



ISO 9001
FS 565366

**İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, KAVAKLI
MAHALLESİ, 286 ADA 9 PARSELDE BULUNAN SİTE
İÇERİSİNDE YER ALAN K BLOKUN, 1. BODRUM
KATINDAKİ 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI "BÜRO"
NİTELİKLİ TAŞINMAZA AİT DEĞERLEME
RAPORUDUR**

**RODRİGO TEKSTİL SANAYİ TİCARET A.Ş.
(BÜRO)**

**OZL201700008
14 ŞUBAT 2017**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2 Rapor Türü ve amacı	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları	4
1.4 Değerleme Tarihi	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası	4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.....	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 Şirket Bilgileri.....	5
2.2 Müşteri Bilgileri	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	6
3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler.....	6
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	8
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.2.1 İstanbul İli	11
3.2.2 Beylikdüzü İlçesi	12
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları	13
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	13
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	13
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,.....	14
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	14
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	14
4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	14
4.4 Hukuki durum analizi	14
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	14
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	15
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	15
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	15
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları	15
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	20
5.3.1 Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler.....	20

5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler	21
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	21
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	21
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	21
6.2 Maliyet Yaklaşımı	21
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	22
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	22
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	22
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	23
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	23
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi	23
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	24
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	24
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	24
7.6 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkında görüş	24
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	24
8.2 Nihai değer takdiri	24
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler).....	26

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 14.02.2017, Rapor numarası OZL201700008 'dir.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 286 ada 9 parsel üzerinde konumlu site içerisinde yer alan K blokun, 1. Bodrum katında yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı "BÜRO" nitelikli taşınmazın Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Mehmet TAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 403674)
Nuri Cüneyt DEVRİM (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400960)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 14.02.2017 ' dir.

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 16.01.2017 tarihli ve 2017/008 nolu talebe istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 2(iki) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor "Rodrigo Tekstil Sanayi Ticaret A.Ş." 'nin 16.01.2017 tarihli 2017/008 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Kayıtlarımıza taşınmaza ait daha öncelerde bulunan herhangi bir rapor bulunmamaktadır.

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Taşınmazın değerlendirme çalışmasında herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazlarla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,

- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazların değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazların değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi, Akdeniz Caddesi, Çağdaş 91 Sitesi A-1 Blok No:2/1 Beylikdüzü/İSTANBUL

(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

RODRİGO TEKSTİL SANAYİ TİCARET A.Ş.
M. Nesin Özmen Mahallesi, Fatih Caddesi, Gülsever Sokak No : 15 Güngören / Merter / İstanbul

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. 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 satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

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 Genel ve Sosyal Veriler



Ortalama yükseltisi 1.131 metre olan Türkiye, yüksek bir ülkedir. Orta kesimi çukurluk olan ve kenarlara doğru gidildikçe yükselen ülkenin kıyılarında genellikle fazla genişlemeyen alçak düzlükler yer alır. Akarsu vadileriyle derin biçimde parçalanmış orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden oluşan yaylalara daha çok ülkenin orta kesiminde rastlanır. Karadeniz kıyısına paralel olarak uzanan Kuzey Anadolu Dağları ile Akdeniz kıyısına paralel olarak uzanan Toroslar, ülkenin kuzey ve güney kesimlerinde yay biçimli yüksek dağ dizilerinden oluşur. Bu dağ dizilerinin yükseltisi doğuya doğru gidildikçe artar. Doğu Anadolu Bölgesi'nde birbirine yaklaşan Kuzey Anadolu Dağları ve Toroslara bağlı dağ sıraları düğümü andıran bir görünümün ortaya çıkmasına yol açar. Ülkenin en yüksek alanları bu bölgedir. Güneydoğu Toroslar yayının güneyinde yer alan Güneydoğu Anadolu Bölgesi, önemli bir yükseltiye rastlanmayan eşik alanlar ile yayla ve ovalardan oluşur. Ülkenin batı kesiminde ise dağlar denize dik olarak uzanır. Bir elin parmaklarını andıran bu dağlar çöküntü alanlarıyla birbirinden ayrılır. Bu kesimde genellikle doğu-batı doğrultusunda akan ırmakların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle oluk biçimli çukur alanlarda oluşan ovalar ülkedeki en verimli tarım alanlarındandır. Türkiye'nin Trakya'daki toprakları fazla yüksek sayılmaz. Kuzey ve doğu kesimi Istranca (Yıldız) Dağları, güney ve güneybatı kesimi Işıklar (Ganos) ve Kuru dağları tarafından engebeli bu toprakların orta ve batı kesiminde alçak dalgalı düzlükler yer alır. Orta kesiminde Ergene Havzası bulunan Trakya, yüzey şekilleri açısından bir çanağı andırır.

İlk jeolojik zamanlarda oluşan kıvrımlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyas ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük

kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a kadar uzanan Kuzey Anadolu kırık kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresi etkinliğini sürdürmekte olan önemli deprem bölgeleridir. Bu bölgeler içindeki Erzincan'da 1939'daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştı.

Kıyıların açığında irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kayalık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığında da önemli ve büyük bir adaya rastlanmaz. Türkiye'nin en büyük adaları Ege ve Marmara denizlerindedir. Bunlardan başlıcaları Gökçeada, Marmara Adası, Bozcaada, Uzunada ve Alibey (Cunda) Adası'dır.

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıyıdan uzak iç kesimi ile yüksek doğu kesimi denizlerin etkisine kapalıdır. Bu kesimlerde yağış az, doğal bitki örtüsü cılız, iklim serttir. Buna bağlı olarak kıyı kesimleri ile suyu bol ovalık kesimlerde sık olan yerleşim yerleri, yarı kurak ve yüksek kesimlerde oldukça seyrekir.

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir.

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

1) KARADENİZ İKLİMİ: Bu iklim asıl olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır: Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 13-15°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 21-23°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 13-15°C'dir. Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırılar görülür.

2) AKDENİZ İKLİMİ: Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekle birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır: Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz ikliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz ikliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır. Akdeniz ikliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

3) KARASAL İKLİM: Ülkemizde Karasal iklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır: Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır.

NÜFUS

Yıllara Göre Türkiye Nüfusu

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.854	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723

3.1.2 Ekonomik Veriler

EKONOMİK VERİLER

TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçmektedir. Cumhuriyet Dönemi'nde tarımın modernleştirilmesi ve verimin artırılması için alt yapı çalışmaları öncelikle yapılmıştır. GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir. Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar. Ülkemizde yaygın olarak üretilen tarım ürünleri şunlardır: buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk, tütün, şeker pancarı, ayçiçeği, zeytin, çay, meyve ve sebzeler. Ülkemizde yaygın olarak üretilen meyveler şunlardır: üzüm, turunçgiller, fındık, elma, armut, şeftali, kavun, karpuz, kayısı, incir, kiraz, vişne, Antep fıstığı ve ceviz. Ülkemizde yaygın olarak üretilen sebzeler şunlardır: patates, domates, biber, patlıcan, fasulye ve soğan.

HAYVANCILIK

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır. Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir. Koyunu kıl ve tiftik keçileri izler. Bunlar da, daha çok, Akdeniz, Doğu, Güneydoğu ve İç Anadolu ile Marmara Bölgeleri'nde beslenir. Tiftik keçisi daha çok Ankara Yöresi'nde beslenir. Ülkemizde büyükbaş hayvanlar arasında en çok sığır beslenir. Erzurum ve Kars Yaylaları sığır besiciliğine çok uygundur. Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır. Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir. Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır. Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır.

BALIKÇILIK

Türkiye'nin deniz ve göl konusundaki zenginliğine karşın balıkçılığın ekonomideki yeri çok düşüktür. Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır. Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

Denizlerimizde yaygın olarak avlanan balıklar şunlardır: hamsi, istavrit, uskumru, lüfer, kefal, barbunya, kalkan ve torik. Karadeniz dışında Marmara, Ege ve Akdeniz'de de balık avlanır. Türkiye'nin en büyük gölleri ya tuzludur ya da sodalıdır. Bu nedenle bu göllerde balık yetişmez. Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır. Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır. Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

MADENCİLİK

Türkiye’de çok çeşitli ve işletilebilir maden yatakları vardır. Ancak, bunları yer üstüne çıkarma maliyetleri çok yüksek olduğu için Türkiye’de madencilik ekonomide önemli bir yer tutmaz. Madenlerin ekonomik olabilmesi için yeryüzüne yakın olması ve cevherin topraktaki oranının yüksek olması gerekir. Ülkemizde bu tür maden yatakları çok azdır. Ülkemizde işletilen madenler şunlardır: demir, bakır, krom, bor, boksit, kükürt, zımpara taşı, mermer, tuz, cıva, kurşun, çinko ve kömür. Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Siirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır. Türkiye’de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.

SANAYİ

Cumhuriyet’in ilk yıllarında sınırlı kaynaklarla yapılan dokuma ve şeker fabrikaları sanayinin yapı taşlarıydı. Bugün, ihracatımızdaki en büyük gelir sanayi ürünlerinden sağlanmaktadır. Bu oran giderek artmaktadır. Ülkemizdeki fabrikaların çoğunluğunu gıda tesisleri oluşturur. Bunlar: un, bitkisel yağ, konserve ve şeker fabrikalarıdır. Ülkemizde, son yıllarda, dokuma sanayisi çok gelişmiştir. Türkiye, dünya tekstil pazarının önemli bir bölümünü yönetmektedir. Türkiye’de dokuma fabrikaları şu illerde yoğunlaşmıştır: Adana, Denizli, Gaziantep, Bursa, İzmir, Kayseri ve Malatya. Türkiye’de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur. Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.

TURİZM

Türkiye tarihi ve doğal güzellikleriyle dünyanın en cazip turizm alanlarından birisidir. Ancak, yeterli konaklama tesisinin olmaması ve yeterli tanıtımın yapılamaması nedeniyle bu potansiyel kullanılamıyordu. Son 20 yılda yapılan büyük bir hamle ile Türkiye, çok kaliteli konaklama tesisleri yaptı. Tanıtıma önem verdi. Sektör, bu çabaların karşılığını almakta gecikmedi. Bugün Türkiye’ye yaklaşık 15 milyon turist gelmekte; yaklaşık 10 milyar dolarlık döviz bırakmaktadır. Türkiye’nin turizm merkezi Antalya ve çevresidir. Türkiye’nin en önemli turizm alanlarından biri de İstanbul kentidir. Bu tarihi kente her yıl milyonlarca turist, milyarlarca dolar döviz bırakmaktadır.

3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkulün barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine

bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkule talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkulün fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkul bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci

yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkulde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

Hükümetimiz tarafından Ekim 2011’de açıklanan Orta Vadeli Ekonomik Programa paralel olarak, hükümetin özel sektör yatırımları ve doğrudan yabancı yatırımlar ile ihracatın gelişmesini desteklemek için çabalarının süreceğini, Türkiye’nin TL cinsinden notunu BBB-’ye yükseltmesiyle birlikte uzun vadede yerel ve yabancı para birimi cinsinden kredi notu görünümünün pozitif olacağını öngörüldüğünü, yatırım piyasalarına bakıldığında, yüksek arsa fiyatları, lojistik gelişiminin önündeki en önemli engellerden biri olmaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra, Türkiye lojistik pazarında Türk lojistik yatırımcı veya geliştiricileriyle ortaklık kurarak büyümek isteyen bazı büyük küresel yatırımcıların olduğu bilinmektedir. Fakat arsa fiyatları bu gibi ortak girişimlerin gelişmesinin önündeki en önemli engeli oluşturmaktadır.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından bu yana TL ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmektedir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. Ekonomideki ve perakende pazarındaki olumlu gelişim ve orta vadede Türkiye’nin kredi notunun yükseltilmesine yönelik beklentiler ile birlikte perakende yatırım pazarında artış beklenmektedir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme henüz tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmaktadır. 2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, İstanbul geçen yıl olduğu gibi bu yıl da, birinciliğini koruyor ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki

tek yatırım seçeneği olmaya devam ediyor. Kriz öncesindeki yoğun uluslararası yatırımcı talebi bunun en önemli göstergesiydi. Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. Buna rağmen Türkiye hala gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor. Yapılması gereken durgunluğun olduğu bu dönemlerde ileri sürülen bu riskleri en aza indirecek düzenlemeleri bir an önce hayata geçirip normal koşullar geri geldiğinde yatırımcılara hazır olmaktır. Türkiye'de döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını 2015 yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendireceğini öngörülüyor. Mevcut politik kargaşanın ekonomi ve TL üzerindeki olası etkileri, yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, Türkiye'nin güçlü ekonomik büyümesi ve demografik gücü sayesinde pozitif seyredeceği düşünülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli sıradağlarının yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi sınırlamaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

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

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay % 12.9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır.

1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

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

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

NÜFUS

İstanbul il nüfus bilgileri							
Yıl	◆ Toplam ◆	Sıra ◆	Fark ◆	Şehir - Kırsal			
1965 ^[111]	2.293.823	1		%78	1.792.071	501.752	%22
1970 ^[112]	3.019.032	1	%32▲	%73	2.203.337	815.695	%27
1975 ^[113]	3.904.588	1	%29▲	%68	2.648.006	1.256.582	%32
1980 ^[114]	4.741.890	1	%21▲	%61	2.909.455	1.832.435	%39
1985 ^[115]	5.842.985	1	%23▲	%95	5.560.908	282.077	%5
1990 ^[116]	7.309.190	1	%25▲	%92	6.753.929	555.261	%8
2000 ^[117]	10.018.735	1	%37▲	%91	9.085.599	933.136	%9
2007 ^[118]	12.573.836	1	%26▲	%89	11.174.257	1.399.579	%11
2008 ^[119]	12.697.164	1	%1▲	%99	12.569.041	128.123	%1
2009 ^[120]	12.915.158	1	%2▲	%99	12.782.960	132.198	%1
2010 ^[121]	13.255.685	1	%3▲	%99	13.120.596	135.089	%1
2011 ^[122]	13.624.240	1	%3▲	%99	13.483.052	141.188	%1
2012 ^[123]	13.854.740	1	%2▲	%99	13.710.512	144.228	%1
2013 ^[124]	14.160.467	1	%2▲	%100			%0
2014 ^[125]	14.377.018	1	%2▲	%100			%0
2015 ^[126]	14.657.434	1	%2▲	%100			%0

3.2.2 BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ



Beylikdüzü, İstanbul'un batıdaki ilçelerinden biridir. Güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Avcılar, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde ise Esenyurt ilçeleri vardır. Yüzölçümü 360 km² ' dir. Beylikdüzü İstanbul'un gecekondulu yapılaşması olmayan nadir ilçelerinden birisidir. Toplu konut projeleri ve lüks sitelere ev sahipliği yapan ilçede belediyenin yaptığı araştırmaya göre, yaşayanların yüzde 40'ının üniversite mezunudur. Beylikdüzü İstanbul'un en kozmopolit ilçelerinden biridir,

bu özelliği bir Türkiye mozayığı gibidir ve ilçede hatırı sayılı sayıda yabancı vatandaş da ikamet etmektedir. Beylikdüzü ilçesi kişi başına 10M²'yi aşan yeşil alanları ile bir Avrupa kenti standartındadır. Beylikdüzü ilçesinin hemen hemen her sokağı ve caddesinde simetrik aralıklarla ağaçlar bulunmaktadır. Geniş caddeleri, bulvarları, kaldırımları ve yeşil alanları ile Beylikdüzü İstanbul'un planlı kentleşmiş yeni yüzünü temsil etmektedir. Beylikdüzü daha da yeşilleşmeye devam etmektedir. Cumhuriyet Mahallesi ve Adnan Kahveci Mahallesi arasında kalan dev vadide Yeşil Vadi Botanik Parkı yapımı sürmektedir.[6] Kumkapı'da bulunan İstanbul Su Ürünleri Hali, Beylikdüzü ilçesi Gürpınar sahiline taşınmıştır.[7] Bu durum ilçede yaşayan çevreye duyarlı kişilerin Su Ürünleri Hali'nin körfezi ve sahili kirleteceği ve Beylikdüzü 'ne trafik yükü getireceği için büyük tepkisine yol açmıştır.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul			
İLİ		İSTANBUL	
İLÇESİ		BEYLİKDÜZÜ	
MAHALLESİ		KAVAKLI	
KÖYÜ		-	
SOKAĞI		-	
MEVKİİ			
CİLT		88	
SAYFA		8652	
SINIRI		PLANINDADIR	
PAFTA NO		-	
ADA NO		286	
PARSEL NO		9	
YÜZÖLÇÜMÜ		20.524,43 m ²	
NİTELİĞİ		Otoparkı Olan OnDokuz Blok Betonarme Bina Ve Arsası	
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ

2 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ		BÜRO	
ARSA PAYI		46/10000	
BLOK NO		K	
KAT NO		1.Bodrum	
BAĞ. BÖL. NO		2	
CİLT NO		437	
SAYFA NO		43183	
TARİH		14.03.2014	
YEVMIYE NO		6003	
MALİK		GÜLYAPI İNŞAAT TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ VE DIŞ TİCARET A.Ş.	HİSSESİ TAM

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

286 ADA 9 PARSEL
Beylikdüzü Tapu Müdürlüğü 'nün TAKBİS Sisteminde yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır ;
Rehinler Bölümünde : TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine;
1- 08.05.2014 tarih ve 10198 yevmiye numarası ile 1. Dereceden Borç : 11.500.000 TL ile İpotek kaydı bulunmaktadır.
Şerhler Bölümünde : 09.06.2014 tarih ve 12750 yevmiye no ile "1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(22546 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI)" Şerh kaydı bulunmaktadır.
Beyanlar Hanesinde :
1- "Yönetim Planı : 28/08/2013 tarihli"
2- "... KM 'ne Çevrilmiştir. 22.04.2015 tarih ve 9362 yevmiye no ile" Beyan kaydı bulunmaktadır.
Haklar ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
Rapora konu taşınmaz, 14.03.2014 tarih ve 6003 yevmiye no ile “Kat Karşılığı Temlik” ile “GÜLYAPI İNŞAAT TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ VE DIŞ TİCARET A.Ş. “ adına tescil edilmiştir.

4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde; Gayrimenkulün devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı görülmüştür.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri



Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğünden 16.01.2017 tarihinde alınan şifahi bilgiler doğrultusunda;

Taşınmaz, 21.01.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, Beylikdüzü Uygulama İmar Planında, “Ticaret + Hizmet + Konut” alanında kalmaktadır. HMAX : 25.50 olup Emsal : 2,00 ‘dir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4 Hukuki durum analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanmamıştır.

4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

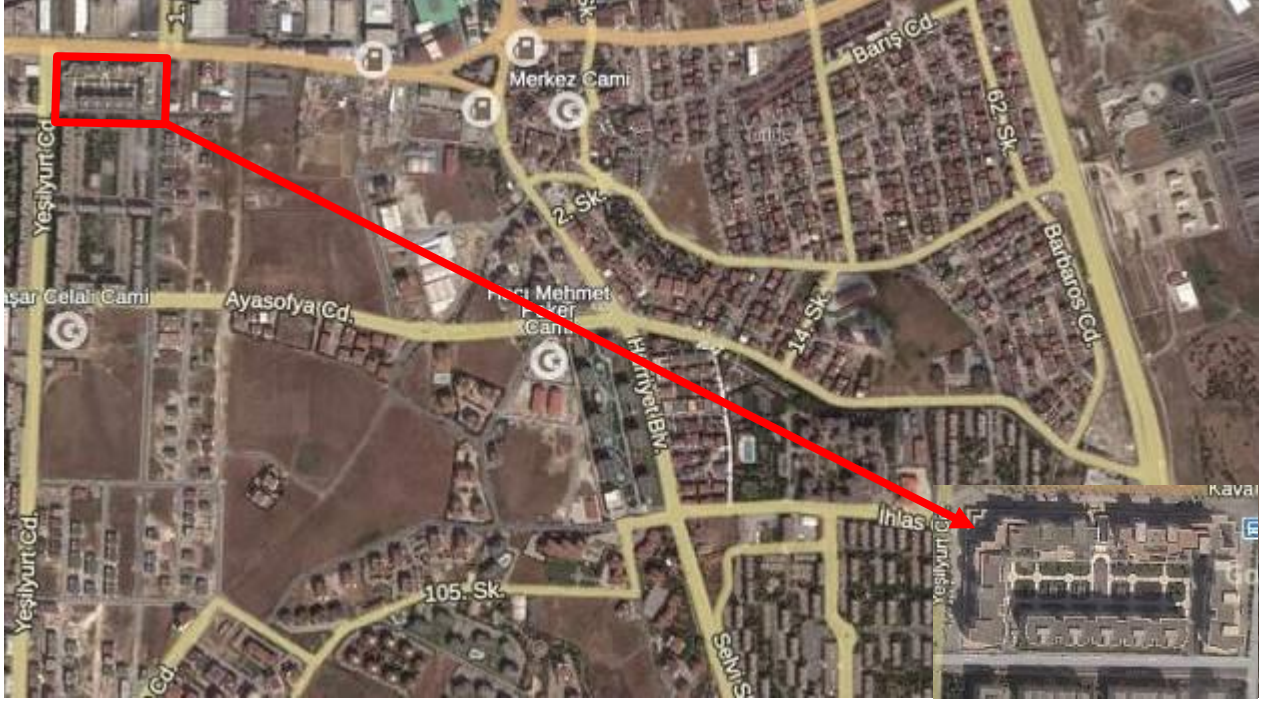
29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre (Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.)

14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır. Rapora konu taşınmaza ait 26.02.2013 tarih ve 3/11-K nolu Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Kavaklı Caddesi , Kavaklı Konakları No : 42/K posta adresinde yer almakta olup **N:40.989570 E: 28.658835** coğrafi koordinatlar üzerinde konumlandır.

Taşınmaza ulaşım için; E5 üzerinden gidilirken Yan yol olan Haramidere Caddesi üzerinden doğu istikametinde ilerlenir ve Güzelyurt Metrobüs durağını geçtikten 300 m sonra 208. Sokağa girilir. Yol takip edildiğinde yaklaşık 300 m gidildiğinde Hürriyet Bulvarına girilmiş olur. Yaklaşık 1.4 km gidildikten sonra sağa doğru Kavaklı Caddesine dönülür. Yaklaşık 700 m gidildiğinde Sol tarafta yolun diğer tarafında kalan rapora konu taşınmaza ulaşılmış olur.

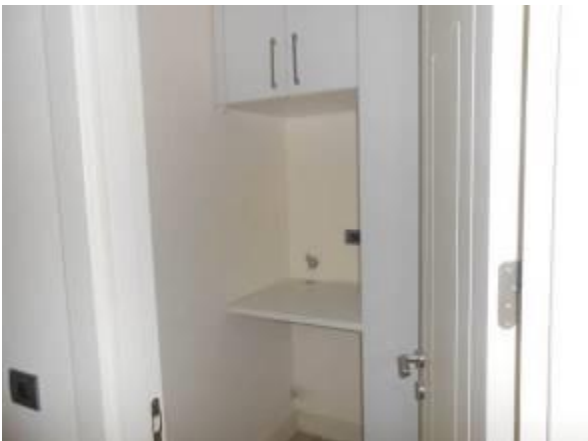
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Rapora konu taşınmaz: Beylikdüzü ilçesi, Kavaklı Mahallesi, 286 ada 9 parsel üzerinde, 20.524,43 m² imar parseli üzerinde Büro nitelikli olup IV-A yapı sınıfı betonarme binada yer almaktadır.

Kat Mülkiyetine esas projesine göre; 1. Bodrum katta yer alan 2 Bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli taşınmazda toplamda ; antre, balkon, wc, 2 banyo, hol ve 5 oda hacimlerinden oluşmakta olup toplam **135,08 m²** brüt kullanım alanı olarak hesaplanmıştır.

5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları











5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	B.A.K.	Otopark	Mevcut
Yapı Sınıfı	IV-A	Güvenlik	Mevcut
Yapının Yaşı	4	Sosyal Tesis	Mevcut Değil
Yapı Nizamı	Ayrık	Su Deposu	Mevcut
Dış Cephe	Dış Cephe Mantolama	Asansör	Mevcut
İnşaat Kalitesi	İyi	Elektrik	Mevcut
Malzeme Kalitesi	İyi	Su	Mevcut
Fiziksel Eskime	Mevcut Değil	Kanalizasyon	Mevcut
Deprem Derecesi	1. Derece	Doğalgaz	Mevcut
Topografya	DÜZ		

Değerleme; gayrimenkulün yasal durumu, konumu, alanı, fiziksel durumu, bölgedeki emsal daire satışları ve kira değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.3.1 Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler.

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi : İyi

Malzeme Kalitesi : İyi

Fiziksel Eskime : Mevcut Değil

Altyapı : Tamamlanmış

5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, ana yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazın satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Konu taşınmaz, site içerisinde olması ile birlikte ana cadde üzerinde bulunmakta olup E5 karayoluna Otobüs ve Metrobüs duraklarına yürüme mesafesindedir. Taşınmazın çevresinde okul ve ibadet yerleri bulunmaktadır. Toplu taşıma araçları ile de şehrin her semtine aktarmalı olarak ulaşım mümkündür. Raporu konu taşınmaz Mermerciler Sanayi Sitesine, Beylikdüzü Tapu Müdürlüğü ve Beylikdüzü Kaymakamlığına çok yakın konumdadır. Taşınmazın bulunduğu binanın girişi rahat bir yerde bulunmaktadır. Havuzu ve bahçeyi çok rahat bir şekilde görebilmektedir. Manzara bakımından tercih edilebilecek bir taşınmazdır. Bulduğu konumda hemen yakınında alışveriş yapılabilecek mağazalar bulunmaktadır.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Taşınmazın girişinde otomatik kapı kullanılmış olup girişinin zemininde seramik mermer ile kaplanmış ve odaları laminat parke ile kaplanmıştır. Wc ve Banyosu yerler seramik mermer ile kaplanmıştır. Camları PVC çift camdır. Mutfak dolapları iyi kalitede olup kullanılmamıştır. Taşınmazın içerisi boştur.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

6.2 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.

6.3 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. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Maliyet Yöntemi” kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

SATILIKLAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

- **Eval Gayrimenkul - Abdülcélil ARVAS - (212) 876 20 11**
Taşınmaz ile cadde üzerinde yer alan, 2+1, 130 ,00 m² alanlı büronun 655.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 5.039,- TL/m²)
- **Ferhat KURTOĞLU - (850) 251 16 01**
Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan, 2. Katta konumlu, 61,00 m² alanlı büronun 260.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 4.262,- TL/m²)
- **Bağdatlılar İnşaat Gayrimenkul - Erdal BAĞDAT - (850) 252 49 58**
Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan, 4. Katta konumlu, 130,00 m² alanlı büronun 490.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 3.769,-TL/m²)
- **Ayaz Gayrimenkul – Murat SAMMAN - (850) 210 97 85**
Taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde yer alan, giriş katta konumlu, 35,00 m² alanlı ofisin 350.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 10.000,-TL/m²)
- **Bağdatlılar İnşaat Gayrimenkul - Erdal BAĞDAT - (850) 252 49 58**
Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan, 3. Katta konumlu, 76,00 m² alanlı büronun 265.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 3.487,-TL/m²)

ARSA EMSALLERİ

- **Duman Gayrimenkul - Mustafa TAFLAN - (212) 876 26 66**
Taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde yer alan, 1.405,00 m² alanlı arsanın 4.200.000 USD (15.960.000 TL) fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 11.359,-TL/m²)
- **Bodurlar Emlak Ve İnşaat Laleli Şubesi - (212) 632 25 48**
Taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde yer alan, 1.550,00 m² alanlı arsanın 4.500.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 2.903,-TL/m²)

- **Duman Gayrimenkul - Ozan DUMAN - (212) 876 26 66**
Taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde yer alan, 670,00 m² alanlı arsanın 2.400.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 3.582,-TL/m²)
- **Duman Gayrimenkul - Ozan DUMAN - (212) 876 26 66**
Taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde yer alan, 991,00 m² alanlı arsanın 2.300.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 2.320,-TL/m²)

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsal ve görüşler doğrultusunda bölgedeki arz ve talep eğilimleri dikkate alınarak gerekli düzeltmeler yapılmış değerlendirme konusu büronun birim m² değerinin **4.072,- TL/m²**, Arsanının birim m² değerinin **2.500,- TL/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

- Ulaşım imkanının kolay olması,
- Caddeye cepheli olması,
- Hareketli ve ana arter durumundaki E5 Karayoluna yakın olması,
- Mermerciler Sanayi Sitesine yakın olması,
- Güvenliğinin olması,
- Tapu Müdürlüğü Ve Kaymakamlığa yakın konumlu olması,
- Site içerisini direk görebilmesi,
- Havuzu ve bahçeyi rahat görebilmesi,
- Bulunduğu konumu itibari ile alışveriş yapılabilecek mağazalara yakın olması.

Olumsuz Faktörler

- Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “ Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “ Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi” , “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “ EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “ EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI “dır.

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. Taşınmazın mevcut kullanımı en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak **“Emsal Karşılaştırma Yöntemi”** ve **“Maliyet Yöntemi”** kullanılarak değerlendirilmiştir.

7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Rapora konu taşınmazlara değerlendirme talep eden şahsın isteği doğrultusunda sadece daire ve işyerleri değeri, bilgi amaçlı şerefiye bedelleri ve taşınmazın mevcut piyasa fiyatları verilmiştir.

7.6 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkında görüş

Gayrimenkul için hazırlanan değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne konu değildir.

BÖLÜM 8

8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Taşınmazın tercih edilen bir bölgede yer alması ve satışını etkileyebilecek herhangi bir kısıtlamanın olmaması nedeniyle satış kabiliyetinin **“SATILABİLİR”** nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.

8.2 Nihai değer takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemede, konumu, mimari özelliği, inşaat kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazların hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazın mevcut kullanım ve fiziksel durumları göz önünde bulundurularak **“Emsal Karşılaştırma Yöntemi”** ve **“Maliyet Yöntemi”** kullanılarak mevcut değerleri tespit edilmiş olup konumu ve cephelerine göre şerefiye değerleri eklenmiştir.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI;

2 NOLU B.B. MALİYET YÖNTEMİ DEĞER TABLOSU									
SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)			BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)
			ALAN	ARSA PAYI	m ²				
1	ARSA	2	20.524,43	46/10000	94,41	2.500,-	0	236.025,-	62.112,-
2	BÜRO	2	135,08	-	135,08	800,-	6	101.580,-	26.732,-
3	Çevresel Faktörler (Daire alanına Dahil edilmeyen alanlar Vs.)	-	-	-	-	Maktuen	0	142.395,-	37.471,-
TOPLAM :								480.000,-TL	126.315,- USD

(Taşınmazın Maliyet Yöntemine Göre Toplam Değeri; DörtYüzSeksenBin Türk Lirası'dır)

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI ;

2 NOLU B.B. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ DEĞER TABLOSU							
SIRA NO	NİTELİĞİ	KAT NO	B.B. NO	m ²	BİRİM BEDEL TL / m ²	MEVCUT DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)
1	BÜRO	1.Bodrum	2	135,08	4.072	550.000,-	144.737,-
TOPLAM						550.000,- TL	144.737,- USD

(Taşınmazın Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Toplam Piyasa Değeri; BeşYüzElliBin Türk Lirası'dır)

Kanaatimize göre: Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile güncel Pazar değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre bulduğumuz değeri olan;
BeşYüzElliBin Türk Lirası 'dır.

* Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 1 USD=3.80 TL olarak alınmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

Mehmet TAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
İnşaat Mühendisi
SPK Lisans No:403674

Nuri Cüneyt DEVRİM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Yüksek Mühendis - Mimar
SPK Lisans No:400960

BÖLÜM 9

9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)

T.C. İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ

2-18/1-3731

İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

KONTROL

TARİHİ

ORAN

GENEL YARD

ARŞİF Elektrik Mühendisi

2. Teahhüt 26.02.2013
RNO = 319 - I - 2110
3/13 - M

İstanbul Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar 3/13-K-1/12-4-14
İmar 3/13-K-1/12-4-14

GRUP - 5
(I-J-K-L-M Blokları)

KULLANIM AMACI	KONUT + TİCARET
PROJE ADI	GÜL YAPTI - KAVAKLI
PAFTA ADI	GRUP-5 (I-J-K-L-M BLOKLAR) REVİZYON PROJESİ

BEŞİLLİK	ADİ ve BOYAR	UNVANI	DİP NO	ODP NO	BEL. NO	İMZA	İMZA İZLENİMİ

proses mimarlık
inşaat turizm ticaret limited şirketi

11472 BEKİR MAİL HİCAZİ SOKAK
MEYAN İNŞAAT MENDEPL. İSTANBUL
TEL: 0212 212 20 57 Fax: 0212 249 71 49
e-mail: proses2002@proses.com.tr

MİMAR

ARŞİV

İSİM	İSİM	MEVLAH	PAFTA	ADİ	PİKAZ	YAZI NO	BAŞL. TARİHİ
İSTANBUL	BEYLİKDÜZÜ	KAVAKLI	206	0	20024.03.03		

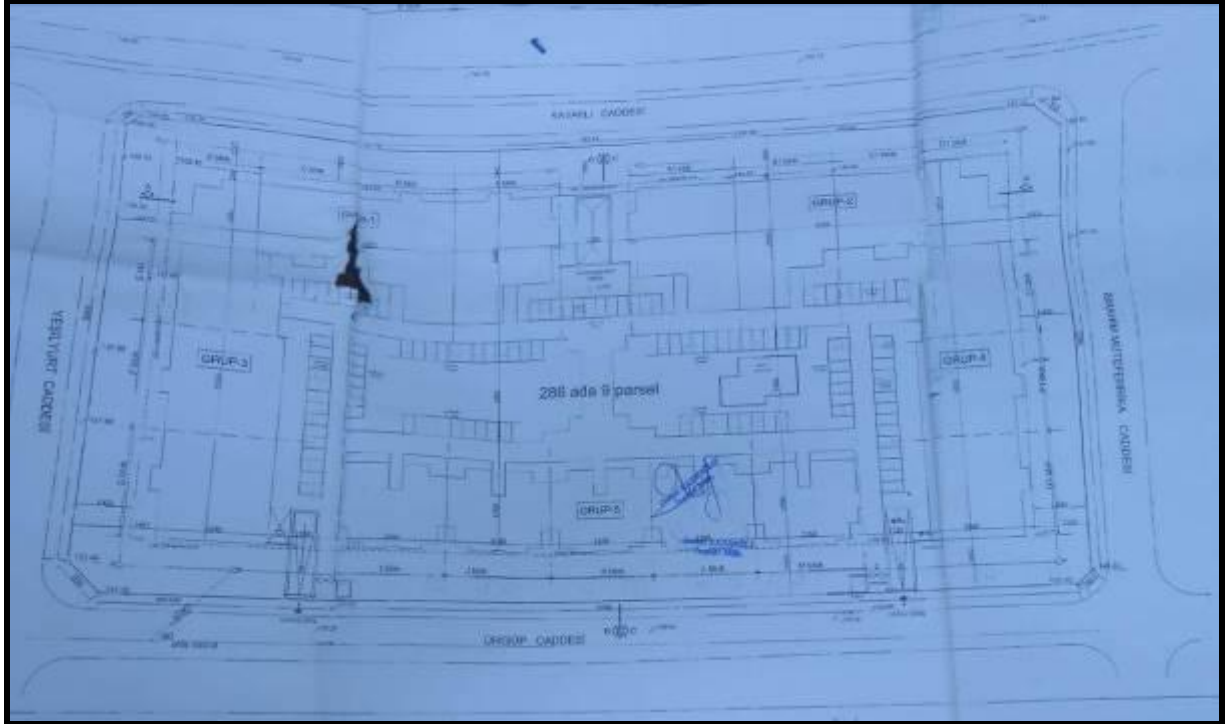
YAPININ	YAPININ	YAPININ	YAPININ	YAPININ	YAPININ	YAPININ	YAPININ

TEKNİK BİLGİLER	PAFTA ADI	YAN	İSTİSNA	REVİZYON	YAPILDI	PAFTA ADI
Yapı: Çelik-Konkret E. Yalıtım: ... Sırtın Sırtı: ... Çelik Sırtı: ... D. Yalıtım: ...	STATİK PLAN ELEKTRİK PLANI SİTİYAPAMA PLANI HARİTİ			1/100 1/200 1/300	28.02.2013	

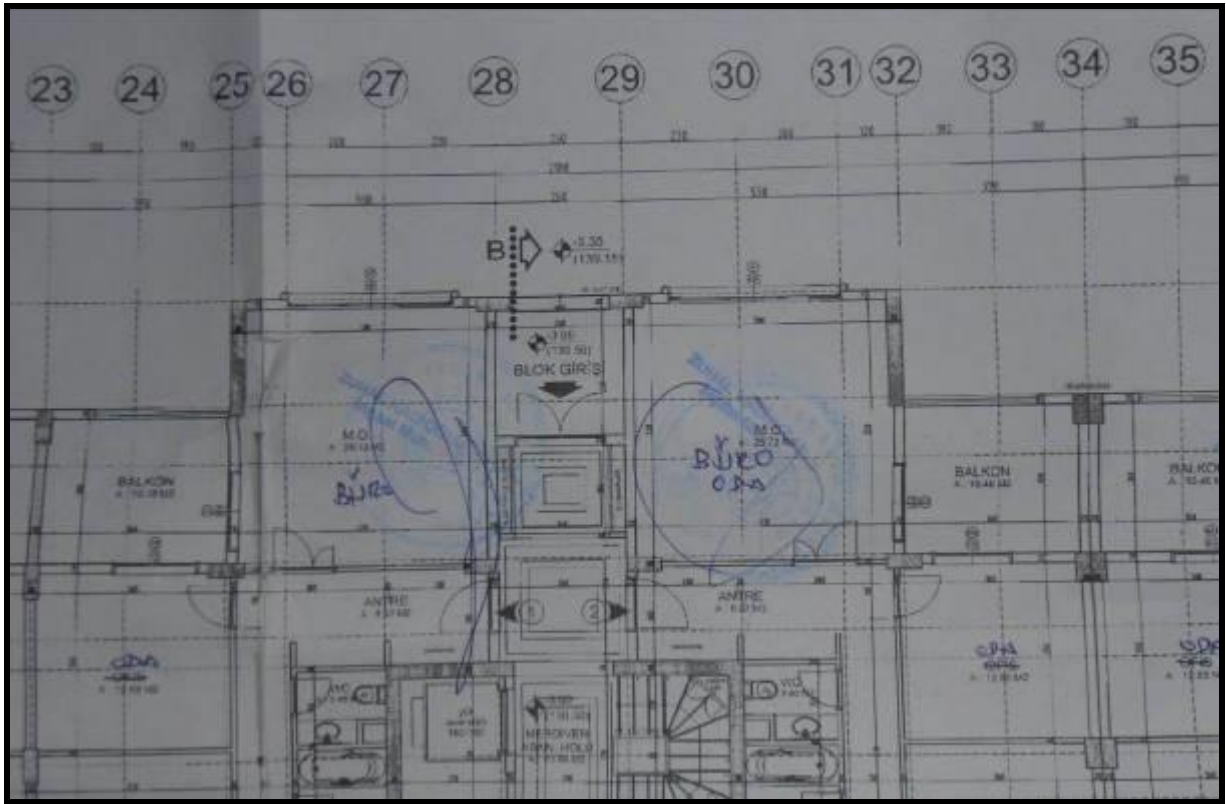
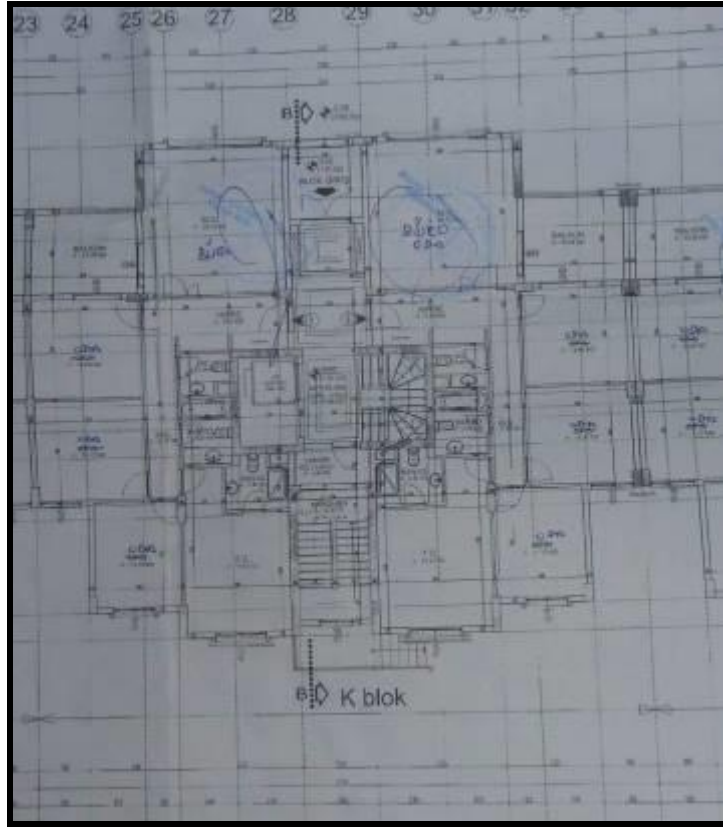
A BLOK
B BLOK
C BLOK
D BLOK

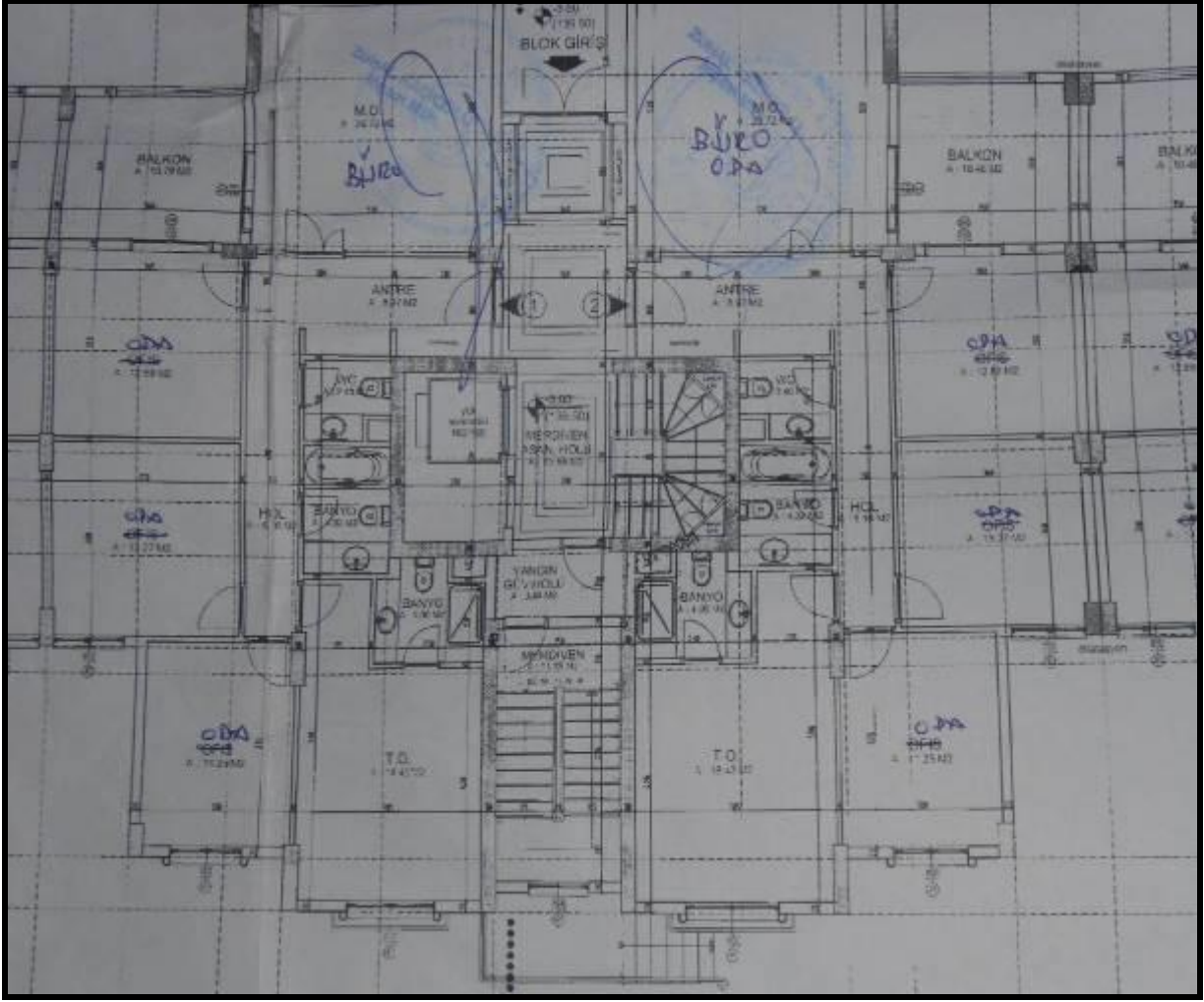
KULLANIM AMACI		KONUT + TİCARET	
YAPININ PROJE ADI		GÜL YAPI - KAVAKLI	
PAFTA ADI		GRUP-5 (I-J-K-L-M BLOKLAR) REVİZYON PROJESİ	
MÜELLİF	ADİ ve SOYADI	ÖZÜMÜ	DİP NO
proşes mimarlık inşaat turizm ticaret limited şirketi		ODANOS	BEL. SER. NO
642NİÇİÇİLEME BİKAYI SOKAK NO:51 - 34090 ESENTEPE - İSTANBUL Tel: 0212 212 24 11 - 444 0212 215 71 47 e-mail: prose2@comcast.com.tr		MEZ.	AYRILAN-ODA MÜHÜRÜ
MİMAR	BİÇİMİNDİR TÜRÜDÜĞÜ	YANGIN SINI	2500
	BUSRA AYDIN	3073	2500
		2500	2478
ARSA NİN		İMAR DURUMU	
İ	İçer	Mahalle	P201
LİTANBUL	BEYLİKDÜZÜ	KAVAKLI	286
YAPININ TADİTİ D. BEL. ÖL. DÜZENLİME ESASLARI GÖRE		YAPININ İNŞAAT TARİHİ	
YAPININ İNŞAAT TARİHİ	YAPININ İNŞAAT TARİHİ	YAPININ İNŞAAT TARİHİ	YAPININ İNŞAAT TARİHİ
Teknik Çizimler	PROJE TÜRÜ	YAN	HYSLAMA
Yer. Ölçümü	MERKEZ		REVİZYON
E. Yer Ölçümü	STATÜS ARMI		AS. BEL. ÖL.
İmzalı Sarih	İKAZLIK		PAFTA NO
Çift Sarih	ELEKTRİK İNŞAAT		
G. Zemin Ölçümü	METREJİ - İNŞAAT		24.02.2017
	İNŞAAT		

VAZİYET PLANI

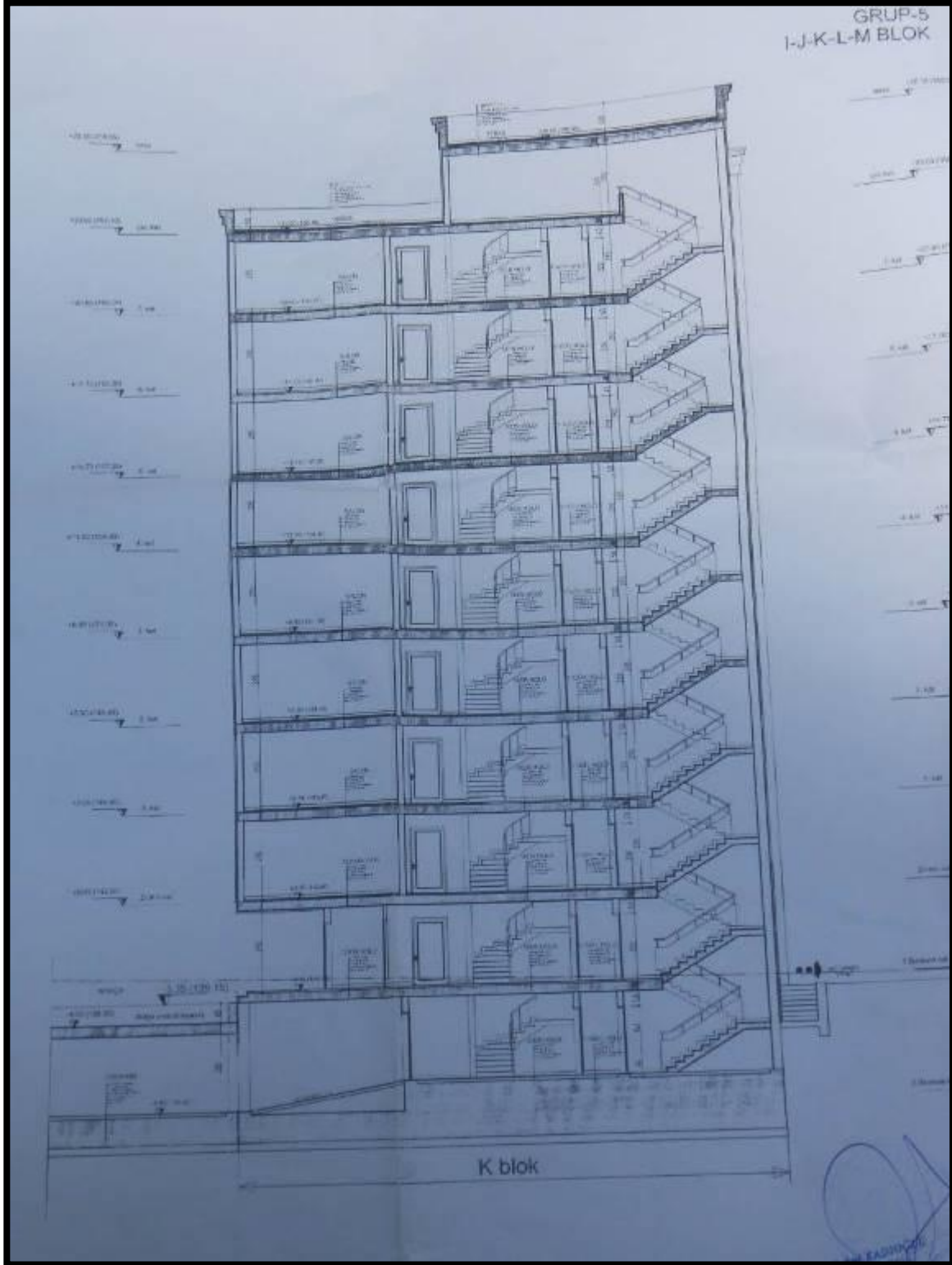


KAT PLANI





KESİTLER
B-B KESİTİ



A-A KESİTİ





TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	BEYLİKDÜZÜ					
	Mahallesi						
	Köyü	KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ)					
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
	286	9	Arsa---		20.524,43 m ²		
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 82027001				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Elm. No.
20.500,00		BÜRO		46/10000	K	1.BODRUM	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	9/46 pay MAHBUBE KÜBRA AYDIN : MUHSİN Kızı adına kayıtlı iken; 9/46 pay ABİDİN MUHSİN AYDIN : MUHSİN Oğlu adına kayıtlı iken; 14/23 pay UMM İNŞAAT YATIRIM VE DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken GÜLYAPI İNŞAAT TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ VE DIŞ TİCARET A.Ş. adına Kat Karşılığı Temlik işleminden YON PLANI :Yönetim Planı : 12/07/2013						
	Edinme Sebebi						
Sahibi	GÜLYAPI İNŞAAT TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ VE DIŞ TİCARET A.Ş. Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	6003	437	43185		14/03/2014	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri menkul haklar dairesinde bir tapu kütüphanesine müracaatı esastır. * Tapu Kanunu hükümlerine göre tapu işlemi ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	16.01.2017 13:07:25	2017-1736	20170116-915-F01717	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	20524,43000 m ²	
Zemin No	82027001	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: K) / (Kat: 1.BODRUM) / (Giriş: -) (Bağ. Böl.No: 2)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYLİKDÜZÜ	Arsa Pay / Payda	46/10000	
Kurum Adı	Beylikdüzü TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	BÜRO	
Mahalle / Köy Adı	KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ) Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	437 / 43183	Ana Taşınmaz Nitelik	Otoparkı Olan Ondokuz Blok Betonarme Bina ve Arsası	
Ada / Parsel	286 / 9	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	88 / 8652	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 12/07/2013			28.08.2013 - 17966	
BeyanKM ne Çevrilmiştir.			22.04.2015 - 9362	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
GÜLYAPI İNŞAAT TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ VE DIŞ TİCARET A.Ş.	1 / 1	Kat Karşılığı, Temlik - 14.3.2014 - 6003		
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22546 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI)		09.06.2014 - 12750	
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	115000000,00	1.0	8.5.2014 - 10198	
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Beylikdüzü TM KAVAKLI(BEYLİKDÜZÜ) Mahallesi 286 Ada 9 Parsel Blok/Giriş/Kat:K/1.BODRUM 2 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	GÜLYAPI İNŞAAT TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ VE DIŞ	8.5.2014 - 10198	

LİSANS BELGELERİMİZ


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.01.2015 No : 403674

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mehmet TAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.01.2009 No : 400960

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

Nuri Cüneyt DEVRİM

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÜZTANGUT
BAŞKAN



T.C.
BASBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 468 - 7262
Konu :

03./06/2009

ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ortaklar Cad. Birlik Apt. No:19/1
34394 Mecidiyeköy/İSTANBUL

İlgi: 12.03.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Karar Organı'nın 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.113.00.0-140-55 - 2443

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi, ayrıca Şirketinizde hâlihazırda istihdam edilmekte olan ve Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (1) bendinde tanımlanan nitelikleri haiz kadrolu personelinizin yönetim kurulu kararı ile belirlenmesi ve bir defaya mahsus olmak üzere karar örneğinin yazımız tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı