benzer bir şekli bulunmaktadır. Konu parselin yer aldığı sitenin sınırları duvar ile çevrilidir.

Söz konusu bağımsız bölümün bulunduğu bölgede, birçok konut sitesi ve ticari ünite bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Beyaz Konaklar Sitesi'nin yakın çevresinde İstanbul Bis Villaları, Zengin Bahçe Konutları, Mesa Kemerburgaz Evleri, Mesa Yankı Evleri gibi birçok konut sitesi, Turgut Özal İlköğretim Okulu, Ali Rıza Özderici gibi eğitim kurumları yer amaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşmak mümkündür.



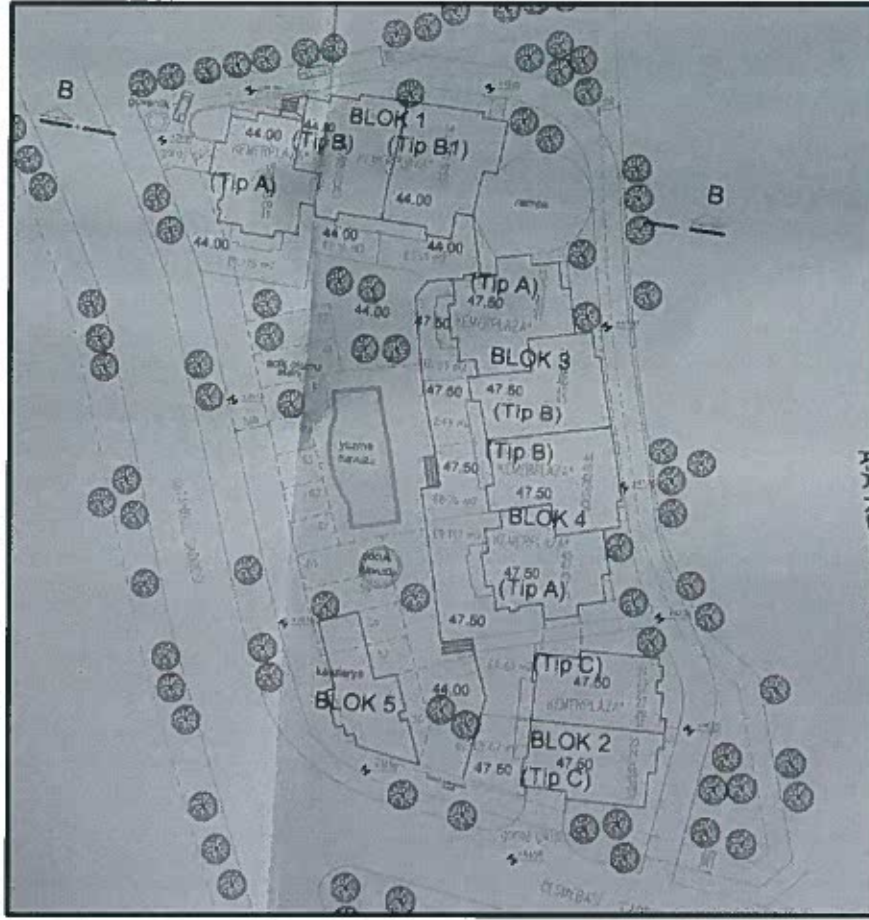
Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Hasdal-Kemerburgaz Yolu	~1,20
Eyüp Merkez	~20,80
Atatürk Havaalanı	~36,50

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk köyü, Çeşmebaşı Mevkii, 3 pafta, 135 ada, 2 parsel no'lu ana gayrimenkul üzerinde yer alan Beyaz Konaklar Sitesi'ndeki 52 bağımsız bölüm numaralı dairedir. Değerleme konusu bağımsız bölüm 4 no'lu blokta, dördüncü normal katta yer almaktadır.

Söz konusu bağımsız bölümün yer aldığı Beyaz Konaklar Sitesi içerisinde sosyal tesis binası, 1 adet açık yüzme havuzu, kapalı ve açık otopark alanları bulunmaktadır. Site içerisinde dört tanesi konut, bir tanesi ticari amaçlı kullanımda bulunan toplam beş adet blok yer almaktadır.



Değerleme konusu 52 no'lu bağımsız bölümün bulunduğu 4 no'lu blok, 3 no'lu blok ile bitişik nizam inşa edilmiş olup, onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre 2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesiyle uyumlu olarak bodrum katlarda otopark alanları, zemin katta 44 ve 45 no'lu bağımsız bölümler, birinci normal katta 46 ve 47 no'lu bağımsız bölümler, ikinci normal katta 48 ve 49 no'lu bağımsız bölümler, üçüncü normal katta 50 ve 51 no'lu bağımsız bölümler, dördüncü normal katta 52 ve 53 no'lu bağımsız bölümler, beşinci normal katta ise 54 no'lu bağımsız bölüm yer almaktadır.

Değerleme konusu 52 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesinde 3 adet yatak odası + mutfak + salon + ebeveyn banyo + balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz onaylı mimari projesindeki kapalı alanla uyumlu olarak 188,00 m² brüt alana sahiptir. Taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip olup kat mülkiyetine geçmiş durumdadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikler

İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Bitişik nizam
Binanın Kat Adedi	: 8 Kat (2 Bodrum kat+ Zemin+ 5 normal kat) (Onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre)
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	: A Tipi: 188,50 m ² brüt alan
Yaşı	: ~ 7-8 yıllık (Teslim tarihine göre)
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Kombi
Asansör	: Mevcut
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Yangın Alarmı	: Mevcut
Park Yeri	: Mevcut (açık ve kapalı otopark)

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

52 No'lu Bağımsız Bölüm

Kullanım Amacı	: Mesken (kiracı kullanımında)
Ekspertiz Konusu Alan	: 188,50 m ² brüt alan (Onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre)
Zemin	: Lamine parke parke(Salon), laminant parke (odalar), seramik(İslak hacimler)
Duvar	: Seramik(İslak hacimler), kısmen saten boya
Tavan	: Klasik tavan boyası
Doğrama	: PVC (Dış cephe çerçeveleri)
Aydınlatma	: Kısmen gömme spot armatür, kısmen klasik avize sistemi.

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Beyaz Konaklar Sitesi, 4 no'lu blokda yer alan 52 no'lu bağımsız bölümdür.
- Değerleme konusu taşınmazın havuz manzarası bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Beyaz Konaklar Sitesi'nin etrafı duvar ile çevrilidir.
- Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede birçok konut sitesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 135 ada 2 no'lu parselin İstanbul Caddesi'ne yaklaşık 82 m., Çeşmebaşı Sokak'a yaklaşık 70 m. cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde İstanbul Bis Villaları, Zengin Bahçe Konutları, Mesa Kemerburgaz Evleri, Mesa Yankı Evleri siteleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşmak mümkündür.
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı site içerisinde 1 adet açık yüzme havuzu, sosyal tesis, açık ve kapalı otopark alanları bulunmaktadır

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu bağımsız bölümün en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, “**Konut Alanı**” amaçlı kullanımlarıdır.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"> - Konu taşınmazın bulunduğu bölge site tarzı yapılaşmanın ağırlıklı olduğu bir bölgedir. - Taşınmazın bulunduğu sitenin görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir. - Değerleme konusu taşınmazın açık ve kapalı otopark alanları bulunmaktadır. - Değerleme konusu taşınmaz konumu itibarıyla cadde ve havuz manzarasına sahiptir. 	<ul style="list-style-type: none"> - Değerleme konusu taşınmaz konum olarak İstanbul şehir merkezine uzak bir bölgede bulunmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Taşınmazların bulunduğu Göktürk bölgesi son dönemlerde rağbet gören bir bölgedir. 	<ul style="list-style-type: none"> × Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında bağımsız bölüm değeri için emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yaklaşımı analizi yöntemleri kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

SATILIK EMSALLER

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı site içerisinde bulunan, 4+1 tipte, 220 m² kapalı alana sahip, üçüncü katta yer alan dairenin 560.000 USD fiyat ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.545.-USD/m², 4.021.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı site içerisinde bulunan, 2+1 tipte, 135 m² kapalı alana sahip, zemin katta yer alan dairenin 325.000 USD fiyat ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.407.-USD/m², 3.803.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı site içerisinde bulunan, 5+1 tipte, 250 m² kapalı alana sahip, zemin katta yer alan dairenin 535.000 USD fiyat ile satılmış olduğu öğrenilmiştir. (2.140.-USD/m², 3.381.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı site içerisinde bulunan, 4+1 tipte, 220 m² kapalı alana sahip, zemin katta yer alan dairenin 575.000 USD fiyat ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.613.-USD/m², 4.128.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın karşısında yer alan Mesa Evleri'nde yer alan, 4+1 tipte, 190 m² kapalı alana sahip olan dairenin 560.000 USD fiyat ile satıldığı öğrenilmiştir. (2.949.-USD/m², 4.659.-TL/m²)

RAPOR NO: 2011A209

RAPOR TARİHİ: 25.05.2011

*GİZLİDİR

29

İstanbul (Merkez)
0212 334 50 54Ankara (Şube)
0312 441 75 22İzmir (Şube)
0232 463 12 00Adana (Şube)
0322 459 59 80Antalya (Şube)
0242 322 20 90Bursa (Şube)
0224 225 40 30

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı site içerisinde bulunan, 2+1 tipte, 120 m² kapalı alana sahip, beşinci katta yer alan dairenin 295.000 USD fiyat ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.458.-USD/m², 3.883.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı site içerisinde bulunan, 5+1 tipte, 280 m² kapalı alana sahip, birinci katta yer alan dairenin 550.000 USD fiyat ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu dairenin kira getirisinin 2.500 TL olduğu öğrenilmiştir. (1.964.-USD/m², 3.103.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılarla yapılan görüşmelerde, konu taşınmaza benzer konutların metrekaresi satış fiyatının 2.200 -2.500 USD/m² aralığında olduğu belirtilmiştir.

SATILIK EMSALLER				
Emsal No	Alanı (m ²)	Tip	Fiyat (USD/m ²)	Açıklama
1	220	4 + 1	2.545	Aynı site içerisinde
2	135	2 + 1	2.407	Aynı site içerisinde
3	250	5+1	2.140	Aynı site içerisinde
4	220	4+1	2.613	Aynı site içerisinde
5	190	4+1	2.949	Mesa Evleri içerisinde
6	120	2 + 1	2.458	Aynı site içerisinde
7	280	5+1	1.964	Aynı site içerisinde
8	-	-	2.200-2.500	Görüş

KİRALIK EMSALLER

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı site içerisinde bulunan, 2+1 tipte, 110 m² kapalı alana sahip, zemin katta yer alan dairenin 1.700 TL fiyat ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. (15.-TL/m², 9,5-USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı site içerisinde bulunan, 4+1 tipte, 110 m² kapalı alana sahip, zemin katta yer alan dairenin 1.700 TL fiyat ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. (12,8.-TL/m², 8,11-USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılarla yapılan görüşmelerde söz konusu site içerisinde gerçekleştirilecek en yüksek kira değerinin 2.500-2.600 TL aralığında olduğu öğrenilmiştir.

KİRALIK EMSALLER				
Emsal No	Alanı (m ²)	Tip	Fiyat (USD/m ²)	Açıklama
1	110	2 + 1	9,50	Aynı site içerisinde
2	195	4 + 1	8,11	Aynı site içerisinde
8	-	-	8,4-8,7	Görüş

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu bağımsız bölümün konumu, imar durumu, bulunduğu konut sitesi çevresindeki fonksiyonlar ve çevrelerinde pek çok konut sitesinin bulunuyor olması, altyapısının tamamlanmış olması, taşınmazların ulaşılabilirliğinin yüksek olması, taşınmazların hiçbir hukuki sorunu olmadığı varsayıldığında ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış ve söz konusu taşınmazların değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak 52 no'lu bağımsız bölümün brüt alanına göre satış değeri **2.400 USD/m²** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (USD/m ²)	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (TL)
52 No'lu Bağımsız Bölüm	188,00	2.400	451.200,00	712.896,00
TOPLAM DEĞER				712.896,00
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			451.000,00	713.000,00

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Gayrimenkulün aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Taşınmaz	Brüt Alanı(m ²)	BİRİM KİRA (USD/m ² /ay)	AYLIK KİRA (USD/ay)	YILLIK KİRA (USD/yıl)	KAP. ORANI	SATIŞ FİYATI (USD)	SATIŞ FİYATI (TL)
52 No'lu Bağımsız Bölüm	188,00	8,00	1.504,00	18.048,00	0,045	401.066,67	633.685,33
TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ						401.066,67	633.685,33
TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ						401.000,00	634.000,00

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değer **713.000.-TL (Yediyüzonüçbin.-Türk Lirası)**, direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değer **634.000.-TL (Altıyüzotuzdörtbin.-TürkLirası)**'dır.

Taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre yeterli sayıda emsaller üzerinden değerlerinin tespit edilebilmesi ile elde edilen verilerin daha sağlıklı olması ve gerçeği daha iyi yansıtmaları nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın adil piyasa satış değeri olarak **713.000.-TL (Yediyüzonüçbin.-TürkLirası)**, nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8
SONUÇ

BÖLÜM 8**SONUÇ**

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

25.05.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)**713.000- TL**
(Yediyüzonüçbin.-TürkLirası)**451.000- USD**
(Dört yüzellibirbin.-Amerikan Doları)**25.05.2011 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV Dahil)****720.000- TL**
(Yediyüz yirmibin.-TürkLirası)**456.000- USD**
(Dört yüzelli altı bin.-Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
- 2- KDV hariçtir.
- 3- 1 USD= 1,58-TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Selen BOZTÜRK Değerleme Uzmanı (401135)	Fatih TOSUN Yönetici-Lisanslı Değerleme Uzmanı (400812)
---	---



BÖLÜM 9
EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Yapı Kullanma İzin Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	EYÜP					
	Mahallesi						
	Köyü	GÖKTÜRK					
	Sokağı						
	Mevkii	CEŞMEBAŞI					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
3	135	2	BETONARME BEŞ KATLI BEŞ BLOK VE SOSYAL TESİS	ha	m ²	dm ²	
				7.298,49 m2			
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 19340803							
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
296.000,00		MESKEN		160/8900	4	4	52
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi Tamamı KEMER YAPI VE TUR. AŞ adına kayıtlı iken YAPI KREDİ KORAY G Y O A Ş adına Satış işleminden. YÖN.PLANI : YÖN PLANI						
	Sahibi						
	YAPILKREDİ KORAY G Y O A Ş Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		7413	36	3552		12/05/2011	Cilt No.
Sahife No.		Sicilime Uygundur. Soner ÇELİKÇAYA Eyüp Yetkili Müdür Yardımcısı 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile sınırlı tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre tapu senedi ve satış sözleşmesi ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

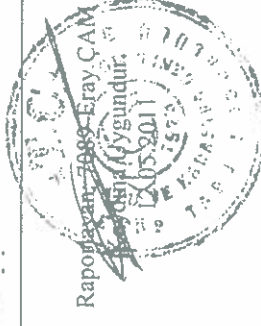
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 135/2
Zemin No	: 19340803	Yüzölçüm	: 7.298,49 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/EYÜP	Ana Taş. Nitelik	: BETONARME BEŞ KATLI BEŞ BLOK VE SOSYAL TESİS
Kurum Adı	: Eyüp TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: 4 / 4 / - (Bağ.Böl.No: 52)
Mahalle / Köy Adı	: GÖKTÜRK Köyü	Arsa Pay/Payda	: 160/8900
Mevkii	: ÇEŞMEBAŞI	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 36 / 3552		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖN PLANI		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
138705389	YAPI KREDİ KORAY G Y O A Ş		TAM		Satış - 12/05/2011 - 7413	-



T.C.
EYÜP BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

24.05.2011

... / ... / 2011

Sayı : M.34.6.EYÜ.0.41/ 310.05.1/ 66642-S-3630

Konu :

Sn : Betül OFLUOĞLU
Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sokak No:1
Fındıklı-Beyoğlu /İSTANBUL

İLGİ: 13.05.2011 tarih, 6642 sayılı dilekçeniz

İlgi yazı incelenmiş olup, Eyüp-Göktürk Mahallesi - pafta, 135 Ada 2 Parsel sayılı yer, 19.06.2003 t.t.'li Göktürk Uygulama İmar Planına göre (B-5) H=15.50mt (Ticaret+Konut) alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.


Sedat ŞAHİN
Başkan Yardımcısı

EK : - Plan Örneği

FOTOĞRAFLAR





Adı ve Soyadı	Fatih TOSUN
Doğum Yeri, Tarihi	Taşköprü, 22.06.1976
Mesleği	Harita ve Kadastro Yüksek Mühendisi
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Koordinatör Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Eğitim Durumu	Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Mühendisliği (2004), Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Harita ve Kadastro Mühendisliği (1999), Lisans
Çalışmalar/Projeler	<ul style="list-style-type: none">• Perakende, turizm ve konaklama, konut ve ofis piyasası ile ilgili birçok değerlendirme ve proje geliştirme çalışmalarında bulunmuş, sektörel analiz raporlarının hazırlanmasında yer almıştır.• Stüdyo Daireler Hakkında Araştırma Yazısı. (Ekonomist-Emlak Market Dergisi Kapak Konusu-Ağustos 2005)• Uydu Görüntüsü Ürünleri ve Uzaktan Algılama Yöntemiyle İnsan Yapımı Objelerin Yüksekliklerinin Belirlenmesi (Yüksek Lisans Bitirme Tezi - Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü 2004)• Toplu Taşıma Sisteminde Örgütlenme, Araç Çeşitliliği ve Yaya (Makale – GYTE 2003)• Kent Merkezlerinde Sürekli ve Sürdürülebilir Gelişim, Beşiktaş Örneği (Proje Çalışması – Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü 2002)• Çayırova Belediyesi Revizyon İmar Planı Çalışması Bölge Raporu (Proje Çalışması – Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü 2001)• 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesine Göre Arazi Ve Arsa Düzenlemesine Örnek Çalışma (Lisans Bitirme Tezi – Yıldız Teknik Üniversitesi 1999)
İş Tecrübesi	8 Yıl 2010 - TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Koordinatör 2006- 2010 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Ankara Şb., Ankara Bölge Sorumlusu 2005 - 2006 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 2000 - 2003 Global-Bilgi A.Ş., Teknik Destek Birimi
Seminer ve Kurslar	<ul style="list-style-type: none">• İndirgenmiş Nakit Akımı Yöntemi ile Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Gayrimenkul Değerlemesinde Yeni Yaklaşımlar, Teknik Ayrıntılar ve Uygulamalar, Medeni Kanunumuzda Gayrimenkul Hükümleri Ve İlgili Mevzuatımız, Uygulamaya Yönelik Tapu İşlemleri vb. gibi mesleki yeterliliği artırıcı sertifikalı eğitimlere katılmıştır.• Bilgi Üniversitesi Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sertifika Programı
Üye Olduğu Kuruluşlar	TMMOB-Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası DUD-Değerleme Uzmanları Derneği (Yönetim Kurulu Üyesi) Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği (YTUMED) Üyeliği
Yabancı Dil	İngilizce
Lisans/Yeterlilikler	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:400812) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi (Üye No:1284716)

Adı ve Soyadı	Selen BOZTÜRK
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 14.12.1982
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (401135)-Yönetici Yardımcısı
Eğitim Durumu	İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005), Lisans
Çalışmalar/Projeler	<ul style="list-style-type: none">• Yrd. Doç. Dr. Çiğdem Göksel asistanlığı- -2004 – 2005-• İstanbul Teknik Üniversitesi - İnşaat Fakültesi Bilgi İşlem Görevlisi -2003-2004• Harita Mühendisleri Odası- Netcad kursu eğitim asistanlığı 2003
İş Tecrübesi	2005- TSKB Gayrimenkul Değerleme
Seminer ve Kurslar	<ul style="list-style-type: none">• IGSM -International Geodetic Student Meeting--Türkiye --Organizasyon görevlisi ve katılımcı-2005• IGSM -International Geodetic Student Meeting-Finlandiya-Katılımcı-2004• ISPRS -International Society for Photogrammetry and Remote Sensing--Türkiye - Organizasyon görevlisi- – 2004• İzmir- Dikili Haritacılar Yaz Kampı -katılımcı--2003• İznik- Haritacılar Sosyal Çalıştay -Organizasyon görevlisi ve katılımcı--2003
Yabancı Dil	İngilizce

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008

No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Tarih : 04.08.2009

No : 401135

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Selen YAZICI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Şenel

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN