

DEĞERLEME RAPORU



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, ERENKÖY MAHALLESİ,
106 PAFTA, 368 ADA, 25 PARSELDE ARSA BAHÇELİ KÂĞİR APARTMAN
VASIFLI PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN BİNA İÇERİSİNDEKİ "DÜKKÂN"
VASIFLI 1 VE 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER, "DEPOLU DÜKKÂN" VASIFLI
3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE "DAİRE" VASIFLI 4 VE 5 NOLU BAĞIMSIZ
BÖLÜMLER**

KASIM 2015

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	14.10.2015 tarih ve 2015/23-12 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	14.10.2015 – 597943
RAPORUN KONUSU	:	Mülkiyetleri HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 368 ada, 25 numaralı parselde kâin "Bahçeli Kâgir Apartman" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde, yer alan bina içerisindeki, 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu "Dükkân" vasıflı taşınmazlar, 3 bağımsız bölüm nolu "Depolu Dükkân" vasıflı taşınmaz ile 4 ve 5 bağımsız bölüm nolu "Daire" vasıflı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	:	27.10.2015
RAPOR TARİH VE NO.	:	02.11.2015 / 597943
SAHİBİ	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Her Biri)
HİSSESİ	:	Tam (Her Biri)
TAPU İNCELEMESİ	:	Değerleme konusu taşınmazların 23.10.2015 tarihli Takbis Belgelerine Göre, Taşınmazların Tapu Kaydı Üzerinde Aşağıdaki Beyanlar Görülmüştür. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandıktan Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.) *Beyan: Yönetim Planı. 24/12/1973 *Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Tarih: 10.12.2014, Yevmiye:36147
İMAR DURUMU	:	İlgili Belediye Planlama Müdürlüğünde görevli yetkiliden edinilen bilgiye göre, taşınmazların konumlandığı parsel 11.05.2006 tarih onaylı, 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Ticaret + Konut Lejantlı alan içerisinde kalmaktadır. Parsel için yapılaşma şartları; Ayrık Nizam, Hmax:5 kat (18 metre), Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 10 metre, Arka ve Yan Bahçe Çekme Mesafeleri 4'er metre şeklinde olduğu bilgisi verilmiştir. Plan notunda göre; B.2.6. TİCARET VE KONUT ALANLARI ; Maksimum TAKS:0.35 olmak üzere dâhil olduğu yapı adasının KAKS ve Hmax. değerlerine göre uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25'in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile maksimum TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Max. kat alanı kullanımı 0.35 tir. Bağdat Caddesi, Recep Peker Caddesi (Tahtaköprü Caddesi) ve E-5'ten yüz alan ilk binalarda H:18,00 m'yi geçemez. Diğer konut alanlarında ise parsel ilgisinin tercihine bağlı olarak zemin katların tamamı veya yoldan cephe alan bölümleri ticaret olarak kullanılabilir. Ticaret olarak kullanılacak zemin katlarda maksimum yükseklik H:4,50 m'yi geçemez.
KISITLILIK HALİ	:	Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 368 ada, 25 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Bahçeli Kâgir Apartman" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde yer alan bina içerisinde konumlu 1 ve 2 nolu "Dükkân" vasıflı bağımsız bölümler, 3 nolu "Depolu Dükkân" vasıflı bağımsız bölüm ile 4 ve 5 nolu "Daire" vasıflı bağımsız bölümlerin tapu kaydı üzerinde "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır" beyanı yer almaktadır. Bu durumun taşınmazlar için alım/satım engel olacak kısıtlılık hali olarak görülmektedir.

DEĞERİ	: Mülkiyetleri; HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 368 ada, 25 parsel numarası ve "Bahçeli Kagir Apartman" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde yer alan bina içerisinde konumlu 1 ve 2 nolu "Dükkân" vasıflı bağımsız bölümler, 3 nolu "Depolu Dükkan" vasıflı bağımsız bölüm ile 4 ve 5 nolu "Daire" vasıflı bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 1, 2, 3, 4 ve 5 NOLU B.B.'LERİN KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 16.255.000-TL(OnAltıMilyonİkiYüzElliBeşBinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. 1, 2, 3, 4 ve 5 NOLU B.B.'LERİN KDV HARIÇ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 69.070-TL (AltmışDokuzBinYetmişTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir. 1, 2, 3, 4 ve 5 NOLU B.B.'LERİN KDV HARIÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 828.840-TL (SekizYüzYirmiSekizBinSekizYüzKırk AltmışTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Ulaş ARSLANDOĞMUŞ (SPK Lisans No: 402185)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Adnan ÇANGA (SPK Lisans No:402674)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

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

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

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

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

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

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

BÖLÜM 6 SONUÇ:

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

EK 1

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 14.10.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/23-12 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 02.11.2015 tarihinde, 597943 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE'ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada, 25 parselde ana gayrimenkulü "Bahçeli Kagir Apartman" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde yer alan bina içerisinde konumlu, 30/1080 arsa payı ile kayıtlı 1 nolu "Dükkân" vasıflı bağımsız bölüm, 50/1080 arsa payı ile kayıtlı 2 nolu "Dükkân" vasıflı bağımsız bölüm, 200/1080 arsa payı ile kayıtlı 3 nolu "Depolu Dükkân" vasıflı bağımsız bölüm, 100/1080 arsa payı ile kayıtlı 4 nolu "Daire" vasıflı bağımsız bölüm ile 100/1080 arsa payı ile kayıtlı 5 nolu "Daire" vasıflı bağımsız bölümün yalnız arsa + bina değerlerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

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

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Ulaş ARSLANDOĞMUŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Adnan ÇANGA tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanı Ulaş ARSLANDOĞMUŞ tarafından 27.10.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 02.11.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada, 25 parselde yer alan ana gayrimenkulü "Bahçeli Kagir Apartman" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde yer alan bina içerisinde konumlu, 30/1080 arsa payı ile kayıtlı 1 nolu "Dükkân" vasıflı bağımsız bölüm, 50/1080 arsa payı ile kayıtlı 2 nolu "Dükkân" vasıflı bağımsız bölüm, 200/1080 arsa payı ile kayıtlı 3 nolu "Depolu Dükkân" vasıflı bağımsız bölüm, 100/1080 arsa payı ile kayıtlı 4 nolu "Daire" vasıflı bağımsız bölüm ile 100/1080 arsa payı ile kayıtlı 5 nolu "Daire" vasıflı bağımsız bölümün UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

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

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

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2015 tarih ve 2015/23-12 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

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

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

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

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon, Diyarbakır ve Konya**'da **3 Şubesi** bulunmaktadır.

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

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

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

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

Ortaklık Yapısı

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

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine" ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada, 25 parselde yer alan ana gayrimenkulü "Bahçeli Kagir Apartman" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde yer alan bina içerisinde konumlu, 30/1080 arsa payı ile kayıtlı 1 nolu "Dükkân" vasıflı bağımsız bölüm, 50/1080 arsa payı ile kayıtlı 2 nolu "Dükkân" vasıflı bağımsız bölüm, 200/1080 arsa payı ile kayıtlı 3 nolu "Depolu Dükkân" vasıflı bağımsız bölüm, 100/1080 arsa payı ile kayıtlı 4 nolu "Daire" vasıflı bağımsız bölüm ile 100/1080 arsa payı ile kayıtlı 5 nolu "Daire" vasıflı

bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

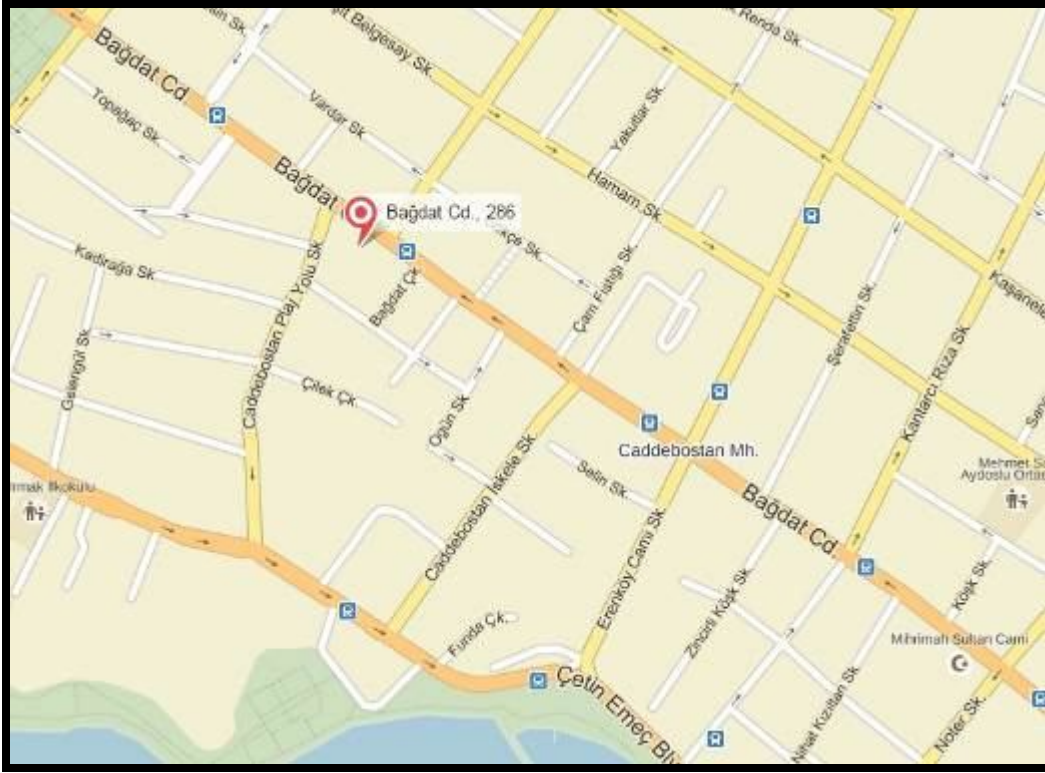
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi sınırları içerisinde, Bağdat Caddesi'ne cepheli konumda bulunan bina içerisinde yer almaktadırlar. Taşınmazların tamamı mahallinde Halk Bankası Caddebostan Şubesi, No:286 olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır.

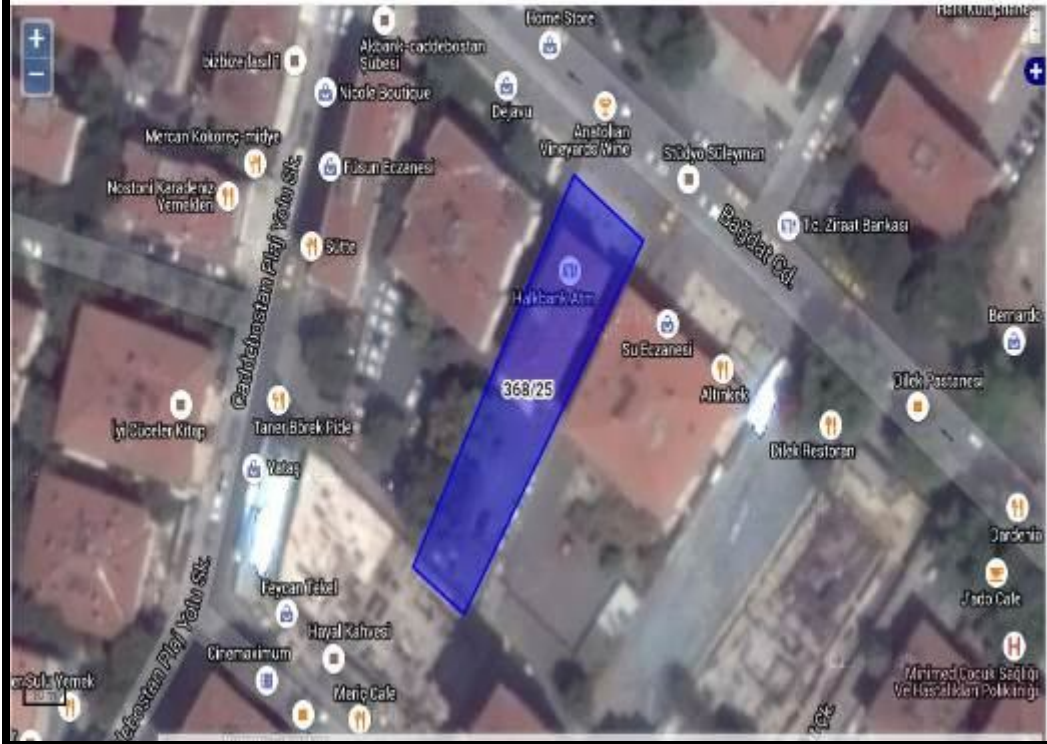
Taşınmazların konumlu bulunduğu bölge ticaret + hizmet + konut mıntıkası şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazların yakın çevresinde Caddebostan Kültür Merkezi, Caddebostan Mado Cafe, Ziraat Bankası Caddebostan Şubesi yer almaktadır.

Taşınmazlar, Kadıköy İlçe merkezinin ve İstanbul İlinin en fazla tercih gören Bağdat Caddesi'ne cepheli bina içerisinde olup, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmazlara ulaşım çok kolaydır.



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Kadıköy	Erenköy	368	25	902,00 m2	Bahçeli kagir apartman	-	106

Yol Tarifi

[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#) | [Koordinat İndir](#)


3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

Ortak Bilgiler

İli	İstanbul
İlçesi	Kadıköy
Mahallesi	Erenköy
Sokağı	--
Mevkii	--
Pafta No	106
Ada No	368
Parsel No	25
Yüzölçümü	902,00 m ²
Ana Gayri. Niteliği	Bahçeli Kagir Apartman
Yevmiye No	20269 (Her Biri)
Cilt No	79 (Her Biri)
Tapu Tarihi	3.11.2010 (Her Biri)
Sahibi (Her Biri)	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Edinme Sebebi	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması
Hissesi	Tam (Her Biri)

Bağımsız Bölümlerin

Niteliği	1 Nolu: Dükkân 2 Nolu: Dükkân 3 Nolu: Depolu Dükkân 4 Nolu: Daire 5 Nolu: Daire
Arsa Payı	1 Nolu: 30/1080 2 Nolu: 50/1080 3 Nolu: 200/1080 4 Nolu: 100/1080 5 Nolu: 100/1080
Katı	1 Nolu: Bodrum 2 Nolu: Bodrum 3 Nolu: Zemin 4 Nolu: 1.Kat 5 Nolu: 1.Kat
B.Bölüm No	1, 2, 3, 4, 5 Nolu
Sayfa No	7738-7739-7740-7741-7742

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

23.10.2015 tarihinde Tapu Kadastro Müdürlüğü Takbis sistemi üzerinden alınan "Taşınmaz Tapu Kaydı Belgesinde" aşağıdaki beyanlar görülmüştür. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandığı Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)

BEYAN: Yönetim Planı: 24/12/1973

BEYAN: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır. Tarih: 10.12.2014, Yevmiye:36147

➤ Taşınmazlar son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

Madde 1- Amaç ve kapsam

(1) Bu Yönetmeliğin amacı; 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

(*) ("Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği" olan Yönetmelik adı; 25.07.2014 tarih ve 29071 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 1 inci maddesiyle "6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği" şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.)

Madde 7- Riskli yapıların tespiti ve itiraz

(1) (25.07.2014 tarih ve 29071 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 3 üncü maddesiyle değişen şekli.) Riskli yapılar, Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir. Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metruk olması veya bir kısmının yıkılması sebepleriyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.

(2) Riskli yapıların tespiti;

(25.07.2014 tarih ve 29071 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 3 üncü maddesiyle değişen şekli.) Öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır.

(3) İtiraz;

** Bakanlıkça veya İdarece yapılan riskli yapı tespitlerine karşı malikler veya kanunî temsilcilerince 15 gün içerisinde riskli yapının bulunduğu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. Aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren İdarece altmış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat Müdürlüğe bildirilir.

** Riskli yapı tespitlerine yapılacak itirazlar; Üniversitelerce belirlenen 4 üye ve Bakanlıkça belirlenen 3 üye olmak üzere toplam (7) üyeden teşkil olunan Teknik Heyetler'ce incelenir. Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Teknik heyetin almış olduğu kararlar, dayanakları ve ilmi gerekçeleri de belirtilmek suretiyle yazılır ve itiraz edene bildirilir. Heyet İtiraz sonucu teknik heyetçe verilecek karara karşı idare mahkemelerinde iptal davası açılabilir ancak açılan davada yürütmenin durdurulmasına karar verilemez.

Tahliye ve yıktırma;

MADDE 5- (1) Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

(2) Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkra hükümleri uygulanabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının ve enkaz bedeli ödenmesinin usul ve esasları Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.

(3) Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine **altmış(60) günden az olmamak üzere süre verilir**. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve

yıkıtırma işlemleri, yıkıtırma masrafı ile gereken diğér yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

(4) Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

(5) Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir. (1)

Uygulama işlemleri

MADDE 6- (1) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değışikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değeriendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğér usuller ile yeniden değeriendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğér paydaşlara açık

artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı

ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

(2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkra göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

(1) Bu fıkranın birinci ve ikinci cümleleri Anayasa Mahkemesi'nin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile iptal edilmiş olup, Kararın Resmi Gazete'de yayımlandığı 26/7/2014 tarihinden başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesi hüküm altına alınmıştır.

Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır.

(3) Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi

verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

(4) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.

(5) Bakanlık;

a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,

yetkilidir. (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.

(6) Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek

görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

(7) Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

(8) Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.

(9) Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. (İptal ikinci cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile.) (...)

(10) (İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile.)

(11) Bu Kanun hükümlerine göre Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilen taşınmazlar üzerinde bu Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazlar Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil olunur.

(12) Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

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

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkullerden 1 ve 2 b.b. nolu taşınmazların niteliği "Dükkân", 3 b.b. nolu taşınmazın niteliği "Depolu Dükkân", 4 ve 5 nolu taşınmazların niteliği ise "Daire" vasfı ile kayıtlı durumdadır.

Taşınmazlar, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

➤ İmar Pafta Sureti;

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Kadıköy Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**" başlığı altında verilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

- I. Kadıköy Belediyesi tarafından tanzim edilen bodrum, zemin ve 1. kat tadilatı için verilmiş 06.10.1986 tarih, 13 cilt, 49 sahife numaralı Ruhsatname Belgesi.
- II. Kadıköy Belediyesi tarafından tanzim edilen 7 kat, 800 m² konut, 293 m² 1 dükkân için verilmiş 25.09.1973 tarih, 9 cilt, 42 sahife numaralı Ruhsatname Belgesi. (1093 m²)

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

- I. Kadıköy Belediyesi tarafından tanzim edilen 2.kısmi bodrum + 1.bodrum + zemin + 4 normal katlı yapının 1.bodrum ve zemin kattaki dükkânlar ile dükkâna ait deponun iskân edilmeden projesinde yazılı maksatlar dâhilinde kullanılması şartıyla tamamlanan kısımların kullanılabileceğine dair düzenlenmiş 09.12.1974 tarih, 8759 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu.
- II. Kadıköy Belediyesi tarafından tanzim edilen 2 bodrum + 5 katlı inşaatın tamamlandığına dair düzenlenmiş 06.03.1976 tarih, 1976/1246 sayılı Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu.

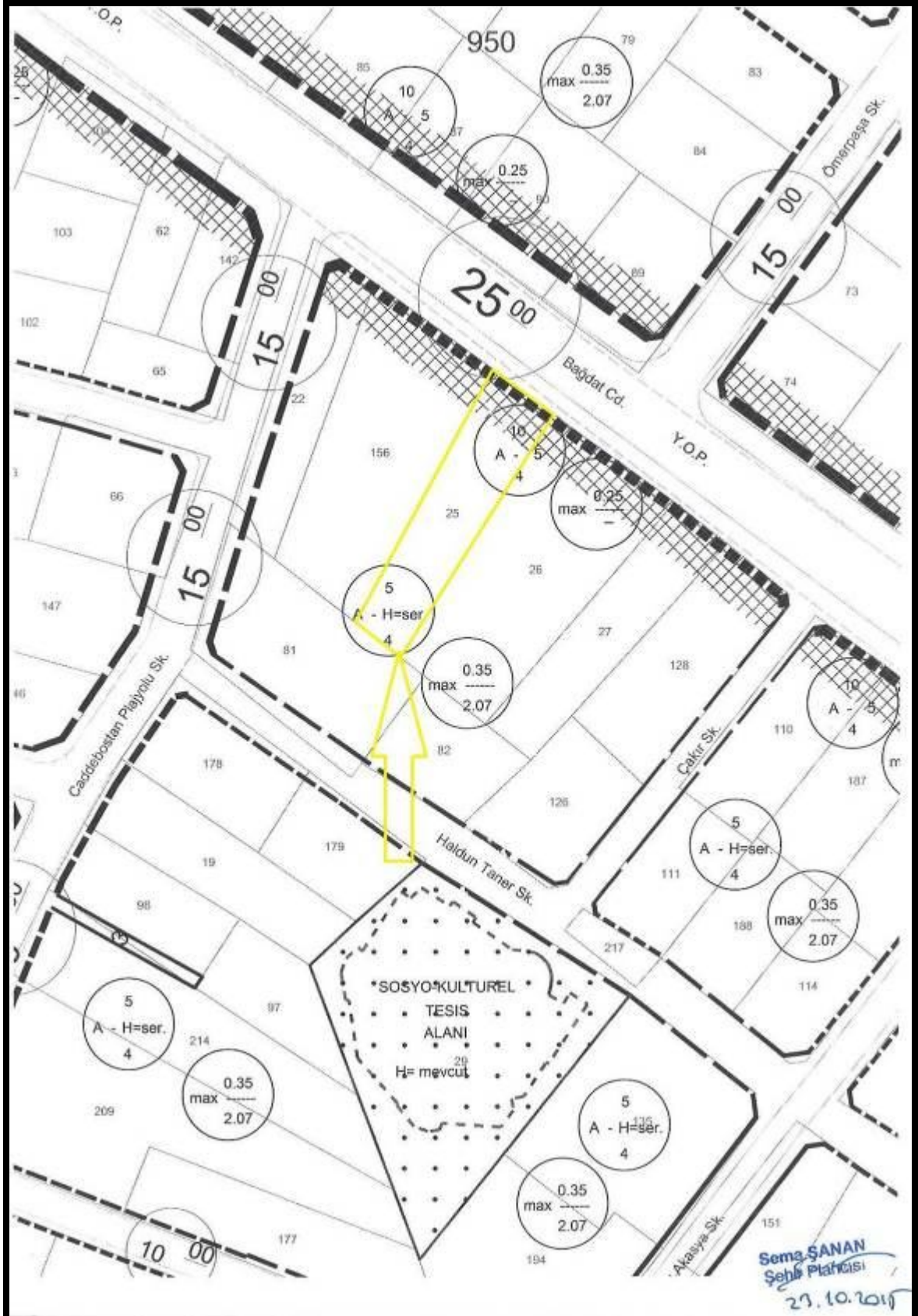
➤ Mimari Proje

- I. Kadıköy Belediyesi tarafından onaylanan 11.10.1972 tarih, 6551 nolu mimari projesi. (Belediye Arşivi ve Tapu Arşivinde Mevcut)
- II. Kadıköy Belediyesi tarafından onaylanan 14.12.1973 tarih, 8575 nolu tadilat projesi. (Belediye Arşivi ve Tapu Arşivinde Mevcut)
- III. Kadıköy Belediyesi tarafından onaylanan 06.10.1986 tarih onaylı bodrum + zemin + 1.katın tadilatı için onaylanmış projesi. (Belediye Arşivinde mevcut ve Tapu Arşivinde Bulunmamaktadır.)

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; 11.05.2006 tarih onaylı, 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Ticaret + Konut Lejantlı alan içerisinde kalmaktadır. Parsel için yapılaşma şartları; Ayrık Nizam, Hmax:5 kat (18,00 metre), Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 10 metre, Arka ve Yan Bahçe Çekme Mesafeleri 4'er metre şeklinde olduğu bilgisi verilmiştir. Plan notunda göre; **B.2.6. TİCARET VE KONUT ALANLARI;** Maksimum TAKS:0.35 olmak üzere dâhil olduğu yapı adasının KAKS ve Hmaksimum değerlerine göre uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25'in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile maksimum TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Max. kat alanı kullanımı 0.35 tir. Bağdat Caddesi, Recep Peker Caddesi (Tahtaköprü Caddesi) ve E-5'ten yüz alan ilk binalarda H:18,00 m'yi geçemez. Diğer konut alanlarında ise parsel ilgisinin tercihine bağlı olarak zemin katların tamamı veya yoldan cephe alan bölümleri ticaret olarak kullanılabilir. Ticaret olarak kullanılacak zemin katlarda maksimum yükseklik H:4,50 m'yi geçemez.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu

B- KENTSEL ALAN KULLANIMI

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

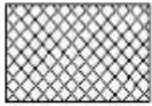
B.2.6. TİCARET VE KONUT ALANLARI

Maksimum TAKS:0.35 olmak üzere dahil olduğu yapı adasının KAKS ve hmaksimum değerlerine göre uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25'in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile maksimum TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Max. kat alanı kullanımı 0.35 tir. Bağdat Caddesi, Recep Peker Caddesi

(Tahtaköprü Caddesi) ve E-5'ten yüz alan ilk binalarda $\frac{18.02.2012}{h=18.00\text{ m}}$ yi geçemez.

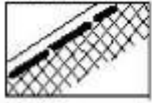
Diğer konut alanlarında ise parsel ilgisinin tercihine bağlı olarak zemin katların tamamı veya yoldan cephe alan bölümleri

ticaret olarak kullanılabilir. Ticaret olarak kullanılacak zemin katlarda maksimum yükseklik $\frac{18.02.2012}{4.50\text{ metre}}$ yi geçemez.



TİCARET + KONUT ALANLARI

(max. TAKS:0.35 olup çıkımlar dahil normal kat alanı 0.35'i geçemez.)



Bu alanlarda yola cephe veren ilk binalarda zemin katlar ve diğer yollardan yüz alan ve yol üstünde kalan bodrum katlar ticaret olarak kullanılacaktır, yoldan yüz alan ilk binaların tamamı ticaret (otel-motel hariç) olarak kullanılabilir. Bu alanlarla ilgili kurum görüşleri alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri yapılabilir.

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

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

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret + Konut" Lejantlı alan içerisinde yer almaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkuller 03/11/2010 tarih ve 20269 yevmiye numarası ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden tescil edilmişlerdir.
- Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir” denilmektedir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin yer aldığı yapının tamamına ilişkin “yapı kullanma izin belgesinin” olmasına karşın, tapu kayıtları üzerinde “Riskli Yapıdır” beyanı yer almakta olup, yapının ilerleyen süreç içerisinde yıkılması gerekmektedir. Bu sebeple taşınmazların mevcut hali ile portföye alınması uygun bulunmamış olup, portföye alınması durumunda portföyde “arsa” veya “proje” başlığı altında yer alabilecektir.

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

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

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

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli

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

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

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

İstanbul, tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan, Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir.

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

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

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 -

1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1454 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.



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

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

Tarihi

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

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

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

Coğrafya ve İklim

Coğrafya

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

İklim

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

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

Kadıköy İlçesi;

Tarihi

Kadıköy'ün kuruluşu İstanbul'un kuruluşundan çok eski yıllara dayanır. Fikirtepe'de 1942 ile 1952 yılları arasında yapılan kazılarda MÖ 3000 yıllarına ait aletler ve insan iskeletleri bulunmuştur. Ayrıca balık, köpek, koyun, keçi kemiklerine rastlanmıştır. Bulunan araçlar arasında taştan çekiç, kemik, keramik, taş ağırsakları, bronz eserler, inci taneleri, firuze taşından eserler de vardır. Moda Burnu'nda Kalkedon kentinde Fenikelilerden kalma

kandiller, vazo kırıkları, öküz heykeli, pişirilmiş balıktan sakallı erkek başı, Kalkedonya Kitabesi'nin yazıldığı bronz levha bulunmuştur.

Fikirtepe'deki Karhadon, Moda Burunu'ndaki Kalkedon kentleri, Fenikelilerin Karadeniz kıyılarında kurdukları kentlere hareket etmek için durma, gereksinimlerini tamamlama merkeziydi.

İyonya'dan (Anadolu'nun Ege Denizi kıyılarından) gelen ve Yunanistan'a inen Akaların bir kolu MÖ 675 yıllarında Fikirtepe ve Moda'daki iki Fenike kentini aldı. Bugün Bahariye, Mühürdar, Moda semtlerinin bulunduğu yerlere yerleştiler. Kalkedon şehrini genişlettiler. Kısa süre içinde İzmit'e kadar olan bölgeyi el geçirdiler. Buralarda Kalkedon Devleti'ni kurdular. Anadolu'nun içlerinden gelenleri bu topraklara yerleştirdiler. Başkent Kalkedon (Kadıköy) oldu. Ülkenin adına Kalkedonya deniyordu. Kalkedonyalılar savaşçı ve uygarlıkta ileriydiler.

Kalkedonyalılar bugünkü Haliç'in Unkapanı'yla Eyüp arasında oturan Traklarla, Fenike kentleriyle, İzmit'teki Bitinyalılarla, Bergama Devleti'yle ticaret yaparlardı.

Haydarpaşa Deresi'nin düzlüklerinde hipodromları, tapınakları vardı. MÖ V. yüzyılda Kral Periyut, "talen" adı verilen madeni paralar çıkardı. Kalkedonyalılar şehrin savunmasını da düşünmüşlerdi. Perslerden, Bitinyalılardan, Gotlardan korunmak için Haydarpaşa çayırıyla Kuşdili çayırı arasında bir hisar yapmışlardı. Sonradan doğudan ve batıdan gelenler buradaki surları ve eserleri yıktılar.

Kalkedonyalılar cam eşya, altından küpe, yüzük gibi süs eşyası yapmasını ve mermeri işlemesini iyi biliyorlardı. Kentlerinin kapısına "Khalkedon" yazılı kitabeler asarlardı.

MÖ 658 yıllarında Yunanistan'ın Korent kanalı dolaylarından kurtulmak, daha verimli topraklarda yaşamak için kendilerine yeni bir yurt aradılar. Delf Tapınağı'nın kâhini, Megara Kralı Vizas'a "Körler ülkesinin karşısındaki yerler size yurt olacak" dedi.

Kral Vizas halkıyla birlikte yurt aramaya çıktı. MÖ 650 yılında Sarayburnu'na geldi. Sarayburnu'ndan etrafına bakınca buranın güzelliğine şaştı. Kalkedonyalıların bu kadar güzel, bu kadar yaşamaya elverişli yeri göremeyip boş bıraktıklarına göre kör olması gerektiğini düşündü ve kâhinin dediği, körler ülkesinin karşısındaki yer burasıdır diye Sarayburnu'nda konakladı. MÖ 608'le 600 yılları arasında Sarayburnu'nda kendi adını verdiği "Bizans" şehrini kurdu.

Pers Kralı Dârâ (Darius) İskitlerle savaşa giderken Kalkedonya'yı da aldı. Bunun üzerine Kalkedonyalılar Bizanslılarla birlik olarak Dârâ'ya karşı savaştılar. Dârâ, Kalkedonyalıların evlerini, tapınaklarını, kentlerini yaktı, yıktı. Dârâ, Fenikelilerle birlik oldu. Kalkedonyalılar önce İyonlarla, sonra Bizanslılarla birleşip yeniden savaşa tutuştular.

Kalkedonyalılar savaş alanını bırakıp kaçtı. Fenikeliler donanmalarıyla Bizanslılara saldırdı, Kalkedonya'yı yakıp yıkarak ele geçirdiler. Kalkedonya Perslerin eline geçmişti. Makedonya Kralı İskender, Persleri yenip Pers kentleriyle birlikte Kalkedonya'yı da aldı. MÖ 281 yılında Bitinyalılar Marmara kıyılarındaki kentlerin çoğunu ellerine geçirdiler. Kalkedonya'yı da aldılar. Kalkedonya bir ara özgür kalmışsa da çok geçmeden Romalıların yönetimine girdi. Makedonya Savaşı sırasında Kalkedonyalılarla Romalılar anlaştılar. Romalılar Kalkedonyalılara savaş gemileri göndererek askeri yardım yaptılar. Kalkedonya 561 yılının 21 Mart'ında Arapların saldırısına uğradı, 667 yılında Araplar yeniden İstanbul kıyılarında görüldüler. Kıyı kentlerinden birçok tutsak alıp ülkelerine döndüler. Haçlı savaşlarında da Haçlı orduları birkaç kez Kalkedonya'yı çığnediler.

781 yılında Abbasi Devleti Halifesi Harun Reşit'in komutanlarından Malatyalı Battal Gazi Kalkedonya'yı aldı. Bu tarihten sonra Kalkedonya adı yerine Gaziköy adı kullanılmaya başlandı.

Kutalmışoğlu Süleyman Şah 1080 yılında Kalkedonya'yı Anadolu Selçuklu Devleti'ne kattı. Fakat bir süre sonra son kez Bizanslıların eline geçti. 1096 yılında Haçlı orduları Kalkedonya'dan Asya'ya geçtiler. Daha sonra dördüncü Haçlı orduları 1204'te Kalkedonya'yı İstanbul'la birlikte işgal ettiler. Yakıp yıktılar, yağmaladılar, anıtlardaki değerli madenleri söktüler.

Osmanlı Devrinde Kadıköy

Kadıköy 1353 yılında Orhan Bey zamanında Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katıldı. Fatih Sultan Mehmet 29 Mayıs 1453'te İstanbul'u aldığı sırada Kadıköy'ün yönetimini İstanbul Kadısı Hızır Bey Çelebi'ye verdi. Bu tarihten sonra da ilçe Kadıköy adıyla anıldı. Kadı Hızır Bey zamanında ilçede sekiz yüz ev vardı. Evliya Çelebi Seyahatname'sinde, onun yaşamış olduğu on yedinci yüzyılda Kadıköy'ün bir Müslüman mahallesi, yedi Rum mahallesi, altı yüz bağı bulunduğu, yeldeğirmenlerinin işlemekte olduğu yazılıdır. Merdiven Köyünde Şahkulu ve Göztepe'de Gözcübaba isimli Bektaşî Tekkeleri bulunmaktadır. 18inci yüzyıldan itibaren kent genişledi, yazlık semtler oluştu. Tanzimat devrinde Kızıltoprak, II. Abdülhamitzamanında Fenerbahçe semtleri yerleşme alanı oldu, yeni köşklerle, binalarla süslendi. Tanzimat Devrinde belediye işleri İstanbul Şehir Emaneti'ne bağlıydı. 1869'da Kadıköy, Üsküdar Sancağı'na bağlandı.

I. Dünya Savaşı'nda Osmanlı Devleti yenilince 30 Ekim 1918 Mondros Ateşkes Antlaşması uyarınca 13 Kasım 1918'de İstanbul ve Kadıköy'e İngiliz, Fransız, İtalyan ve

Amerikan askerleri girdi. İlçenin çeşitli yerlerine kendi askeri karakollarını kurdular. Yabancılar yönetimi ellerine aldılar.Kurtuluş Savaşı'nın zaferle sonuçlanması ve Lozan Barış Antlaşması'nın imzalanması üzerine beş yıl kadar süren işgal günleri sona erdi. İstanbul'la birlikte Kadıköy de 6 Ekim 1923'te Kurtuluş Gününün sevincini yaşadı.

Cumhuriyet Devri ve Günümüzde Kadıköy

1869'dan 1930'a kadar Üsküdar Sancağı'na bağlı olan Kadıköy, 23 Mart 1930'da ilçe yapıldı. Kadıköy ilçesi'nin eskiden iki bucağı vardı. Erenköy ve Kızıltoprak bucaklarına daha sonra Merkez Bucağı da eklendi. Daha önce İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şube olan Kadıköy Belediyesi, 1984'te yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi durumuna getirilmiştir.

İlçe sınırları içindeki Bahariye, Mühürdar, Moda, Göztepe, Erenköy ve Bostancı'da 1950'lere değin zenginlerin oturduğu bahçeli köşkler çoğunlukta idi. Ancak bunlar çok seyrek bir yerleşim dokusu oluşturunuyordu. 1930'larda Kadıköy'le Bostancı arasında yeni yapılar belirdi. Eskiden yoğun bir bitki örtüsüyle kaplı olan bu kesimdeki Bağdat Caddesi ile demiryolu boyunca bahçe içinde iki katlı villalar inşa edilmeye başladı. 1950'lerden itibaren Kadıköy yıldan yıla büyük gelişmeler gösterdi, nüfusu arttı. Artan nüfus, merkezden yazlıklara doğru yayılmaya başladı. Böylece 1960'ların sonlarından itibaren Göztepe,Erenköy, Caddebostan, Fenerbahçe, Suadiye ve Bostancı gibi semtler gün geçtikçe yazlık niteliğini yitirmeye ve kentleşmeye başladı. 1950'lerde iki yanında sanayi tesislerinin kurulmaya başladığı Ankara Asfaltı'nın (D 100 Karayolu) çevresinde gecekondu mahalleleri oluştu. Kurtköy-Pendik-Kartal yöresinin sanayi alanı olarak belirlenmesi, ülkenin çeşitli kesimlerinden İstanbul'a göç edenler için Kadıköy ile çevresini çekici bir yerleşme yeri durumuna getirdi. 1965'te Kat Mülkiyeti Kanunu'nun çıkarılması, 1972'de de imar planının yapılması bu kesimde yoğun bir apartmanlaşma faaliyetine yol açtı. Bağdat Caddesi ve demiryolunun iki tarafındaki köşk ve villaların yemyeşil birer park görünümündeki bahçeleri parselasyona uğrayarak apartman arsalarına dönüştü.

1973'te Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, kentin iki yakası arasındaki ilişkiyi güçlendirerek nüfus dengesinde Kadıköy'ün ağırlık kazanmasına yol açtı. İstanbul kentinin iki yakası arasındaki ulaşımı kolaylaştırınca Kadıköy İlçesi'nde yeni yerleşime açılan alanlarda yapılan seyrek düzenli apartmanlarda oturmak çekici hale geldi. 1984'ten sonra Kadıköy-Pendik arasında açılan sahilyolu, kıyı kesimindeki son boş alanlarında tükenmesine yol açtı. İlçenin kuzeyindeki Küçükbakkalköy 1980'lere kadar kırsal nüfus yapısını korudu.

1990'lı yıllardan itibaren ilçenin D 100 Karayolu'nun kuzeyindeki alanlarında Emlak Bankası'nın iştirakiyle ortaya çıkan Ataşehir blokları zamanla genişleyerek çevresindeki yapılaşmayı da kapsayan bir bölgenin adı oldu. 2009'da D-100 Karayolu'nun kuzeyindeki 7 mahalle Ataşehir adını alarak Kadıköy'den ayrıldı.

Coğrafi Konum

İlçe Koordinatları 41°07'00" K, 29°54'00" D Rakım: 120 m'dir. Yüzölçümü, 25,20 kilometre karedir. Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasındadır. İstanbul ilinin ortalarına, Boğaz'ın Marmara ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kadıköy altı tepe üstüne kurulmuştur. Bu tepeler doğudan batıya doğru Göztepe, Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Cevizlik (Küçük Moda), Koşuyolu'dur. Fenerbahçe Parkı, Göztepe Parkı, Özgürlük Parkı ile sahil boyunca devam eden yeşil alanlar en önemli aktif yeşil alanlardır. Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı'ya yaklaşık 21 km.'lik uzun bir sahil şeridinde sahiptir.

Kadıköy İlçesi; Caferağa, Osmanağa, Rasimpaşa, Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa, Bostancı, Caddebostan, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Kozyatağı, Merdivenköy, Sahrayıcedit, Suadiye, Zühtüpaşa, Ondokuzmayıs olmak üzere 21 mahalleden oluşmaktadır.

Eğitim ve Sağlık

2010 rakamlarıyla Kadıköy İlçesi'nde 57 anaokulu, 71 ilköğretim okulu ve 43 lise bulunmaktadır. Yükseköğrenim kurumları olarak Marmara Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi(Kayışdağı'nda bulunan bu kampus, 2008 itibarıyla Ataşehir ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir), Doğuş Üniversitesi ve Okan Üniversitesi sayılabilir. İlçe sınırları içinde 7'si devlet, 2'si üniversite ve 14'ü özel olmak üzere toplam 23 hastane vardır.

Tablo 5: 2014-2015 Resmi, Özel Yaygın ve Örgün Eğitim Kurum Sayıları

EĞİTİM KADEMESİ	KURUM SAYISI
Anaokulları Sayısı	3
İlkokullar Sayısı	32
Ortaokullar Sayısı	29
Liseler Sayısı	27
Özel Anaokulları Sayısı	72
Özel İlkokulları Sayısı	17
Özel Ortaokullar Sayısı	14
Özel Liseler Sayısı	16
Özel Dershaneler	76
Özel Muhtelif Kurslar	130
Özel Motorlu Taşıt Sürücüleri Kursu	34
Özel Etüt Eğitim Merkezi	16
Özel Eğitim Ve Rehabilitasyon Merkezi	11
Özel Yurtlar	30
Mesleki Eğitim Merkezi	1
Halk Eğitim Merkezi	4
Rehberlik Eğitim Merkezi	1
Öğretmen Evi	1
TOPLAM KURUM SAYIMIZ	514

Kültür

Kadıköy'deki sinema ve tiyatroların bir kısmı, 1992 yılında yaya yolu haline getirilen Bahariye Caddesi'ndedir. Süreyya Operası, Reks Sineması, Barış Manço Kültür Merkezi, Caddebostan Kültür Merkezi, Haldun Taner Sahnesi, Halis Kurtça Kültür Merkezi, Müjdat Gezen Sanat Merkezi, Çağdaş Sahne, Enver Demirkan Tiyatrosu, Bostancı Gösteri Merkezi başlıca gösteri ve performans alanlarından bazılarıdır. 1970'li yıllara kadar muhteşem binası ayakta duran Opera Sinema ve tiyatro salonu şimdilerde pasaj halindedir. İlçede 20'ye yakın sinema salonu vardır. 2005'te şair Sunay Akın tarafından kurulan İstanbul Oyuncak Müzesi Göztepe'dedir.

Spor

Türkiye ve İstanbul'un en köklü spor kulüplerinden biri olan Fenerbahçe Spor Kulübü Kadıköy'de doğmuştur. Fenerbahçe dışında ilçede, futbol, basketbol, yüzme, yelken, kürek, motor sporları, aikido, atıcılık, bilardo, briç, jimnastik, karate, su topu, tekvando ve binicilik dallarında faaliyet gösteren 100'ün üzerinde spor kulübü ve derneği vardır.

İlgedeki spor tesisleri arasında Kızıltoprak yakınındaki Fenerbahçe Şükrü Saraçoğlu Stadı, Fenerbahçe Burnu'ndaki İstanbul Yelken Kulübü, Galatasaray Yelken Kulübü, Fenerbahçe Faruk Ilgaz Tesisleri, Kalamış Yelken Kulübü ile Kadıköy'ün merkezinde yer alan Caferağa Spor Salonu'dur. Kadıköy ilçesi'ndeki en önemli dinlenme alanları Kalamış, Göztepe, Sahil(Feneryolu-Bostancı) ve Mazharbey'deki parklarıdır.

Nüfus

Yıllara Göre Kadıköy Nüfusu

Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2014	219.715	262.856	482.571
2013	231.009	275.284	506.293
2012	238.288	282.717	521.005
2011	244.757	287.240	531.997
2010	245.875	286.960	532.835
2009	244.460	284.731	529.191
2008	247.593	285.859	533.452

Ekonomi

Kadıköy İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy Çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır.

Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

*Yukarıdaki verilerin dayanağı; İstanbul Valiliği, Kadıköy Belediyesi, Kadıköy Kaymakamlığı, Resmi Web Siteleri, kadikoy.meb.gov.tr , <http://www.turkcebilgi.com> ve tr.wikipedia.org resmi web siteleri.

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

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

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

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

2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

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

4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

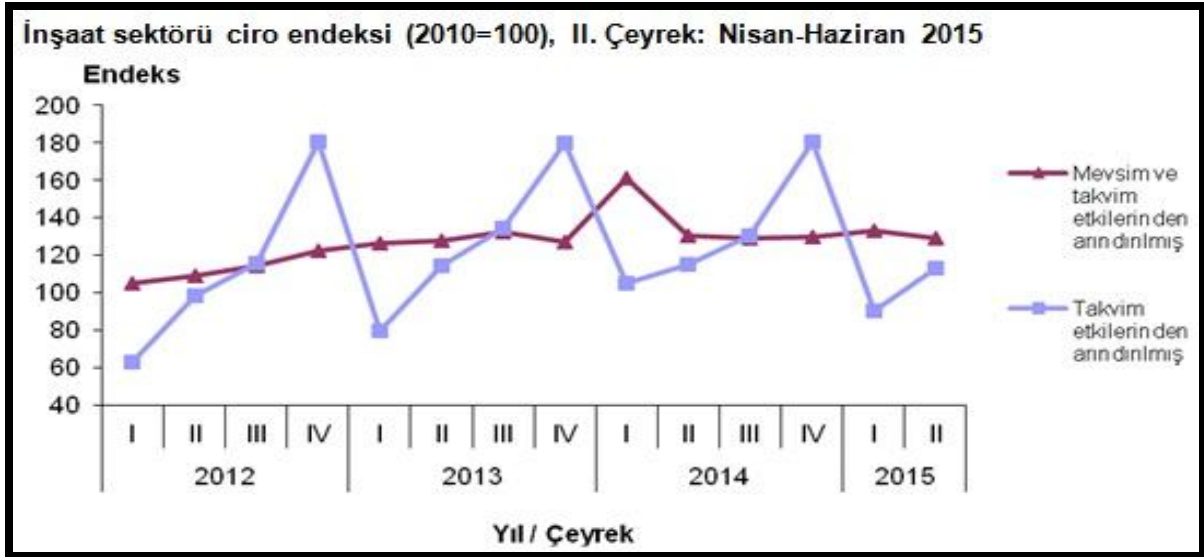
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar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

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

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

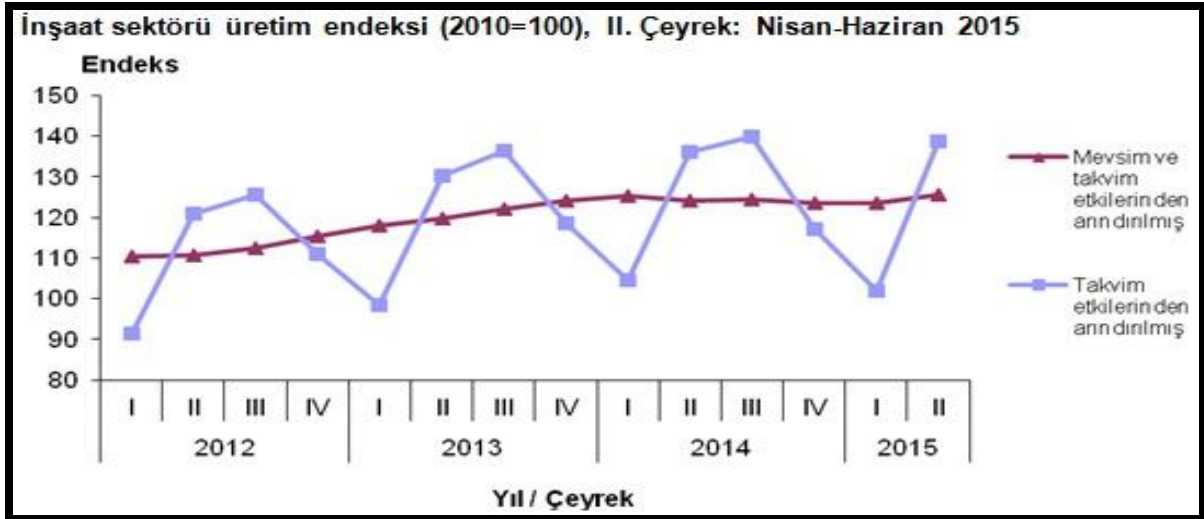
İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.

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



İnşaat sektöründe üretim %1,5 arttı

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



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

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

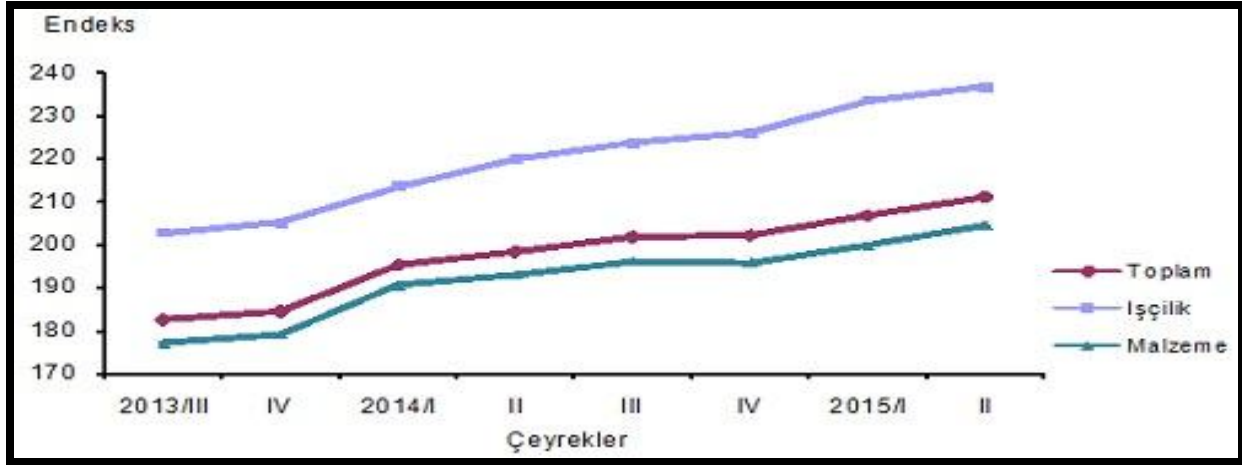
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

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

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

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

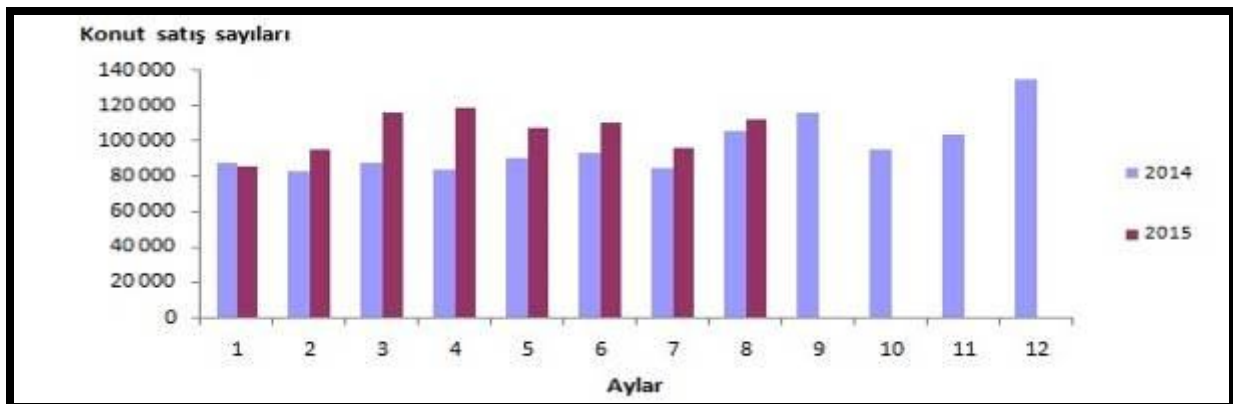
Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015



Konut Satış İstatistikleri;

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

Konut satış sayıları, 2014-2015



İpotekli konut satışları 2015 Ağustos ayında 36.021 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında

artış göstererek 36.021 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.593 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,2 ile Ardahan oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 76 442 konut el değiştirdi.

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

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2015



Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2015



Konut satışlarında 53.218 konut ilk defa satıldı.

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

İkinci el konut satışlarında 59 245 konut el değiştirdi.

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

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

Yabancılara 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleşti.

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

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Haziran, 2015

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4 azaldı.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m² iken; bunun 40,8 milyon m²'si (%60,2) konut, 16,0 milyon m²'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m²'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

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

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

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

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

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

2015 yılının ilk yarısında ekonomik faaliyetin durgunluğunu devam ettirmesi ve yılın tamamı için büyüme oranını yüzde 3,0 ile sınırlaması bekleniyor. Ekonomideki belirsizlik düzeyi göz önüne alındığında, hane halkları ve şirketler harcama kararlarını Haziran seçimlerinden sonraya erteleyebilirler; dolayısıyla o zamana kadar ekonomik faaliyette anlamlı bir hızlanma olası görünmemektedir. Bununla birlikte, seçimlerden sonra özel harcamaların kayda değer ölçüde toparlanması ve 2015 yılının ikinci yarısında tekrar büyümenin ana sürükleyicisi olması beklenmektedir. Bu beklenti siyasi belirsizliğin seçimlerden sonra ortadan kalkacağı ve ekonomiye olan güvenin yeniden tesis edileceği varsayımına dayanmaktadır. 2015 yılının ikinci yarısındaki toparlanmanın 2016 yılı boyunca devam etmesi ve büyüme oranını yüzde 3,9'a çıkarması beklenmektedir. 2017 yılında ise büyüme hızının yeni potansiyel büyüme oranına doğru ineceği öngörülmektedir. Düşen petrol fiyatları sayesinde, cari açık 2015 yılın da yüzde 4,4'e düşecektir ve dış finansman ihtiyacı yaklaşık 200 milyar ABD\$'na inecektir (34,6 milyar ABD\$ cari açığın kapatılması için, 166 milyar ABD\$ mevcut dış borcun çevrilmesi için). Enflasyonun 2015 yılında yüzde 7'ye inmesi beklenmektedir; bu oran yine de yüksek olmakla birlikte Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın (TCMB) bandı içerisindedir. Türkiye'nin altta yatan büyüme potansiyelini gerçeğe dönüştürebilmesi için yapısal reformlara hız vermesi ve kurumlarına olan güveni arttırması gerekmektedir. Türkiye'nin sahip olduğu başlıca varlıklar arasında genç ve dinamik nüfusu, büyük iç piyasası, stratejik konumu, güçlü altyapısı ve oldukça geliştirilmiş kamu hizmetleri yer almaktadır. Bununla birlikte, iş ortamındaki öngörülemezlik ve şeffaflığın olmayışı ile kilit kurumlara olan güvensizlik yerli ve yabancı yatırımcılar için caydırıcı olmaya devam etmektedir. Üretkenliğin arttırılması ve Türkiye'nin hızla artan işgücü için yeterli sayıda ve üretkenlik düzeyi yüksek işlerin yaratılabilmesi için iş yatırımlarının ve yenilikçiliğin arttırılması, eğitim ve beceri düzeylerinin yükseltilmesi gerekmektedir. Onuncu Kalkınma Planı kapsamındaki 25 öncelikli dönüşüm programı için kısa süre önce açıklanan eylem planları iddialı bir reform gündemi sunmaktadır, ancak son yıllarda politika açıklamaları ile uygulama arasındaki süre açılmıştır ve yatırımcı güvenin yeniden kazanılması için bu sürenin kapatılması gerekmektedir.

SONUÇ VE BEKLENTİLER

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

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

- **Değerleme konusu gayrimenkullerin herhangi bir nedenle tasarrufu halinde taşınmazların tapu kaydı üzerinde "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır" beyanı olması ve taşınmazların mevcut durumda mimari projesine aykırı olarak birleştirilerek mahallen bir bütün halinde banka şubesi olarak kullanılıyor olmaları dolayısı ile satışlarının güç olduğu düşünülmektedir.**

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır" beyanı olması değerlemeyi etkileyen faktör olarak görülmektedir.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

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

4.5- Gayrimenkullerin Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 368 ada, 25 parsel ve "Bahçeli Kagir Apartman" vasfı ile kayıtlı, üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 2.kismi bodrum + 1. Bodrum + zemin + 4 normal katlı bina yer almaktadır.

Mimari projesine göre binanın kısmi 2.bodrum katında sığınak, kazan dairesi ve yakıt deposu, 1.bodrum katında 2 adet dükkân ile zemin katta yer alan dükkana ait depo, zemin katında 1 adet dükkân, 1.normal katında 2 adet daire, 2, 3 ve 4. Normal katında ise 1'er adet daire şeklinde projelendirilmiştir. Mimari projesine göre binada toplam 8 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Mahallinde ise 1.bodrum + zemin + 1.normal kat tek bağımsız bölüm şeklinde T. Halk Bankası Caddebostan Şubesi olarak hizmet vermektedir. Binanın 2, 3 ve 4.normal katları iş/yeri-ofis şeklinde kullanılmaktadır. Kat irtifak projesine göre 1 b.b. nolu dükkân yaklaşık 18 m² brüt alanlı, 2 b.b. nolu dükkân 25 m² brüt alanlı, 3 b.b. nolu depolu dükkânın deposu yaklaşık 25 m² brüt alanlı, zemin katı yaklaşık 170 m² brüt alanlı olmak üzere 3 nolu b.b. toplam 250 m² brüt alanlı, 4 b.b. nolu daire yaklaşık 90 m², 5 b.b. nolu daire ise yaklaşık 90 m² brüt kullanım alanlıdır.

Sonuç olarak mahallinde tamamı banka şubesi olarak kullanılan 1.bodrum + zemin + 1.normal katın tamamı yaklaşık 473 m² kullanım alanıdır.

Mimari projesine göre 1.bodrum katta yol seviyesi (Bağdat Caddesi Seviyesi) altında yer alan 1 ve 2 nolu dükkânların girişleri yol cephesinden olmasına karşın, 1986 yılında yapılan tadilat ile girişlerinin olduğu Bağdat Caddesi cephesi dolgu yapılarak kapatılmış, 1 ve 2 nolu dükkânlar mahallen depo konumuna gelmiştir.

Banka şubesi olarak kullanılan bağımsız bölümlerin mahallinde yapılan incelemede, bodrum katı kasa dairesi, kullanılmayan vezne alanı, çay ocağı, depo alanı, kazan dairesi, bay-bayan wc alanları ve arşiv alanı olarak, zemin kat müşteri holü, servis, operasyon bölümü, açık ve kapalı ofis alanları, 1.normal katta bilgi işlem odası, açık ofis alanları, şube müdürü odası, lavabo-wc alanları bulunmaktadır.

Banka şubesinin giriş kapıları alüminyum doğrama, iç kapıları ahşap, pencere doğramaları ise alüminyum ve pvc (ısıcamlı) doğramadır. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplı olup duvarları fayans kaplıdır. Bodrum katın zeminleri genel olarak seramik, kısmen laminant parke kaplı, duvarları kısmen saten, kısmen de plastik boyalı ve tavanları ise plastik boyalı vaziyettedir. Zemin katta müşteri holü ve servis holü alanında zeminler granit mermer, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise taş yünü asma tavan şeklindedir. Arka ofis ve operasyon yetkilisi odası zeminleri laminant parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise alçı tavan spot aydınlatmadır. 1. Katta ofis alanları ile şube müdürü odası zeminleri laminant parke kaplı, duvarları saten boyalı ve tavanları ise taş yünü asma tavan şeklindedir. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplı olup duvarları fayans kaplıdır. Doğalgaz yakıtı ile ısıtılan şube içerisinde klima ve yangın sprinkleri mevcuttur.

Binada split klima sistemi, yangın alarm sistemi, jeneratör ve merkezi ısıtma sistemi mevcuttur. Ayrıca binanın arka bahçesinde açık otopark alanı mevcuttur.

4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.7- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazların konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan konumda yer almaları.
- ▲ Yapı Kullanma İzin Belgelerinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazların banka şubesi olarak kullanılması ve iç mahallinin bakımlı durumda olması.
- ▲ Taşınmazların bölgenin önemli ulaşım aksı olan Bağdat Caddesi'ne cepheli bina dahilinde yer almaları.

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Taşınmazların tapu kaydı üzerinde "Riskli Yapıdır" beyanının olması.
- ▼ Taşınmazların en son tadilat projesinin tapu müdürlüğü arşivine verilmemiş olması
- ▼ Tüm taşınmazların bağımsız bölüm olarak görünmelerine karşın, mevcut durumda projeye aykırı olarak iç mahalden bağlantılar yapılarak bir bütün halinde kullanılıyor olmaları.
- ▼ 1 ve 2 nolu dükkân vasıflı taşınmazların cadde cephesinin olmaması, yol seviyesi altında depo şeklinde konumlu olmaları.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

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

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

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkan ve ofis/büro emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.
- **Gelir yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazların piyasa kira bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmazlara benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Gelir yöntemi kapsamında taşınmazların 1 yıllık kira gelirleri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.

- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

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

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

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

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

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan,

fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.

- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

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

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

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

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

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

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

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

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

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yaklaşımı Analizi

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

SATILIK İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS KULLANIMLI DAİRE EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı ifade edilen, Bağdat Caddesine cepheli, 110 m ² zemin katı, 50 m ² bodrum katı, 60 m ² ön bahçe kullanım alanlı dükkân 7.000.000-USD bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. (Hasan Bey 5.000.000-USD telif geldiğini, ancak mal sahibinin bu bedeli kabul etmediğini belirtmiştir.) Zemin kat m2 birim bedeli: 7.000.000-USD / 110 + 50/4 + 60/2=45.902-USD/M2	134.043	Ceki Gayrimenkul Hasan Bey (0532 4514034)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı ifade edilen, Bağdat Caddesine cepheli, Göztepe civarında yer alan, 500 m ² zemin katı, 400 m ² bodrum katı olan dükkân 18.000.000-USD bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. Zemin kat m2 birim bedeli: 18.000.000-USD/500 + 400/4=30.000-USD/M2	87.606	Ceki Gayrimenkul Hasan Bey (0532 4514034)
EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı ifade edilen, Bağdat Caddesine cepheli, Suadiye civarında daha fazla tercih edilen konumda yer alan binanın zemin katında konumlu 230 m ² dükkân 9.000.000-USD bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	114.269	Grande Maison Gayrimenkul Erdoğan Bey (0533 2343434)

EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Bağdat Caddesine tam cephesi olmayan, sokak içerisinden caddeyi görebilen, 90 m ² zemin katlı, 250 m ² ön bahçe kullanım alanı olduğu belirtilen dükkân 2.500.000-USD bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. Zemin kat m ² birim bedeli: 2.500.000-USD/90+250/4 =16.393-USD/M ²	47.871	Ceki Gayrimenkul Hasan Bey (0532 4514034)
EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Bağdat Caddesine cepheli, zemin katta yer alan 80 m ² dükkân 6.500.000-USD bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	237.266	Caddebostan Gayrimenkul Murat Bey (0533 3259017)
EMSAL/6	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Bağdat Caddesine cepheli 30 yıllık binanın 4.katında konumlu, 3+1, 160 m ² kullanım alanlı daire 3.000.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	18.750	Ceki Gayrimenkul Hasan Bey (0532 4514034)
EMSAL/7	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, karşısında konumlu, Bağdat Caddesine cepheli 277 nolu 37 yıllık binanın 4.katında konumlu, 3+1, 185 m ² kullanım alanlı daire 1.500.000-USD bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	23.677	Starkey Gayrimenkul Bülent Bey (0532 7033253)
EMSAL/8	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, karşısında konumlu, 30-35 yıllık binanın 1.katında konumlu, 4+1, 185 m ² kullanım alanlı daire 1.000.000-USD bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	15.785	D&C Gayrimenkul Hakan Bey (0537 9596664)

Taşınmazların bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m² birim değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m² birim

değerlerinin 200.000-TL'ye kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazların kullanım alanları ve konumları dikkate alınarak satışa konu olmaları durumunda ki m² birim bedel aralıkları aşağıdaki şeklide tespit edilmiştir. Bodrum katta yer alan 1 ve 2 nolu bağımsız bölümün 8.000-12.000-TL/m² bedel aralığında, zemin katta yer alan 3 nolu bağımsız bölümün 50.000-100.000-TL/m², deposu için zemin kat dükkan bağlantılı depo olması sebebiyle 18.000-22.000-TL/m² bedel aralığında, 1.normal katta yer alan, Bağdat Caddesi cepheli 4 nolu bağımsız bölümün 18.000-22.000-TL/m², 1.normal katta yer alan, Bağdat Caddesi cephesi olmayan 5 nolu bağımsız bölümün 12.000-16.000-TL/m² bedel aralığında satışa sunulabileceği sonucuna varılmıştır.

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmazlara Değer Takdiri			
B.B. No	Alan, m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
1	18	10.000	180.000
2	25	10.000	250.000
3	170 (Zemin Kat)	80.000	13.600.000
	80 (Bodrum Kat)	20.000	1.600.000
4	90	20.000	1.800.000
5	90	14.000	1.260.000
Toplam			18.690.000

KİRALIK İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²/Ay)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda olduğu beyan edilen, Bağdat Caddesine cepheli, 150 m ² kapalı alanlı 50 m ² açık alanlı dükkân 55.000-TL/Ay bedel ile kiralanmıştır. Zemin kat m2 birim bedeli:55.000-TL/150 + 50/2=314-TL/M2	314	Ceki Gayrimenkul Hasan Bey (0532 4514034)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda olduğu beyan edilen, Bağdat Caddesini yandan görür konumda, 250 m ² kapalı alanlı 150 m ² açık alanlı dükkân 27.500-TL/Ay bedel ile kiralanmıştır. Zemin kat m2 birim bedeli:27.500-TL/250 + 150/3=92-TL/M2	92	Censar Gayrimenkul Ali Bey (0553 4880275)
EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda olduğu beyan edilen, Bağdat Caddesine cepheli, Şaşkınbakkal Mevkiinde yer alan bodrum + zemin + 1 normal katlı yaklaşık 480 m ² kapalı alanlı dükkân 110.000-TL/Ay bedel ile kiralanmıştır.	229,17	Diamond Gayrimenkul Emre Bey (0532 2434745)
EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı beyan edilen, Bağdat Caddesine cepheli, 160 m ² zemin katı, 150 m ² bodrum katı, 60 m ² ön bahçe kullanımı alanı olan toplam 370 m ² kullanım alanlı dükkân 65.000-TL/AY bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır. Zemin kat m2 birim bedeli:65.000-TL/160+ 150/3+60/2=271-TL/M2	271	Yonat Çakman Gayrimenkul Yonat Bey (0532 2632374)
EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı beyan edilen, Bağdat Caddesine cephesi olmayan, caddeyi sokaktan gören bina içerisinde konumlu, 80 m ² kullanım alanlı, 320 m ² ön bahçe kullanımı alanı olan toplam 400 m ² kullanım alanlı dükkân 40.000-TL/AY bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın	250,00	Caddebostan Gayrimenkul Murat Bey (0530 5585324)

EMSAL/6	konumda yer aldığı beyan edilen, Bağdat Caddesine cephesi olmayan, caddeyi sokaktan gören bina içerisinde konumlu, 70 m ² kullanım alanlı, 80 m ² ön bahçe kullanımı alanı olan toplam 150 m ² kullanım alanlı dükkân 16.000-TL/AY bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır. Zemin kat m2 birim bedeli:16.000-TL/70 + 80/3=160-TL/M2	160	Lunas Gayrimenkul – Cengiz Bey (0532 1682031)
EMSAL/7	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı beyan edilen, Bağdat Caddesine cephesi 42 yıllık bina içerisinde konumlu, 4.normal katta yer alan 220 m ² kullanım alanlı ofis 6.750-TL/AY bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır.	30,68	Remax Fores Gayrimenkul – Zeynel Bey (0532 2962744)
EMSAL/8	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı beyan edilen, Bağdat Caddesine cephesi 1.normal katta yer alan 220 m ² kullanım alanlı ofis 10.000-TL/AY bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır.	45,45	Güney Gayrimenkul – Birol Bey (0532 4312788)
EMSAL/9	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, karşısında konumlu, Bağdat Caddesine 277 nolu 37 yıllık binanın 4.katında konumlu, 3+1, 185 m ² kullanım alanlı daire 6.500-TL/AY bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır.	35,13	Starkey Gayrimenkul Bülent Bey (0532 7033253)
EMSAL/10	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Galip Bey Camisi karşısında yer alan, Bağdat Caddesine cephesi binanın 1.katında konumlu, 80 m ² kullanım alanlı, iş yeri kullanımına uygun daire 7.000-TL/AY bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır.	87,50	Ceki Gayrimenkul Hasan Bey (0532 4514034)

Taşınmazların bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m² birim kira değerleri konumları ve ön bahçe kullanım alanları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m² birim değerlerinin 350-TL/Ay'ye kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak

ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazların kullanım alanları ve konumları dikkate alınarak kiraya konu olmaları durumunda ki m² birim bedel aralıkları aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir. Bodrum katta yer alan 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin 30-50-TL/m²/Ay bedel aralığında, zemin katta yer alan 3 nolu bağımsız bölümün 250-300-TL/m²/Ay bedel aralığında, deposu için zemin kat dükkan bağlantılı depo olması sebebiyle 60-80-TL/m² bedel aralığında, 1.normal katta yer alan Bağdat Caddesi cephe 4 nolu bağımsız bölümün 65-75-TL/m²/Ay bedel aralığında, 1.normal katta yer alan Bağdat Caddesi cephesi olmayan 5 nolu bağımsız bölümün ise 40-50-TL/m²/Ay bedel aralığında kiraya sunulabileceği sonucuna varılmıştır.

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

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

4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)

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

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri

B.B. No	Alan, m²	Birim Kira Değeri, TL/m²	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
1	18	40	720	8.640	% 6,00	144.000
2	25	40	1000	12.000		200.000
3	170 (Zemin)	300	51.000	684.000		11.400.000
	80 (Bodrum)	75	6.000			
4	90	70	6.300	75.600		1.260.000
5	90	45	4.050	48.600		810.000
TOPLAM			69.070	828.840		13.814.000

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

B.B. NO	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Gelir Yöntemine Göre	Nihai Değer Takdiri
1	180.000-TL	144.000-TL	~165.000-TL
2	250.000-TL	200.000-TL	~225.000-TL
3	15.200.000-TL	11.400.000-TL	~13.300.000-TL
4	1.800.000-TL	1.260.000-TL	~1.530.000-TL
5	1.260.000-TL	810.000-TL	~1.035.000-TL
TOPLAM			16.255.000-TL

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm olup, proje hesaplaması yapılmamıştır.

4.15- Gayrimenkullerin ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır. Ancak taşınmazların tapu kaydı üzerinde "Riskli Yapıdır" beyanı yer almaktadır.

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkullerin mevcut kullanım durumları ve parselin imar durumu dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların iskân belgesi mevcut olup, tapuda kat irtifakı tesis edilmiştir. Taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde, ayrı mülkiyetler halinde değerlendirilmiş olup, değer takdiri her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı yapılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkuller kat irtifak projesine göre ayrı ayrı bağımsız bölümler olup, mahallinde T. Halk Bankası A.Ş. Caddebostan Şubesi olarak kullanılan, 1, 2, 3, 4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların oluşturduğu banka şubesinin mimari projesindeki alanları dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.
- Hâlihazırda gayrimenkulün imar durumu itibarıyla proje geliştirme(kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa + bina değerleri ayrı ayrı hesap edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar yapı kullanma izni raporu (iskan) belgesi alınarak yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin

Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, “b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir” denilmektedir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin yer aldığı yapının tamamına ilişkin “yapı kullanma izin belgesinin” olmasına karşın, tapu kayıtları üzerinde “Riskli Yapıdır” beyanı yer almakta olup, yapının ilerleyen süreç içerisinde yıkılması gerekmektedir. Bu sebeple taşınmazların mevcut hali ile portföye alınması uygun bulunmamış olup, portföye alınması durumunda portföyde “arsa” veya “proje” başlığı altında yer alabilecektir.

5.5- KDV Oranları

3065 numaralı KDV kanununun 17. maddesi içerisinde ve diğer istisnalar başlığı altındaki r bendinde; “Kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az 2 tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ve taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dâhil) bankalara devir ve teslimleri. “KDV” den istisna edildiğinden ve değerlemeye konu gayrimenkuller yasa da belirtilen koşulları sağladıklarından istisnalardan yararlanabilecek niteliktedirler.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

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

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

6.2- Nihai Değer Takdiri

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

Her birinin Mülkiyeti, 28.10.2010 tarih, 16657 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada, 25 parselde yer alan ana gayrimenkulü "Bahçeli Kagir Apartman" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde yer alan bina içerisinde konumlu, 30/1080 arsa payı ile kayıtlı 1 nolu "Dükkân" vasıflı bağımsız bölüm, 50/1080 arsa payı ile kayıtlı 2 nolu "Dükkân" vasıflı bağımsız bölüm, 200/1080 arsa payı ile kayıtlı 3 nolu "Depolu Dükkân" vasıflı bağımsız bölüm, 100/1080 arsa payı ile kayıtlı 4 nolu "Daire" vasıflı bağımsız bölüm ile 100/1080 arsa payı ile kayıtlı 5 nolu "Daire" vasıflı taşınmaza arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız

neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri

B.B. NO	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
1	165.000	56.503	51.362
2	225.000	77.050	70.039
3	13.300.000	4.554.483	4.140.078
4	1.530.000	523.937	476.265
5	1.035.000	354.428	322.179
TOPLAM	16.255.000	5.566.401	5.059.923

6.2.2- Kira Değeri Takdiri

B.B. NO	Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
1	720	8.640	2.959	2.689
2	1000	12.000	4.109	3.735
3	57.000	684.000	234.231	212.918
4	6.300	75.600	25.889	23.533
5	4.050	48.600	16.643	15.128
TOPLAM	69.070	828.840	283.831	258.003

6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

B.B. No	Alan, m ²	Yapı Sınıfı Grubu	Birim Değeri, TL/m ²	Sigortaya Esas Değeri, TL
1	18	3B	700	12.600
2	25		700	17.500
3	250		700	175.000
4	90		700	63.000
5	90		700	63.000
TOPLAM	473			331.100

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 02.11.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Adnan ÇANGA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402674

Ulaş ARSLANDOğMUş
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:402185

02.11.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIř	EFEKTİF SATIş
ABD DOLARI	2.9149	2.9202
EURO	3.2068	3.2125

EKLER

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

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

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

TAPU FOTOKOPİLERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	STANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KADIKÖY					
	Mahallesi	ERENKÖY					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
06	368	25	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN		ha	m²	dm²
					902,00 m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 21979939							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bm No.
132 000,00		DÜKKAN		31/1080	-	BODRUM	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. ndan kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ nden Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN PLANI : Y.PLANE: 24/12/1973					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tmm					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	20269	79	7738		03/11/2010	Cilt No.	
Sahife No.	Sicilinde Yıgındur Ayşin OZARSLAN Kadıköy Yetkili Müdür Yardımcısı  Sicil No: 110942551 Müdür Yardımcısı NOT: Bu belge, tapu siciline kayıtlı ve geçerli olup, tapu siciline kayıtlı olan her türlü tapu senediyle birlikte kullanılmak üzere hazırlanmıştır.					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
SİRK - 50. VII		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 199	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	STANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KADIKÖY					
	Mahallesi	ERENKÖY					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
06	368	25	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN		ha	m²	dm²
					902,00 m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 21979940							
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.
218.000,00		DÜKKAN		50/1080		100RUM	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taahhüt TÜRKiYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde, YÖN. PLANI : Y. PLANI: 24/12/1973					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		20269	79	7739		03/11/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uyundur Aysun ÖZTÜRK Kadıköy Yetkilil/Müdür Yardımcısı Haydar TIRNAZOĞLU Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Halk Bankası gayrimenkul satış ve alım işlemleri için Halk Bankası Müdürlüğüne başvurulmalıdır.							** Halk Bankası (Kadıköy) Şubesi'ne başvurulmalıdır.

SHÇEK - 50. YIL. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. 199

TAPU KAYDI (TAKBİS) BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 10:02:45	2015-56394	20151023-1360-F00539	16,00 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	902,00000 m ²	
Zemin No	21979940	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ Böl No: 2)	
Il / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	50/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	79 / 7739	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 97	

Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan Y. PLANI: 24/12/1973		- 0
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		10.12.2014 - 36147

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 10.02.52	2015-56395	20151023-1360-F00540	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm		902,00000 m²
Zemin No	21979941	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No		(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 3)
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda		200/1080
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik		DEPOLU DÜKKAN
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	79 / 7740	Ana Taşınmaz Nitelik		BAHÇELİ KAGIR APARTMAN
Ada / Parsel	388 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No		1 / 97
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar			
Beyan Y.PLANI: 24/12/1973	Tarih - Yevmiye			
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	- 0			
	10.12.2014 - 36147			

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 10:02:58	2015-56396	20151023-1360-F00543	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	902,00000 m²	
Zemin No	21979942	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 4)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	100/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	79 / 7741	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 97	
Ş/B/ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan Y. PLANI: 24/12/1973			- 0	
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.			10.12.2014 - 36147	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 10.03.08	2015-56397	20151023-1360-F00546	16.00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm		902,00000 m²
Zemin No	22452641	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 5)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	100/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	79 / 7742	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 97	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar			
Beyan Y.PLANI: 24/12/1973	Tarih - Yevmiye			
Beyan 6308 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	- 0			
	10.12.2014 - 36147			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	23.10.2015 10:02:37	2015-56393	20151023-1360-F00535	16.00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	902.00000 m²	
Zemin No	21979939	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	30/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	79 / 7738	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 97	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Y. PLANI: 24/12/1973			- 0	
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.			10.12.2014 - 36147	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269

TABLO IV - BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER		ACIKLAMA
2) Bulunduğu köy veya mahallenin adı	CADEBOSTAN MAH.	
3) Caddesi ve Sokak	BAGDAT CAD.	
4) Kapı ve Daire No.	288/A/3/	
5) Ada / Parsel	106/4	
6) Bina Arsa Alanı (m ²)	368/25	
7) Bina Arsa Alanı (m ²)	79/7740	
8) İnşaatın türü	902,00	
9) İnşaatın sınıfı	200/1080	
10) Kullanış Şekli	Betonarme Karkas Binalar	
11) İnşaatın bitim tarihi	2. Sınıf İnşaatlar	
12) İhtisap tarihi	Banka ve Sigorta Binaları	
13) Kısıtlılığın başlangıç tarihi	06.03.1976 00:00:00	
14) Müafiyetin başlangıç yılı ve süresi	03/11/2010	
15) Hisseli ise hisse nispeti		
16) Bina tarhihindeki rayiç bedeli	1.590.053,09	
17) Vergiden muaf miktar	0,00	
18) Vergiye tabi rayiç bedeli	1.590.000,00	

VERGİLENDİRME İLİŞKİN BİLGİLER

Beyan Hesap Yılı		2014
19) İnşaatın m ² maliyet bedeli		674,10
20) Bina alanı dışındaki yüzölçümü (m ²)		165,90
21) Bina alanı dışındaki maliyet bedeli (19x20)		111.833,19
22) Var ise kalonifer farkı (21x%8)		8.946,66
23) Var ise asansör farkı (21x%6)		6.709,99
24) Kalonifer ve asansör inş.maliyet bedeli(21+22+23)		127.489,84
25) Asımaya payı indirimi		40.797
26) Asgari bina inşaat maliyet bedeli (24-25)		86.692,09
27) Asgari arsa değeri		1.503.360,00
28) Hisseye Düşen Asgari Arsa Değeri		1.503.360,00
29) Arsa dahil binanın asgari beyan değeri (26+28)		1.590.053,09
30) Sokakın Rayiç Bedeli		9.000,00

ASGARI BEYANIN HESABI

Beyan Hesap Yılı		2014
19) İnşaatın m ² maliyet bedeli		674,10
20) Bina alanı dışındaki yüzölçümü (m ²)		165,90
21) Bina alanı dışındaki maliyet bedeli (19x20)		111.833,19
22) Var ise kalonifer farkı (21x%8)		8.946,66
23) Var ise asansör farkı (21x%6)		6.709,99
24) Kalonifer ve asansör inş.maliyet bedeli(21+22+23)		127.489,84
25) Asımaya payı indirimi		40.797
26) Asgari bina inşaat maliyet bedeli (24-25)		86.692,09
27) Asgari arsa değeri		1.503.360,00
28) Hisseye Düşen Asgari Arsa Değeri		1.503.360,00
29) Arsa dahil binanın asgari beyan değeri (26+28)		1.590.053,09
30) Sokakın Rayiç Bedeli		9.000,00

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak Vergi Beyannamesi
(Bina)

Muhatap No : 1578005

Dönem : 2014

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

M Ü K E L L E F İ N	Soyadı veya Unvanı	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	Mahalle	YUKARI DUDULLU MAH.
			Sokak	ŞERİFALİ ÇİFTLİĞİ TATLISU MAH.
			Kapı / Daire	1/4
			İl / İlçe	İSTANBUL / ÖMRANİYE
			[ŞYERİ ADRESİ]	
			Mahalle	YUKARI DUDULLU MAH.
			Sokak	ŞERİFALİ ÇİFTLİĞİ TATLISU MAH.
			Kapı / Daire	1/4
			İl / İlçe	İSTANBUL / ÖMRANİYE
		Doğum Tarihi	01/01/1900	

TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ

1-	2-	3-	4-	5-	6-	7-	8-
Bina Sayısı	Binaların Rayiç Bedelleri Toplamı	Vergiden Dönemler	Muafiyetler	Vergiye Tabi Rayiç Bedeli	Vergi Oranı	Ödenecek Vergi Tutarı	
1	1.590.053,09	2014	0,00	1.590.053,09	0,004	6.360,00	
1	1.670.000,00	2015	0,00	1.670.000,00	0,004	6.680,00	
1	0,00		0,00	0,00	0	0,00	
1	0,00		0,00	0,00	0	0,00	

TABLO III - Bu Taşınmazın Ait Borç Bulunmaktadır.

Tarhiyat Türü	: N
Beyannamenin Veriliş Tarihi	: 05/01/2011
Beyan No / Sıra No	: 5805435 3
Taahhüt No	: 288600
Dökümü Veren	: Esra YAVUZ
Beyannamenin Veriliş Nedeni	Normal
Beyannamenin Durumu	Açık

23-10-2015

Aşağıda.

TABLO IV - BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER		AÇIKLAMA
2) Bulunduğu köy veya mahallenin adı	CADDEBOSTAN MAH.	
3) Cadde ve Sokak No	BAGDAT CAD.	
4) Kapı ve Daire No.	286/A/2/	
5) Ada / Parsel	106/4	
6) Bina Arsaasının Alanı (m ²)	368/25	
7) Bina ait arsa payının oran ve m ²	79/7739	
8) İnşaatın türü		902,00
9) İnşaatın sınıfı		50/1080
10) Kullanış Şekli		Betonarme Karkas Binalar
11) İnşaatın bitim tarihi		2. Sınıf İnşaatlar
12) İhtisap tarihi		Barika ve Sigorta Binaları
13) Kısıtlılığın bağlanış tarihi		06.03.1976 00:00:00
14) Muafiyetin bağlanış yılı ve süresi		03/11/2010
15) Hissel ise hisse nispeti		
16) Beyan tarihindeki rayiç bedeli		423.048,28
17) Vergiden muaf miktar		0,00
18) Vergiye tabi rayiç bedel		423.000,00

VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Beyan Hesap Yılı		2014
19) İnşaatın m ² maliyet bedeli		674,10
20) Bina dışarıdan dışa yüzölçümü (m ²)		90,34
21) Bina dışarıdan dışa yüzölçümü (m ²)		60.898,19
22) Varis kalonifer farkı (21x%8)		4.871,86
23) Varis asansör farkı (21x%6)		3.653,89
24) Kalonifer ve asansör ing.maliyet bedeli(21+22+23)		69.423,94
25) Asansör payı indirim		22.216
26) Asansör bina inşaat maliyet bedeli (24-25)		47.208,28
27) Asansör arsa değeri		375.840,00
28) Hisseye Düşen Asansör Arsa Değeri		375.840,00
29) Arsa dahil binanın asansör beyan değeri (26+28)		423.048,28
30) Sokakın Rayiç Bedeli		9.000,00

ASGARİ BEYANIN HESABI

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak Vergi Beyannamesi
(Bina)

Muhatap No : 1578005

Dönem : 2014

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

İKAMETGAH ADRESİ	
Mahalle	YUKARI DUDULLU MAH.
Sokak	ŞERİFALİ ÇİFTLİĞİ TATLUSU MAH.
Kapı / Daire	1/4
İl / İlçe	İSTANBUL / ÜMRANİYE
İŞYERİ ADRESİ	
Mahalle	YUKARI DUDULLU MAH.
Sokak	ŞERİFALİ ÇİFTLİĞİ TATLUSU MAH.
Kapı / Daire	1/4
İl / İlçe	İSTANBUL / ÜMRANİYE
Doğum Tarihi	01/01/1900

TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ

-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-
	Bina Sayısı	Binaların Rayiç Bedelleri Toplamı	Vergilen Dönemler	Müşfiyetler	Vergiyeye Tabi Rayiç Bedeli	Vergi Oranı	Ödenecek Vergi Tutarı
M E S K İ N L E R		0,00		0,00	0,00		0,00
		0,00		0,00	0,00		0,00
		0,00		0,00	0,00		0,00
		0,00		0,00	0,00		0,00
D İ G E R L E R	1	423.048,28	2014	0,00	423.048,28	0,004	1.692,00
	1	444.000,00	2015	0,00	444.000,00	0,004	1.776,00
	1	0,00		0,00	0,00	0	0,00
	1	0,00		0,00	0,00	0	0,00

TABLO III - Bu Tasınmaza Ait Borç Bulunmaktadır.

Tarih/Tarihi	Tarih/Tarihi	Tarih/Tarihi
Beyannamenin Veriliş Tarihi	Beyannamenin Veriliş Nedeni	Beyannamenin Durumu
05/01/2011	Normal	23.10.2015
Beyan No / Sıra No	2	Aktı Gıdirt.
Tasınmaz No	268599	
Dokümü Veren	Eser YAVUZ	

İNŞAAT RUHSATNAME ÖRNEKLERİ

T. C. İSTANBUL BELEDİYESİ
Kadıköy Belediye S. Md.
73/9467 Dosya : 72/11582
(Ruhsatnameyi doldurmadan önce kapaktaki izahatı mutlaka okuyunuz)

Yapı, Tamir ve Hâveler İçin İzin Kâğıdı (Ruhsatname)

Sahife No. 42
Cilt No. 9

Bölüm 1 — Yapının yeri (adresli)

Semti : Kadıköy
Mahalle : Erenköy
Sokağı : Bağdat Cad.
Varan kapı numarası : 106 Kat, 368 Adg.
Ada ve parsel : E-dastro : 25 Parsel
Numarası : 72/2158
Tasarım belgesi tarih ve No : 72/2010

Bölüm 2 — Yapının sahibi ve fennî mesulü

Yapı sahibinin adı, soyadı ve adresi : Haydar Kireoğlu ve Hs. - Kireoğlu Han
Resmî daire ile temli : 108 - Kadıköy
Şirket veya kurum ile davası : M. Vahap Kalkan
Yapı mesuliyetini Alınan : Kalkan
Unvanı : M. Vahap Kalkan
Adresi : Kızıllı sok. 4/10 - Sütlüçe

Bölüm 3 — Yeni inşaat (Bu ruhsatname, «Yeni yapı» «Kat veya yapı hâveni» «Tadilat» «Müstemsile» «İnşa veya hâveni» gibi inşaatın hangisi için verilmiştir?)
Yeni yapı

(Hâvelerde eski yapı ve hususiyetlerini nazarı itibare almayınız)

a. Yapı ydiz ölçüsünün kullanış maksatlarına göre ayrılığı (m2 olarak)				b. Yapının kullanılacak inşaat maksadına göre cinsi nedir				c - Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır?	
Kullanış maksadı	m2 st	Kullanış maksadı	m2 st	1. Çelik iskelet	2. Betonarme iskelet	3. Ahşap iskelet	4. Taş yığma	5. Tuğla yığma	6. Kırpiç yığma
1. Ev		10. Kütüphane			X				
2. Apartman	800	11. Resmî daire							
3. Otel		12. Hastane							
4. Han		13.							
5. Dükkan	293	14.							
6. Fabrika		15.							
7. Sinema		16.							
8. Okul		17.							
9. Cami		18.							
Toplam				1093					

(Hangi maksat veya maksatlar için kullanılacak ise, herbirinin karşısına m2 lerini ayrı ayrı yazınız.)

d - Yapı kaç kat olacaktır? 5
1 - Yol seviyesinin üstünde 5
2 - Yol seviyesinin altında 2
e - Yapının yüksekliği (metre)? 15.50 M.
f - Yapının hususiyetine ve mahallat rayise göre bir m2 sinin takribî maliyet fiyatı? 644 TL.
g - Yapının Belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti (Arsa kıymeti hariç) 103.892 TL.
Cinsi nedir B.A.K.

Mülâkâtın bahçe duvarı inşaatı ile, Belediyece maliyet kıymeti kaç liradır? TL.
173/11582 sayılı İmarî Fisi ile, Hs. Kireoğlu ve Hs. Kireoğlu Han
Bölüm 4 — Tamirat
Parsel Sınırı Belirlendi.

Bu tamiratın Belediyece tahmin olunan maliyeti kaç liradır? TL.

Bölüm 5 — Belediye geliri

Gelirin mahiyeti	Lira	Kuruş	DURUNCELER
Harç	1474	75	12/6551 sayılı İmarî Fisi ile; H=15.50 m. 12 tıfollu yerde B.A.K. 2 katlı + 5 katlı Apartman + Dükkan 11500 TL.
Ceza	625	80	
Toplam	2100	55	

Yukarıda mahal, evsaf ve fennî şartları yazılı olan inşaat için Hs. Kireoğlu ve Hs. Kireoğlu Han
ye ruhsatname verilmiş, harç 18.9.73 tarih 55989/13840 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini deruhte edilmek üzere alınmıştır.

25.9.73
Yapı Mesuliyetini Alanın İmzası: V. S. S. S.
Belediye Fennî Memuru İmzası: V. S. S. S.
Fennî Kurul Başkanı İmzası: B. S. S. S.
Belediye Şube Müdürü İmzası: D. T. S. S.

İlk Yapı Ruhsatnamesi

T.C. KADIKÖY BELEDİYESİ
İmar İşleri Müdürlüğü
0.27/1152

YAPI İZİN BELGESİ
(Yeni, İlave, Tadilat İnşaatı için Geçerlidir.)
RUHSATNAME

Çift No: 43
Sahife No: 49

Bu YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı) *Mev. Zemin, 1. Kat Tadilat* inşaatı için verilmiş olup, inşaat süresince EKLERİYLE beraber YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKTIR. *Em. Katta*

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti, Mahallesi : *Kadiköy, Fındıklı*
Sokağı, bina kapı No.su : *Edişirli Cad.*
Kadaströ : Pafta : *106* Ada : *368* Parsel : *25*

BÖLÜM : II — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☐ Kot
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐
3 - Tadilat için ☒ 4 - Tamirat için verilmiştir. ☐
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM : V

Proje Adı	TASDİK		Belge Adı	TASDİK	
	Tarih	No.su		Tarih	No.su
Mimari Statik	<i>8/12/82</i>		Tapu		
Sihhi tesisat			Çap		
Elektrik			Röperil krokisi		
Kalorifer			Kot Rölövesi		
Asansör			İstikamet		

BÖLÜM : VII — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOT
1. Ev Apartman Daire sayısı		7. İmalathane		
2. Dük. mağaza sayısı		8. Sinema		
3. İşhanı Pasajı (içindeki işyeri) sayısı		9. Otobüs durak		
4. Depo, ardiye		10. Lokanta		
5. Garaj, hangar		11. Hastahane		
6. Fabrika Atölye		12. Okul, Camii		
		13. Resmi daire ismi		
		TOPLAM		

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

a. Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	0 Kot seviyesinin üstündeki kat sayısı	0 Kot seviyesinin altındaki kat sayısı	KOT

b. Yapının yüksekliği (Metre) *10.50*
Yapının toplam alanı (M2)

BÖLÜM : VIII — Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç :	<i>20.000</i>	
Ceza :		
Toplam :	<i>20.000</i>	

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı *Adres* bu (YAPI İZİN BELGESİ) *025* sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesi ile göre *inşaat* yapı ruhsat ve denetim harcı — Sayılı Belediyeler Gelirleri Kanununun — üncü maddesine göre *3-11/2-1982* tarih ve *561212* sayılı mabuzla, inşaat vergisinin de *197* tarih ve *sayılı* mabuzla ödendiği anlaşılmakla, yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

YAPI **Belediye** **Yapı Kontrol** **İmar İş. Müd.** **İmar İşleri** **Belediye**
Fenni Tatbikat Sorumlusu Teknik Elemanı Şefi Muavini Müdür Bak. Yard.

8.12.82 sayılı ruhsatname ile inşaatın 4.12.82 tarihinde 8115 sayılı mabuzla inşaatın tadilatına (1. Kat Tadilat) başlatıldığı (N. Katta)

NOT : 1) Yapı izin belgesi alınmadan, yapıya başlanmış olması halinde 1606 sayılı kanun 6/A maddesi uyarınca durum ayrıca BELEDİYE ENCÜMENİNE İletilecektir.

NOT : 2) Aşağıdaki form ikmal edilmedikçe, YAPIYA Zemin kat betonunu üzeri inşaat faaliyetine devam Mer'li İmar Nizamnamesi 7 nci maddesi gereğince, Temel inşaatı biten yapı için zemin kat döşeme betonunu üzeri inşaat faaliyetine devam talebini har' ilgisinin Müdürlüğümüze yaptığı *197* gün ve *sayılı* mabuzla, Tadilatın tesisat projesine uygun bağlandı. Fen İşler Şefliğinin *197* gün ve *sayılı* yazılarından *3* mevcut inşaat faaliyetinde tasdikli proje uyarınca yapıldığı, mahallenetkik ile İMAR İZİN BELGESİ GİNCE tesbu edildiği anlaşılmakla uygun görüldükçe, talep edilen ZEMİN KAT DÖŞEME BETONU ÜZERİ İNŞAAT FAALİYETİ DEVAM 1281 verilmiştir.

YAPI **Belediye** **Yapı Kontrol** **İmar İş. Müd.** **İmar İşleri**
Fenni Tatbikat Sorumlusu Teknik Elemanı Şefi Muavini Müdür Bak. Yard.

6.10.1986 *6.12* *66 EKİM 1986*

YAPI KULLANMA İZNİ RAPORU BELGESİ

T. C. BELEDİYE BAŞKANLIĞI İSTANBUL İmar Müdürlüğü			Yapı Sahibi : <u>Haydar Köseoglu</u> Yapının Adresi : <u>Kadıköy, Eranköy mah. Bağdat cad.</u> Müracaat Tarihi : <u>18.2.1976</u> Muayene Tarihi : <u>17.2.1976</u>		
SAYI : İskân Br. <u>1976 / 1246</u>					
Yapı muayene ve kullanma izni raporu					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Projenin Tasdik Tarihi ve No.su	Yapı Ruhsatının Tarihi ve No.su	Tesisat Belgesinin Tarihi ve No.su
106	368	25	11.10.1972/6551 14.12.1973/8575	25.9.1973/9467	19.12.1975/12723
Yukarıda adresi yazılı yerdeki 2 bodrum + 5 katlı inşaatın tamamlandığına dair rapordur. Not: 2.bodrum katta, sığınak, kalorifer dairesi, 1.bodrum katta, 2 adet dükkân ve zemin kat dükkânına ait depo, Zemin kat, dükkân ve dükkâna ait Bürodur. 1.kat çift dairedir. Diğer katlar tek dairedir. İşbu rapor 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir. Bu rapor 9.12.1974 tarih ve 8759 sayılı rapora ekler.					
Fen Elemanları		Sağlık Elemanı			
Erol ÖZBİLGEN Y.İng.Müh.		Yener TEKCAN Mimar		DOKTOR Cihat BAŞARAN	
KADIKÖY BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE					
Yukarıda yeri belirtilen yapı 6785 sayılı İmar Yasasının 1605 sayılı Yasa ile değişik 16.cı maddesi uyarınca fen ve sağlık mensuplarının muayene edilerek ruhsat ve eklerine uygun olduğu fen, sağlık ve imar mevzuatı yönünden kullanılmasında mahzur görülmediği heyetçe düzenlenen rapordan anlaşılmıştır. Emlâk alım vergisinin ödenmiş olduğunun Müdürlüğünüzce kontrol edilmesi, gerekli harçların tahsili ve ayrıca yapının kullanılıp kullanılmadığının tesbit edilerek İmar Yasasının 18.ci maddesine göre işlem yapılması şartıyla kullanma izni (İSKÂN İZNİ) nin yapı sahibine verilmesini rica ederim.					
Arif GÜZELBEYOĞLU İskân Br. Şefi /...../19... 18 Mart 1976 BELEDİYE BAŞKAN YARDIMCISI ADINA İMAR MÜDÜRÜ Haydar ERBAYDAR					

İlk İskân

İSTANBUL BELEDİYESİ

İmar ve Planlama Müdürlüğü
İskân Şubesi

Sayı 8759

Müracaat tarihi : 3.12.1974

Müracaat No. su : 8759

Muayene tarihi : 3.12.1974

Yapı sahibinin adı : Haydar Köseoglu

6

Yapı muayene ve kullanma izni raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	PROJENİN Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Kadıköy, Erenköy mah. Bağdat cad.	106	368	25	-	2158 -	14.12.1973 .. / 6 / 194	8575 4205

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 2.kısmî bodrum + 1.bodrum + zemin + 3 normal katlı inşaatın mahallen tetkikinde, 1.bodrum ve zemin kattaki dükkânlar ile dükkâna ait deponun iskan edilmeden projesinde yazılı maksatlar dahilinde kullanılması şartıyla tamamlanan kısımların kullanılabilirliğine dair rapordur.

Not: 1.bodrum katta, 2 adet dükkân ve zemin kattaki dükkâna ait depo, Zemin katda da bir adet dükkân, ~~muayene edilmiştir~~ ile dükkâna ait muhasebe bürosu mevcuttur. İşbu rapor 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir. Diğer kısımlar tamamlanmamıştır.

Eren Yener
Y. MühendisCihat Başaran
DoktorArif Güzelbeyoğlu
Y. Mimar

Kadıköy..... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

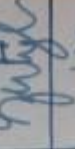
Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1605 sayılı K.nun 16-18 nci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

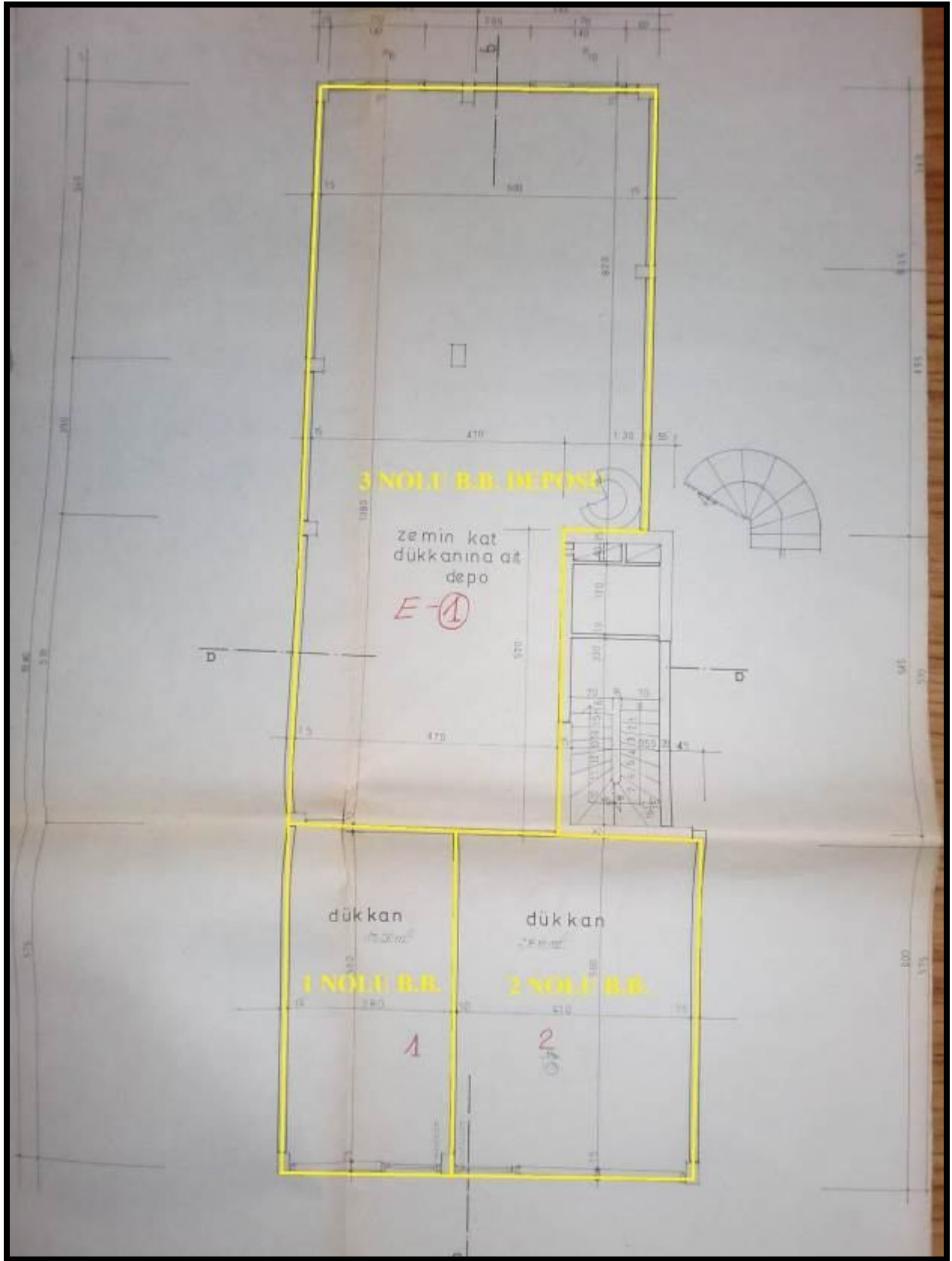
Şube Müdürlüğünce Emlâk alım vergisinin ödendiğine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma izninin ilgilisine verilmesini rica ederim.

29 Aralık / 1974

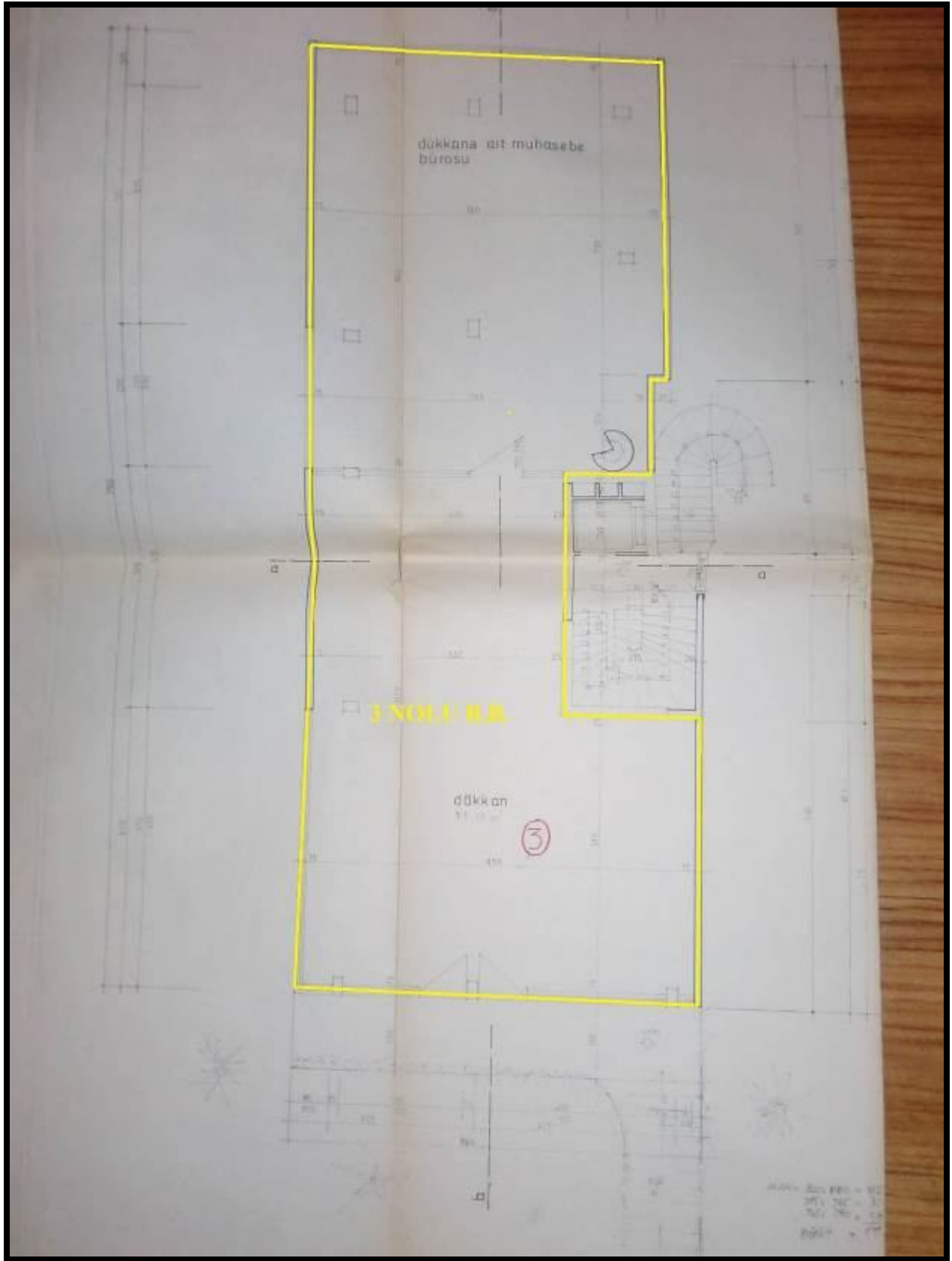
Arif GÜZELBEYOĞLU
İskân Şb. ŞefiNezdet ERBAĞDAR
İmar ve Planlama Md.

İlk Tadilat Sonrası Verilmiş İskân

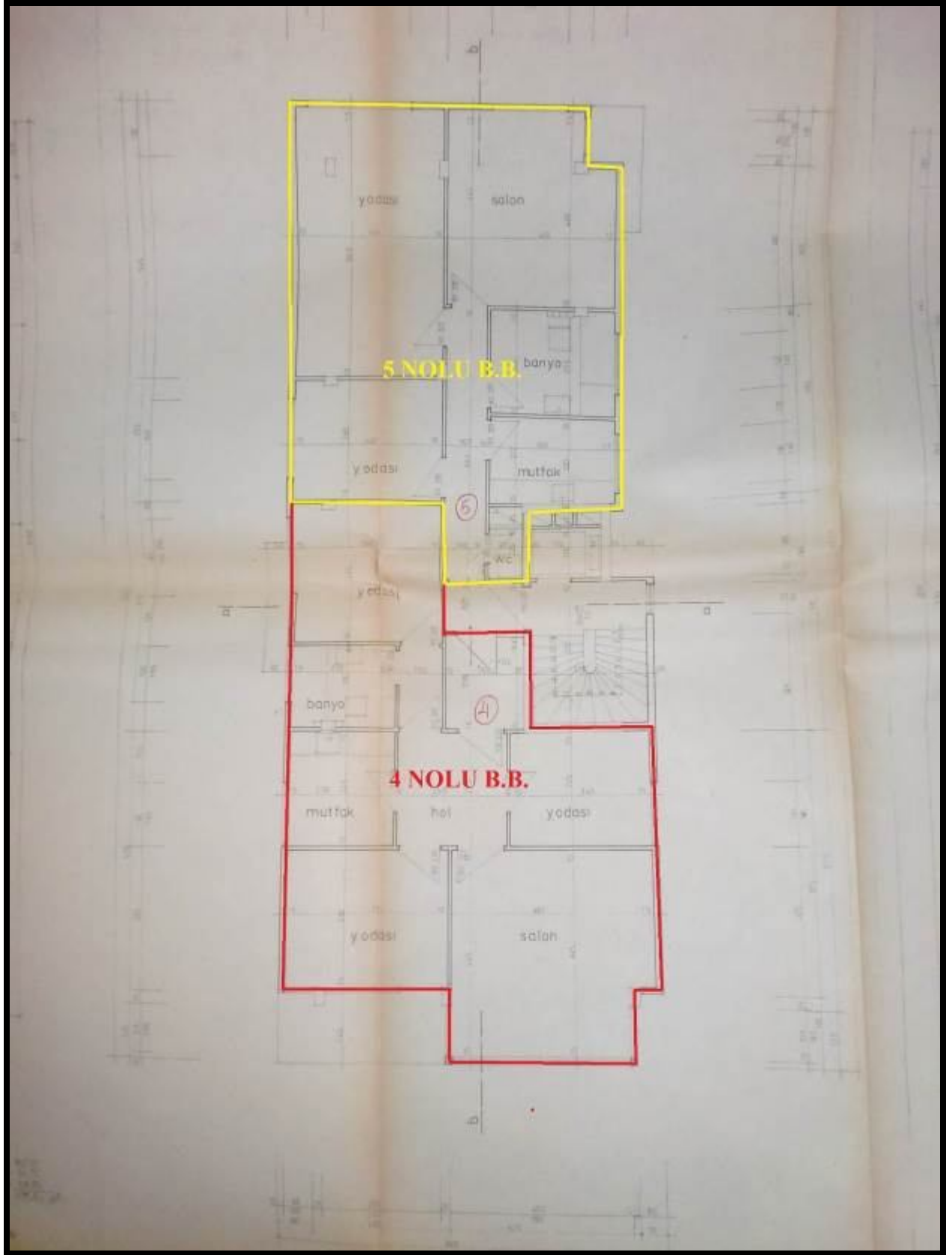
ERENKÖY 25 PARSEL, 368 ADA, 106 PAFTA							
Blok No	Kat No	NİTELİĞİ	ARSA YANI	Bağınış Bütün Malikleri	Değeri Lire	Eklentiler	İmzalar
1. ci Bodrum	1	ÖÜKKAN	30/1080	HAYDAR KÖSOĞLU			
1. ci Bodrum	2	ÖÜKKAN	50/1080	HAYDAR KÖSOĞLU			
Zemin	3	1. Bodrumda depolu olan ÖÜKKAN	200/1080	HAYDAR KÖSOĞLU		E-1	
Birinci	4	DAİRE	100/1080	HATİCE LEMAN ÖÜRÜŞKEN			
Birinci	5	DAİRE	100/1080	HATİCE LEMAN ÖÜRÜŞKEN			
İkinci	6	DAİRE	200/1080	EMİNE VASEFİYE ÖÜRÜŞKEN			
Üçüncü	7	DAİRE	200/1080	HAYDAR KÖSOĞLU			
Dördüncü	8	DAİRE	200/1080	HAYDAR KÖSOĞLU			



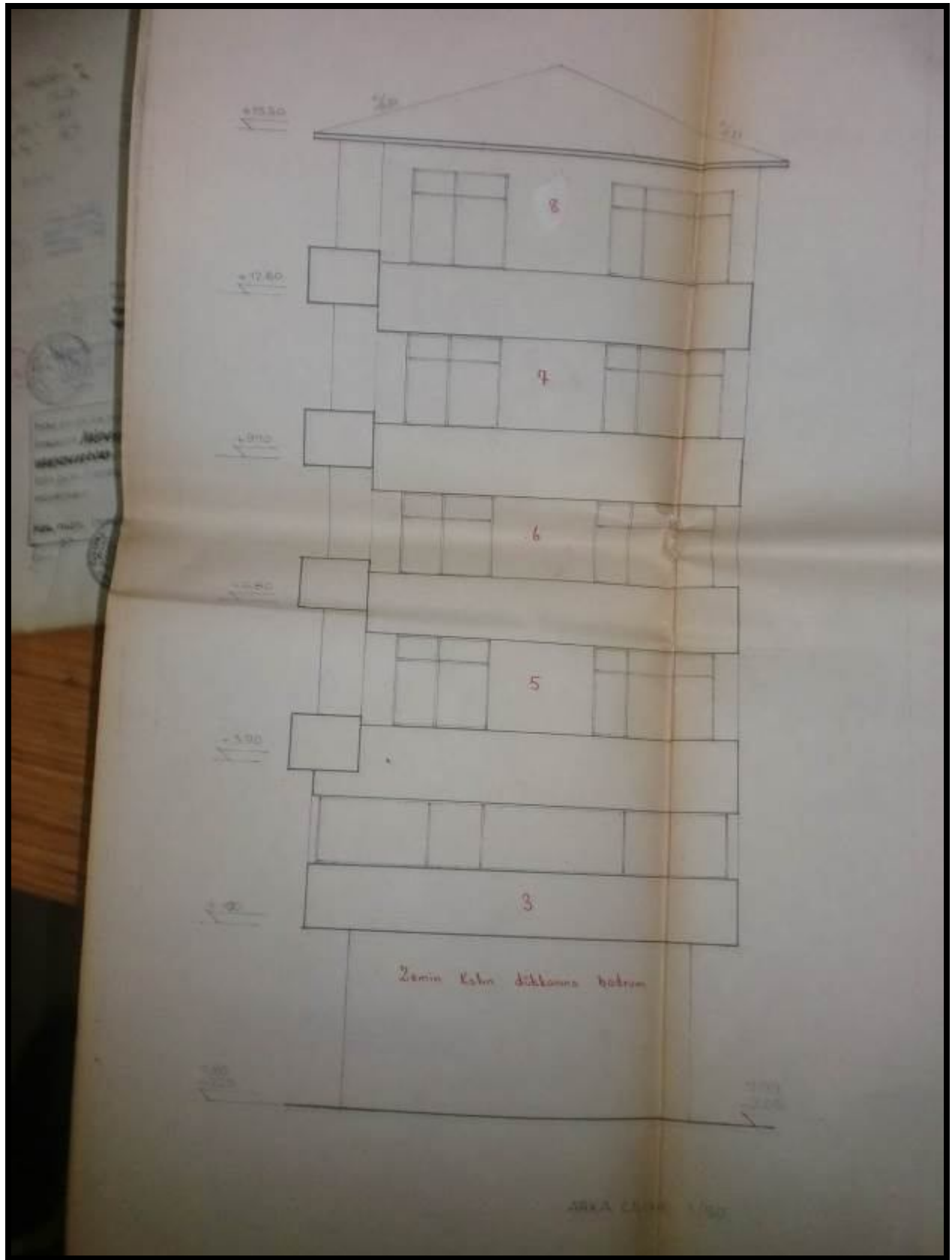
İLK TADİLAT PROJESİNDEN 1.BODRUM KAT PLANI



İLK TADİLAT PROJESİNDEN ZEMİN KAT PLANI



İLK PROJESİNDEN 1.KAT PLANI



85.19264

SEHER ERTÜRK

RÜŞEN TAŞCI

13 Eylül 1985

2981 ve 3194 sayılı yasa
göre statükleri tanzim edilmiştir

T C
İSTANBUL İLİ
KADIKÖY İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Emlak Müdürlüğü
Dosya No 972/11582
Ruhsat No 986/11-18
Tarih 6.10.1986
Tad.

86/22142 43258 48042
3650 - 3651 Selim'in altı kızları ve
imza SEHER ERTÜRK
İMAMAR

Tad.

B Ş Bel Bşk.
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
Tescil Şube
T No 1721
Tescil Edilmiştir

2981 ve 3194 sayılı yasa
göre statükleri tanzim edilmiştir

İSTANBUL İLİ
KADIKÖY İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Emlak Müdürlüğü
Dosya No 972/11582
Ruhsat No 986/11-18
Tarih 6.10.1986
Tad.

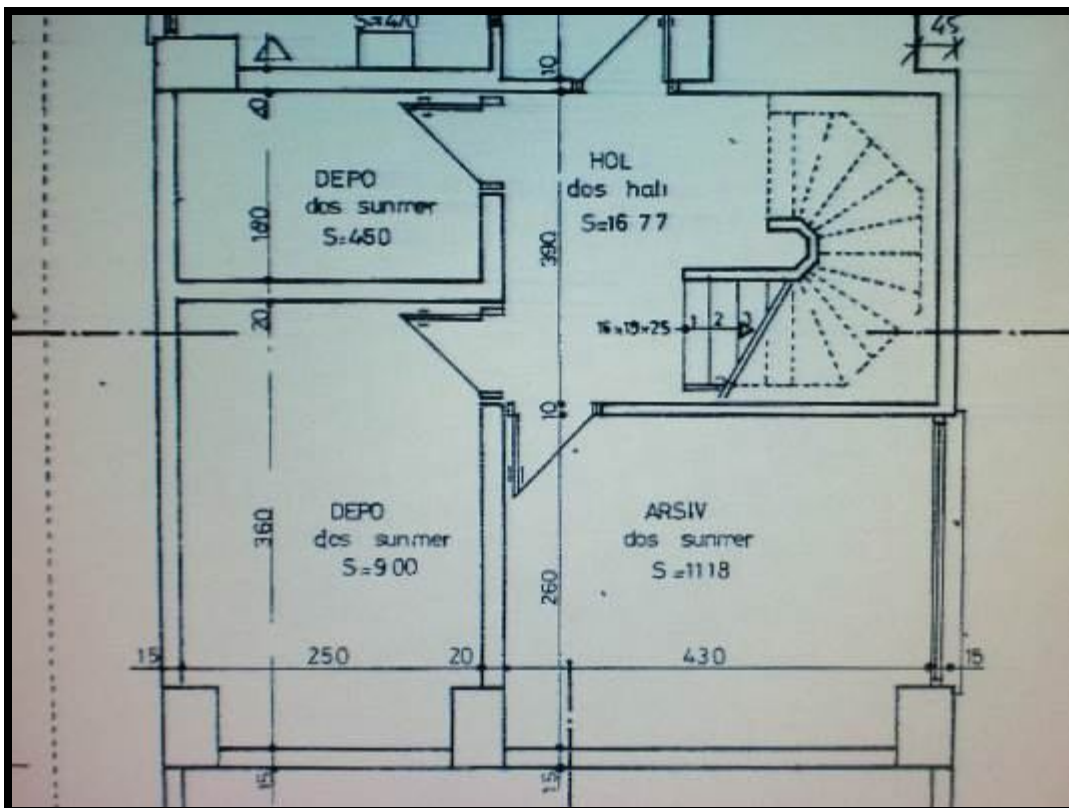
86/22142 43258 48042
3650 - 3651 Selim'in altı kızları ve
imza SEHER ERTÜRK
İMAMAR

Tad.

B Ş Bel Bşk.
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
Tescil Şube
T No 1721
Tescil Edilmiştir
ORHAN GÖKGÖZ

6 EKİM 1986

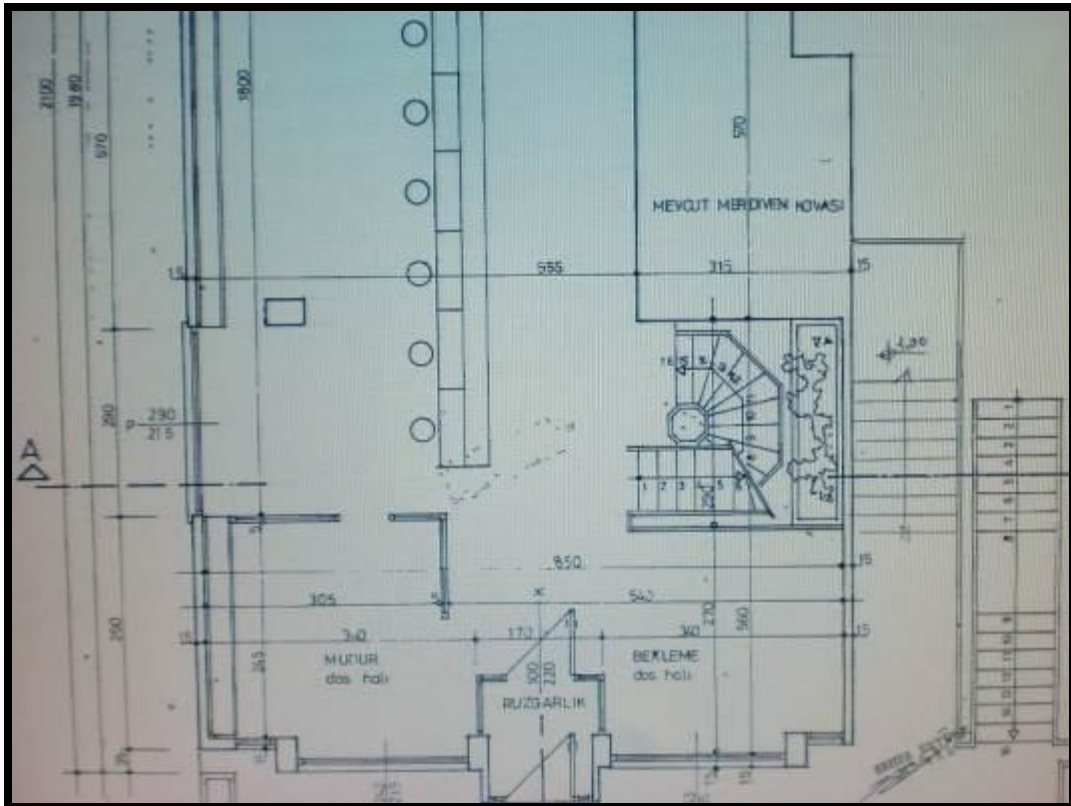
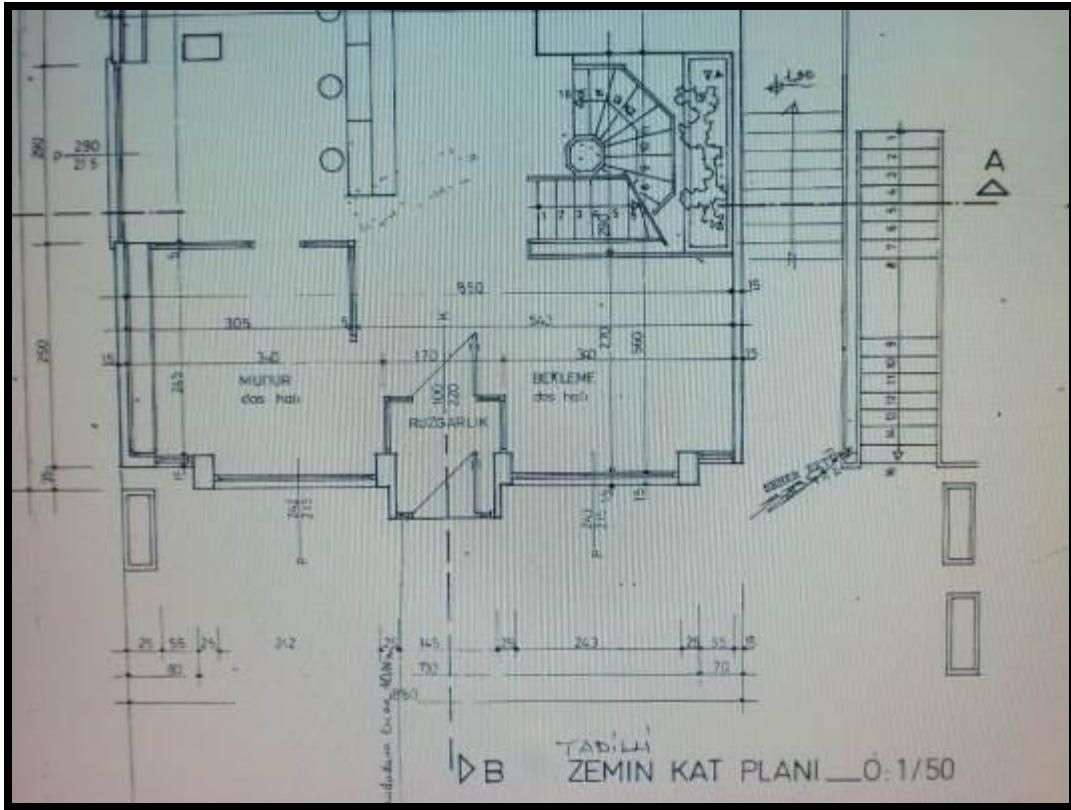
BELEDİYE ARŞİVİNDE YER ALAN 1986 TARİHLİ BODRUM+ZEMİN+1. KAT
TADİLAT PROJESİ



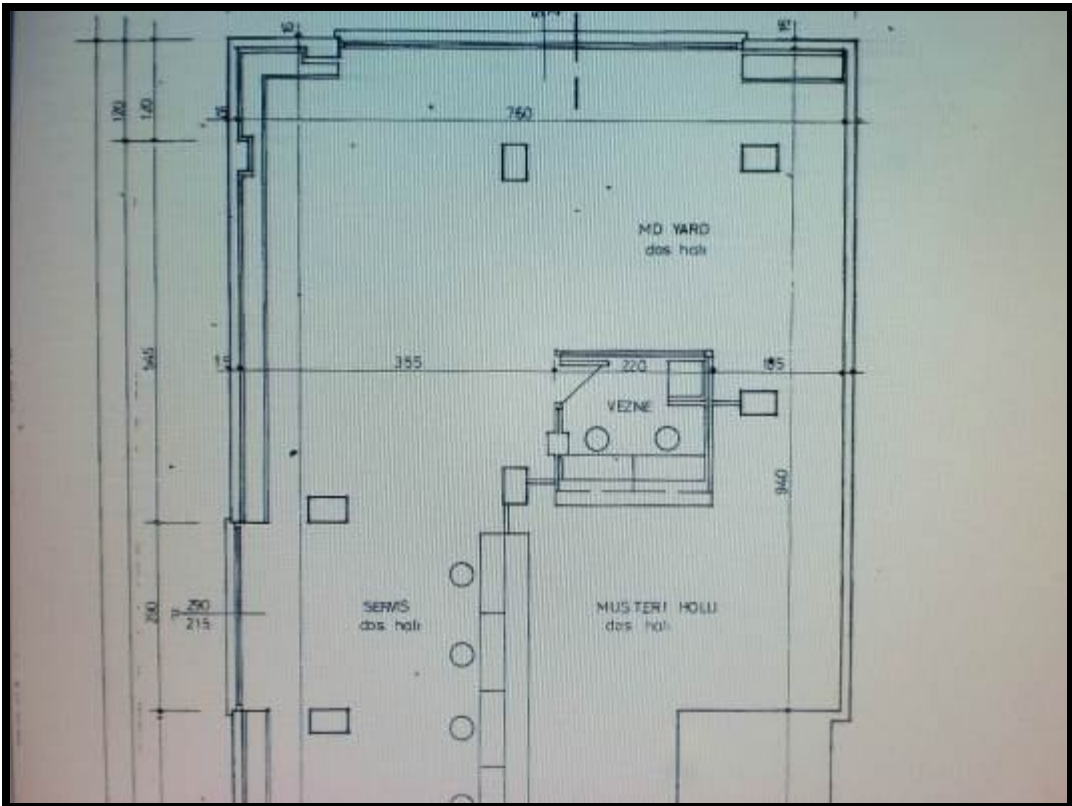
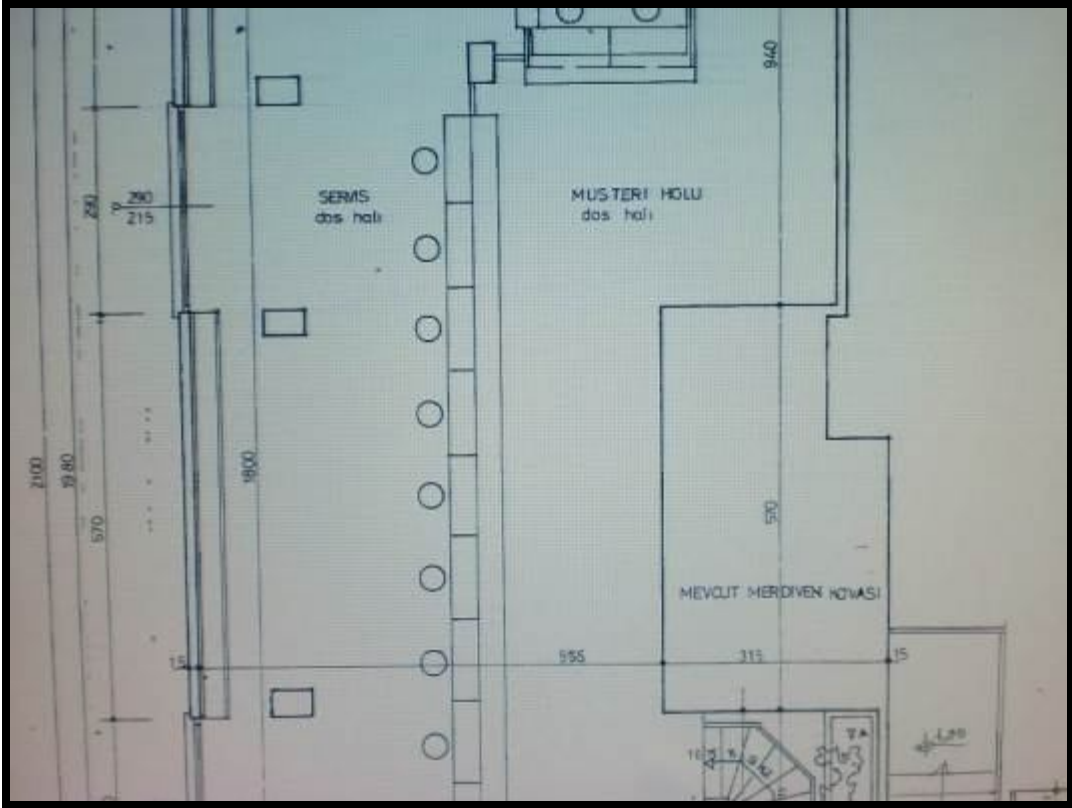
1986 TARİHLİ PROJEDEN 1.BODRUM KAT TADİLATI

1986 TARİHLİ PROJEDEN 1.BODRUM KAT TADİLATI

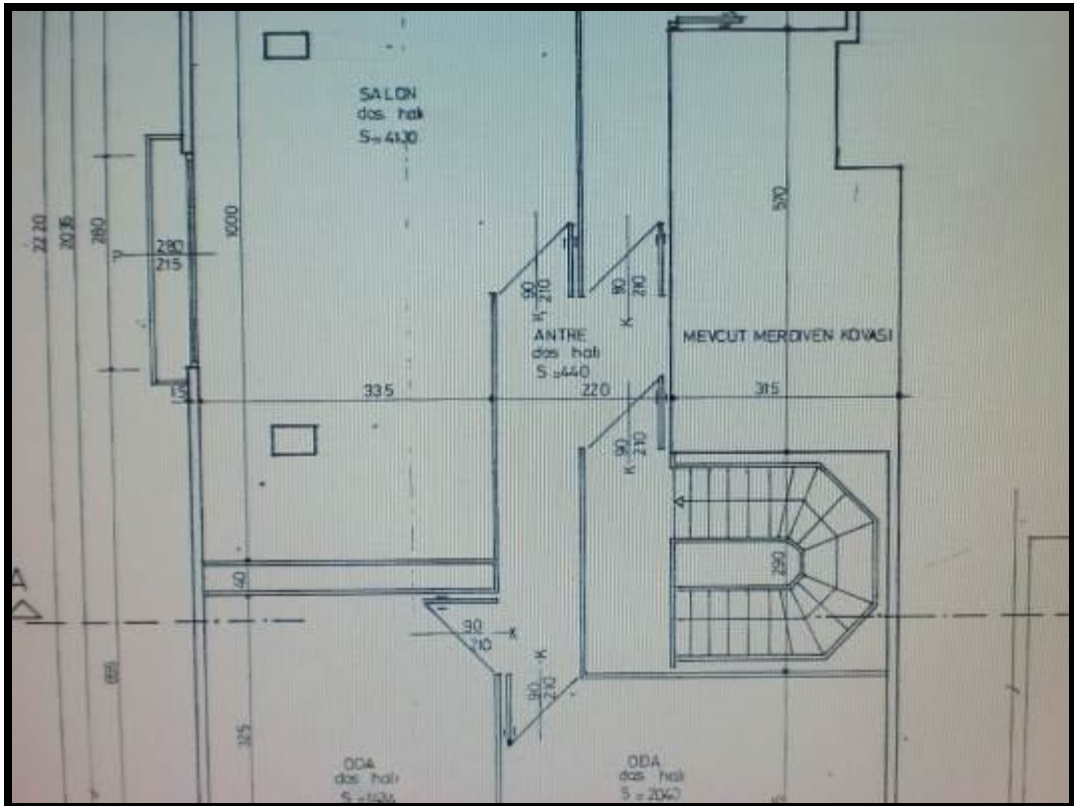
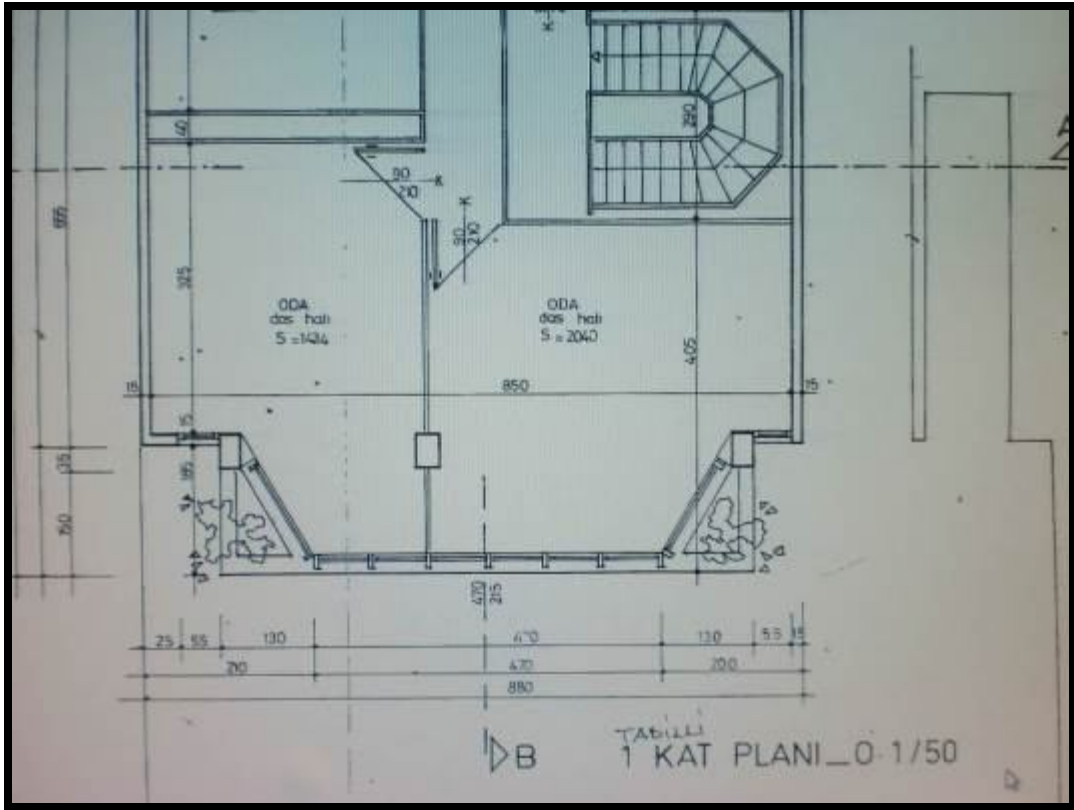
1986 TARİHLİ PROJEDEN 1.BODRUM KAT TADİLATI



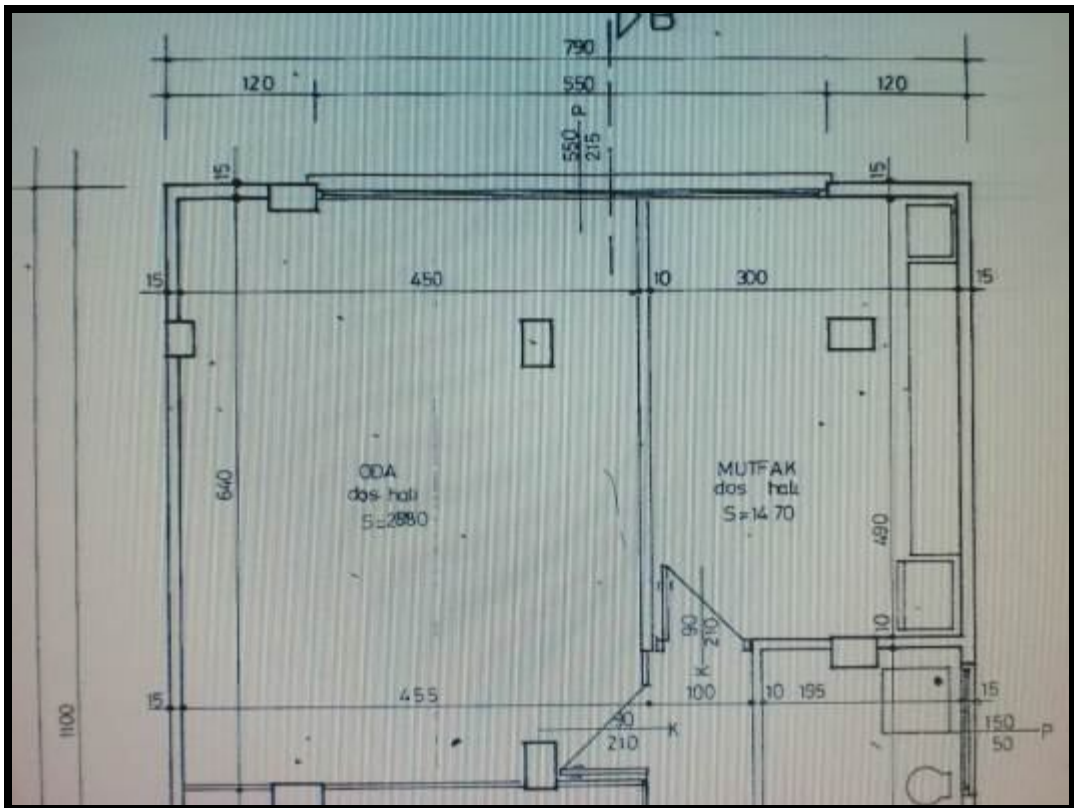
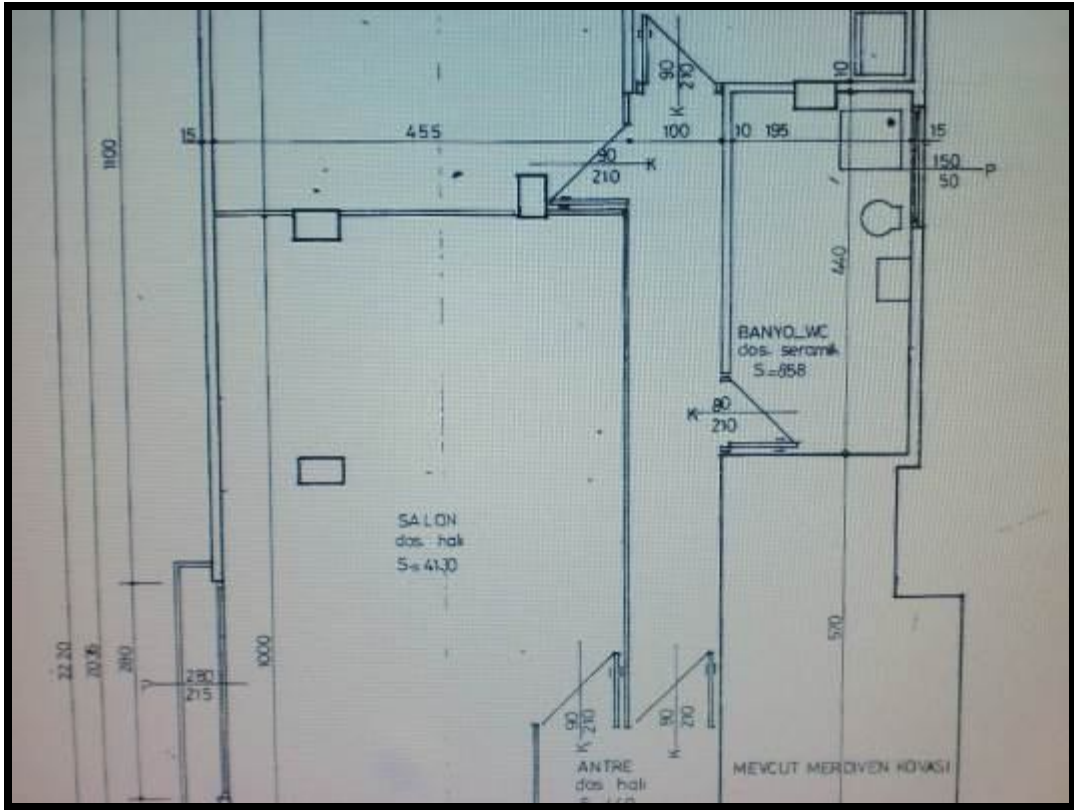
1986 TARİHLİ PROJEDEN ZEMİN KAT TADİLATI



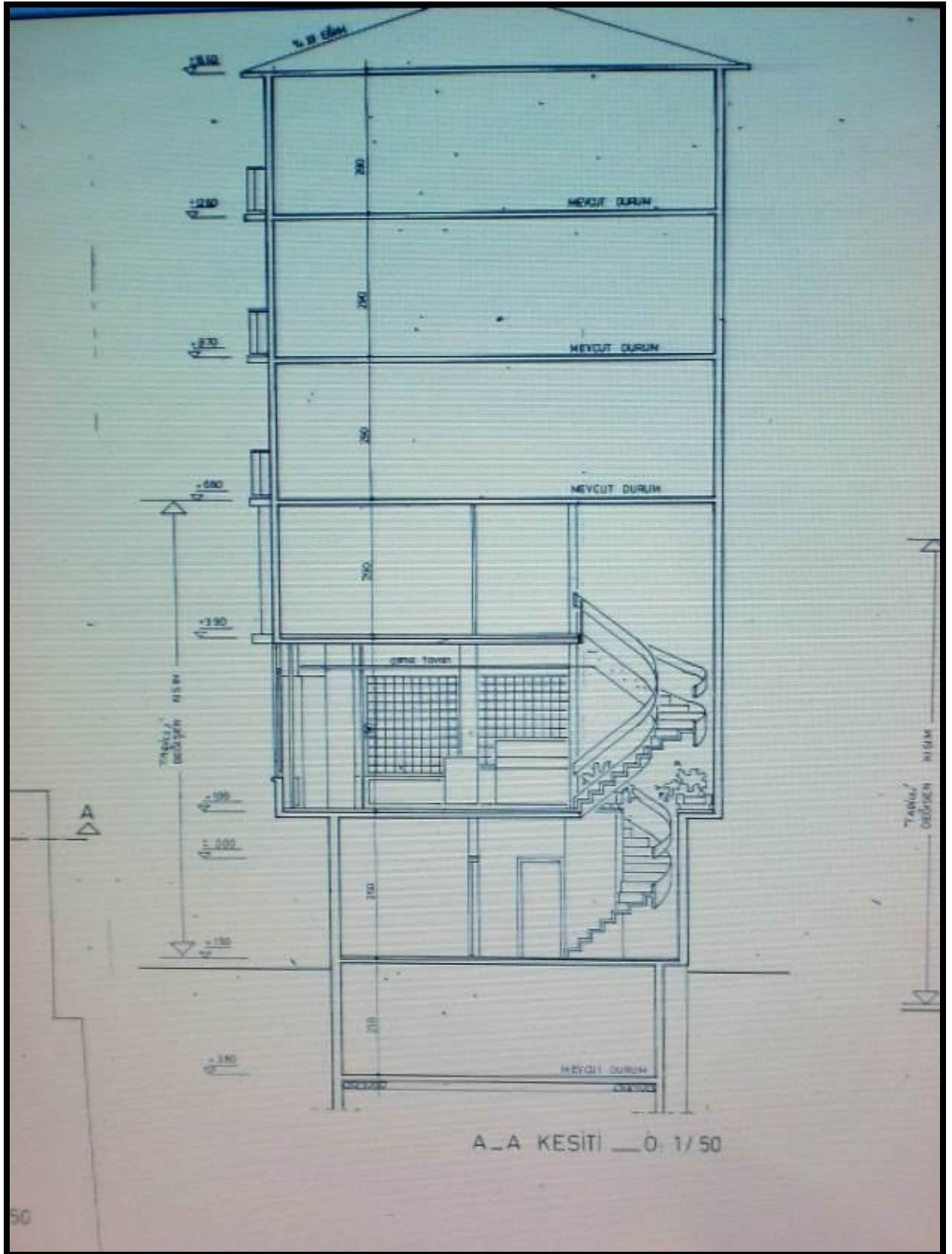
1986 TARİHLİ PROJEDEN ZEMİN KAT TADİLATI



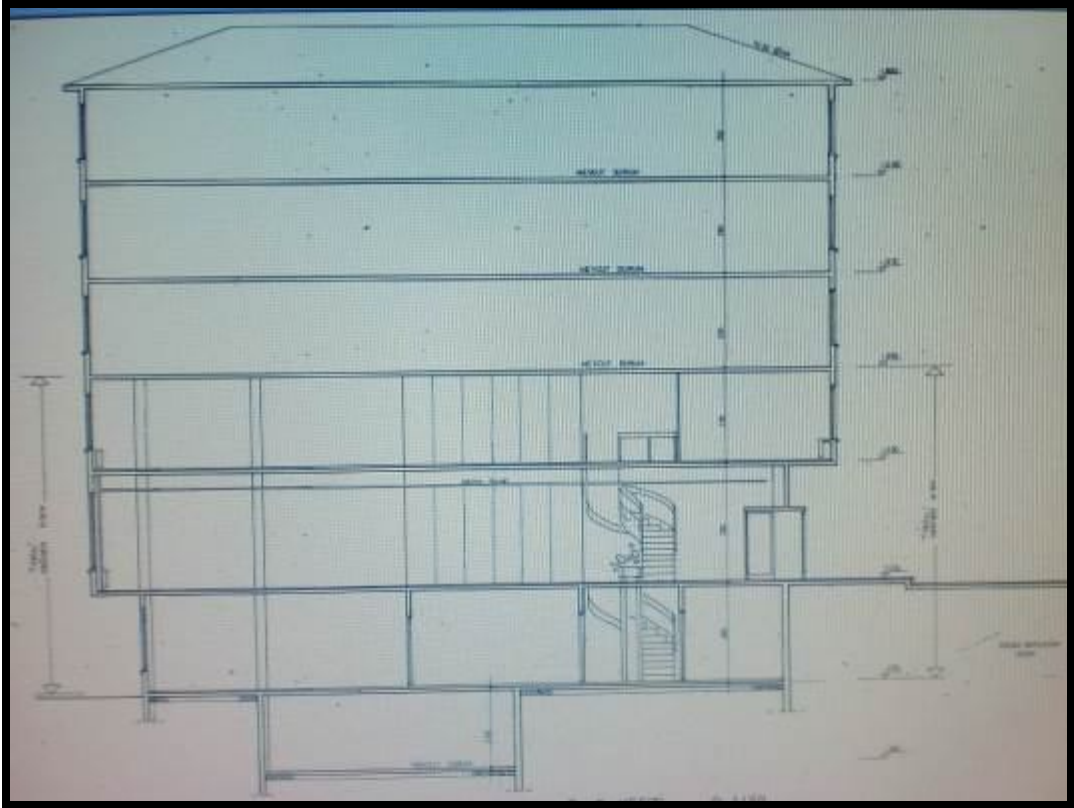
1986 TARİHLİ PROJEDEN 1. KAT TADİLATI



1986 TARİHLİ PROJEDEN 1. KAT TADİLATI



1986 TARİHLİ PROJEDEN BİNA KESİTİ



1986 TARİHLİ PROJEDEN BİNA KESİTİ

GAYRİMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
Tarih : 29.05.2014	No : 402674
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	
Adnan ÇANGA	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
Tarih : 22.01.2013	No : 402185
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	
Ulaş ARSLANDOĞMUŞ	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR YARDIMCISI	 Bekir Yener YILDIRIM GENEL MÜDÜR



ADI - SOYADI: ADNAN ÇANGA

İKAMET ADRESİ: AKAT MAH, MELODİ SOK,
SARAYLAR BELDESİ SİTESİ, B9 BLOK, D:13
BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA
DEĞERLEME HİZMETİ
VERDİĞİ İLLER: KOCAELİ, SAKARYA, DÜZCE

TELEFON NO: 5327868938

E-MAIL: a-canga@hotmail.com, adnan.canga@vakifekspertiz.com.tr

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: Almanya(Haunstetten), 04.03.1970

T.C. KİMLİK NO: 35803809376

EĞİTİM BİLGİLERİ:

(Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama, 1991-1996)

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:

Promeks (Aktif) Gayrimenkul Değerleme A.Ş.(01.09.2007, 01.02.2008)

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.(12.02.2008, -)

DEĞERLEME SEKTÖRÜ DIŞINDAKİ İŞ DENEYİMİ:

(Şehir Planlama Ofisleri(şehir plancısı 1996 - 2003) Aras Kargo Kayseri Bölge Müdürlüğü
Şube Müdürü, Operasyon Müdürü 2004 - 2007)

SPK LİSANS DURUMU : Vakıf Gayrimenkul Değerleme Uzmanı / Sorumlu Değerleme Uzmanı / Lisans No. 402674

ÇALIŞMA ŞEKLİ: Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. İstanbul 2. Bölge Müdürlüğünde
Kadrolu Sorumlu Değerleme Uzmanı Olarak Hizmet Vermekteyim.

ULAŞ ARSLANDOĞMUŞ

Tel 0 (536) 4133663
0 (536) 5441467
Adres Petrol İş Mah. Sancaktar Cad. No:7 Daire:2 Kartal / İstanbul
E-Posta uarslandogmus@gmail.com



Doğum Tarihi : 01.04.1980
Doğum Yeri : Tunceli / Merkez
Uyruğu : T.C.
Medeni Hali : Evli
Sürücü Belgesi: B (1998)

Eğitim Durumu :

2001 - 2006 **Kocaeli Üniversitesi**
Jeofizik Mühendisliği
1993- 1996 **Cumhuriyet Lisesi (Tunceli)**
Fen Bilimleri

Askerlik İle İlişği: Yapıldı. (17.05.2009)

Yabancı Diller :

İngilizce
(Orta Seviyede)

Deneyimler :

2009 - Çalışıyor **Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**
Gayrimenkul Eksperti
Bölge Müdürü - Volkan BESLER - Tel No: 0216 5777353-54
2007-2008 **İstanbul Değerleme A.Ş.**
Gayrimenkul Eksperti
Şirket Ortağı / Kurucu - Celal ERDOĞDU - Tel No: 0532 4068736
2006 - 2007 **Grup Artson Araştırma Sondajları Ltd.Şti. (Kapandı)**
Jeofizik Mühendisi - Saha Mühendisi
Şirket Sahibi - Feyzi POLAT - Tel No: 0532 2659841

SPK Lisans

Tarih ve Nosu : 22.01.2015 / 402185

Bilgisayar Bilgisi :

* Tüm Ofis Programları (İyi Derecede)
* Auto Cad (İyi Derecede)