

ÖZ-AK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ – BEŞİKTAŞ İLÇESİ

42 PAFTA – 637 ADA

- ✓ 197 NUMARALI PARSEL
 - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
- ✓ 150 NUMARALI PARSEL
- ✓ 151 NUMARALI PARSEL
- ✓ 199 NUMARALI PARSEL

Gayrimenkul Değerleme Raporu

13.02.2013

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	4
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3. Beyanlar	4
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	5
3.5. Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar	5
3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	8
3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
3.6.2. Maliyet Yaklaşımı	9
3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	10
3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	10
3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi	11
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	13
4.1. Global Ekonomik Görünüm	13
4.2. Dünya İnşaat ve Konut Sektörü	14
4.3. Dünya Ticari Gayrimenkul Sektörü	15
4.4. Ulusal Ekonomik Görünüm	15
4.5. Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Finansal Göstergeler	16
4.6. Türkiye Finansal Göstergeler	17
4.7. Sektörel Görünüm	17
4.7.1. Türkiye Konut Sektörü	17
4.7.2. Türkiye Ticari Gayrimenkul Sektörü	20
4.7.3. Türkiye Turizm Sektörü	22
4.7.4. Türkiye Otel Sektörü	25
4.8. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	30
5. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	31
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	31
5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı	31
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri	32
5.1.3. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri	32
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi	33
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri	33
5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri	34
5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	34
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	35
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	36
6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi	36
6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	38
6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	38
6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	38
6.5. 197 Parselde Konumlu Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti	39
6.5.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	39
6.5.2. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi	41
6.6. 637 Ada, 150, 151 ve 199 Numaralı Parsellerin Değerinin Belirlenmesi	42
6.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	42
6.6.2. 637 Ada, 150, 151 ve 199 Numaralı Parsellerin Ticaret/Ofis Olarak Geliştirilmesi Amaçlı Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi	44
6.7. 637 Ada, 150, 151, 197 ve 199 Numaralı Parsellerin (Tüm Parseller) OTEL Olarak Geliştirilmesi Amaçlı Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi	47
6.8. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	52
6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	52
6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	52
6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	52
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	54
7.1. Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması	54
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	56
7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	56
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	56
8. SONUÇ	58
8.1. Nihai Değer Takdiri	58
9. RAPOR EKLERİ	60
10. DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ SPK LİSANS BELGELERİ ÖRNEĞİ	77
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	77

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

01.12.2012-OZKGY/001

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkul hakkında, **10.01.2013 ve 21.01.2013** tarihlerinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar ise **31.01.2013** tarihine kadar hazır hale getirilmiş olup, değerlendirme tarihi **31.01.2013**tür.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

13.02.2013 / SvP_13_ÖZAKGYO_REV_09

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor, **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Müşteri'nin iştiraki¹ Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş aktifinde yer alan;

- ✓ Finansal kiralamaya konu edilen ve Ak Finansal Kiralama A.Ş. malikliğindeki, tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada, **197 parsel** numaralı, 744,65m² yüzölçümlü beş katlı kargir apartman niteliğindeki ana gayrimenkulün;
 - 2. Bodrum katında konumlu 13/100 arsa paylı, 1 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - 1. Bodrum katında konumlu 9/100 arsa paylı, 2 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - 1. Bodrum katında konumlu 9/100 arsa paylı, 3 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - Zemin katında konumlu 10/100 arsa paylı, 4 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - Zemin katında konumlu 11/100 arsa paylı, 5 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - 1. katında konumlu 12/100 arsa paylı, 6 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - 1. katında konumlu 12/100 arsa paylı, 7 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - 2. katında konumlu 24/100 arsa paylı, 8 bağımsız bölüm numaralı mesken,
- ✓ Mülkiyeti Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş.'ye ait olan, tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada,
 - **150 parsel** numaralı, 4.088,-m² yüzölçümlü arsa (yeşil saha),
 - **151 parsel** numaralı, 2.224,-m² yüzölçümlü arsa,
 - **199 parsel** numaralı, 547,70m² yüzölçümlü arsa,

Vasıflı gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin ve Malik Şirket (İştirak) hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt bulunup bulunmadığı hususunun tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan **gayrimenkul değerlendirme** raporudur.

Bu Rapor'da belirlenmesine çalışılan adil (rayiç) piyasa değeri, UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeridir. Pazar değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

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

Rapor'da tanımlanan "**adil (rayiç) piyasa değeri**", aynı zamanda TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "**gerçeğe uygun değer**" olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

¹ **İştirak:** Ana ortaklığın, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu işletmelerdir.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

G.Değerleme Uzmanı : Yasemin **KARAKAYA** – G. Değerleme Uzmanı - Y.Mimar
S.P.K. Lisans No.: 400873

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Yusuf Yaşar **TURAN**- Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, USO Center, No: 245, Kat: 15 Şişli – İstanbul

T: 0-212-330-01-88; F: 0-212-330-01-89; W: www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Atatürk Bulvarı, 13. Cadde 34 Portal Plaza, Kat: 2-3, İkitelli OSB, 34494 Başakşehir / İstanbul

T: 0 212 486 36 50; Faks: 0 212 486 01 21; W: www.ozakgyo.com

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu Rapor, **ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin **yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin** ve iştirak niteliğindeki Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt bulunup bulunmadığı hususunun tespiti amacıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Rapor, iştirak değerinin tespitine yönelik herhangi bir çalışmayı içermemektedir.

Rapor'da tanımlanan "**adil (rayiç) piyasa değeri**", **UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeri ve TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "gerçeğe uygun değer"** olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, **ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin **yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin** ve iştirak niteliğindeki Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt bulunup bulunmadığı hususunun tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor, iştirak değerinin tespitine yönelik herhangi bir çalışmayı içermemektedir.

Müşteri tarafından Standart'a sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde **Rapor'un 5.2 bölümünde belirtilen tarih itibariyle** yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Standart sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

Değerleme çalışmaları, Rapor'un 6.1. bölümünde detayları verilen muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermediğinden, Müşterinin bu kapsamdaki uygulamalarından Standart sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum - kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor **sınırlı sayıda üretilmiş olup**, hiçbir zaman Standart'ın yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

3.3. Beyanlar

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Rapor'da sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini
- Rapor'da belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bağlı Ortaklık	Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş.
Standart	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
UDES	Uluslar arası Değerleme Standartları
UDU	Uluslar arası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslar arası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslar arası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	31.12.2012 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 1,7889 TL esas alınmıştır.
Risksiz Getiri	31.12.2012 tarihinde, 25.01.2041 vadeli T.C. Hazinesi ABD Doları cinsinden Eurobond yıllık getirisi % 4,50 olarak alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar:

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış "**Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ**" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına **uygun** olarak gerçekleştirilmiştir. **Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.**

Değerlemeler, bir varlığın **Pazar Değeri** veya **Pazar Değeri dışındaki** esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem **Pazar Değeri**ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (**UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3, Değerlemenin Raporlanması**) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, **UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.**

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- **Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri**, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
 - Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan **Pazar Değeri** tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
 - Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkenidir.

- o Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
- o Pazar esaslı değerlemeler, değere, **emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları** uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin **pazar dışı esaslara göre değerlendirilmesinde**, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade **ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını** ya da **normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar** kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtmaya amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu **Standartın amacı, Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını** belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı **Pazar Değeri’nin** tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- **Pazar Değeri**, **Pazar Değeri** tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, **mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri’ni** tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- **Pazar Değeri**, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. **Pazar Değeri’ni** tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı** yer almaktadır. Bu Yaklaşımlara ilişkin bilgiler, **Rapor’un 3.6 Bölümünde** verilmiştir.
- Tüm **Pazar Değeri ölçüm yöntemleri**, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında **Pazar Değeri’nin** ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. **İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı** piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. **İnşaat maliyetleri ve amortisman**, maliyetler ve birikmiş amortismanın **piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.**
Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda **Pazar Değeri** olmalıdır.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, **Pazar Değeri’nin** tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. **Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.**

Kapsam

- **UDES 1, mülkün Pazar Değeri’ne**, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.
Değerlemesi yapılan mülkün, **süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılmıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.**

Tanımlar

- **Pazar Değeri**, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Mülk** teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, **varlık** terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
 - **"Tahmini tutar..."** tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. **Pazar Değeri**, **Pazar Değeri** tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür. Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, **Özel Değer**'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi **özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir** (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).
 - **"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."** ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de **tahmini bir tutarı** ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde **Pazar Değeri** tanımının tüm unsurlarını içeren **bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır**.
 - **"...değerleme tarihinde..."** tahmini **Pazar Değeri'nin** belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir. Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden **tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir**. **Bu değerlendirme**, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin **değerleme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır**. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.
 - **"...istekli bir alıcıyla..."** satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasayla ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.
 - **"...istekli bir satıcı arasında..."** ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. **Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır**.
 - **"...tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında..."** fiyat seviyesini **piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya Özel Değer nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi** (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) **olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır** (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). **Pazar Değeri** üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden **birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır**.

- **"...uygun bir pazarlamanın ardından..."** mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere **piyasaya en uygun şekilde sunulması** anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.
- Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.
- **"... tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri..."** ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.
- **"...ve baskı altında olmaksızın..."** ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
- **Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın** bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- **En verimli ve en iyi kullanım (EVİK).** Bir mülkün **fiziksel olarak mümkün** olan, **haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir** ve değerlendirilmekte olan **mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.**

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1'in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların **Makul Değeri**, genelde **Pazar Değerleri**dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, **Pazar Değeri**'ni tanımlamakta ve **Pazar Değeri**'ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

Değerleme çalışmalarında kullanılan kavramlar ile **UMS ve TMS de kullanılan kavramlara** ilişkin bilgiler, TMS uygulamasında esas alınacak değerlendirme kavramlarına, **Rapor'un 6.1 bölümünde** yer verilmiştir.

3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme Yaklaşımları

- **Pazar değerinin** veya bir tanımlanmış **pazar değeri dışı değer**in takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. **Değerleme yaklaşımı** terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar **Değerleme Yöntemleri** olarak tanınırlar.
- **Piyasaya dayalı değerlemeler**, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak **ikame prensibini** uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden

daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı **Pazar Değerini** oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, **açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla** karşılaştırılır. **İstenen fiyatlar ve verilen teklifler** de dikkate alınabilir.
- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait **gelir ve harcama verilerini** dikkate alır ve **indirgeme yöntemi ile değer tahmini** yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, **Hasıla** veya **İskonto Oranı** ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- **Maliyet Yaklaşımı.** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.
Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dir.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle **"en etkin ve verimli kullanım analizi"** ile **"parsel geliştirme analizi"** aşağıda sunulmuştur.

3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımının uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.6.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtım yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece "en verimli ve en iyi kullanım" kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı **Pazar Değeri** takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı"nın saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. **Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.**

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir **emsal karşılaştırması tekniği**, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir **altbölümler geliştirme tekniği** de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan **arazi kalıntı değeri tekniği** analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda *Pazar Değeri*'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde yılbaşından bu yana devam eden yavaşlama yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmektedir. ABD ekonomisinde yüzde 2,3 büyüme yaşanırken, Euro bölgesinde küçülme, Japonya'da ise çok zayıf büyüme görülmektedir. Çin'in büyüme hızındaki gerileme de sürmektedir.

Dünya Ekonomisi Büyüme (Geçen Yılın Aynı Çeyrek Dönemine Göre)				
DÖNEMLER	ABD%	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2010 Q4	2,4	2,2	10,3	3,4
2011 Q1	1,8	2,4	9,7	0,0
2011 Q2	1,9	1,6	9,6	-1,7
2011 Q3	1,6	1,3	9,4	-0,6
2011 Q4	2,0	0,6	9,2	-0,6
2012 Q1	2,4	0,0	8,1	2,7
2012 Q2	2,1	-0,4	7,8	3,4
2012 Q3	2,3	-0,6	7,7	0,2

KAYNAK: OECD

Ekonomik gelişmeleri yansıtan OECD öncü göstergeleri son beş çeyrek dönemdir OECD bölgesinde durgunluğu işaret eden 100 seviyesine çok yakın gerçekleşmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde öncü göstergeler 100.2 puan ile yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Öncü göstergelerdeki durağanlık küresel ekonomik yavaşlamayı teyit etmektedir.

Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri				
DÖNEMLER	OECD BİLEŞİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTİK CAPSIZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	IMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
2010 Q4	102,8	2.346	233,58	8,4
2011 Q1	103,0	1.768	244,21	8,2
2011 Q2	101,9	2.036	235,71	8,0
2011 Q3	100,1	3.136	224,10	8,0
2011 Q4	100,2	3.287	192,11	8,0
2012 Q1	100,4	1.412	206,92	7,9
2012 Q2	100,3	1.190	185,69	7,9
2012 Q3	100,2	1.621	179,92	8,0

KAYNAK: OECD, IMF, WTO

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Küresel ölçekte üçüncü çeyrekte toparlanma gösteren mali varlık değerleri ile emtia fiyatları 2012 yılının son çeyrek döneminde yeniden gevşeme eğilimine girmiştir. Hisse senedi piyasası performansları zayıflarken petrol ve altın fiyatları da dahil emtia fiyatlarında gerileme görülmektedir. Euro-Dolar paritesi ise yön arayışını sürdürmektedir.

Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri					
DÖNEMLER	DON JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ%	EURO DOLAR PARİTESİ
2010 Q4	11.577	91,4	1.422	0,25	1,3378
2011 Q1	12.319	106,7	1.430	0,25	1,4163
2011 Q2	12.414	95,7	1.506	0,25	1,4490
2011 Q3	10.913	79,2	1.620	0,25	1,3384
2011 Q4	12.217	98,8	1.566	0,25	1,2958
2012 Q1	13.212	103,0	1.662	0,25	1,3338
2012 Q2	12.880	88,0	1.604	0,25	1,2660
2012 Q3	13.437	92,2	1.773	0,25	1,2822
2012 Q4 ⁽¹⁾	13.025	88,7	1.721	0,25	1,2984

KAYNAK: MENKUL KIYMET, EMTİA VE VADELİ İŞLEM BORSALARI, FED

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle(1) Kasım

İş dünyasının beklentilerini yansıtan imalat sanayi beklenti endeksleri her üç ana bölgede de oldukça zayıf seyretmektedir. ABD ve AB'de beklenti endeksleri 50 puanın altına gerileyerek bozulmaya dönmüştür. Çin'de ise yeniden 50 seviyesinin çok az üzerine çıkmıştır. Tüketici güveninde ise ABD ve Çin'de toparlanma görülmektedir.

Dünya Ekonomisi Güven Ve Beklenti Endeksleri						
DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSİLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
2010 Q4	58,5	55,5	53,9	74,5	-12,1	100,4
2011 Q1	59,7	57,5	53,4	67,5	-13,0	107,6
2011 Q2	55,8	52,0	50,9	71,5	-11,2	108,1
2011 Q3	52,5	48,5	51,2	59,5	-19,3	103,4
2011 Q4	53,1	46,9	50,3	69,9	-22,1	100,5
2012 Q1	53,4	47,7	53,1	76,2	-19,3	100,0
2012 Q2	49,7	45,1	50,2	73,2	-19,7	99,3
2012 Q3	51,5	45,4	49,8	78,3	-24,0	100,8
2012 Q4 ⁽¹⁾	49,5 ⁽²⁾	46,2 ⁽²⁾	50,6 ⁽²⁾	82,7 ⁽²⁾	-23,8 ⁽²⁾	106,1 ⁽¹⁾

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Ekim, (2) Kasım

4.2. Dünya İnşaat ve Konut Sektörü

ABD inşaat harcamalarında 2012 yılı başından itibaren başlayan toparlanma yılın üçüncü ve son çeyrek döneminde de sürmektedir. Konut inşaat harcamalarında toparlanma daha kuvvetli hissedilmektedir. Konut dışı bina harcamalarında ise daha sınırlı bir toparlanma yaşanmaktadır.

ABD İnşaat Sektörü Harcamaları		
DÖNEMLER	KONUT İNŞAATI HARCAMALARI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI HARCAMALARI
2010 Q4	238,4	239,0
2011 Q1	235,8	242,8
2011 Q2	252,3	258,7
2011 Q3	241,7	261,3
2011 Q4	253,7	263,4
2012 Q1	256,2	270,8
2012 Q2	277,7	274,9
2012 Q3	292,1	273,4
2012 Q4 ⁽¹⁾	300,8	275,8

KAYNAK: US BUREAU OF CENSUS

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Ekim

ABD'de konut sektöründe toparlanma sürmektedir. Yeni ev satışları ile mevcut ev satışlarında kademeli bir artış yaşanmaktadır. Ekim ayı itibariyle yıllık mevcut ev satışları 4.79 milyon ile son dönemlerin en yükseğine ulaşmıştır. Konut fiyatlarında da kademeli artış sürmektedir. 2012 yılının üçüncü çeyrek dönemi sonunda konut fiyatları son üç yılın zirvesine çıkmıştır.

ABD Konut Sektörü				
DÖNEMLER	YENİ EV SATIŞLARI AYLIK BİN	MEVCUT EV SATIŞLARI AYLIK BİN	KONUT FİYATLARI ENDEKSİ	
			CASE SHILLER 20	CASE SHILLER 10
2010 Q4	326	4.450	142,4	156,0
2011 Q1	301	4.260	137,6	150,9
2011 Q2	304	4.180	141,5	154,9
2011 Q3	306	4.280	142,0	155,6
2011 Q4	339	4.380	136,6	149,6
2012 Q1	352	4.470	134,1	1146,5
2012 Q2	360	4.370	142,3	155,0
2012 Q3	369	4.690	146,2	158,9
2012 Q4 ⁽¹⁾	368	4.790		

KAYNAK: NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS, US STANDART AND POORS CASE SHILLER HOUSE PRICE INDICES

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Ekim

Avrupa Birliği'nde inşaat faaliyetlerinde bu yıl yeniden başlayan gerileme sürmektedir. 2011 yılının son 6 aylık döneminde büyümeye geçen inşaat faaliyetleri 2012 yılında yeniden gerilemeye dönmüş ve yılın üçüncü çeyrek döneminde küçülme yüzde 4.8 olmuştur. Küçülme hem konut hem de konut dışı bina inşaatlarında görülmektedir.

Avrupa Birliği Euro Alanı İnşaat Faaliyetleri (BİR ÖNCEKİ YILIN AYNI ÇEYREK DÖNEMİNE GÖRE DEĞİŞİM YÜZDE)			
DÖNEMLER	TOPLAM İNŞAAT SEKTÖRÜ	KONUT İNŞAATI	KONUT DIŞI BİNA İNŞAATI
2010 Q4	-9,3	-8,2	-14,4
2011 Q1	-2,5	-2,3	-3,9
2011 Q2	-4,9	-5,6	-1,4
2011 Q3	1,9	1,8	0,9

2011 Q4	2,1	2,5	-0,3
2012 Q1	-6,6	-6,4	-9,3
2012 Q2	-5,7	-5,5	-7,6
2012 Q3	-4,8	-4,6	-6,4

KAYNAK: EUROSTAT CONSTRUCTION OUTPUT

4.3. Dünya Ticari Gayrimenkul Sektörü

Küresel ekonomideki yavaşlama ticari gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemeye devam etmektedir. ABD’de görülen göreceli toparlanmanın dışında yavaşlayan iş aktiviteleri nedeniyle ticari gayrimenkul sektöründe arz ve talep tarafında durağanlık ortaya çıkmaktadır. Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde yaşanan resesyon ticari gayrimenkul faaliyetlerini sınırlandırmaktadır. Çin’de inşaat sektörüne yönelik sınırlamalar konut ile birlikte ticari gayrimenkulleri de olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Getirilerdeki durağanlık kredi ve yatırım faaliyetlerini halen sınırlamaktadır.

ABD Ticari Gayrimenkul Piyasası Fiyat Endeksleri 2000 = 100				
DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	APARTMANLAR
2010 Q4	123	121	122	128
2011 Q1	126	119	123	135
2011 Q2	128	121	126	142
2011 Q3	132	123	131	148
2011 Q4	135	123	133	156
2012 Q1	139	131	137	159
2012 Q2	142	130	139	159
2012 Q3	144	131	138	163

KAYNAK: MOODYS REAL COMMERCIAL PROPERTY PRICE INDICES
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

ABD ticari gayrimenkul fiyatlarında yılbaşından bu yana görülen artış üçüncü çeyrek dönemde de perakende binaları hariç devam etmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde ofis binaları, sanayi lojistik binaları ve apartman fiyatlarında artış gerçekleşmiştir. Yılbaşından bu yana en yüksek fiyat artışları ofis binalarında görülmektedir.

4.4. Ulusal Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi 2012 yılının üçüncü çeyrek döneminde yüzde 1.6 büyümüştür. Büyümede yavaşlama sürmektedir. Büyümedeki yavaşlama hemen tüm sektörlerle yaygınlaşmıştır. Üçüncü çeyrekte ticaret faaliyetleri küçülürken, imalat sanayi sadece 1.3 ve mali hizmetler yüzde 0.9 büyümüştür. İlk dokuz aylık genel büyüme yüzde 2.6 olmuştur.

Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme					
DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2010 Q4	9,3	11,3	13,4	13,8	9,7
2011 Q1	12,1	15,1	18,0	12,7	10,0
2011 Q2	9,1	9,3	13,7	12,1	9,2
2011 Q3	8,4	9,5	10,6	11,4	12,9
2011 Q4	5,0	5,3	3,2	6,6	6,8
2012 Q1	3,4	3,2	0,6	5,2	4,5
2012 Q2	3,0	3,8	0,7	4,5	3,6
2012 Q3	1,6	1,3	-1,2	2,3	0,9

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2012 yılında ekonomi politikalarının temel hedefi cari açığın ve enflasyonun azaltılması olmuştur. Üçüncü çeyrek sonu itibariyle bu hedeflere yaklaşıldığı görülmektedir. Cari açık üçüncü çeyrek sonunda yıllık birikimli 55.8 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Kasım sonunda yüzde 6.37'lere gerilemiştir. Türk Lirasında da göreceli bir istikrar sağlandığı görülmektedir.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q4	6,40	48,6	39,6	11,4	1,55	6,50
2011 Q1	3,99	58,9	32,4	10,8	1,54	6,25
2011 Q2	6,24	71,6	21,3	9,2	1,62	6,25
2011 Q3	6,15	77,4	18,1	8,8	1,86	5,75

2011 Q4	10,45	77,0	17,4	9,8	1,90	5,75
2012 Q1	10,43	71,8	19,7	9,9	1,78	5,75
2012 Q2	8,87	63,2	17,4	8,0	1,81	5,75
2012 Q3	9,19	55,8	32,4	8,8	1,79	5,75
2012 Q4	6,16		15,5	13,3	1,78	5,75

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC. MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Ekonomideki genel yavaşlamaya bağlı olarak reel kesim beklentileri ile tüketici güveninde gerileme yaşanmaktadır. Reel kesim beklenti endeksi Kasım ayındaki 101 puan ile yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Tüketici güveninde de gerileme son üççeyrek dönemdir sürmektedir. Tüketici güveni de son iki yılın en düşük seviyesine inmiştir.

Türkiye Ekonomisi Güven Ve Beklenti Endeksi		
DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ
2010 Q4	106,4	90,99
2011 Q1	114,8	93,43
2011 Q2	114,6	96,42
2011 Q3	112,4	93,70
2011 Q4	97,2	92,00
2012 Q1	112,9	93,90
2012 Q2	108,1	91,80
2012 Q3	103,1	88,80
2012 Q4	97,9	89,00

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

4.5. Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Finansal Göstergeler

İnşaat sektörünün yurtiçinde kullandığı krediler 2012 yılının üçüncü çeyrek döneminde yüzde 7.3 artarak 58.4 milyar TL'ye ulaşmıştır. İlk 9 aylık kredi artışı ise yüzde 18.4 olarak gerçekleşmiştir. Gayrimenkul sektöründe ise yurtiçinden kullanılan kredi hacmi ilk 9 ayda yüzde 9.7 artarak 29.5 milyar TL'ye yükselmiştir. Yurtdışından kredi kullanımını ise durağandır.

Gayrimenkul Sektöründe Kullanılan Krediler				
DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR	GAYRİMENKUL TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	GAYRİMENKUL YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR
2010 Q4	36.459	7.176	16.616	3.995
2011 Q1	39.937	7.508	23.502	3.840
2011 Q2	43.166	7.533	22.272	3.990
2011 Q3	48.226	7.373	26.828	3.920
2011 Q4	49.314	6.942	26.918	3.864
2012 Q1	51.535	6.737	26.981	4.015
2012 Q2	54.454	6.509	27.741	3.614
2012 Q3	58.403	6.685	29.537	3.280

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle, (G) Güncellenmiştir

Yılın üçüncü çeyrek döneminde İMKB'de işlem gören 24 GYO'nun piyasa değeri 13.6 milyar TL veya 7.6 milyar dolar ile bir önceki çeyrek döneme göre gerilemiştir. 24 GYO'nun net aktif değeri ise SPK'nın yeni açıklanan verilerine göre yılın ilk yarısı sonunda 21.8 milyar TL veya 12.1 milyar dolardır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Ve Piyasa Değeri					
DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PİYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2010 Q4	21	13.907	9.023	11.062	7.178
2011 Q1	21	13.849	9.015	12.867	8.435
2011 Q2	23	15.788	9.749	13.522	8.349
2011 Q3	23	18.742	10.100	12.717	6.853
2011 Q4	23	20.770	11.041	11.708	6.224
2012 Q1	24	22.104	12.375	13.823	7.765
2012 Q2	24	21.772	12.072	13.912	7.714
2012 Q3	24	-	-	13.591	7.614

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle.

2012 Yılı'nın üçüncü çeyrek döneminde yabancılara gayrimenkul satışı 586 milyon dolar ile ikinci çeyreğin altında kalmıştır. Çıkarılan mütekebbiyet yasasına rağmen satışa ilişkin ikincil düzenlemelerdeki gecikmeler yabancılara satışı sınırlandırmıştır. Doğrudan sermaye girişleri ise 21 milyon dolar ile son dönemin en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları		
DÖNEMLER	YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI MİLYON DOLAR	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ MİLYON DOLAR
2010 Q4	645	130
2011 Q1	461	125
2011 Q2	781	215
2011 Q3	264	162
2011 Q4	507	54
2012 Q1	557	139
2012 Q2	702	23
2012 Q3	586	21

KAYNAK: TC. BAŞBAKANLIK HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI
Veriler çeyrek dönem içinde toplam

4.6. Türkiye Finansal Göstergeler

Türkiye'nin kredi notunun yatırım yapılabilir ülke seviyesine çıkarılması ile birlikte yabancıların portföy yatırımlarında önemli bir genişleme yaşanmaktadır. 2012 Kasım ayı sonu itibarıyla yabancıların portföy yatırımları 143.5 milyar dolara ulaşmıştır. İMKB pazar değeri 284 milyar dolara, MB döviz rezervleri de 100.2 milyar dolara yükselmiştir.

Finansal Göstergeler					
DÖNEMLER	BANKACILIK SEKTÖRÜ AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ MİLYAR TL	İMKB PAZAR DEĞERİ MİLYAR DOLAR	DIŞ BORÇ STOKU MİLYAR DOLAR	MB DÖVİZ REZERVİ MİLYAR DOLAR	YABANCILARIN PORTFÖY YATIRIMLARI MİLYAR DOLAR
2010 Q4	1.006.7	295.8	290.0	80.7	112.5
2011 Q1	1.046.4	293.5	302.5	86.2	116.5
2011 Q2	1.146.0	290.2	314.7	92.7	114.7
2011 Q3	1.213.7	232.2	314.0	87.5	99.4
2011 Q4	1.217.7	191.4	306.6	78.3	95.0
2012 Q1	1.229.0	260.1	318.6	80.2	115.4
2012 Q2	1.255.6	252.1	323.4	83.1	120.0
2012 Q3	1.271.0	268.7	-	94.8	128.1
2012 Q4	1.329.0 ⁽²⁾	284.0 ⁽¹⁾	-	100.2 ⁽¹⁾	143.5 ⁽¹⁾

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI, HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI, BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU, İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI
Veriler Çeyrek Dönemin Son Ayı İtibarıyla (1)Ekim, (2) 2 Kasım

4.7. Sektörel Görünüm

4.7.1. Türkiye Konut Sektörü

Yılın üçüncü çeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri daire sayıları ikinci çeyrek döneme göre gerilemiştir. Geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre işe alınan yapı ruhsatları artarken yapı kullanım izin belgesi daire sayıları gerilemiştir. İlk dokuz ay itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre alınan yapı ruhsatları daire sayısı yüzde 15.8 artış göstermiştir.

Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri		
DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2010 Q4	446.933	144.430
2011 Q1	110.619 ^(R)	105.973 ^(R)
2011 Q2	164.694 ^(R)	144.694 ^(R)
2011 Q3	154.923 ^(R)	139.341 ^(R)
2011 Q4	215.438	174.861
2012 Q1	115.637	108.798
2012 Q2	231.966	129.562
2012 Q3	168.116	123.645

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU
(R) Revize edilmiştir.

Konut kredilerindeki büyüme hızı dördüncü çeyrekte; yılın Üçüncü çeyrek dönemine göre büyüme göstermiştir . Aralık ayı sonu itibariyle konut kredileri hacmi 86 milyar TL'ye ulaşmıştır. Dördüncü çeyrekte kredi büyümesi yüzde 6.2, 2012 yılının toplamında ise yüzde 15.3 olmuştur.

Konut Kredileri ve Tüketici Kredileri ile Toplam Krediler İçinde Payı					
DÖNEMLER	KONUT KREDİLER MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2010 Q4	60,8	129,0	47,1	525,9	11,6
2011 Q1	65,4	140,5	46,5	564,3	11,6
2011 Q2	70,8	156,2	45,3	620,4	11,4
2011 Q3	72,8	163,0	44,7	661,3	11,0
2011 Q4	74,6	168,4	44,3	682,9	10,9
2012 Q1	75,4	171,7	43,9	699,1	10,8
2012 Q2	78,4	179,0	43,8	737,2	10,6
2012 Q3	81,0	184,8	43,8	755,6	10,7
2012 Q4	86,0	194,0	44,1	805,6	10,7

KAYNAK: BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Üçüncü çeyrek dönem içinde toplam 85.355 adet ve 6.52 milyar TL tutarında yeni konut kredisi kullanılmıştır. İkinci çeyrek döneme göre gerileme, geçen yılın üçüncü çeyrek dönemine göre ise artış yaşanmıştır. Son beş çeyrek dönemdir kullanılan yeni konut kredisi sayısı yüz bin altında kalmaya devam etmektedir.

Çeyrek Dönemlerde Kullanılan Konut Kredileri			
DÖNEMLER	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON TL	KREDİ ADEDİ
2010 Q4	TL	10.899	151.330
	YP	9	79
	T	10.897	151.409
2011 Q1	TL	9.759	135.068
	YP	11	96
	T	9.771	135.164
2011 Q2	TL	9.378	124.623
	YP	1	8
	T	9.379	124.631
2011 Q3	TL	5.325	75.053
	YP	2	10
	T	5.327	75.063
2011 Q4	TL	5.276	79.160
	YP	2	15
	T	5.279	79.175
2012 Q1	TL	4.781	65.556
	YP	18	33
	T	4.799	66.589
2012 Q2	TL	6.811	87.823
	YP	3	20
	T	6.814	87.843
2012 Q3	TL	6.517	85.333
	YP	3	22
	T	6.521	85.355

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

Yılın üçüncü çeyrek döneminde yüzde 1.21 olan aylık ortalama konut kredisi faiz oranlarında yılın son çeyreğinde önemli ve hızlı bir gerileme görülmektedir. Ortalama kredi faizleri altı çeyrek ardından yeniden yüzde 1'in altına inerek yüzde 0.98'e gerilemiştir. Türk Lirası faiz oranlarındaki gerileme konut kredisi faiz oranlarına da yansımaktadır.

Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları Yüzde			
DÖNEMLER	MİNİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2010 Q4	0,56	0,90	1,10
2011 Q1	0,72	0,95	1,19
2011 Q2	0,80	1,00	1,29
2011 Q3	1,04	1,14	1,49
2011 Q4	1,19	1,29	1,55
2012 Q1	0,96	1,25	1,46
2012 Q2	0,96	1,21	1,39

2012 Q3	0,96	1,21	1,39
2012 Q4	0,82	0,98	1,39

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Kullanılan konut kredilerinin orta vadeli kredilerde toplulaşması devam etmektedir. 61-120 ay vadeli kredilerin payı artışını sürdürerek yüzde 56.1'e kadar yükselmiştir. Payını arttıran diğer vade grubu ise 37-60 ay vadeli krediler olmuştur. 121-180 ay vadeli kredilerin payı ise yüzde 19.6'dır.

Konut Kredilerinin Vade Dağılımı ve Yüzde Pay (TÜRK LİRASI KULLANDIRAN KREDİLER)							
DÖNEMLER	1-12 AY	13-36 AY	37-60 AY	61-120 AY	121-180 AY	181-240 AY	241 AY+
2010 Q4	0,2	5,7	26,6	52,6	14,0	0,6	0,3
2011 Q1	0,2	5,3	25,7	53,8	13,9	0,5	0,6
2011 Q2	0,1	4,9	24,6	55,0	14,4	0,5	0,6
2011 Q3	0,1	4,2	22,1	53,8	18,6	0,5	0,6
2011 Q4	0,1	4,0	21,5	54,2	19,2	0,5	0,5
2012 Q1	0,1	3,8	20,9	54,6	19,6	0,5	0,5
2012 Q2	0,2	3,8	20,2	54,9	19,8	0,5	0,6
2012 Q3	0,2	3,8	19,5	55,1	20,5	0,5	0,5
2012 Q4 ⁽¹⁾	0,2	3,9	19,6	56,1	19,6	0,4	0,2

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

(1) Kasım

Takipteki konut kredilerinin oranı yüzde 0.82 ile son yılların en düşük oranına gerilemiştir. Takipteki konut kredileri üçüncü çeyrek sonunda 673 milyon TL, Ekim ayı sonunda ise 679 milyon TL'dir. Konut kredilerinin yüksek kalitesi sürmektedir.

Takipteki Konut Kredileri			
DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ %PAY
2010 Q4	60.801	860	1,41
2011 Q1	65.391	796	1,22
2011 Q2	70.841	718	1,01
2011 Q3	72.808	708	1,97
2011 Q4	74.591	659	1,88
2012 Q1	75.439	641	0,85
2012 Q2	78.383	641	0,82
2012 Q3	81.033	673	0,83
2012 Q4 ⁽¹⁾	82.083	682	0,82

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI, BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (Kasım)

Yılın üçüncü çeyreğinde konut satışları 103.543 ile ikinci çeyreğin yüzde 2.4 altında, geçen yılın aynı döneminin ise yüzde 1.8 üzerinde gerçekleşmiştir. Konut satışlarında üç büyük il dışında kalan diğer illerin payındaki artış ise sürmektedir. Satış payı üçüncü çeyrekte yüzde 61.3 ile en yükseğe çıkmıştır.

Konut Satışları Adet				
DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DİĞER İLLER
2010 Q4	97.517	20.922	42.202	55.315
2011 Q1	91.071	18.768	39.501	51.570
2011 Q2	107.308	22.343	46.432	60.876
2011 Q3	101.757	18.494	40.445	61.309
2011 Q4	118.867	24.249	49.547	69.320
2012 Q1	96.092	20.778	40.768	55.324
2012 Q2	106.035	23.040	45.201	60.834
2012 Q3	103.543	19.422	40.043	63.500

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Tüketicilerin konut satın alma eğiliminde yavaşlama ve zayıflama sürmektedir. Birinci çeyrekte 10,60 olan eğilim dördüncü çeyrekte 9,4'e kadar gerilemiştir. Tüketici güvenindeki zayıflama konut satın alma eğilimini de azaltmaktadır.

Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi	
DÖNEMLER	KONUT SATIN ALMA EĞİLİMİ
2010 Q4	7,46
2011 Q1	10,42
2011 Q2	9,47
2011 Q3	10,61
2011 Q4	10,30
2012 Q1	10,60
2012 Q2	9,20
2012 Q3	9,30
2012 Q4	9,40

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Türkiye genelinde mevcut konut fiyatlarında yılın üçüncü çeyrek döneminde önemli bir sıçrama yaşanmıştır. Ekim ayı itibariyle yılbaşından bu yana on aylık dönemde mevcut konut fiyatları artışı Türkiye genelinde yüzde 16'ya ulaşmıştır. Fiyat artışları tüm illerde benzer oranlarda görülmektedir.

Konut Fiyatları, Konut Fiyatları Endeksi 2007 = 100				
DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2010 Q4	93,5	93,3	90,3	97,3
2011 Q1	95,2	95,0	92,9	97,5
2011 Q2	96,4	96,5	94,2	97,8
2011 Q3	98,4	99,0	96,7	101,7
2011 Q4	100,8	101,8	98,3	105,6
2012 Q1	103,5	105,2	100,1	108,8
2012 Q2	106,7	108,4	104,0	112,1
2012 Q3	114,5	116,6	111,7	119,8
2012 Q4 ⁽¹⁾	116,0	118,8	111,5	120,9

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REIDEN EMLAK ENDEKS
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1) Ekim

Yılın üçüncü çeyrek döneminde Türkiye genelinde konut kiralarda hissedilir bir artış olmuştur. Üçüncü çeyrekte konut kiralaları yüzde 6.1 artmıştır. Ekim ayı itibariyle Türkiye genelinde 10 aylık kira artışları ise yüzde 14.0 olmuştur.

Yeni Konut Fiyat Endeksi 2010 Ocak = 100					
ÇEYREK DÖNEMLER	GENEL	1+1 DAİRE	2+1 DAİRE	3+1 DAİRE	4+1 DAİRE
2010 Q4	105,3	105,5	105,8	105,6	102,4
2011 Q1	106,7	107,2	108,6	106,5	102,1
2011 Q2	108,2	109,3	110,8	107,6	102,2
2011 Q3	110,4	108,0	113,4	109,9	105,9
2011 Q4	115,7	116,6	119,4	114,4	109,5
2012 Q1	119,1	119,3	123,5	117,5	113,2
2012 Q2	121,8	122,8	126,1	120,0	116,3
2012 Q3	123,9	124,9	128,0	122,1	119,2
2012 Q4 ⁽¹⁾	124,8	126,1	129,0	123,1	120,0

(1) Ekim

Yeni konut fiyatlarında artış hızı yıl genelinde yavaşlamıştır. Artış oranı yılın üçüncü çeyreğinde sadece yüzde 1.7 olurken, ilk 10 aylık dönemde fiyat artışlı tüm daireler için yüzde 7.9 olmuştur. Tüm daire tiplerinde benzer oranlarda artış oranı yavaşlamaktadır.

4.7.2. Türkiye Ticari Gayrimenkul Sektörü

2012 yılında ekonomide yaşanan yavaşlama ve özellikle iç tüketim ile perakende harcamalarda görülen durağanlık nedeniyle AVM sektöründe büyüme yavaşlamaktadır. Önemli sayıda yeni proje halen devam etmekle birlikte yeni açılan AVM sayısı 2012 yılında geçen yılın altında kalmıştır. Perakende sektöründe yerli ve yabancı markaların büyüme potansiyeli ile konsolidasyon devam ederken iç talepteki büyümenin göreceli yavaşlaması AVM sektöründe de yeni dengelerin oluşmasına yol açmaktadır.

Türkiye Genelinde Açılan ve Mevcut Alışveriş Merkezleri				
DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN, M2	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2
2011 Q2	11	350.725	279	6.877.966
2011 Q3	8	281.880	287	7.159.846
2011 Q4	11	402.040	298	7.561.886
2012 Q1	5	155.300	303	7.717.186
2012 Q2	6	205.500	309	7.922.686
2012 Q3	2	55.270	311	7.977.956
2012 Q4	3	184.000	314	8.161.956
2012 Q4 STOK				7.933.240

2012 yılında açılan AVM sayısında yavaşlama yaşanmaktadır. Yılın üçüncü çeyreğinde 2, son çeyreğinde ise 3 yeni AVM açılmıştır. Yıl genelinde açılan toplam 16 AVM ile 600.070 m2 ilave kiralanabilir alan yaratılmıştır. Toplam açılan AVM kiralanabilir alanı 8.16 milyon m2, kapanan AVM ile mevcut kiralanabilir alan stoku 7.93 milyon m2'dir.

Türkiye Tüketim Harcamaları					
DÖNEMLER	HANE HALKI TÜKETİM HARCAMALARI BÜYÜME%	GIDA HARCAMALARI MİLYAR TL	GİYİM AYAKKABI HARCAMALARI MİLYAR TL	MOBİLYA VE EV EŞYALARI HARCAMALARI MİLYAR TL	EĞLENCE KÜLTÜR HARCAMALARI MİLYAR TL
2010 Q4	8.9	62.7	10.3	13.7	8.2
2011 Q1	12.1	57.9	13.1	20.9	8.4
2011 Q2	8.3	62.1	13.7	18.6	8.6
2011 Q3	7.8	65.6	13.8	18.6	9.8
2011 Q4	3.4	69.7	11.1	17.9	10.4
2012 Q1	-0.1	66.1	13.7	23.1	9.9
2012 Q2	-1.0	66.8	12.7	19.3	9.7
2012 Q3	-0.5	70.1	12.9	18.5	10.4

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Yılın üçüncü çeyrek döneminde hane halkı tüketim harcamaları yüzde 0.5 oranında gerilemiştir. Yılın ilk iki çeyreğinin ardından üçüncü çeyrekte de hane halkı tüketim harcamaları küçülmüştür. Hane halkının gıda harcamaları dışında kalan yarı dayanıklı ve dayanıklı tüketim malı harcamaları durağanlaşmıştır. Eğlence kültür harcamalarında ise mevsimsel artış görülmektedir.

Türkiye'de Tüketici Güven Endeksi ve Satın Alma Eğilimleri				
DÖNEMLER	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ	YARI DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	GENEL EKONOMİK DURUM
2010 Q4	90.99	104.84	15.28	91.68
2011 Q1	93.43	104.37	20.56	92.51
2011 Q2	96.42	104.37	20.90	100.19
2011 Q3	93.70	106.60	18.12	96.60
2011 Q4	92.00	102.10	17.70	93.40
2012 Q1	93.90	104.50	19.00	94.40
2012 Q2	91.80	103.50	17.50	91.60
2012 Q3	88.80	108.90	16.80	86.60
2012 Q4	89.0	107.26	16.20	86.60

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

Üçüncü çeyrekte tüketicinin satın alma eğiliminde gerileme yaşanmıştır. Yarı dayanıklı tüketim mallarına ve dayanıklı tüketim mallarına harcama eğilimi düşmektedir. Genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirme de gerilemiştir.

Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100			
DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M2 ENDEKSİ (G)	M2 BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2010 Q4	151	200	99
2011 Q1	141	203	92
2011 Q2	151	218	95
2011 Q3	137	222	91
2011 Q4	152	227	108
2012 Q1	138	230	95
2012 Q2	160	238	109

Yılın üçüncü çeyrek döneminde iç talepteki ve tüketimdeki yavaşlamaya bağlı olarak AVM toplam ciro endeksi bir önceki çeyrek döneme göre zayıflamıştır. Kiralanabilir alan endeksinde ise çok sınırlı bir artış görülmektedir. M2 başına ciro endeksi de bir önceki çeyrek döneme göre gerilemiş olmakla birlikte geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre m2 başına ciro yüzde 7.7 oranında artmıştır. Enflasyon ile arındırıldığında m2 başına reel artış görülmemektedir.

4.7.3. Türkiye Turizm Sektörü

Türkiye doğal güzellikleri, eşsiz tarihi mekânları, arkeolojik ören yerleri, gelişmekte olan turistik altyapısı ve misafirperverlik geleneği ile dünyanın en çok tercih edilen turizm destinasyonlarından biri haline gelmiştir. Üç tarafı denizlerle çevrili olan ülkede yazların uzun sürmesi ülkeyi yaz tatili açısından son derece popüler hale getirmektedir. Turizm sektörü yeni istihdam olanakları yaratması, GSYİH ve ödemeler dengesine pozitif yönde destek olması gibi özellikleriyle Türkiye’de son yıllarda yaşanan ekonomik kalkınmanın arkasındaki en önemli etkenlerden biri olmuştur.

➤ Turizm Gelirleri ve Ziyaretçi Sayısı;

2011 yılı verilerine göre, dünyada en çok turist çeken ülkelerin ziyaretçi sayıları incelendiğinde, Türkiye’nin 6. Sırayı alarak, Almanya, İngiltere ve Meksika’yı geride bıraktığı görülmektedir. 2010 yılında 78,9 milyon ziyaretçi ile en çok sayıda yabancı ziyaretçi çeken ülke Fransa olmuştur. Fransa’yı ABD ve Çin takip ederken Türkiye 26,9 milyon ziyaretçi ile 8. sırayı almıştır. Yabancı ziyaretçi sayısı ve turizm gelirleri son dönemlerde büyük bir hızla artmaktadır.

En Çok Ziyaret Edilen 10 Ülke-2011		
Sıra No.	Ülke	Milyon Kişi
1	Fransa	79,5
2	A.B.D.	62,3
3	Çin	57,6
4	İspanya	56,7
5	İtalya	46,1
6	Türkiye	29,3
7	İngiltere	29,2
8	Almanya	28,4
9	Malezya	24,7
10	Meksika	23,4

Kaynak: UNWTO(Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü)

Türkiye 2012 yılı III. Dönemde turizm geliri, geçen yılın aynı dönemine göre %4,1 azalarak 8.957.384.030 \$ oldu. Turizm gelirinin %79,2’si yabancı ziyaretçilerden, %20,8’i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Bu dönemde yapılan harcamaların 6.792.022.938 \$’ını kişisel, 2.165.361.092 \$’ını ise paket tur oluşturmaktadır.

2012 III. Dönemde kişi başına ortalama harcama 576 \$’dır. Bu dönemde yabancıların ortalama harcaması 534 \$, yurtdışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin ortalama harcaması ise 820 \$’dır.

Dönemsel turizm geliri, 2011-2012

Yıl / Dönem	Turizm geliri	Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı	Kişi başı ortalama harcama
2011	(\$)		(\$)
I. Dönem	3.100.270.170	4.398.235	705
II. Dönem	5.372.189.266	9.338.076	575
III. Dönem	9.339.028.541	14.991.270	623
IV. Dönem	5.208.904.274	7.423.747	702
Yıllık	23.020.392.250	36.151.328	637
2012			
I. Dönem	2.799.744.250	4.219.161	664
II. Dönem	5.576.155.275	9.323.460	598
III. Dönem	8.957.384.030	15.552.120	576

Temmuz	2.874.346.062	4.982.363	577
Ağustos	3.088.882.419	5.416.092	570
Eylül	2.994.155.549	5.153.665	581

Kaynak, TÜİK



2012 yılının ilk dokuz ayına ilişkin Turizm Gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Buna göre ilk dokuz ay içerisinde elde edilen toplam gelirin 17.333.283.555,- ABD \$ ile geçen yılın aynı döneminden düşük olduğu, bunun sebebinin kişi başı ortalama harcamanın bir önceki yıla göre az olmasından kaynaklandığı görülmektedir.

Dönem	Turizm Geliri (Milyon \$)	Ziyaretçi Sayısı	Kişi Başı Ortalama Harcama (\$)
Ocak	899 552 705	1.374.401	655
Şubat	823 626 158	1 209 064	658
Mart	1 076 565 387	1 635 696	681
Nisan	1 363 094 767	2 231 943	611
Mayıs	1 896 276 543	3 194 547	594
Haziran	2 316 783 965	3 896 971	595
Temmuz	2 874 346 062	4 982 363	577
Ağustos	3 088 882 419	5 416 092	570
Eylül	2 994 155 549	5 153 665	581
Toplam	17 333 283 555	29 094 741	1 838

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Merkez Bankası, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2012 yılı ocak-ekim arasında İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yıl ile karşılaştığımızda %16 artmış olduğunu görmekteyiz. Eylül sonu itibarıyla ülkemize gelen yabancıların % 27,5'i İstanbul'a gelmiştir.

Aylar	Gelen ziyaretçi sayısı		Değişim (%)	
	2012	2011	Aylık	Kümülatif
Ocak	451.662	378.380	19,4	19,4
Şubat	494.124	431.481	14,5	16,8
Mart	659.826	556.113	18,7	17,5
Nisan	818.788	694.959	17,8	17,6
Mayıs	867.511	729.860	18,9	18,0
Haziran	939.508	733.092	21,5	18,7
Temmuz	966.337	916.486	5,4	16,0
Ağustos	950.062	737.020	28,9	17,8
Eylül	940.156	862.482	9,0	16,6
Ekim	913.134	833.466	9,6	15,7
Ocak-Ekim (9 aylık toplam)	8.001.108	6.913.339		

Kaynak: TÜİK

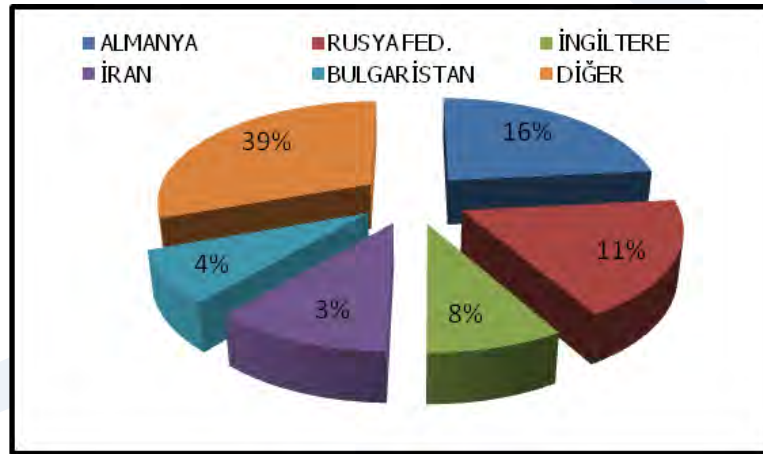
➤ **Gelen Turistlerin Milliyetlere Göre Dağılımları;**

2012 yılı Ocak-Kasım döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında **Almanya % 16 (4 870 160)** ile birinci, **Rusya Federasyonu % 11,64 (3 542 935)** ile ikinci, **İngiltere % 7.93 (2 415 269)** ile üçüncü sıradadır. İngiltere'yi Bulgaristan, Gürcistan, Hollanda, İran, Fransa, A.B.D ve İtalya izlemektedir. 2012 yılı Ocak-Kasım verilerine göre en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya birinciliği üstlenmektedir.

Ülkemize Gelen Yabancıların Milliyetlere Göre Dağılımı-İlk 10 Ülke

2010-2012 YILLARI OCAK-KASIM DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK10 ÜLKE

ÜLKELER	2012*	MİL.PAY%	2011	MİL.PAY%	2010	MİL.PAY%
ALMANYA	4 870 160	16,00	4 671 431	15,44	4 235 863	15,42
RUSYA FED.	3 542 935	11,64	3 420 468	11,30	3 061 977	11,15
İNGİLTERE	2 415 269	7,93	2 549 079	8,42	2 640 674	9,61
BULGARİSTAN	1 380 162	4,53	1 379 866	4,56	1 321 557	4,81
GÜRCİSTAN	1 283 744	4,22	1 056 895	3,49	1 012 877	3,69
HOLLANDA	1 245 841	4,09	1 195 106	3,95	1 045 159	3,81
İRAN	1 121 819	3,69	1 781 422	5,89	1 784 730	6,50
FRANSA	996 303	3,27	1 102 179	3,64	894 873	3,26
A.B.D.	742 632	2,44	733 193	2,42	619 003	2,25
İTALYA	680 092	2,23	722 036	2,39	641 410	2,34
DİĞER	12 160 655	39,95	11 649 672	38,50	10 208 178	37,17
GENEL TOPLAM	30 439 612	100,00	30 261 347	100,00	27 466 301	100,00



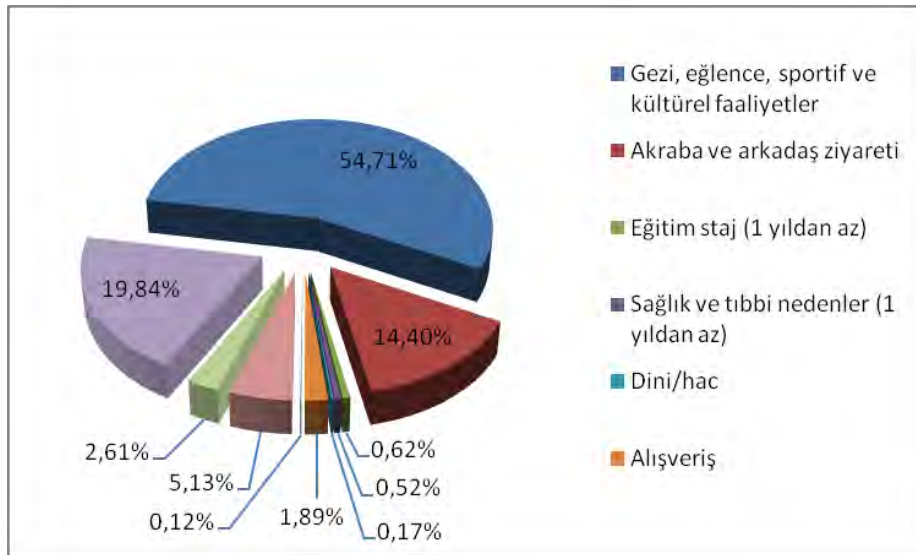
2012 İlk 11 Ay İçinde Gelen Ziyaretçilerin Milletlerine Göre Dağılımı

➤ **Yabancı Turistlerin Türkiye'yi Ziyaret Amacı;**

2011-2012 yılları arasında, geliş amaçlarına göre çıkış yapan yabancı ziyaretçilerin oranları Tablo 7'de görülmektedir. Tabloya göre, son iki yılda gezi-eğlence amacıyla Türkiye'ye gelen yabancıların sayısı 14 ile 15 milyon arasında değişmektedir.

Geliş Amaçlarına Göre Çıkış Yapan Ziyaretçiler (2011-2012)

	2011	2012
Gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler	14 791 229	15 916 454
Akraba ve arkadaş ziyareti	4 487 120	4 190 645
Eğitim staj (1 yıldan az)	184 039	179 490
Sağlık ve tıbbi nedenler (1 yıldan az)	128 427	150 761
Dini/hac	81 578	48 878
Alışveriş	781 397	549 572
Transit	615 450	34 179
İş amaçlı (konferans, seminer, görev vb.)	1 458 574	1 492 918
Diğer	876 840	758 389
Berberinde giden	5 322 926	5 773 453
Toplam	28 727 580	29 094 741



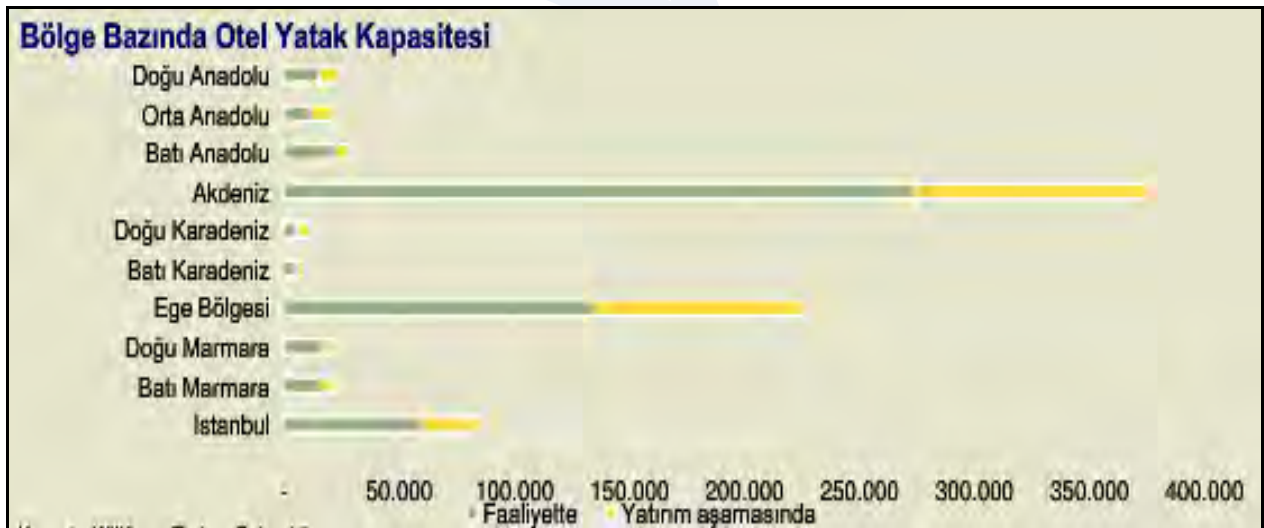
2012 Yılı Yabancı Turistlerin Türkiye'ye Geliş Amacı

2012 yılında Türkiye'ye gelen yerli ve yabancı turistlerin geliş nedenlerini inceleyecek olursak, ilk sırada %54'lük bir oranla gezi-kültür-eğlence-spor amaçlı ziyaretlerin olduğu görülmektedir. Bunu %19 ile sağlık ve tıbbi amaçlı geziler ve %14'lük pay ile ziyaret amaçlı geziler izlemektedir.

4.7.4. Türkiye Otel Sektörü

Türkiye'nin 3 büyük şehri olan İstanbul, Ankara ve İzmir ile popüler tatil beldeleri Antalya, Muğla ve Aydın otellerin yoğunlaştığı illerdir.

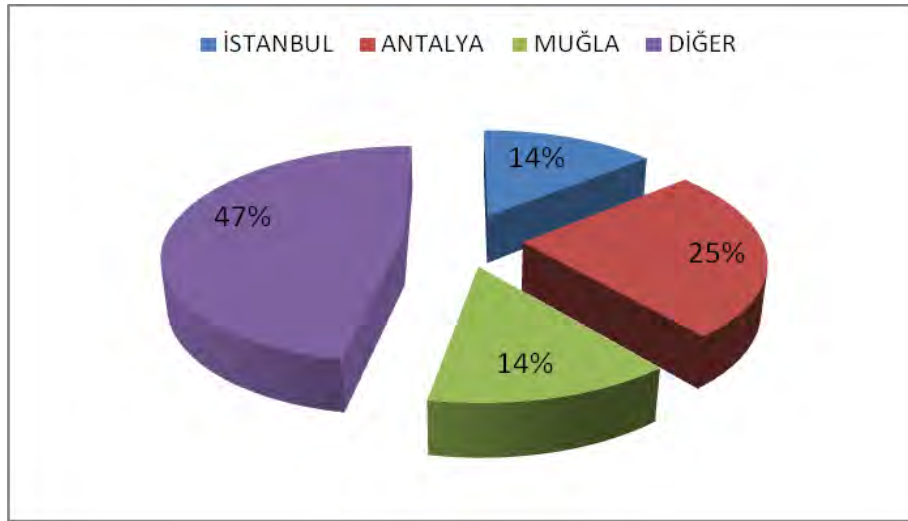
Aşağıdaki grafikte de görüldüğü üzere, Akdeniz Bölgesi en geniş yatak kapasitesine sahip bölgedir. Bununla birlikte, Ege Bölgesi'ndeki yatak kapasitesi hızla gelişmektedir ve yeni yatırımlarla birlikte %67 oranında artması beklenmektedir. İstanbul da başlı başına oldukça geniş bir yatak kapasitesine sahiptir.



İstatistikî Bölge Birimleri Genelinde Toplam Yatak Kapasiteleri

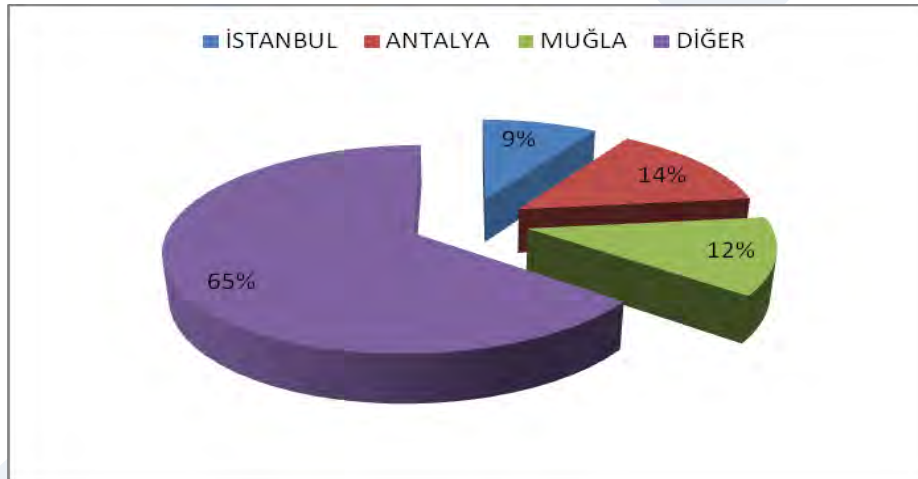
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2008

Turizm Bakanlığı işletme belgeli tesislerin, Türkiye genelindeki yüzde dağılımı incelendiğinde, İstanbul'un %14'lük pay ile ikinci sırada yer aldığı görülmektedir.



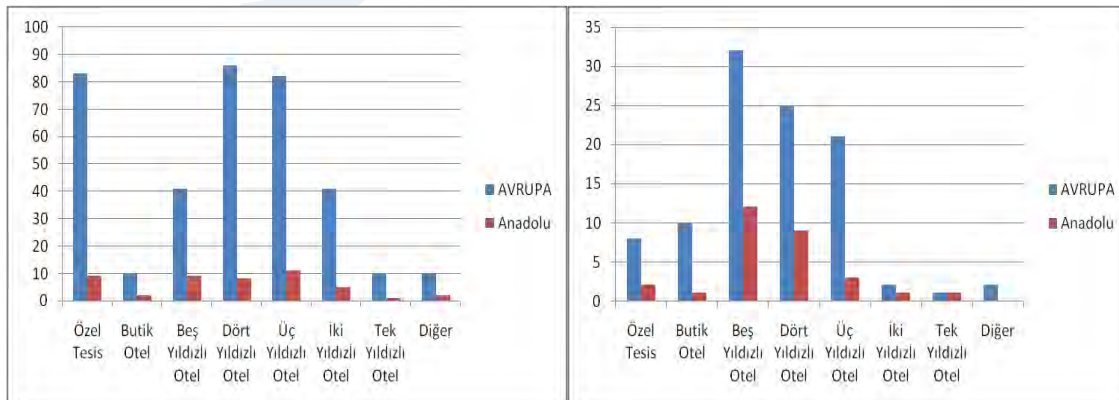
Türkiye Genelinde Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Tesislerin Dağılımı

Belediye onaylı turistik tesislerin dağılımı incelendiğinde ise, İstanbul %9'luk payı ile ilk üç içinde yer almaktadır.



Türkiye Genelinde Belediye Onaylı Tesislerin Dağılımı

İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünden alınan 2012 Aralık verilerine göre Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli konaklama tesisi sayısı İstanbul geneli için 410 olup, bu tesislere ait toplam yatak sayısı 73,836'dır. Ayrıca İstanbul'da Turizm Bakanlığı Yatırım Belgeli 130 tesis ve bu tesislere ait 40,408 yatak kapasitesi bulunmaktadır. İstanbul'da ayrıca Belediye belgeli konaklama tesisleri de bulunmaktadır. Bunların toplam yatak kapasitesi tahmini 50.000 civarındadır.



İstanbul İşletme Belgeli Tesislerin Dağılımı(2012)
Kaynak: İl Kültür Turizm Müdürlüğü

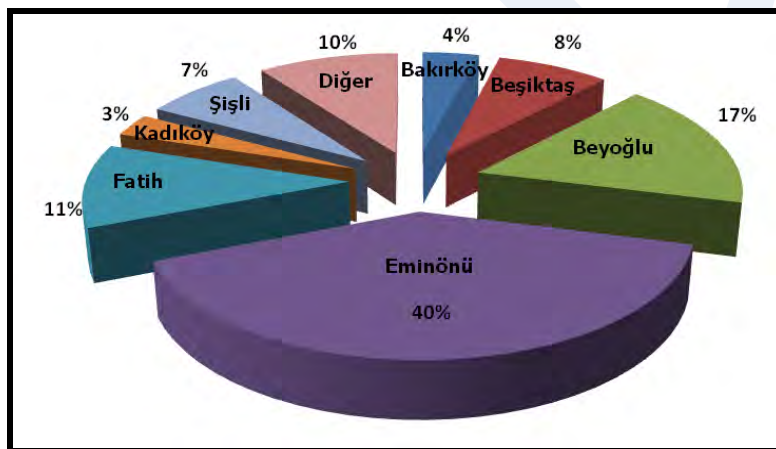
İstanbul Yatırım Belgeli Tesislerin Dağılımı(2012)

İl genelindeki İşletme Belgeli tesislerin Avrupa Yakası'nda yoğunlaştığı görülmektedir. Tesislerin %11'i (47 adet) Anadolu Yakası'nda bulunurken, Avrupa Yakası İstanbul İl genelindeki toplam tesis türlerinin %89'unu (363 adet) bulundurmaktadır. Aynı şekilde İl genelindeki Yatırım Belgeli tesislerin de Avrupa Yakası'nda yoğunlaştığı görülmektedir. Tesislerin %22'si (29 adet) Anadolu Yakası'nda bulunurken, Avrupa Yakası İstanbul İl genelindeki toplam tesis türlerinin %78'i (101 adet) bulundurmaktadır.

Avrupa Yakası'nda en fazla yatak kapasitesine sahip tesis türü 23.240 adet yatak sayısı ile 5 yıldızlı otellerdir.

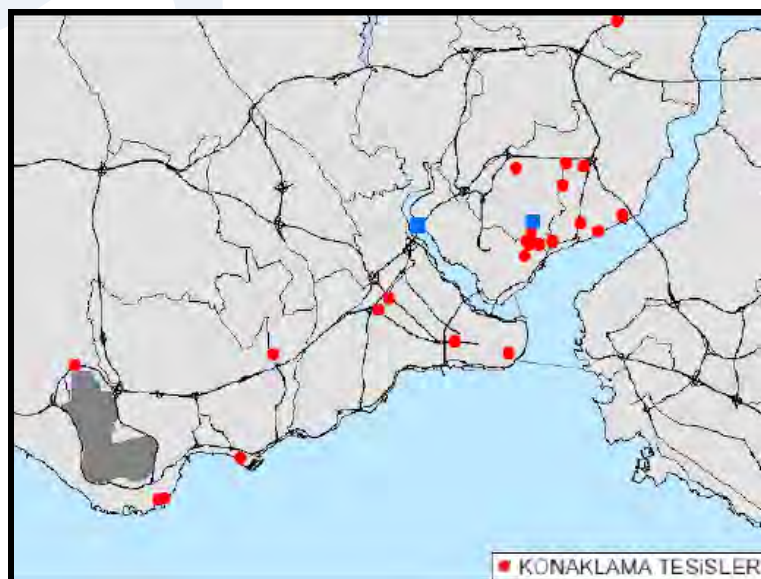
İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan İstanbul Çevre Düzeni Plan Raporu'na göre, İstanbul'a gelen turistler, konaklamak için kentsel ve tarihi yerleşimleri tercih etmektedir. İstanbul'un eski yerleşmeleri olan Fatih, Beyoğlu ve Beşiktaş ilçeleri geçmişten beri turizm altyapısının yoğunlaştığı ve konaklama talebinin fazla olduğu yerler olarak özellik göstermektedir. Bu ilçelerde konaklayan turist sayısı, toplam turist sayısının yaklaşık %80'ini oluşturmaktadır.

Avrupa Yakası içinde yatak kapasitesinin yoğunlaştığı üç bölgeden söz edilebilir. Buna göre İstanbul'daki toplam kapasitenin %40'ı (33.083) kentin tarihi çekirdeği olan Eminönü İlçesi'nde yer almaktadır. Bunu 13.685 yatak ile Beyoğlu (%17) ve 8.926 yatak ile Fatih (%11) İlçeleri izlemektedir.



İstanbul 'da Yatak Kapasitesinin İlçelere Göre Dağılımı
Kaynak: 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu

Niteliklerine göre mevcut tesislerin mekânsal dağılımı incelendiğinde, 5 yıldızlı konaklama tesislerinin çoğunluğu MİA Bölgesi olarak adlandırabileceğimiz Beşiktaş, Şişli ve Beyoğlu aksında konumlandıkları görülmektedir. Öte yandan tarihi yarımada ve havaalanı hattında da 5 yıldızlı otellerin varlığından söz edilebilir. Bu otellerin tamamı kendi bünyesinde toplantı, seminer hizmeti vermekte, yarısından fazlası ise özel davet ve organizasyonlara ev sahipliği yapabilmektedir.



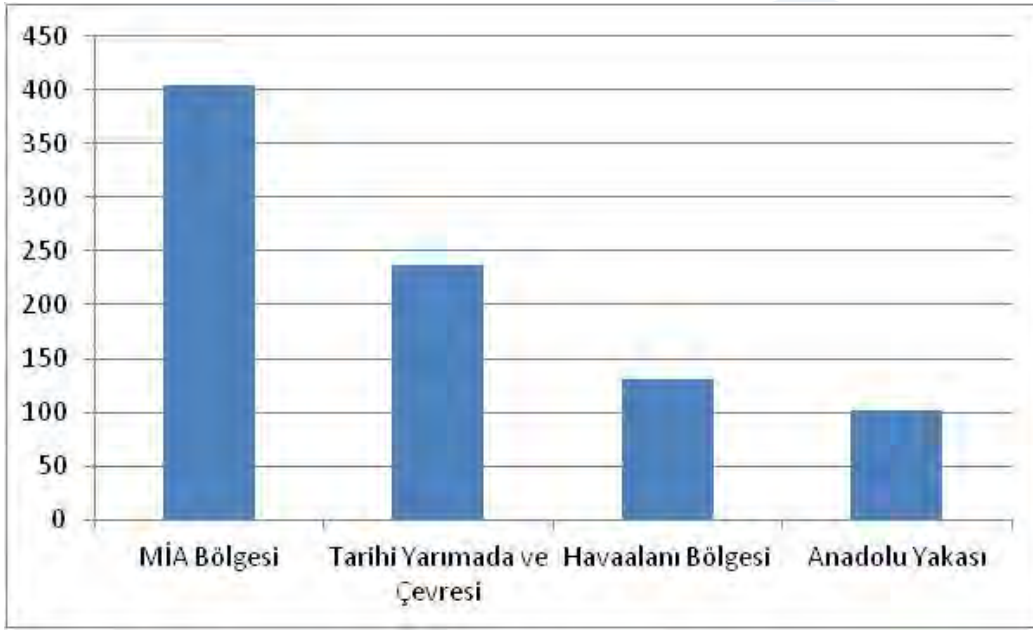
İstanbul 'da 5 Yıldızlı Otellerin Mekansal Dağılımı

Türkiye küresel krizden Batı Avrupalı ülkelere kıyasla daha az etkilendiği için, Türkiye otel piyasasına olan ilgi hala yüksek seyrediyor. Piyasa koşulları, özellikle İstanbul lüks otel pazarı için, 2012 yılının başından itibaren performans bazında iyileşmeye devam ederken, geçtiğimiz yıla göre ise benzer bir eğilim sergiliyor.

2012 yılında İstanbul'daki 5 ve 4 yıldızlı otellerdeki doluluk oranı artarak %80,5 seviyelerine yükselirken aynı döneme kıyasla fiyatlarda geçen seneye göre düşüş görüldü.

❖ 5 Yıldızlı Oteller

İstanbul genelinde incelenen 5 yıldızlı otellerin bölgeler bazında kişi başı geceleme fiyatlarının **2011 yılı** itibariyle yıllık ortalaması grafikteki gibidir.



Şekil-10: İstanbul 'da 5 Yıldızlı Otellerde Kişi başı Ortalama Geceleme Fiyatı

Bölgeler bazında incelendiğinde kişi başı geceleme fiyatlarının (kapı fiyatı) yıllık ortalaması değişkenlik göstermektedir. MİA bölgesinde yer alan oteller, uluslararası firmaların müdürlüklerinin bu bölgelerde bulunmasının, iş, eğlence ve sağlık merkezlerine yakın olmalarının avantajını kullanarak yüksek rakamlardan konaklama hizmeti sunmaktadırlar. Tarihi yarımada ve çevresinde yer alan oteller ise, bulunduğu bölgenin tarihi ve turistik dokunun avantajından yararlanarak yüksek bedellerden konuklarını ağırlamaktadırlar. Üçüncü sırada yer alan havaalanı ve çevresindeki oteller ise kongre ve fuar alanları ile havaalanına yakınlıkları itibariyle avantajlıdırlar.

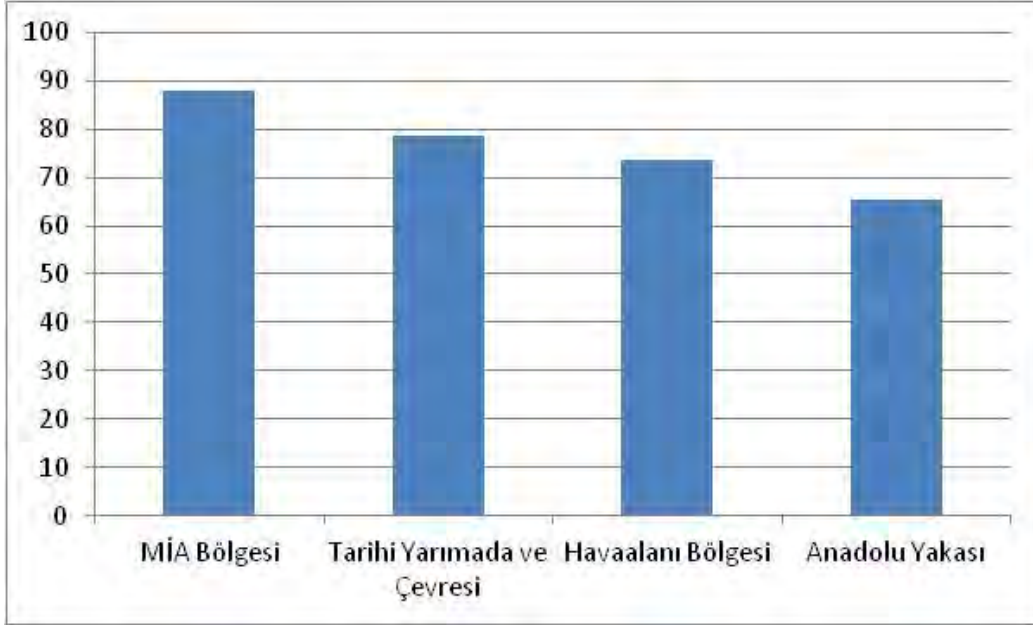
Bölgelere Göre Kişi başı Ortalama Gecelik Fiyat Tarifesi		
5* oteller	Euro, €	ABD \$
MİA Bölgesi	600-210	850-300
Tarihi Yarımada ve Çevresi	350-125	490-175
Havaalanı Bölgesi	172-90	242-126
Anadolu Yakası	120-83	169-117

Yukarıda ki tablo incelendiğinde, 5 yıldızlı otellerin kişi başı ortalama gecelik fiyatlarının konumlarına göre değişkenlik gösterdiği, buna göre;

- MİA'da yer alan otellerin kişi başı ortalama geceleme fiyatları 600-210,-€ aralığında,
- Tarihi Yarımada ve çevresinde yer alan otellerin kişi başı ortalama geceleme fiyatları 350-125,-€ aralığında,
- Havaalanı hattında yer alan otellerin kişi başı ortalama geceleme fiyatları 172-90,-€ aralığında,
- Anadolu yakasında yer alan otellerin kişi başı ortalama geceleme fiyatları ise 120-83,-€ aralığında yer almaktadır.

❖ 3-4 Yıldızlı Oteller

İstanbul genelinde incelenen 3 ve 4 yıldızlı otellerin bölgeler bazında kişi başı geceleme fiyatlarının 2011 yılı itibariyle ortalaması grafikteki gibidir;



İstanbul 'da 3 ve 4 Yıldızlı Otellerde Kişi başı Ortalama Geceleme Fiyatı

Bölgelere Göre Kişi başı Ortalama Gecelik Fiyat Tarifesi		
3-4* oteller	Euro, €	ABD \$
MİA Bölgesi	117-59	160-80
Tarihi Yarımada ve Çevresi	102-55	140-75
Havaalanı Bölgesi	88-59	120-80
Anadolu Yakası	80-51	110-70

MİA ve çevresindeki otellerin geceleme fiyatlarının yüksek olduğu, bunu tarihi yarımada bölgesindeki otellerin takip ettiği anlaşılmaktadır. Yukarıda ki tablo incelendiğinde, 3 ve 4 yıldızlı otellerin kişibaşı ortalama gecelik fiyatlarının konumlarına göre değişkenlik gösterdiği, buna göre;

- MİA'da yer alan otellerin kişibaşı ortalama geceleme fiyatları **117-59,-€** aralığında,
- Tarihi Yarımada ve çevresinde yer alan otellerin kişibaşı ortalama geceleme fiyatları **102-55,-€** aralığında,
- Havaalanı hattında yer alan otellerin kişibaşı ortalama geceleme fiyatları **88-59,-€** aralığında,
- Anadolu yakasında yer alan otellerin kişibaşı ortalama geceleme fiyatları ise **80-51,-€** aralığında yer almaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler²

İSTANBUL; Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu İstanbul İli; 41° kuzey, 29° doğu koordinatlarında, Marmara Bölgesinin kuzey kesiminde 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.

İstanbul İli'nin batısında İstanbul, doğusunda Kocaeli, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır. İstanbul İli'nin, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Esenyurt, Bahçelievler, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kâğıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Küçükçekmece, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultanbeyli, Sultangazi ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,- km²'dir.

İstanbul'da Akdeniz ile Karadeniz iklimleri arasında geçiş iklimi olarak tanınan Marmara iklimi hakimdir. Güneyde Marmara kıyılarında yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık geçerken, Karadeniz kıyılarında yazlar daha ılık ve yağışlı, kışlar da serin geçer.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayii, ticaret ekonomisinde ağırlıklıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşılık, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır.

Beşiktaş: Marmara Bölgesi'nde, İstanbul İline bağlı bir ilçe olan Beşiktaş, kuzeyinde Sarıyer, doğu ve güneybatısında İstanbul Boğazı, güneybatısında Beyoğlu, batısında da Şişli ilçesi ile çevrilidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında İstanbul Boğazı'na hakim eski bir yerleşim alanıdır. İlçenin yüzölçümü 11 km²'dir.

Beşiktaş'ta Akdeniz iklimi ile Kara iklimi arasında kalan karma bir iklim özelliği görülmektedir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer.

İlçenin bitki örtüsü yoğun yerleşimden ötürü büyük tahribe uğramış, yalnızca kıyı boylarındaki yamaçların eteklerinde koruluk ve düzlüklerde kalmıştır.



İlçe ekonomisi ticaret ve turizme dayalıdır. İlçede büyük alışveriş merkezleri, plazalar, uluslararası beş yıldızlı oteller, İnönü Beşiktaş Stadyumu, Nobel ve Pfizer gibi ilaç fabrikaları, Yıldız Porselen fabrikası, restoranlar, gece kulüpleri, kafeler, çeşitli işletmeler ve yaygın biçimde çarşı ve pazarlar bulunmaktadır.

İstanbul İli deprem haritasına göre Beşiktaş İlçesi 1'inci derece deprem bölgesinde kalmaktadır

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi

(ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Beşiktaş İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın
Beşiktaş	186.067	87.033	99.034
İstanbul	13.854.740	6.956.908	6.897.832

¹ Bölge analizi ile ilgili bilgiler için İlgili Belediye Başkanlığı, Valilik WEB sayfalarından faydalanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler,

5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı,

Değerleme konusu gayrimenkuller,

- ✓ İştirak Şirketin Finansal kiralama konusu Ak Finansal Kiralama A.Ş. malikliğindeki, tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada, **197 parsel** numaralı, 744,65m² yüzölçümlü beş katlı kargir apartman nitelikli ana gayrimenkulde,
 - 2. Bodrum katta konumlu 13/100 arsa paylı, 1 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - 1. Bodrum katta konumlu 9/100 arsa paylı, 2 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - 1. Bodrum katta konumlu 9/100 arsa paylı, 3 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - Zemin katta konumlu 10/100 arsa paylı, 4 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - Zemin katta konumlu 11/100 arsa paylı, 5 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - 1. katta konumlu 12/100 arsa paylı, 6 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - 1. katta konumlu 12/100 arsa paylı, 7 bağımsız bölüm numaralı mesken,
 - 2. katta konumlu 24/100 arsa paylı, 8 bağımsız bölüm numaralı mesken,
- ✓ Mülkiyeti İştirak Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş.'ye ait olan, tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada,
 - **150 parsel** numaralı, 4.088,-m² yüzölçümlü arsa (yeşil saha),
 - **151 parsel** numaralı, 2.224,-m² yüzölçümlü arsa,
 - **199 parsel** numaralı, 547,70m² yüzölçümlü arsa,

vasıflı gayrimenkullerdir.



(EK: 1: Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

Değerleme konusu gayrimenkuller Barbaros Bulvarına yakın konumlu olup, Gazi Umur Paşa Sokak ve Kara Hasan Sokak'a cephelidir. Gayrimenkullerin yakın çevresinde Darphane, Ata Koleji, Deniz Subay Lojmanları, Mediko – 1 ve Mediko-2 siteleri yer almaktadır.

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu 637 ada, **151 ve 199 numaralı parseller** üzerinde yerinde yapılan incelemesinde herhangi bir yapı olmadığı görülmüştür. Yerinde yapılan incelemede parsellerin topografik yapısının ~%45 eğimli olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu 637 ada, **150 numaralı parsel** üzerinde yerinde yapılan incelemesinde yıkılmış bir bina hafriyatı olduğu görülmüştür. Yerinde yapılan incelemede parselin topografik yapısının ~%45 eğimli olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu 637 ada, **197 numaralı parsel** üzerinde ise 2 bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşan, betonarme karkas yapı mevcuttur. Yapı 1966 yılında inşa edilmiş olup, 1988 yılında yapıya 2. Bodrum ve 2. Normal kat ilave edilmiştir.

Mimari Projesinde görüldüğü üzere;

- ✓ 2. Bodrum kat, sığınak, kazan dairesi, kömür deposu, bir adet daire mahallerinden,
- ✓ 1. Bodrum kat, iki adet daire mahallerinden,
- ✓ Zemin kat ve 1. Normal kat ikişer adet daire mahallerinden,
- ✓ 2. Normal kat ise 1 adet daire mahallinden

oluşmaktadır. Ana gayrimenkulde toplam **8 adet bağımsız bölüm** bulunmaktadır.

Mimari projesi üzerinde yapılan ölçümler doğrultusunda,

- ✓ 1 numaralı bağımsız bölüm ~97,-m²,
- ✓ 2 numaralı bağımsız bölüm ~90,-m²,
- ✓ 3 numaralı bağımsız bölüm ~90,-m²,
- ✓ 4 numaralı bağımsız bölüm ~95,50m²,
- ✓ 5 numaralı bağımsız bölüm ~95,50m²,
- ✓ 6 numaralı bağımsız bölüm ~95,50m²,
- ✓ 7 numaralı bağımsız bölüm ~95,50m²,
- ✓ 8 numaralı bağımsız bölüm ~191,-m²,

Kapalı alanlı olduğu tespit edilmiştir. Ana gayrimenkul toplam **~933,-m²** kapalı alanlıdır.

Yerinde yapılan incelemelerde, yapının yıpranmaya maruz kalmakla birlikte kullanılabilir durumda olduğu görülmüştür. Sadece 4 numaralı bağımsız bölümün içi görülmüş olup, odaların ve salonun yer döşemeleri ahşap parke, duvarları plastik boyalıdır. Islak zeminlerin yer döşemeleri ve duvarları seramiklidir. Mutfak balkonu PVC ile kapatılmıştır. Kalorifer, elektrik ve suyu mevcuttur.

11.11.1998 tarihli, 23 cilt, 04 sıra numaralı Yapı Tatil Tutanağında belirtildiği üzere, 2. Bodrum seviyesinde 8,0 m x 1.50 m =12,-m² ve 4,0 m x 4,0 m = 16,-m² büyüme olduğu görülmüştür. Encümen kararı ile bu alanlar için yıkım kararı bulunması ve yıkımın uygulanmasının ana gayrimenkulün taşıyıcı sistemine ve ilgili bağımsız bölüm bütünlüğüne olumsuz etkisi olmaksızın gerçekleştirilebileceği hususu dikkate alınarak, değer tespitinde büyüme yapılan bu alanlar göz ardı edilmiştir.

5.1.3. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri,

ANA GAYRİMENKUL					
İli	İSTANBUL				
İlçesi	BEŞİKTAŞ				
Mahallesi/Köyü	MECİDİYE				
Pafta No	42				
Ada No	637				
Parsel No	197				
Yüzölçümü, m ²	745				
Niteliği	BEŞ KATLI KARGİR APARTMAN				
Malik	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.				
BAĞIMSIZ BÖLÜM					
Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Arsa Payı	Cilt/Sahife No	İktisap Tarihi/Yev. No

1	2. Bodrum	Mesken	13/100	30/2960	08.07.2011/7715
2	1. Bodrum	Mesken	9/100	30/2961	08.07.2011/7715
3	1. Bodrum	Mesken	9/100	31/2962	08.07.2011/7715
4	Zemin	Mesken	10/100	31/2963	08.07.2011/7715
5	Zemin	Mesken	11/100	31/2964	08.07.2011/7715
6	1. Kat	Mesken	12/100	31/2965	08.07.2011/7715
7	1. Kat	Mesken	12/100	31/2966	08.07.2011/7715
8	2. Kat	Mesken	24/100	31/2967	08.07.2011/7715

GAYRİMENKULLERE AİT TAPU BİLGİLERİ			
İli	İSTANBUL		
İlçesi	BEŞİKTAŞ		
Mahallesi/Köyü	MECİDİYE		
Pafta No	42		
Ada No	637		
Parsel No	150	151	199
Yüzölçümü, m ²	4.088	2.224	547
Niteliği	Arsa(Yeşil Saha)	ARSA	547,7
Cilt/Sahife No	32/3060	16/1570	19/1771
İktisap Tarihi/Yev. No	30.03.2011/3707	30.03.2011/3672	
Malik - Hisesi	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİC. A.Ş.		

(EK: 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Belgesi)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

10.01.2013 ve 21.01.2013 tarihi itibari ile Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü ile Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri

Değerleme konusu 637 ada, **197 parsel** üzerinde konumlu,

- ✓ **1 bağımsız bölüm numaralı meskenin** 1/2 hissesi Teoman SUNAY, ½ hissesi Asuman DORUK adına kayıtlı iken 08.07.2011 tarih ve 7715 yevmiye numarası ile AK Finansal Kiralama A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir.
- ✓ **2 bağımsız bölüm numaralı meskenin** tamamı Asuman DORUK adına kayıtlı iken 08.07.2011 tarih ve 7715 yevmiye numarası ile AK Finansal Kiralama A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir.
- ✓ **3 bağımsız bölüm numaralı meskenin** tamamı Alp SUNAY adına kayıtlı iken 08.07.2011 tarih ve 7715 yevmiye numarası ile AK Finansal Kiralama A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir.
- ✓ **4 bağımsız bölüm numaralı meskenin** tamamı Asuman DORUK adına kayıtlı iken 08.07.2011 tarih ve 7715 yevmiye numarası ile AK Finansal Kiralama A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir.
- ✓ **5 bağımsız bölüm numaralı meskenin** tamamı Kerem SUNAY adına kayıtlı iken 08.07.2011 tarih ve 7715 yevmiye numarası ile AK Finansal Kiralama A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir.
- ✓ **6 bağımsız bölüm numaralı meskenin** tamamı Asuman DORUK adına kayıtlı iken 08.07.2011 tarih ve 7715 yevmiye numarası ile AK Finansal Kiralama A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir.
- ✓ **7 bağımsız bölüm numaralı meskenin** tamamı Teoman SUNAY adına kayıtlı iken 08.07.2011 tarih ve 7715 yevmiye numarası ile AK Finansal Kiralama A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir.
- ✓ **8 bağımsız bölüm numaralı meskenin** 1/2 hissesi Teoman SUNAY, ½ hissesi Asuman DORUK adına kayıtlı iken 08.07.2011 tarih ve 7715 yevmiye numarası ile AK Finansal Kiralama A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 637 ada, **150 numaralı parselin tamamı** 30.03.2011 tarih ve 3707 yevmiye numarası ile ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİC. A.Ş. adına kat irtifakının terkinini + birleşme işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 637 ada, **151 numaralı parselin tamamı** 30.03.2011 tarih ve 3672 yevmiye numarası ile ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİC. A.Ş. adına tüzel kişilik unvan değişikliği işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 637 ada, **199 numaralı parselin tamamı** 30.03.2011 tarih ve 3672 yevmiye numarası ile ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİC. A.Ş. adına tüzel kişilik unvan değişikliği işleminden tescil edilmiştir.

5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri,

Değerleme konusu 637 ada, 197 parselde konumlu **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümler**e ait takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- 2981 Sayılı yasa uyarınca Kat Mülkiyetine çevrilmiştir.
- Yönetim Planı: 19.08.1988
- Finansal Kiralama Sözleşmesi: Beşiktaş 16. Noterliği'nin 20.06.2011 tarih 29613 Sayılı Noter Sözleşmesi. (Başlama Tarihi: 13.07.2011 Süre: 5 Yıl) (13.07.2011/7862 Yev.)

Yukarıda Beyanlar Hanesi'nde de belirtildiği üzere 197 parselde konumlu **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümler**, Ak Finansal Kiralama A.Ş. ile Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. arasında Beşiktaş 16. Noterliği'nde düzenlenen 20.06.2011 tarih 29613 Sayılı Sözleşme doğrultusunda Finansal Kiralamaya konu edilmiştir. Değer tespiti bu finansal sözleşmeden doğan borçlar göz ardı edilerek yapılmıştır.

Değerleme konusu 637 ada, **150, 151 ve 199 numaralı parsellere** ait takyidatlar aşağıda sunulmuştur.

Rehinler Hanesi:

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 20.000.000,-USD bedelle, %12 değişken faizli, 1.dereceden, FBK mühdetli, 27.08.2012 tarih ve 8686 yevmiye ile müşterek (150, 151, 199 numaralı parseller için) ipotek. (Borçlu: Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi Ve Tic. A.Ş., & Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

(EK: 3: Gayrimenkullere Ait Yazılı Tapu Takyidatı)

5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri

İmar Durumu: Değerleme konusu 637 ada, **197, 150, 151 ve 199 numaralı parseller**, 09.08.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı'nda "**Ticaret +Hizmet Alanı (T1)**"nda kalmakta olup, plan notu (yapılaşma koşulları) aşağıda verilmiştir.

- ✓ Ticaret ve Hizmet alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, alışveriş merkezi, otel, residence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, spor kompleksleri vb. imar yönetmeliğinde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.
- ✓ Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla TAKS_{max}:0,40 olmak üzere uygulama yapılacaktır.
- ✓ İskan edilen bodrum katlar inşaat emsaline dahil edilecektir.
- ✓ Ön bahçe mesafesi_{min}: 5,0 m; Yan ve arka bahçe mesafesi_{min}: 4,0 m'dir.
- ✓ 5 kata kadar (5 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi arka bahçe mesafesi Min: 4,0 m olup, 5 kattan sonra bu mesafeler her kat için 0,50 m arttırılacaktır.
- ✓ Mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan ikiden fazla bodrum katı iskan edilemez.
- ✓ Açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dahildir.
- ✓ **E: 1,00**
- ✓ **H:15,50**

Belediyesi'nden edinilen şifahi bilgiler ve rapor eki imar planı doğrultusunda değerlendirme konusu 637 ada:

- **197 parsel;** kısmen **Ticaret +Hizmet Alanı (T1)+ Yol** alanında kalmakta olup, Ticaret + Hizmet Alanı (T1) 'nda 736,-m², **Yol Alanı**'nda ~8,-m² alanın bulunduğu,

- **150 parsel;** kısmen **Ticaret +Hizmet Alanı (T1)+ Park+ KOP(Yeşil Alan) Alanı**nda kalmakta olup, Ticaret +Hizmet Alanı (T1) nda 2.515 m², Park Alanı'nda ~1.250 m², KOP(Yeşil Alan) Alan'ında ~323 m² alanın bulunduğu,
- **151 parsel;** kısmen **Ticaret +Hizmet Alanı (T1)+ Park+ Yol** alanında kalmakta olup, Ticaret +Hizmet Alanı (T1)'nda ~1.400 m², Park Alanı'nda ~376,-m², Yol Alanına ~250,-m² terkinin bulunduğu,
- **199 parsel** tamamı olan 574 m² nin **Ticaret +Hizmet Alanı (T1)**'nda bulunduğu, anlaşılmakta olup, değerlendirme çalışmaları bu veriler esas alınarak yapılmıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi/Yapı Muayene Raporu:

- ✓ 30.06.1966 tarih ve 3061 sayılı "1 bodrum+zemin+1 normal katlı + çekme katlı yapı" için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi/Yapı Muayene Raporu mevcuttur.
- ✓ 30.05.1988 tarih, 2 cilt ve 41 sahife numaralı Mevcut yapıya ilave "2. Bodrum kat ve çekme katın tam kata çevrilmesi" için birlikte verilmiş Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Mimari Proje:

- ✓ 28.09.1961 tarih ve 4846 sayılı Mimari Proje,
- ✓ 07.06.1963 tarih ve 3117 sayılı Mimari Proje,
- ✓ 05.03.1987 tarih ve 87/1878 sayılı Mimari Projesi, mevcuttur.

Yapı Tatil Tutanağı: 11.11.1998 tarihli, 23 cilt, 04 sıra numaralı Yapı Tatil Tutanağında belirtildiği üzere, "2. Bodrum kat seviyesinde 8,80 m x 1,50 m ebadında çıkma altının kapandığı ve daireye dahil edildiği, ayrıca yan tarafa aynı kotta 4,00 m x 4,00 m ilave yapıldığı tespit edildiğinden" 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. Maddelerine göre işlem yapılmıştır.

Encümen Kararı: 22.12.1998 tarih 1364-1247 kara numaralı Encümen Kararı'na göre, Yapı tatil tutanağında belirtilen ilavelerin 30 günlük süre içerisinde yıkılmadığı ve ruhsata bağlanılmadığı görülmüş olup, kaçak kısımların 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Maddesine göre yıkılmasına karar verilmiştir.

Belediyesi'nde edinilen şifahi bilgi doğrultusunda, değerlendirme konusu 637 ada,

- ✓ **197 numaralı parselin ~8,-m² yola terkinin,**
- ✓ **150 numaralı parselin ~1.250,-m² Parka terkinin bulunduğu, KOP (Yeşil Alan) Alan'ında ~323,-m²'sinin kaldığı,**
- ✓ **151 numaralı parselin ise ~376,-m² Parka, ~250,-m² Yola terkinin bulunduğu öğrenilmiştir.**

(EK: 4: Gayrimenkullere Ait İmar Durum Paftası ve Plan Notları)

(EK: 5: Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi)

(EK: 6: 197 Parselde Konumlu Yapıya Ait Yapı Tatil Tutanağı Ve Encümen Kararı)

(EK: 7: Gayrimenkullere Ait Kat Planları)

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu 637 ada, 197 numaralı parsel üzerinde konumlu yapı Yapı Denetimi Kanunundan önce inşa edildiği için Yapı Denetimi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 637 ada, 150, 151 ve 199 numaralı parseller üzerinde yapı denetimine tabi herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca 09.04.2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, "Seri: XI, No.29, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ni uyarınca, 15.11.2003 tarihli ve 25290 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Seri: X, No.25, Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmış olup, yerine, (beşinci madde ile) işletmelerin Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle **Uluslararası Muhasebe / Finansal Raporlama Standartlarını uygulayacakları (UMS/UFRS)**, bu hususa bilanço dipnotlarında yer verileceği ve bu kapsamda, belirlenen standartlara aykırı olmayan **Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nca (TMSK'ca) yayımlanan TMS/TFRS (Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları)** nin esas alınacağı belirtilmiş olup geçici madde 2 ile de UMS / UFRS'nin UMSK tarafından yayımlanan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar UMS / UFRS'ler uygulanır denmektedir. Bu kapsamda, TMSK'ca yayımlanan TMS / FRS esas alınmaktadır.

TMSK'ca yayımlanan "Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS:16) hakkında Tebliğin 29'uncu paragraf hükmü" ile, bir işletmenin maddi duran varlıklarının değerlemesinde, muhasebe politikası olarak **maliyet** veya **yeniden değerlendirme modelini** seçebileceği hususu belirtilerek, bu yöntemin seçilmesi halinde, TMS.16, Paragraf 31. Yeniden Değerleme Modeli başlığında yer alan,

*"Gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, **yeniden değerlendirilmiş tutarı** üzerinden gösterilir. **Yeniden değerlendirilmiş tutar**, yeniden değerlendirme tarihindeki **gerçeğe uygun değerinden**, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlemeler, bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli olarak yapılmalıdır.*

Ve TMS:16, Paragraf 32.

*"Arazi ve binaların **gerçeğe uygun değeri** genellikle, piyasa koşullarındaki kanıtların mesleki yeterliliğe sahip **değerleme uzmanları tarafından değerlendirilmesi** sonucu saptanır. Maddi duran varlık kalemlerinin **gerçeğe uygun değeri genellikle değerlendirme yoluyla belirlenmiş piyasa değerleridir.**"*

Hükmü gereği, Değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Diğer taraftan, **varlıklarda değer düşüklüğü hususunu düzenleyen TMS:36**, bir işletmenin, varlıklarının geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir değerden **izlenmemesini** sağlamak amacıyla uygulanması gereken ilkeleri belirlemektir. Bir varlığın defter değerinin; kullanımı ya da satışı ile geri kazanılacak tutarından fazla olması durumunda, ilgili varlık geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir tutardan izlenir. Eğer durum bu şekilde ise, varlık değer düşüklüğüne uğramıştır ve Standart, işletmenin değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmesini gerektirir.

Bu Standart, örneğin "**TMS 16 Maddi Duran Varlıklar**" Standardında yer alan değerlendirme yöntemi gibi diğer Standartlara uygun olarak değerlendirilmiş tutarlardan (diğer bir deyişle **gerçeğe uygun değerden**) izlenen varlıklara uygulanır. Değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığının tespiti, **gerçeğe uygun değerini tespitinde kullanılan esasa** bağlıdır:

(a) **Varlığın gerçeğe uygun değeri piyasa değeri ise, sadece varlığın gerçeğe uygun değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, varlığı elden çıkarmak için oluşacak doğrudan ek maliyettir:**

(i) **Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın geri kazanılabilir tutarı yeniden değerlendirilmiş tutarına (diğer bir deyişle gerçeğe uygun değerine) zorunlu olarak yakın ya da söz konusu tutardan daha büyük olacaktır. Bu durumda, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, yeniden değerlendirilmiş varlığın değer düşüklüğüne uğraması olası değildir ve geri kazanılabilir tutarın tahmin edilmesine gerek bulunmamaktadır.**

(ii) **Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olmaması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri, söz konusu varlığın gerçeğe uygun değerinden zorunlu olarak daha düşük olacaktır. Bu nedenle, yeniden değerlendirilmiş varlık, kullanım değerinin yeniden değerlendirilmiş tutarından (diğer**

bir deyişle gerçeğe uygun değerinden) daha düşük olması durumunda değer düşüklüğüne uğrayacaktır. Bu durumda, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, işletme, ilgili varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için bu Standardı uygular.

- (b) **Varlığın gerçeğe uygun değerinin piyasa değerinden farklı bir esasa göre belirlenmesi durumunda**, söz konusu varlığın yeniden değerlendirilmiş değeri (diğer bir deyişle **gerçeğe uygun değeri**) geri kazanılabilir tutarından daha büyük ya da daha düşük olabilir. Bu nedenle, işletme, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, ilgili varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek için bu Standardı uygular.

TMS 36'da tanımlanan muhasebe ilkeleri, TMS 40'ta tanımlanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Gerçeğe uygun değerle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller) de uygulanmamaktadır.

TMS: 36, Paragraf 18 hükümlerine göre;

"Genelde tüm varlıklar –kısa ve uzun vadeli- bilançoda doğru değerden muhasebe- leştirildiklerinden emin olunması için değer düşüklüğü testine tabidirler.

Değer düşüklüğünün temel prensibi, bir **varlığın bilançoda geri kazanılabilir tutarının üstünde bir tutarda gösterilmemesidir**. Geri kazanılabilir tutar bir varlığın, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. **Satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer**, bir varlık veya nakit yaratan birimin karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında gerçekleştirilen **satış sonucu elde edilmesi gereken tutardan, elden çıkarma maliyetlerinin düşülmesi suretiyle bulunan değerdir**.

Değer düşüklüğüne tabi tüm varlıklar, değer düşüklüğüne ilişkin bir **belirti olduğunda değer düşüklüğü için değerlendirilmelidir**.

Varlığın defter değeri ile geri kazanılabilir tutar karşılaştırılır. Bir varlık veya nakit yaratan birimin **defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa**, ilgili varlık veya nakit yaratan birim **değer düşüklüğüne uğramıştır**. Oluşan **değer düşüklüğü**, varlık veya nakit yaratan birimdeki varlıklar üzerine dağıtılır ve **gelir veya giderde muhasebeleştirilir**.

Bu Rapora konu varlıklara ilişkin Değerleme çalışmalarında;

- **TMS: 16, Paragraf 35** hükmü gereği gerçekleştirilmesi gereken muhasebe işlemleri tarafımızca kontrol edilmemiş olup, **Raporda verilen değer** "amortisman/eskime payı" düşülmüş net değerlerdir. Burada yer alan "amortisman" kavramının, VUK gereği ayrılan amortisman değil, Değerleme konusu varlığın faydalı ömrü dikkate alınarak hesaplanmış yıpranma payı olduğuna dikkat edilmelidir. Çünkü finansal gerekçelerle, varlıklar faydalı ömürlerinden daha kısa sürelerde amorti edilmek istenebilirler.
- **TMS: 16, Paragraf 36** hükmü gereği, Değerleme çalışmaların ilgili varlık kalemlerinin bütünü için uygulanması gereği test edilmemiş, Değerleme çalışmaları müşteri (malik) Şirket tarafından **tarafımıza bildirilen mülklere ilişkin olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Malik Şirket muhasebe kayıtlarının **TMS: 16, Paragraf 37**'de tanımlanan varlık gruplarına uygun olarak sınıflandırılıp/sınıflandırılmadığı hususlarında, Değerleme çalışması konusu dışında kaldığından, herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, bir varlık grubu içerisindeki varlıkların eş zamanlı olarak Değerlemeye tabi tutulması hususu öngörüldüğünden, **Değerleme çalışmaları eşanlı olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Değerleme konusu varlıkların değer artış ve/veya azalışlarının **TMS: 16, Paragraf 39, 40 ve 41** hükümlerine uygun olarak muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmediği hususları, ve değerlendirme öncesi **mukayyet değerlere ilişkin incelemeler, değerlendirme çalışmaları konusuna dahil edilmemiştir**.
- **TMS: 16, Paragraf 38** hükmü gereği, Değerleme çalışmaları sonucu ulaşılan değerlerin yaratacağı vergisel sonuçlar ve buna **uygun muhasebeleştirmeler tarafımızca değerlendirilmemiştir**.
- **UMS: 36, Paragraf 18** hükmü gereği gerçekleştirilecek değer düşüklüğü testlerinde kullanılmak üzere "**net gerçekleştirilebilir değer**" olarak "**gerçeğe uygun değer**" belirlenmiş, **değer düşüklüğü testi uygulanmamıştır**. Değerleme çalışmalarında **Pazar değeri esaslı**

yaklaşımlar dikkate alınmış olup, belirlenen değer "**gerçeğe uygun piyasa değeri**" dir. Konu **varlığın elden çıkarma maliyetleri dikkate alınmamış ve değerden düşülmemiştir**. Bu hususta, duran varlıkların elden çıkarılmalarında, (istisna hükümleri hariç) özellikle **vergisel giderlerin ve tapu harçlarının dikkate alınması** önerilmektedir.

6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarının, Rapor'un amaç ve kapsamında belirtilen hususlar ile Rapor'un 6.1 bölümünde belirtilen kısıtlar dahilinde değerlendirilmesi uygun olacaktır.

6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere **Rapor'un 5.1.2.'nci** bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar,

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor'un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu 637 ada, **197 parsel üzerinde konumlu ana gayrimenkulde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 numaralı bağımsız** bölümlerin değer tespitinde,

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda, gayrimenkullerin **toplam değeri tespit** edilmeye çalışılmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gayrimenkul değerinin farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve bulunan değerlerin ayırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak, gayrimenkullerin mevcut durumu dikkate alınarak, beklenen kira gelirlerinden yola çıkılmak suretiyle **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi** çalışmasına yer verilmiştir.

Değerleme konusu 637 ada, **150, 151 ve 199 numaralı pasellerin** değer tespitinde,

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda, gayrimenkullerin **arsa değeri tespit** edilmeye çalışılmıştır.
- **Değerleme konusu gayrimenkullerin**, parsel değerlemesine ilişkin olarak, parsel geliştirme analizi/arazi kalıntı değeri esasları dikkate alınarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** gerçekleştirilmiş, analizlerde değerlendirme konusu parsellerin imar durumu doğrultusunda; Ticaret +Hizmet imarı alt kullanımına uygun **olarak iş merkezi kullanım fonksiyonlu proje** geliştirileceği öngörüsüyle,
 - Proje gelirinin tespiti için **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde kiralık ofis/işyeri emsalleri araştırılarak projenin olası kira gelirleri hesaplanmış,
 - Projenin yatırım maliyeti hesaplamaları için **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde Cevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'nde belirtilen m² inşaat maliyetlerini gösterir cetvel esas alınmıştır.
 - Sonuç olarak, projenin yatırım maliyeti belirlenmiş, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile elde edilen verilere ve yapılan varsayımlara dayalı olarak belirlenen **proje gelirlerinin**

net bu günkü değerinden, **gerekli yatırım tutarı** (geliştirme maliyeti) düşülmek suretiyle değerleme konusu gayrimenkulün arsa değeri (arazi kalıntı değeri) belirlenmiştir.

- **Ayrıca, değerleme konusu tüm mülkler için** (En Etkin Verimli Kullanımını temsil edeceği düşünülen) **"otel projesi"** geliştirileceği öngörüsüyle, parsel geliştirme yaklaşımı/arazi kalıntı değeri yöntemine uygun olarak **İNA Analizi** gerçekleştirilmiştir. Çalışma, Mer'i imar planına ve Malik Şirket öngörülerine uygun olarak, Rapor'un 3.6.5. Bölümünde detayları verilen UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin olarak 5.25.5.paragraf no'suyla yapılan açıklamalar dikkate alınarak yapılmıştır.³ Analizlerde, konu parseller üzerinde, toplam **17.275,35 m²** kapalı alanlı 4 Yıldızlı Otel fonksiyonlu proje geliştirileceği ngrlmş ve Müşteri Şirket'in "avan proje" bilgileri kullanılmıştır.
 - Proje gelirinin tespiti için **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** erevesinde değerleme konusu projenin yakın çevresinde yer alan 4 yıldızlı Otel oda fiyatları emsalleri araştırılarak **projenin olası gelirleri** hesaplanmış,
 - **Projenin geliştirme maliyeti** hesaplamaları için **Maliyet Yaklaşımı** erevesinde evre ve Şehircilik Bakanlığı birim fiyatları esas alınmıştır.

Yukarıda bahsi geçen Proje için, **Değerleme konusu parsellerin (197 nolu parsel üzerindeki yapılaşmaların yıkılacağı kabulüyle)** zerinde, parsel geliştirme analizi/arazi kalıntı değeri esasları dikkate alınarak **İNA Analizi** gerçekleştirilmiş; projenin yaratması beklenen nakit akımları, gerekli yatırımın finansal getirisini içerecek Şekilde belirlenen oranla iskonto edilerek **değerleme konusu parsellerin net bugünkü değeri (arazi kalıntı değeri)** hesaplanmıştır.

6.5. 197 Parselde Konumlu Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti

6.5.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Rapor'un 5.2.2'nci bölümünde detayları verildiği üzere, 197 **parselde konumlu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümler**, Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ő. ile Ak Finansal Kiralama A.Ő. ile arasında Beşiktaş 16. Noterliği'nde 20.06.2011 tarih 29613 Sayılı Noter Sözleşme doğrultusunda **Finansal Kiralamaya konu edilmiştir**. Değer tespiti bu finansal sözleşmeden doğan borçlar göz ardı edilerek yapılmıştır.

Değerleme konusu 637 ada, 197 numaralı parselde yer alan ana gayrimenkulde **konumlu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümlerin** zellikleri göz önünde bulundurulurken, benzer kullanım fonksiyonuna sahip emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

SATILIK MESKEN EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m ²	TL	EMSAL DEğERİ			
			TL/m ²	ABD \$	ABD\$/m ²	
Emsal#1 Balmumcu Mahallesi'nde, Barbaros Bulvarı'na paralel ara sokakta, ~25-30 yıllık binanın 7.katında konumlu 3+1 150,-m ² daire satılıktır.	150	720.000	4.800	402.482	2.683	
Emsal#2 Balmumcu Mahallesi'nde, Barbaros Bulvarı'na paralel ara sokakta, ~20-25 yıllık binanın 8.katında konumlu, deniz manzarasına sahip, 3+1, 130,-m ² daire satılıktır.	130	750.000	5.769	419.252	3.225	
Emsal#3 Balmumcu Mahallesi'nde, ara sokakta, ~20-25 yıllık binanın 8.katında konumlu 3+1, 130,-m ² daire satılıktır.	130	800.000	6.154	447.202	3.440	
Emsal#4 Balmumcu Mahallesi'nde, Mediko 1 sitesi içinde, ~16-20 yıllık binanın 3.katında konumlu, 4+1'den 3+1'e çevrilmiş 190,-m ² daire satılıktır.	190	1.252.230	6.591	700.000	3.684	

³ 5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizinin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

Emsal#5	Balmumcu Mahallesi'nde, Barbaros Bulvarı'na paralel sokakta, giriş katında konumlu, 3+1, 150,-m ² daire satılıktır.	150	733.449	4.890	410.000	2.733
Emsal#6	Balmumcu Mahallesi'nde, Mediko sitesi içinde, ~15-20 yaşlarında binanın 3.katında konumlu, deniz manzaralı, 3+1 185,-m ² daire satılıktır.	185	1.064.396	5.753	595.000	3.216
Emsal#7	Balmumcu Mahallesi'nde, Barbaros Bulvarı üzerinde, ~20-25 yaşlarında binanın 5.katında konumlu, deniz manzaralı, 2+1, 90,-m ² daire satılıktır.	90	575.000	6.389	321.427	3.571

Yukarıdaki tabloda sunulan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Balmumcu Mahallesi ve yakın çevresinde konumlu dairelerin konumu, kapalı alanı, deniz manzarası göz önünde bulundurularak m² emsal bedellerinin **4.800,-TL** ile **6.591,-TL** aralığında değiştiği,
- Bölgede konumlu binaların genel olarak 25-35 yıllık yapılar olduğu,
- Bölgede konumlu yeni yapıların daha yüksek bedelden satışa sunulduğu,
- Barbaros Bulvarı üzerinde konumlu ve deniz gören yapıların yüksek bedelden satışa sunulduğu,
- Emsal 4 ve 6'da yer alan dairelerin site içerisinde konumlu olmasının verdiği avantajlar (otopark, güvenlik, vb.) nedeni ile yüksek bedelden satışa sunulduğu,
- Emsal 2, 6 ve 7'de yer alan gayrimenkullerin deniz manzarasına sahip olduğu,
- Emsal 7'de yer alan gayrimenkulün diğer emsallerden farklı olarak 2+1 olduğu,
- Emsallerin satış bedellerinin deklare satış bedeli olduğu ve alım satımına konu olabilecek işlem bedelinin daha düşük fiyatlardan gerçekleştirileceği,

tespitleri yapılmıştır.

Yukarıdaki tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkullerin Barbaros Bulvarı'na yakın konumu, yapısal nitelikleri göz önünde bulundurularak,

- 2. ve 1. Bodrum katta konumlu meskenlerin m² emsal değerinin **6.000,-TL/m²**
- Zemin katta konumlu meskenlerin m² emsal değerinin **6.500,-TL/m²**
- 1. katta konumlu meskenlerin m² emsal değerinin **7.000,-TL/m²**
- 2. katta konumlu meskenlerin m² emsal değerinin **7.500,-TL/m²**

olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Kapalı Alanı, m ²	m ² Emsal Bedeli, TL	B. B. Değeri, -TL
1	97	6.000	582.000
2	90	6.000	540.000
3	90	6.000	540.000
4	95,5	6.500	620.750
5	95,5	6.500	620.750
6	95,5	7.000	668.500
7	95,5	7.000	668.500
8	191	7.500	1.432.500
GAYRİMENKULLERİN TOPLAM DEĞERİ			5.673.000

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde 637 ada, **197 parselde** yer alan ana gayrimenkulde konumlu

- 1 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **582.000-TL**
- 2 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **540.000-TL**
- 3 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **540.000,-TL**
- 4 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **620.750,-TL**
- 5 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **620.750,-TL**
- 6 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **668.500,-TL**
- 7 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **668.500,-TL**
- 8 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **1.432.500,-TL**
- Gayrimenkullerin toplam rayiç değeri ise **5.673.000,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

6.5.2. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi

Mevcut Piyasa Risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün diğer yöntemlerle bulunan değerlerinin **test edilmesinde** diğer bir deyişle gayrimenkul toplam değerinin aykırılık gösterip göstermediği hususunda önemli bir gösterge olacaktır.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel (yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, bu çalışmada TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı yapılması uygun görülmüştür

İskonto oranı belirlenmesinde;

- İNA analiziyle elde edilen değerlerin mevcut piyasa koşulları ve emsal kira bedelleri dikkate alındığında, gayrimenkul değeri/kira geliri ilişkisinin rasyonel olarak kurulmadığı,
- Konut fonksiyonlu gayrimenkullerde satın alma eğiliminin, yaşam boyu barınabileceği bir eve sahip olma arzusu gibi manevi etkilerin yanında, kira geliri elde etmekten çok fiyat artışına dayalı kazanç elde etme veya zorunlu tasarruf yapmak gibi güdülerle de gerçekleştiği, nitekim, kapitalizasyon oranının, değer düşüşlerine karşı korunma sınırı olabilecek enflasyon oranı (ABD Doları bazlı analizlerde CPI - Customer Price Indeks) olan %3 ila risksiz getiri beklentisini de içeren %4-%5 aralığında alınması durumunda, çok farklı niteliklere sahip konutlarda dahi değer/kira bedeli ilişkisinin tutarlı olarak kurulabildiği,

Hususları dikkate alınmak suretiyle, konutlar için piyasa koşullarına uygun oran aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

İskonto Oranı	7,00%
Risksiz Getiri Oranı(*)	4,50%
Piyasa Risk Primi	2,50%

(*) Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.

Değerleme konusu **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm** numaralı gayrimenkullerin bulunduğu bölgede kira bedellerine ilişkin olarak yapılan emsal araştırmasının sonuçları aşağıda sunulmuştur.

KİRALIK MESKEN EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m ²	TL	KİRA DEĞERİ			
			TL/m ²	ABD \$	ABD\$/m ²	
Emsal#1	Balmumcu Mahallesi'nde, Barbaros Bulvarı üzerinde, ~5-10 yaşlarında binanın 5.katında konumlu 2+1 95,-m ² daire kiralıktır.	95	2.000	21	1.118	12
Emsal#2	Balmumcu Mahallesi'nde, Barbaros Bulvarı üzerinde site içinde, ~30-35 yaşlarında binanın 5.katında konumlu 2+1 100,-m ² daire kiralıktır.	100	2.150	22	1.202	12
Emsal#3	Balmumcu Mahallesi'nde, site içinde, ~15-20 yaşlarında binanın 2.katında konumlu 3+1 175,-m ² daire kiralıktır.	175	4.100	23	2.292	13
Emsal#4	Balmumcu Mahallesi'nde, Barbaros Bulvarı üzerinde, otoparklı, ~20-25 yaşlarında binanın 6.katında konumlu 2+1 90,-m ² daire kiralıktır.	90	2.000	22	1.118	12
Emsal#5	Balmumcu Mahallesi'nde, Mediko 1 sitesi içerisinde konumlu, eşyalı, ~16-20 yaşlarında binanın, 4.katında konumlu, 3+1, 185,-m ² daire kiralıktır.	185	1.677	9	3.000	16
Emsal#6	Balmumcu Mahallesi'nde, özellikli sitesi içerisinde konumlu, beyaz eşyalı, lüks, ~2 yaşlarında binanın, 5.katında konumlu, 3+1, çift banyolu, 205,-m ² daire kiralıktır.	205	2.236	11	4.000	20

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda;

- Balmumcu Mahallesi ve yakın çevresinde konumlu dairelerin konumu, kapalı alanı, deniz manzarası göz önünde bulundurularak m² kira bedellerinin **12,-ABD\$/m² ile 20,-ABD \$/m²** arasında değiştiği,

- Bölgede yer alan konutların 25-35 yıllık olduğu,
- Barbaros Bulvarı üzerinde konumlu, yeni ve deniz gören yapıların yüksek bedelden kiralamaya sunulduğu,
- Emsal 1, 2 ve 4'de yer alan gayrimenkullerin Barbaros Bulvarı üzerinde konumlu olduğu,
- Emsal 3, 5 ve 6'da yer alan gayrimenkullerin ise site içinde konumlu olduğu,
- Emsal 5'de yer alan gayrimenkulün eşyalı olarak kiralamaya sunulduğu,
- Emsal 6'da yer alan gayrimenkulün yeni yapılmış özellikli bir site içinde yer alması ve beyaz eşyaları ile kiralamaya sunulması nedenleri ile yüksek bedelden işlem gördüğü,

tespitleri yapılmıştır.

Yukarıdaki tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin Barbaros Bulvarı'na yakın konumu, yapısal nitelikleri, yaşı göz önünde bulundurularak;

- 2. ve 1. Bodrum katta konumlu meskenlerin (kot farkından dolayı 1. Bodrum açıkta olup ışık almaktadır) m² emsal kira değerinin **12,-ABD\$/m²**
- Zemin ve 1. katta konumlu meskenlerin m² emsal kira değerinin **15,-ABD\$/m²**
- 2. katta konumlu meskenlerin m² emsal kira değerinin **16,-ABD\$/m²**

olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu emsal **kira bedellerinin kapitalize edilmesi yoluyla bulunan gayrimenkul değerleri** aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kapalı Alanı, m ²	m ² Kira Bedeli, ABD\$	Yıllık Kira Bedeli, ABD\$	İskonto Oranı	Büyüme Oranı	Gayrimenkul Değeri, ABD\$	Gayrimenkul Değeri, TL
1	97	12	13.968	0,0700	0,03	349.200	624.684
2	90	12	12.960	0,0700	0,03	324.000	579.604
3	90	12	12.960	0,0700	0,03	324.000	579.604
4	95,5	15	17.190	0,0700	0,03	429.750	768.780
5	95,5	15	17.190	0,0700	0,03	429.750	768.780
6	95,5	15	17.190	0,0700	0,03	429.750	768.780
7	95,5	15	17.190	0,0700	0,03	429.750	768.780
8	191	16	36.672	0,0700	0,03	916.800	1.640.064
GAYRİMENKULLERİN TOPLAM DEĞERİ						3.633.000	6.499.074

Sonuç olarak, Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi çerçevesinde, 637 ada, 197 parselde yer alan ana gayrimenkulde konumlu;

- 1 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **624.684,-TL**
- 2 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **579.604,-TL**
- 3 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **579.604,-TL**
- 4 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **768.780,-TL**
- 5 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **768.780,-TL**
- 6 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **768.780,-TL**
- 7 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **768.780,-TL**
- 8 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **1.640.064,-TL**
- Gayrimenkullerin toplam rayiç değeri ise **6.499.074,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

6.6. 637 Ada, 150, 151 ve 199 Numaralı Parsellerin Değerinin Belirlenmesi

6.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerleme konusu 637 ada, **150, 151 ve 199 numaralı parsellerin** konumlandığı, Beşiktaş, Balmumcu Mahallesi'nde yer alan arsa emsalleri aşağıda sunulmuştur.

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama	Yüzölçümü, m ²	EMSAL DEĞERİ				
		TL	TL/m ²	ABD\$	ABD\$/m ²	
Emsal # 1 Beşiktaş, Balmumcu'da yer alan ticari imarlı, E:3 , TAKS:0,60, H: serbest olan arsa satılıktır.	7.000	125.223.000	17.889	70.000.000	10.000	
Emsal # 2 Beşiktaş, Balmumcu'da yer alan konut imarlı, E:2,0 olan arsa satılıktır.	5.000	67.104.000	13.421	37.511.320	7.502	

Emsal # 3	Beşiktaş, Balmumcu'da yer alan konut + ticaret imarlı, E:1,0 olan arsa satılıktır.	8.000	107.334.000	13.417	60.000.000	7.500
Emsal # 4	Beşiktaş, Balmumcu'da yer alan konut + ticaret imarlı, E:1,0 olan arsa satılıktır.	461	5.000.000	10.846	2.795.014	6.063

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucu

- ✓ Bölgede satılık ticari arsa arzının çok kısıtlı olduğu,
- ✓ Emsal 1'de yer alan arsanın konu parseller gibi ticaret imarlı olmasına karşın yapılaşma hakkının yüksek olduğu,
- ✓ Emsal 2'de yer alan arsanın konut imarlı ve E:2 yapılaşma hakkına sahip olduğu,
- ✓ Emsal 3 ve 4'de yer alan arsaların Konut + Ticaret imarlı olduğu ve E:1 yapılaşma hakkına sahip olduğu,
- ✓ Bölgenin eğimli topografik yapısı nedeniyle, emsal yapılaşma hakkı dışındaki yapılaşma haklarının (özellikle konut fonksiyonu dışındaki parsellere ilişkin olarak), diğer bir ifadeyle topografik yapının da parsel değerlerini etkilediği,
- ✓ Bölgede deniz manzarasına sahip parsellerde fiyatların daha yüksek tutarlara ulaştığı,
- ✓ **Ticaret+Hizmet imarlı parsellerde "otel" yapılmasına izin verilmesi nedeniyle değerlendirme konusu parsellerin turizm amaçlı kullanılabilir olmasının değer artırıcı etki yaratacağı,**
- ✓ Bölgede gerçekleşmiş işlemlere ilişkin verilere ulaşmada önemli güçlükler yaşandığı,
- ✓ Tapu kayıtlarından elde edilen verilerin ise gerçek durumu yansıtmaktan ziyade asgari beyan değerine yakın değerlerden oluştuğu,

Tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkule emsal alınan ve piyasada satılık olan parsellerin farklı yapılaşma haklarına sahip olmaları sebebiyle, "m² yapılaşma hakkına göre parsel değeri" hesaplanmış ve değerlendirme konusu gayrimenkullerin imar durumu ve yapılaşma hakkı dikkate alınarak aşağıdaki şekilde düzeltilmiştir.

Emsal Değer, ABD \$/m ²		Emsal Yapılaşma Hakkı	m ² Başına İnşaat Hakkı Değeri		E:1,0 Yapılaşma Hakkına Göre Düzeltilmiş Parsel Değeri	
TL	ABD \$		TL	ABD \$	TL	ABD \$
17.889	10.000,00	3,0	5.963	3.333	5.963	3.333
13.417	7.502,26	2,0	6.708	3.751	6.708	3.750
13.417	7.500,00	1,0	13.417	7.500	13.417	7.500
10.846	6.062,94	1,0	10.846	6.063	10.846	6.063
Düzeltilmiş Parsel Değeri, TL					9.234	5.162

Emsal mülklerin m² birim bedellerinin yapılaşma hakları doğrultusunda E:1 yapılaşma hakkı olacak şekilde düzeltilmesi yoluyla elde edilen ortalama **5.162,-ABD \$/m²** yapılaşma hakkı parsel değerinin;

- ✓ Güncel piyasa koşulları,
- ✓ Değerleme konusu parsellerin konumu, zemin seviyesinden dahi deniz manzarasına sahip olması,
- ✓ Topografik yapısının emsal değerler üzerinde yapılaşma hakkı sağlayacağı, bu hususun, parselin otel olarak da geliştirme imkanı veren Ticaret + Hizmet Legantında daha fazla önem arzettiği,
- ✓ İmar yapılaşma şartları ile değerlendirme konusu parsellerin park, KOP (yeşil alan) ve yol alanlarına **terkleri olduğu,**

vb. kriterler ışığında, **5.000,-ABD \$** olarak esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Parsel No	Yüzölçümü, m ²	m ² Satış Bedeli, ABD\$	Parsel Değeri, ABD\$	Parsel Değeri, TL
150	4.088	5.000	20.440.000	36.565.116
151	2.224	5.000	11.120.000	19.892.568
199	547,70	5.000	2.738.500	4.898.903
GAYRİMENKULLERİN TOPLAM DEĞERİ			34.298.500	61.356.587

Sonuç olarak; Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde değerlendirme konusu 637 ada,

- ✓ **150 numaralı parselin rayiç piyasa değeri 36.565.116,-TL**
- ✓ **151 numaralı parselin rayiç piyasa değeri 19.892.568,-TL**

- ✓ **199 numaralı parselin rayiç piyasa değeri 4.898.903,-TL**
 - ✓ **Gayrimenkullerin(parsellerin) toplam rayiç piyasa değeri ise 61.356.587,-TL**
- olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. 637 Ada, 150, 151 ve 199 Numaralı Parsellerin Ticaret/Ofis Olarak Geliştirilmesi Amaçlı Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi

Değerleme konusu 637 ada, **150, 151 ve 199 numaralı parsellerin** mevcut imar durumu göz önünde bulundurularak **Ticaret/Ofis kullanım amaçlı proje geliştirilmesi** ve parsel kalıntı yöntemiyle değerlerinin belirlenmesi amacıyla aşağıdaki varsayımlar doğrultusunda Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi gerçekleştirilmesi öngörülmüştür

Gerçekleştirilmesi Öngörülen Projeye Ait Varsayımlar;

Proje özeti:

- Değerleme konusu parseller üzerinde Ticaret+Hizmet Alanı lejandı seçeneklerine uygun olarak, E:1,00 H:15,50 yapılaşma şartı doğrultusunda **iş merkezi/ofis** kullanım amaçlı proje geliştirilecektir.
- Parsellerin bitişik konumlu oluşu ve aynı yapılaşma haklarına sahip olması dikkate alınarak birlikte geliştirileceği varsayılmıştır.
- Projeye göre, 637 ada, **150, 151 ve 199 numaralı parsellerin** toplam arsa yüzölçümü kesintilerin ardından **4.462,70m²** olarak tespit edilmiştir.
- Parseller üzerinde ~ 895 ,-m² taban oturumlu, arazi topoğrafyasına uygun olarak 199 parselde 2 Bodrum Katlı,150 ve 151 parsellerde 4 Bodrum Katlı olmak üzere zemin kat + 4 normal katlı olmak üzere kademeli yapılaşmaya sahip toplam **11.603,02m²** kapalı alanlı iş merkezi/ofis kullanım fonksiyonlu kademeli yapı inşa edileceği öngörülmüştür.
- Gayrimenkullerin nitelikli taşınmazların bulunduğu ticari potansiyeli yüksek bir bölgede olması dikkate alınarak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde tanımlanan Ticari Binalar için 50,-m² = 1 otopark yeri hesabı ile 90 araçlık otopark alanına ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiştir. Otopark alanı olarak 6.ve 5. Bodrum katlar, teknik alan olarak ise 4, 3, 2. ve 1. Bodrum katlar projede tanımlanmıştır.
- TAKS:0,40 olan parsellerde İstanbul İmar Yönetmeliği'nde tanımlanan minimum parsel çekme mesafeleri (ön/ arka bahçe:5 mt, ve yan bahçe:4 mt) dikkate alınarak bodrum kat alanları belirlenmiş olup, bu geliştirmede bodrum kat taban alanı yaklaşık (toplam) 2.074,-m² olarak hesaplanmıştır.

i. TOPLAM İNŞAAT ALANI VARSAYIMI: Rapor'un Proje özeti bölümünde detaylı olarak sunulan imar bilgileri ışığında, konu parsellerin bitişik konumu, aynı yapılaşma koşulları ile arazinin topoğrafik yapısı dikkate alınarak birlikte geliştirileceği ve üzerlerinde 197 parselde 2 bodrum kat,150 ve 151 numaralı parsellerde 6 bodrum kat olmak üzere zemin kat + 4 normal katlı, toplam **15.888,55 m²** kullanım alanlı kademeli yapılaşmaya sahip **iş merkezi/ofis** kullanım fonksiyonlu proje geliştirileceği varsayılmış ve proje kapalı alan varsayımları detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje Kapalı Alan Varsayımı				
Parsel No	150	151	199	Birleştirilmiş
Parsel Yüzölçümü ⁴ , m ²	2.515	1.400	547,70	4.462,70
Emsal	1	1	1	1
Emsale Dahil Kapalı Alan, m ²	2.515	1.400	548	4.463
Bodrum Kat Taban Oturum Alanı ⁵ , m ²	1.169	651	255	2.074
Bodrum Kat Adedi	6	6	2	Kademeli (6-2)
Emsal Dışı /Bodrum Kat Kapalı Alanı, m ²	7.013	3.904	509	11.426
Yapılabilir Kapalı Alan, m ²	9.527,94	5.303,83	1.056,78	15.888,55

⁴ Parseller için Rapor'un 5.2.3'üncü bölümünde detayları belirtildiği üzere Park alanı, KOP Alanı (Yeşil Alan) ve Yol kesintisi yapılarak net alan üzerinden geliştirme yapılmıştır.

⁵İst.imar Yön. göre Ön/arka bahçe 5m, yan bahçe 4m hesabı ile bulunmuş, parsel alanları ile orantılanarak hesaplanmıştır.

ii. PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ VARSAYIMI:

- A. Proje İnşaat Maliyeti:** Değerleme konusu **parseller üzerinde** İş Merkezi/Ofis kullanım amaçlı proje geliştirilmesi halinde tespit edilen olası proje geliştirme maliyeti aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Geliştirme maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

- **İş Merkezi/Ofis Yapı Maliyeti;** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 4. sınıf B grubu inşaat birim maliyeti olan **695,-TL/m²** esas alınmış,
- **Otopark Yapı Maliyeti;** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3. sınıf A grubu inşaat birim maliyeti olan **475,-TL/m²** esas alınmış,
- Birim değerler, 2012 yılının 4.döneminde bir önceki yılın son dönemine göre artış oranı olan % 2,3 oranı uygulanarak hesaplamada dikkate alınmıştır.
- Belirlenen konut Yapı Maliyeti birim değerlerine Mimari ve Mühendislik Bedeli, Koordinasyon, Genel ve Diğer Giderler bedeli ilave edilmiştir.
- Çevre Düzenlemesi maliyeti, arazi yapısı da dikkate alınarak toplam yapı maliyetinin **%3**'ü oranında varsayılmış ve hesaplamalara dâhil edilmiştir.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	:		0,03
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.			
Koordinasyon ve Genel Giderler	:		0,03
Koordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.			
Diğer Maliyetler	:		0,03
Muhtelif giderler, toplam inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.			

Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda, geliştirilen projeye göre gayrimenkullerin yapı değerleri hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje İnşaat Maliyeti				
Parsel No	150	151	199	Toplam
İş Merkezi Kapalı Alanı, m²	2.515	1.400	548	4.463
m ² Birim Maliyet, TL/m ²	710,99	710,99	710,99	710,99
(1) İş Merkezi Yapı Maliyeti, TL	1.788.127	995.379	389.406	3.172.913
Otopark - Teknik Alan, m²	7.013	3.904	509	11.426
m ² Birim Maliyet, TL/m ²	485,93	485,93	485,93	485,93
(2) Otopark -Teknik Alan Yapım Maliyeti, TL	3.407.764	1.896.966	247.373	5.552.104
(1+2) Bina Maliyeti, TL	5.195.892	2.892.345	636.780	8.725.017
Mimarlık Ve Mühendislik Gideri, TL	155.877	86.770	19.103	261.750
Koordinasyon Ve Yönetim Gideri, TL	160.553	89.373	19.676	269.603
Diğer Maliyetler, TL	165.370	92.055	20.267	277.691
Giydirilmiş Bina Maliyeti, TL	5.677.691	3.160.544	695.827	9.534.061
Çevre Düzeni Maliyeti, TL	170.331	94.816	20.875	286.022
İş Merkezi Geliştirme Maliyeti, TL	5.848.022	3.255.360	716.701	9.820.083
İş Merkezi Geliştirme Maliyeti, ABD\$	3.269.060	1.819.755	400.638	5.489.453

Buna Göre;

- Geliştirilmesi öngörülen Projeye göre gayrimenkulün tamamlanması için gerekli toplam harcama tutarı **9.820.083,-TL** (değerleme tarihi itibarı ile 5.489.083,-ABD\$) olarak hesaplanmıştır.
- Proje Geliştirme süresinin yaklaşık 1 yıl 6 ay olacağı varsayılmış olup, 2013 yılı başında inşaaata başlanacağı ve 2014 yılı ilk çeyreğinde projenin tamamlanacağı, projenin tamamlanmasının ardından gayrimenkullerin kiralanarak gelir yaratabileceği varsayılmıştır.
- Proje inşaat tamamlanma oranı aşağıdaki tabloda sunulmuştur. İnşaat Maliyetinin her yıl %3 oranında artacağı öngörülmüştür.

	2013	2014
Tamamlanma Oranı, %	0,70	0,30

iii. PROJE GELİR VARSAYIMLARI: Konu parseller üzerinde ticari/ofis kullanım amaçlı proje geliştirilmesi durumunda yapılacak İNA Analizine esas teşkil edecek olan ve piyasada yapılan araştırmalar sonucu bulunan emsaller aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Açıklama	KİRALIK OFİS EMSALLERİ		KİRA DEĞERİ		
	Kapalı Alan, m ²	TL	TL/m ²	ABD \$	ABD\$/m ²
Emsal#1 Beşiktaş, Balmumcu'da Bulvara yakın, 650.-m2 brüt alanlı, otopark ve güvenliği bulunan A sınıfı Plazada konumlu ofis kiralıktır.	650	33.095	51	18.500	28
Emsal#2 Beşiktaş, Balmumcu'da, bodrum + zemin + 4 normal katlı toplam 10.000,-m2 kapalı alanlı B sınıfı plaza kiralıktır.	10.000	241.502	24	135.000	14
Emsal#3 Beşiktaş, Balmumcu'da, merkeze yakın 153.-m2 brüt alanlı, 24 saat güvenli ve otoparklı A sınıfı Plazada konumlu ofis kiralıktır.	153	7.156	47	4.000	26
Emsal#4 Beşiktaş, Balmumcu'da, merkeze yakın 720.-m2 brüt alanlı, 24 saat güvenli ve otoparklı 1. katta konumlu ofis kiralıktır.	720	32.200	45	18.000	25
Emsal#5 Beşiktaş, Balmumcu'da, merkeze yakın 189.-m2 brüt alanlı, güvenli ve otoparklı A sınıfı Plazada konumlu ofis kiralıktır.	189	8.497	45	4.750	25

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucu;

- ✓ Balmumcu'da konumlu A sınıfı plazaların konum ve kapalı alanlarına göre m² emsal kira bedellerinin **25,-ABD\$ ile 28,-ABD\$** aralığında değiştiği,
- ✓ Balmumcu'da konumlu B sınıfı plazaların konum ve kapalı alanlarına göre m² emsal kira bedellerinin **14,-ABD\$ ile 20,-ABD\$** aralığında değiştiği,
- ✓ Bölgede yer alan bazı konutların ofis olarak kiralamaya konu edildiği ve bu özelliklere sahip ofislerin ise m² emsal kira bedellerinin **10,-ABD\$ ile 15,-ABD\$** aralığında değiştiği,
- ✓ Emsal 2'de konumlu gayrimenkulün B sınıfı bir plaza olduğu ve büyük kapalı alanı ve yapısal nitelikleri nedeni ile düşük bedelden kiralandığı,
- ✓ Bölgede konumlu ofislerin brüt alan üzerinden kiralamaya konu edildiği,

tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda yer alan tespitler doğrultusunda, parseller üzerinde geliştirileceği varsayılan İş Merkezinde konumlu ofislerin konumu, kapalı alanı, konumlandığı kat, yeni yapı olması, B sınıfı yapı özellikleri göz önünde bulundurularak m² emsal kira bedelinin **17,-ABD \$/m²** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapıların tamamlanmasının ardından 2014 yılı ikinci çeyreğinde kiralamaya konu edileceği öngörülmesi olup, doluluk oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Yıl	2014	2015	2016
Doluluk Oranı	0,60	0,75	1,0

iv. FİNANSAL VARSAYIMLAR;

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Mevcut durum itibarıyla ABD Doları bazlı yıllık **%10,13** iskonto oranı, emsal kira bedelleri ile piyasa verileri ve kira artış oranı **% 3** olarak alınmak suretiyle yıllık reel getiri beklentileri hesaplanmıştır.

İskonto Oranı	10,13%
Risksiz Getiri Oranı	4,50%
Risk Primi	2,50%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	2,50%
Proje Riski	1,13%

- **Yıl ortası düzeltme faktörü:** Proje gelir ve giderlerinin yıl içerisinde normal dağılıacağı varsayımıyla, net proje gelirleri yıl ortası düzeltme faktörüyle düzeltilmiştir. İskonto oranı bileşik olarak düşünüldüğünden, yıl ortası düzeltme faktörünün belirlenmesinde yıllık iskonto faktörünün karekökü kullanılmıştır.

İNA Analizi

Yukarıdaki tablolarda yer alan varsayımlar doğrultusunda gerçekleştirilen Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi hesaplamaları aşağıda sunulmuştur.

İNA ANALİZİ				
	2013	2014	2015	DED
Σ Proje Geliştirme Maliyeti	-3.842.617	-1.696.241		
İnşaat Maliyeti, ABD\$	-3.842.617	-1.696.241		
Σ Proje Gelirleri		1.001.550	2.578.992	3.541.816
Proje Net Nakit Akımı	-3.842.617	-694.691	2.578.992	49.709.696
İskonto Oranı	0,10125	0,10125	0,10125	0,10125
İskonto Faktörü	1,101	1,21	1,336	1,471
1 / İskonto Faktörü	0,91	0,82	0,75	0,68
Nakit Akımlarının NBD	-3.842.617	-572.822	1.931.044	33.798.500
Nakit Akımlarının Toplam NBD, ABD\$				31.314.105
Yıl Ortası Düzeltme Faktörü				1,049
Düzeltilmiş Toplam NBD, ABD \$(Parsel Değeri)				32.861.165
ABD \$ / TL				1,7889
Düzeltilmiş Toplam NBD, TL (Parsel Değeri)				58.785.339

Sonuç olarak, **Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi** çerçevesinde değerlendirme konusu **637 ada, 150, 151 ve 199 numaralı parsellerin toplam değeri 58.785.339,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla 32.861.165,-ABD \$) olarak hesaplanmıştır.

6.7. 637 Ada, 150, 151, 197 ve 199 Numaralı Parsellerin (Tüm Parseller) OTEL Olarak Geliştirilmesi Amaçlı Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi

Değerleme konusu 637 ada, 150, 151, 197 ve 199 numaralı parsellerin mevcut imar lejandının korunarak 197 numaralı parsel üzerindeki yapının da yıkılacağı kabulü ile 4 Yıldızlı Otel kullanım fonksiyonlu proje geliştirilerek, parsellerin piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla aşağıdaki varsayımlar doğrultusunda Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi gerçekleştirilmiştir.

Proje özeti:

- Değerleme konusu parseller üzerinde Ticaret+Hizmet Alanı lejandı seçeneklerine uygun olarak, E:1,00 H:15,50 yapılaşma şartı doğrultusunda Otel kullanım fonksiyonlu proje geliştirilecektir.
- Parsellerin bitişik konumlu oluşu ve aynı yapılaşma haklarına sahip olması dikkate alınarak birlikte geliştirileceği varsayılmıştır.
- Projeye göre, 637 ada, **150, 151, 197 ve 199 numaralı parsellerin** toplam arsa yüzölçümü kesintilerin ardından **5.199,35m²** olarak tespit edilmiştir.
- Parseller üzerinde ~1.040,-m² taban oturumlu arazinin eğimli topoğrafyası dikkate alınarak 197 ve 199 parseller için 2 Bodrum Kat,150 ve 151 parseller için 6 Bodrum Kat öngörülerek kademeli yapılaşmaya sahip zemin kat + 4 normal katlı olmak üzere toplam **17.275,35 m²** kapalı alanlı 4 Yıldızlı Otel kullanım fonksiyonlu yapı inşa edileceği öngörülmüştür.
- 4 Yıldızlı olacak otelin 120 adet normal oda,20 adet suit oda olmak üzere 140 odalı olması planlanmakta olup, normal odaların yaklaşık 20,-m²,suit odaların brüt yaklaşık 50,-m² olacağı öngörülmektedir.

- Zemin Kat, lobi, bar, restaurant alanlarından oluşacak, normal katlarda ise otel odaları konumlandırılacaktır.
- Gayrimenkulün nitelikli taşınmazların bulunduğu ticari potansiyeli yüksek bir bölgede olması dikkate alınarak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde tanımlanan Ticari Binalar için $50, -m^2 = 1$ otopark yeri hesabı ile 104 araçlık otopark alanına ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiştir. Otopark alanı olarak 6. ve 5. Bodrum katlar, teknik alan olarak ise 4, 3, 2. ve 1. Bodrum katlar projede tanımlanmıştır.
- TAKS:0,40 olan parsellerde İstanbul İmar Yönetmeliği'nde tanımlanan minimum parsel çekme mesafeleri (ön/ arka bahçe:5 mt, ve yan bahçe:4 mt) dikkate alınarak bodrum kat alanları belirlenmiş olup, bu geliştirmede bodrum kat taban alanı yaklaşık (toplam) $2.074, -m^2$ olarak hesaplanmıştır.
- Ayrıca, 2. ve 1. Bodrum katlarda otel ortak kullanım alanı olarak bar, SPA, Fitness, hamam, sauna, çamaşırhane, personel odaları, vb. konumlandırılacağı öngörülmektedir.

i. TOPLAM İNŞAAT ALANI VARSAYIMI: Rapor'un Proje özeti bölümünde detaylı olarak sunulan imar bilgileri ışığında, konu parsellerin bitişik konumu, aynı yapılaşma koşulları ve arazinin topoğrafik yapısı dikkate alınarak birlikte geliştirilmiş ve üzerlerinde; 197 ve 199 numaralı parsellerde 2 Bodrum Kat, 150 ve 151 numaralı parsellerde 4 Bodrum kat olmak üzere, zemin kat + 4 normal katlı olmak olarak toplam **17.275,35m²** kapalı alanlı kademeli 4 Yıldızlı Otel kullanım fonksiyonlu proje geliştirileceği varsayılmış ve proje kapalı alan varsayımları detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje Kapalı Alan Varsayımı					
Parsel No	150	151	197	199	Toplam
Parsel Yüzölçümü, ⁶ m ²	2.515	1.400	736,65	547,70	5.199,35
Emsal	1	1	1	1	1
Emsale Dahil Kapalı Alan, m ²	2.515	1.400	737	548	5.199
Bodrum Kat Taban Oturum Alanı, m ²	1.169	651	255	323	2.398
Bodrum Kat Adedi	6	6	2	2	Kademeli(6-2)
Emsal Dışı /Bodrum Kat Kapalı Alanı, m ²	7.014	3.906	510	646	12.076
Yapılabilir Kapalı Alan, m ²	9.529,00	5.306,00	1.246,65	1.193,70	17.275,35

- 4 yıldızlı otel inşaatına 2013 yılı başında başlanacak olup, 2014 yılı ortalarında tamamlanacağı ve 2014 yılı ortalarında faaliyete geçeceği planlanmaktadır.

ii. PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ VARSAYIMI:

A. Proje İnşaat Maliyeti: Değerleme konusu **parseller üzerinde** 4 Yıldız Otel kullanım amaçlı proje geliştirilmesi halinde tespit edilen olası proje geliştirme maliyeti aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Geliştirme maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

- **4 Yıldızlı Otel Yapı Maliyeti;** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 5. sınıf B grubu inşaat birim maliyeti olan **1.240,-TL/m²** esas alınmış,
- **Otopark Yapı Maliyeti;** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2012 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3. sınıf A grubu inşaat birim maliyeti olan **475,-TL/m²** esas alınmış,
- Belirlenen konut Yapı Maliyeti birim değerlerine Mimari ve Mühendislik Bedeli, Koordinasyon, Genel ve Diğer Giderler bedeli ilave edilmiştir.
- Çevre Düzenlemesi maliyeti, arazi yapısı da dikkate alınarak toplam yapı maliyetinin **%3'ü** oranında varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	:	0,03
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
Koordinasyon ve Genel Giderler	:	0,03

⁶ Parseller için Rapor'un 5.2.3'üncü bölümünde detayları belirtildiği üzere Park alanı ,KOP Alanı (Yeşil Alan) ve Yol Alanı kesintisi yapılarak net alan üzerinden geliştirme yapılmıştır.

Koordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
Diğer Maliyetler	0,03
Muhtelif giderler, toplam inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.	

Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda, geliştirilen projeye göre gayrimenkullerin yapı değerleri hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje İnşaat Maliyeti					
Parsel No	150	151	197	199	Toplam
Otel Kısmı Kapalı Alanı, m²	2.515	1.400	737	548	5.199
m ² Birim Maliyet, TL/m ²	1.240	1.269	1.269	1.269	1.269
(1)Otel Kısmı Yapı Maliyeti, TL	3.118.600,00	1.775.928,00	934.455,26	694.768,40	6.523.751,66
Otopark - Teknik Alan Kapalı Alanı, m²	7.014	3.906	510	646	12.076
m ² Birim Maliyet, TL/m ²	475	486	486	486	486
(2)Otopark -Teknik Alan Yapım Maliyeti, TL	3.331.650,00	1.898.023,05	247.821,75	313.907,55	5.868.030,30
(1+2) Otel Yapı Maliyeti, TL	6.450.250,00	3.673.951,05	1.182.277,01	1.008.675,95	12.391.781,96
Mimarlık Ve Mühendislik Gideri, TL	193.507,50	110.218,53	35.468,31	30.260,28	371.753,46
Koordinasyon Ve Yönetim Gideri, TL	199.312,73	113.525,09	36.532,36	31.168,09	382.906,06
Diğer Maliyetler, TL	205.292,11	116.930,84	37.628,33	32.103,13	394.393,24
Giydirilmiş Otel Yapı Maliyet, TL	7.048.362,33	7.694.237,00	2.476.447,46	2.113.283,85	13.540.834,73
Çevre Düzeni Maliyeti, TL	211.450,87	230.827,11	74.293,42	63.398,52	406.225,04
Otel Geliştirme Maliyeti, TL	7.259.813	7.925.064	2.550.741	2.176.682	13.947.060
Otel Geliştirme Maliyeti, ABD\$	4.058.255	4.430.133	1.425.871	1.216.771	7.796.445

Buna Göre;

- Geliştirilmesi öngörülen Projeye göre gayrimenkulün inşasının tamamlanması için gerekli toplam harcama tutarı **13.947.060,-TL** (değerleme tarihi itibari ile 7.796.445,-ABD\$) olarak hesaplanmıştır.
- Proje Geliştirme süresinin yaklaşık 1 yıl 6 ay olacağı varsayılmış olup, 2014 yılı ortalarına kadar projenin tamamlanacağı ve 2014 yılı ortalarında projenin tamamlanmasının ardından 4 Yıldızlı Otelin faaliyete geçerek gelir yaratabileceği varsayılmıştır.
- Proje inşaat tamamlanma oranı aşağıdaki tabloda sunulmuştur. İnşaat Maliyetinin her yıl %3 oranında artacağı öngörülmüştür.

	2013	2014
Tamamlanma Oranı, %	0,70	0,30

B. Proje Tefrişat Maliyeti: 4 yıldızlı otelin, toplam 140 odalı olacağı ve 120 adet standart tip, 20 adet ise suit şeklinde olacağı öngörülmüştür.

- Standart oda tefrişat maliyeti **15.000,-TL /oda**
- Suit tefrişat maliyeti **20.000,-TL/oda**
- Ortak alan maliyetinin ise m² başına **500,-TL** olacağı varsayılmıştır.

	TL	ABD\$
Σ Tefrişat Bedeli, TL	5.697.675	3.185.016
Standart Oda Adedi	120	120
1 Adet Oda Tefriş Bedeli	15.000	8.385
Σ Standart Oda Tefrişat Bedeli, TL	1.800.000	1.006.205
Suit Oda Adedi	20	20
1 Adet Oda Tefriş Bedeli	20.000	11.180
Σ Suit Oda Tefrişat Bedeli, TL	400.000	223.601
Ortak Alan,(Giriş,lobi,restoran,bar,spa v.b.) m ²	6.995	6.995
Ortak Alan m ² Tefrişat Bedeli, TL	500	280
Σ Ortak Alan Tefrişat Bedeli, TL	3.497.675	1.955.210

Otelin, tamamlanmasının ardından gerekli **tefrişat maliyeti** 2012 yılı fiyatları ile **5.697.675,-TL** (değerleme tarihi itibariyle **3.185.016,-ABD\$**) olarak belirlenmiştir. Otelin tamamlanması için gerekli toplam (İnşaat+tefrişat) maliyet 2012 yılı fiyatları ile aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje Gerekli Tamamlanma Maliyeti	
Gerekli İnşaat Maliyeti, ABD\$	7.796.445
Tefrişat Maliyeti, ABD\$	3.185.016
Toplam Gerekli Maliyet, ABD\$	10.981.461

Geliştirilmesi öngörülen Projeye göre gayrimenkulün tamamlanması için gerekli toplam (inşaat+tefrişat) harcama tutarı **10.981.461,-ABD\$** olarak hesaplanmıştır.

637 ada, 197 parsel üzerinde konumlu yapıların yıkım maliyeti göz ardı edilmiştir.

iii. FİNANSAL VARSAYIMLAR;

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Mevcut durum itibarıyla ABD Doları bazlı yıllık **%10,13** iskonto oranı, emsal kira bedelleri ile piyasa verileri ve kira artış oranı **% 3** olarak alınmak suretiyle yıllık reel getiri beklentileri hesaplanmıştır.

İskonto Oranı	10,13%
Risksiz Getiri Oranı	4,50%
Risk Primi	2,50%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	2,50%
Proje Riski	1,13%

- **Yıl ortası düzeltme faktörü:** Proje gelir ve giderlerinin yıl içerisinde normal dağılıcağı varsayımıyla, net proje gelirleri yıl ortası düzeltme faktörüyle düzeltilmiştir. İskonto oranı bileşik olarak düşünüldüğünden, yıl ortası düzeltme faktörünün belirlenmesinde yıllık iskonto faktörünün karekökü kullanılmıştır.

iii. PROJE GELİR VARSAYIMLARI: Konu parsel üzerinde konumlandırılması planlanan Otel projesinin geliştirilmesi durumunda yapılacak İNA Analizine esas teşkil edecek olan ve piyasada yapılan araştırmalar sonucu bulunan emsal veriler aşağıda sunulmuştur.

4 Yıldızlı Otel Geliri: 4 yıldızlı lüks otelin, 140 odalı olması planlanmıştır. Projeye göre; Otele gelen ziyaretçilerin park sorunu yaşamaması adına kapalı otopark alanı ve ziyaretçilerin yeme içme ihtiyacını karşılamak için restoran alanları yer alacaktır. Otopark için herhangi bir ücret öngörülmemiş olup, Restoran geliri oda ücretinin %20'si olarak varsayılmıştır.

Rapor'un 4.7.3'üncü bölümünde detaylı olarak açıklandığı üzere 4 yıldızlı otel fiyatları İstanbul içinde konumlandıkları bölgeye göre farklılıklar göstermektedir. MİA bölgesinde yer alan oteller, uluslararası firmaların müdürlüklerinin bu bölgelerde bulunmasının avantajını kullanarak yüksek rakamlardan konaklama hizmeti sunmaktadırlar. Tarihi yarımada ve çevresinde yer alan oteller ise, bulunduğu bölgenin tarihi ve turistik dokunun avantajından yararlanarak yüksek bedellerden konuklarını ağırlamaktadırlar. Üçüncü sırada yer alan havaalanı ve çevresindeki oteller, kongre ve fuar alanları ile havaalanına yakınlıkları itibarıyla avantajlıdırlar.

Bölgelere göre gecelik ortalama kişi başı oda ücret tarifesi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bölgelere Göre Kişi başı Ortalama Gecelik Fiyat Tarifesi		
3-4* oteller	Euro, €	ABD \$
MİA Bölgesi	117-59	160-80
Tarihi Yarımada ve Çevresi	102-55	140-75
Havaalanı Bölgesi	88-59	120-80
Anadolu Yakası	80-51	110-70

Ayrıca konu gayrimenkullere yakın konumlu olan 5 yıldızlı The Plaza Otel, Conrad Hotel ve Point Hotel oda fiyatları aşağıda sunulmuştur.

Otel Adı	Oda Tipi	Gecelik Ücret, TL	Gecelik Ücret, ABD\$
The Plaza Hotel	Standart Oda	375	210
Conrad Otel	Deluxe* Oda	688	385
Point Hotel	Deluxe* Oda	263	147

* Conrad Otel ve Point Hotel için Standart Oda kategorisidir.

Yukarıda yer alan bilgiler ve bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda;

- Bölgede emsal alınan konaklama bedellerinin 5 yıldızlı otellere ilişkin olduğu, standart oda yaklaşık günlük konaklama bedeli olarak 200,-\$ alınabileceği,
- Analizlerde, geliştirmesi planlanan 4 yıldızlı otelin gecelik ortalama oda fiyatının **150,-ABD\$** olarak alınmasının uygun olacağı, kanaatine varılmıştır.

4 yıldızlı otel inşaa çalışmalarının 2014 yılı ortalarında tamamlanarak, otelin 2014 yılının ortalarında faaliyete geçeceği öngörülmektedir. **Otel yıllık net gelirinin (Kira Geliri), otel yıllık cirosunun %30'u oranında** olacağı varsayılmıştır. Aşağıdaki tabloda 4 yıldızlı otelin 2013 yılına ait, %100 doluluk halinde yıllık geliri (varsayımsal) verilmiştir.

Otel oda gelirlerinin her yıl %3 oranında artacağı öngörülmüştür.

Otel gelirlerinden yola çıkılarak bulunacak değer, gayrimenkul değerinden ziyade işletme becerisi, riski gibi gayrimenkul dışı unsurları da içerecek "tesis değeri" ni içermesi sebebiyle, geliştirilmesi planlanan Otel'in gayrimenkul değerinin hesaplanmasına baz alınmak üzere, kiralanması halinde sağlayabileceği **kira bedeline esas** konaklama gelirleri "**ciro payı**" olarak % 30 esas alınmıştır.

Otel Konaklama Net Geliri Üzerinden Ciro Payı, ABD\$	2.430.000
Otel Oda Sayısı	140
Ortalama Oda Günlük Ücreti, ABD\$	150
Oda Yıllık Cirosu, ABD\$	7.560.000
Otel Net Gelir Oranı, %	30%

Restoran Geliri: Otelin zemin katında yer alacak olan restoranın otel ile birlikte 2014 yılının ortalarından faaliyete geçeceği varsayılmıştır. Restoran net gelirinin, otel yıllık cirosunun % 20'si oranında olacağı varsayılmıştır.

Aşağıdaki tabloda Restoranın 2013 yılına ait, %100 doluluk halinde (varsayımsal) yıllık geliri verilmiştir. Restoran gelirlerinin her yıl %3 oranında artacağı öngörülmüştür.

	2013
Restoran Geliri, ABD\$	1.512.000
Kira Bedeline esas alınan Restoran Ciro Payı,%	20%

Diğer Alanlar Geliri: Otel içerisinde konumlanacak olan bar, SPA, Fitness, hamam, sauna, vb. alanların net gelirinin ise, otel yıllık cirosunun % 10'u oranında olacağı varsayılmıştır.

Aşağıdaki tabloda Diğer Alanların 2013 yılına ait, %100 doluluk halinde (varsayımsal) yıllık geliri verilmiştir. Diğer Alan gelirlerinin her yıl %3 oranında artacağı öngörülmüştür.

	2013
Diğer Alan Gelir leri	756.000
Kira Bedeline Esas Diğer Alan Gelirleri Payı, ABD\$	10%

Otelin inşaatın tamamlanmasının ardından 2014 yılı ortasında faaliyete geçeceği ve gelir yaratacağı varsayılmış olup, bölge bazlı yapılan araştırmalar sonucu belirlenen doluluk oranları yıllar itibariyle aşağıdaki tabloda verildiği şekilde öngörülmüştür.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Otel Doluluk Oranı	0%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%

İNA ANALİZİ:

Yukarıda verilen varsayımlar ışığında gerçekleştirilen İNA analizi aşağıda sunulmuştur.

İNA ANALİZİ								
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	DED
Σ Proje Geliştirme Maliyeti	-7.687.022	-3.393.271						
İnşaat Maliyeti, ABD\$	-7.687.022	-3.393.271						
Σ Proje Gelirleri		817.614	3.368.570	3.717.457	4.084.246	4.469.697	4.874.599	5.087.186
Otel Konaklama Net Geliri Üzerinden Ciro Payı, \$		408.807	1.684.285	1.858.729	2.042.123	2.234.849	2.437.300	2.649.886
Restoran Gelirleri Üzerinden Ciro Payı, \$		272.538	1.122.857	1.239.152	1.361.415	1.489.899	1.624.866	1.624.866
Diğer Alan Gelirleri Üzerinden Ciro Payı, \$		136.269	561.428	619.576	680.708	744.950	812.433	812.433
Proje Net Nakit Akımı	-7.687.022	-2.575.657	3.368.570	3.717.457	4.084.246	4.469.697	4.874.599	71.399.099
İskonto Oranı	0,10125	0,1013	0,1013	0,1013	0,1013	0,1013	0,1013	0,1013
İskonto Faktörü	1,101	1,21	1,34	1,47	1,62	1,78	1,96	2,16
1 / İskonto Faktörü	0,91	0,82	0,75	0,68	0,62	0,56	0,51	0,46
Nakit Akımlarının NBD	-7.687.022	2.123.813	2.522.248	2.527.565	2.521.636	2.505.893	2.481.632	33.006.947
Nakit Akımlarının Toplam NBD,\$								35.755.086
Yıl Ortası Düzeltme Faktörü								1,049
Düzeltilmiş NBD, ABD \$								37.521.551
ABD \$ / TL								1,7889
Nakit Akımlarının Toplam NBD, TL (Parsel Değeri)								63.962.273

Sonuç olarak, **Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi** çerçevesinde değerlendirme konusu 637 ada, 150, 151, 197 ve 199 numaralı parsellerin toplam değeri **63.962.273,-TL (değerleme tarihi itibari ile 37.521.551,-ABD \$)** olarak hesaplanmıştır.

6.8. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 637 ada, **150, 151,197 ve 199 numaralı parseller** için mer'î imar planı yapılaşma şartları dikkate alınarak Rapor'un 6.6.2'nci bölümünde detayları verildiği üzere, Otel kullanım amaçlı olarak geliştirme yapılmış ve bu kullanımın değerlendirme konusu tüm parseller için "En Etkin Ve Verimli Kullanım"ı temsil ettiği kanaatine varılmıştır.

6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değer tespitinde, değerlendirme konusu 197 parsel üzerinde konumlu ana gayrimenkuldeki mevcut müşterek kısımların bağımsız bölümlere olan etkisi de göz önünde bulundurulmuş olup, nihai değere yansıtılmıştır.

6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'nci bölümünde, Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Değerleme konusu 637 ada, 197 parselde konumlu **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümlere** ait takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- 2981 Sayılı yasa uyarınca Kat Mülkiyetine çevrilmiştir.
- Yönetim Planı: 19.08.1988
- Finansal Kiralama şerhi. (13.07.2011/7862 Yev.)

Değerleme konusu 637 ada, **150, 151 ve 199 numaralı parsellere** ait takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Rehinler Hanesi:

- Türkiye Vakıflar bankası T.A.O. lehine, 20.000.000,00USD bedelle, %12 değişken faizli, 1.dereceden, FBK mühdetli, 27.08.2012 tarih ve 8686 yevmiye ile müşterek (150, 151, 199 numaralı parseller için) ipotek. (Borçlu: Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi Ve Tic. A.Ş., Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Bu değerlendirme çalışması, UDES Standart 1’de tanımlanan, **Pazar Değeri Esaslı standartlar ile**, ilgili kılavuz notları ve UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınarak suretiyle, **Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor’un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır.**

Bu çalışmada, **UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşımdan** Rapor’a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek, gayrimenkulün değer tespitinde kullanılmıştır.

Değerleme konusu **637 ada, 197 parsel üzerinde konumlu ana gayrimenkulde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümlerin değer tespitinde,**

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda, gayrimenkullerin **toplam değeri tespit** edilmeye çalışılmıştır.
- Ayrıca, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gayrimenkul değerinin farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve bulunan değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir.
- **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çerçevesinde, piyasada kiralamaya konu olmuş mesken kiralari göz önünde bulundurulmuş ve gayrimenkullerin kira bedelinden, gayrimenkullerin değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu **637 ada, 150, 151 ve 199 numaralı parsellerin değer tespitinde,**

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda, gayrimenkullerin **arsa değeri tespit** edilmeye çalışılmıştır.
- **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çerçevesinde, değerlendirme konusu parsellerin imar durumu doğrultusunda; Ticaret + Hizmet imarına uygun olarak İş Merkezi kullanım fonksiyonlu proje geliştirilmiş olup,
 - Proje gelirinin tespiti için **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde kiralık ofis emsalleri araştırılarak projenin olası kira gelirleri hesaplanmış,
 - Projenin yatırım maliyeti hesaplamaları için **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’nde belirtilen m² inşaat maliyetlerini gösterir cetvel esas alınmıştır.
- Sonuç olarak, Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi çerçevesinde, projenin yatırım maliyeti belirlenmiş, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile elde edilen verilere ve yapılan varsayımlara dayalı olarak belirlenen **proje gelirlerinin** net bu günkü değerinden, **gerekli yatırım tutarı** (geliştirme maliyeti) düşülmek suretiyle değerlendirme konusu gayrimenkulün arsa değeri belirlenmiştir.

Ayrıca değerlendirme konusu 637 ada, 150, 151, 197 ve 199 numaralı parsellerin tamamı için Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi çerçevesinde 4 Yıldızlı Otel kullanım fonksiyonlu proje geliştirilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO					
Parsel No	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, TL	Kullanılan Yöntemler			
		İNA Analizi (Mevcut), TL	İNA Analizi (Ofis), TL	İNA Analizi (Otel), TL	
150	36.565.116	Kullanılmamıştır	58.785.339	63.962.273	
151	19.892.568				
199	4.898.903				
197	5.673.000	Kullanılmamıştır	6.499.074		
1	582.000				624.684
2	540.000				579.604
3	540.000				579.604
4	620.750				768.780
5	620.750				768.780
6	668.500				768.780
7	668.500			768.780	
8	1.432.500	1.640.064			
TOPLAM	67.029.587	65.505.630		63.962.273	

Sonuç olarak,

- Değerleme konusu 637 ada, 197 parselde yer alan ana gayrimenkulde konumlu **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümlerin;**
 - İNA analiziyle elde edilen değerlerin, mevcut piyasa koşullarına uygun iskonto oranları/ getiri beklentileri ve emsal kira bedelleri dikkate alındığında, gayrimenkul değeri/kira geliri ilişkisini yansıttığı,
 - Yukarıda yer alan saptamalar doğrultusunda, gerçekleştirilen Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA analiziyle bulunan değer, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile bulunan değerlerle tutarlı olduğu, doğrudan kapitalizasyon, gayrimenkullerin olası boşluk (kiralanamama) dönemi dikkate alınmaksızın gerçekleştirildiğinden görece yüksek olarak bulunduğu,
 - Piyasa dinamiklerini daha iyi yansıtabiliyor olması sebebiyle, konut değerlendirme çalışmalarında en güvenilir yöntem olarak kabul edilen Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucunda elde edilen,
 - 1 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **582.000,-TL**
 - 2 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **540.000,-TL**
 - 3 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **540.000,-TL**
 - 4 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **620.750,-TL**
 - 5 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **620.750,-TL**
 - 6 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **668.500,-TL**
 - 7 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **668.500,-TL**
 - 8 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün rayiç değeri **1.432.500,-TL**
 - Gayrimenkullerin toplam rayiç değeri ise **5.673.000,-TL**
 - Değerleme konusu 637 ada, **150, 151 ve 199 numaralı parsellerin;**
 - Parsel geliştirme analizi esasları çerçevesinde, arazi kalıntı değerlerini belirlemeye yönelik olarak gerçekleştirilen iki farklı projeye ilişkin İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi ile bulunan değerlerin uyumlu olduğu,
 - Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile bulunan değer, diğer yöntemler ile bulunan değerlerle yüksek oranda örtüşmese de aykırılık teşkil etmediği ve tutarlı olduğu,
 - İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi ile elde edilen değerlerin, çok zayıf varsayım ve öngörüye dayandığı, gayrimenkullerin henüz gelir yaratmaya başlamamış olması sebepleriyle hesaplanan değerlerin görece daha yüksek saptamalar içerebileceği,
 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucunda hesaplanan değer, piyasa arz ve talep dinamikleri sonucunda oluşması sebebiyle değerlendirme konusu gayrimenkullerin değerini daha doğru şekilde yansıtacağı,
 - Yukarıdaki açıklamalarımız çerçevesinde, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** ile belirlenen,
 - **150 numaralı parsel için 36.565.116,-TL**
 - **151 numaralı parsel için 19.892.568,-TL**
 - **199 numaralı parsel için 5.045.870,-TL**
 - **Gayrimenkullerin toplamı için 61.356.587,-TL**
- tutarındaki değerlerin, gayrimenkullerin adil (rayiç) piyasa değeri olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.**

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereklere

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; değerleme konusu gayrimenkule ait **izin ve belgeler tam ve eksiksiz**dir.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş,

Raporu'nun 5.2.'nci bölümünde yer alan Yasal Süreç Analizi ve 6.6.3'üncü Gayrimenkul ve Buna Bağlı Haklara İlişkin Hukuki Analiz bölümünde de detayları verildiği üzere; **değerleme konusu**

- ✓ 637 ada, **197 numaralı parsel üzerinde yer alan bağımsız** bölümlerin Müşteri'nin İştiraki Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.ř. aktifinde finansal kiralama konusu olarak yer aldığı ve Ak Finansal Kiralama A.ř. malikliğinde olduğu,
- ✓ 637 ada, **150, 151 ve 199 numaralı parsellerin** Müşteri'nin İştiraki Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.ř. aktifinde yer aldığı,

Tespit edilmiştir.

Analiz: ÖZAK GYO A.ř.'nin **Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.ř.'ne %45,2 oranında iştirak ettiği** bilgisi doğrultusunda, değerleme konusu gayrimenkullerin değil, Müşteri şirketin **Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.ř.'nin** hisselerine **%45,2 oranında iştirakinin** GYO portföyünde yer alıp alamayacağına yönelik olarak gerçekleştirilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları;

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanmış bulunan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Tebliğ)"nin, Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile değişik, "iştirak" başlıklı 32/A maddesinin "e" bendinde;

- **İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,**

İştirak edebileceği hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, Tebliğ'in Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile değişik "Yatırımlara ilişkin yasaklar" başlıklı 26'nci maddesinin "a" ve "c" bendlerinde,

- Ortaklıklar, hiç bir şekilde paylarını satın aldıkları şirketlerin sermayesine ve yönetimlerine hakim olma amacı güdemez ve hiç bir şirkette sermaye veya oy haklarının **%5'inden fazlasına** sahip olamazlar,
- Yatırım fonları payları hariç, Borsada veya Borsa dişi teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur,

Denmek suretiyle yapılacak İştirak yatırımlarına, ancak belirli nitelikteki şirketlere ve sermayelerinin %5'ini aşmayacak oranlarda yapılması yönünde kısıtlama getirilmiş,

Ancak, Tebliğ'in 32/A maddesinin **Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile değişik son fıkrası, son cümlesinde**

- **Bu maddede belirtilen iştiraklerde 26'nci maddenin birinci fıkrasının (a) ve (c) bentleri uygulanmaz.**

denmek suretiyle, 32'nci madde kapsamındaki iştiraklerde⁷, Borsalarda işlem görmeyen Şirketlere de yatırım yapma imkanı tanınmış, ayrıca bu Şirketlere yapılacak iştiraklerde sermayelerinin %5'ini aşmalarına imkan tanınmıştır.

Özetle, yukarıda yer alan düzenlemeler uyarınca; Müşteri Şirket'in **Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş.'ne %45,2 oranındaki** iştirakinin, GYO portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Ancak, Tebliğ'in "İştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az %75'ini oluşturması" hükmüne uygunluğu hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

S
v
P

⁷ **İştirak**

Madde 32/A- (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar, sadece

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler.

(Değişik: Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile) Ancak ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 10'undan fazla olamaz. **Bu maddede belirtilen iştiraklerde 26 ncı maddenin birinci fıkrasının (a) ve (c) bentleri uygulanmaz**

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor, **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)** yetkililerinin yazılı talepleri üzerine, Müşteri'nin iştiraki⁸ Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş aktifinde yer alan;

- ✓ Finansal kiralamaya konu edilen ve Ak Finansal Kiralama A.Ş. malikliğindeki, tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada, **197 parsel** numaralı, 744,65m² yüzölçümlü beş katlı kargir apartman niteliğindeki ana gayrimenkulün;
 - 2. Bodrum katında konumlu 13/100 arsa paylı, **1 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - 1. Bodrum katında konumlu 9/100 arsa paylı, **2 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - 1. Bodrum katında konumlu 9/100 arsa paylı, **3 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - Zemin katında konumlu 10/100 arsa paylı, **4 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - Zemin katında konumlu 11/100 arsa paylı, **5 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - 1. katında konumlu 12/100 arsa paylı, **6 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - 1. katında konumlu 12/100 arsa paylı, **7 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
 - 2. katında konumlu 24/100 arsa paylı, **8 bağımsız bölüm** numaralı mesken,
- ✓ Mülkiyeti Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş.'ye ait olan, tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada,
 - **150 parsel** numaralı, 4.088,-m² yüzölçümlü arsa (yeşil saha),
 - **151 parsel** numaralı, 2.224,-m² yüzölçümlü arsa,
 - **199 parsel** numaralı, 547,70m² yüzölçümlü arsa,

Vasıflı gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerlerinin ve Malik Şirket (İştirak) hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt bulunup bulunmadığı hususunun tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

I) Rapor'un 7.4.üncü bölümünde belirtildiği üzere, Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,

II) Değerleme konusu gayrimenkullerin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, takyidatlar dikkate alınmaksızın;

- **637 ada, 197 parselde yer alan ana gayrimenkulde konumlu bağımsız bölümlerin finansal kiralamaya konu borçları dikkate alınmaksızın hesaplanan adil piyasa değerlerinin,**

Bağımsız Bölüm No	KDV Hariç Değer		KDV Dâhil ⁹ Değer	
	TL	ABD\$	TL	ABD\$
1	582.000	325.340	587.820	328.593
2	540.000	301.861	545.400	304.880
3	540.000	301.861	545.400	304.880
4	620.750	347.001	626.958	350.471
5	620.750	347.001	626.958	350.471
6	668.500	373.693	675.185	377.430
7	668.500	373.693	675.185	377.430
8	1.432.500	800.771	1.690.350	944.910
Toplam	5.673.000	3.171.223	5.973.255	3.339.066

⁸ **İştirak:** Ana ortaklığın, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu işletmelerdir.

⁹ Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin yapı ruhsatlarının 31.12.2012 öncesinde alınmış ve bağımsız bölümün onaylı projesine göre brut alanları 150,-m²'nin altında olan bağımsız bölümler için ilgili düzenlemeler gereği %1 oranında KDV hesaplanmıştır.

- 637 ada, 150, 151 ve 199 parsel numaralı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin,

Parsel No.	KDV Hariç Değer		KDV Dâhil Değer	
	TL	ABD\$	TL	ABD\$
150	36.565.116	20.440.000	43.146.837	24.119.200
151	19.892.568	11.120.000	23.473.230	13.121.600
199	4.898.903	2.738.500	5.780.705	3.231.430
Toplam	61.356.587	34.298.500	72.400.772	40.472.230

Olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

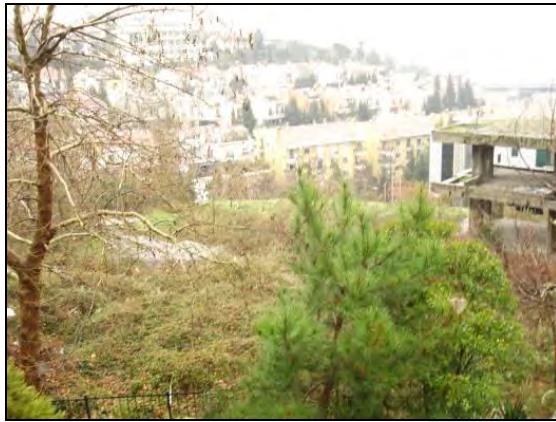

Yasemin **KARAKAYA**
G.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400873


Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

9. RAPOR EKLERİ

EK: 1: GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR



EK: 2: GAYRİMENKULLERE AİT TAPU BELGESİ

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti	12 Ağustos 2011
İlçesi	BESİKTAŞ	Fotograf	26625
Mahallesi	MECİDİYE		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	GAZİ UMUR	TAPU SENEDİ	
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi
637	197	BES KATLI KARÖR APARTMAN	744,65 m2
Simiri	Planlıdır	Zemin Sistem No: 2421392	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	DEVRE MÜLK
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.
520.000,00	MESKEN	13/100	2-30081M 1
1/2 pay TEOMAN SUNAY - MUSTAFA OĞLU adına kayıtlı; 1/2 pay ASUMAN DÖRÜK - MUSTAFA KIZI adına kayıtlı ile AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. adına Satış İşleminde YON PLANI - YONETİM PLANI 19/08/1988			
Edimme Sebebi	9.981 Sayılı yasa uyarınca kat mülkiyetine devri Finansal Kiralama Sekt. B. 02.04/9562 Anstare Zuhra Par. ve Tic. As. İht. C.		
Sahibi	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.
	7715	30	3561
Cilt No.			
Sahife No.			
Sıra No.			
Tarih			

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti	12 Ağustos 2011
İlçesi	BESİKTAŞ	Fotograf	26618
Mahallesi	MECİDİYE		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	GAZİ UMUR	TAPU SENEDİ	
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi
637	197	BES KATLI KARÖR APARTMAN	744,65 m2
Simiri	Planlıdır	Zemin Sistem No: 2545923	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	DEVRE MÜLK
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.
1.050.000,00	MESKEN	24/100	2
1/2 pay ASUMAN DÖRÜK - MUSTAFA KIZI adına kayıtlı ile; 1/2 pay TEOMAN SUNAY - MUSTAFA OĞLU adına kayıtlı ile AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. adına Satış İşleminde YON PLANI - YONETİM PLANI 19/08/1988			
Edimme Sebebi	Finansal Kiralama Sekt. B. 02.04/9562		
Sahibi	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.
	7715	31	2983
Cilt No.			
Sahife No.			
Sıra No.			
Tarih			

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti	12 Ağustos 2011
İlçesi	BESİKTAŞ	Fotograf	26624
Mahallesi	MECİDİYE		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	GAZİ UMUR	TAPU SENEDİ	
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi
637	197	BES KATLI KARÖR APARTMAN	744,65 m2
Simiri	Planlıdır	Zemin Sistem No: 2421392	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	DEVRE MÜLK
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.
440.000,00	MESKEN	9/100	1-30081M 3
Tasman ASUMAN DÖRÜK - MUSTAFA KIZI adına kayıtlı ile AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. adına Satış İşleminde YON PLANI - YONETİM PLANI 19/08/1988			
Edimme Sebebi	9/100 Finansal Kiralama Sekt. B. 02.04/9562 Anstare Zuhra Par. ve Tic. As. İht. C.		
Sahibi	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.
	7715	30	3561
Cilt No.			
Sahife No.			
Sıra No.			
Tarih			


İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti	12 Ağustos 2011
İlçesi	BESİKTAŞ	Fotograf	26623
Mahallesi	MECİDİYE		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	GAZİ UMUR	TAPU SENEDİ	
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi
637	197	BES KATLI KARÖR APARTMAN	744,65 m2
Simiri	Planlıdır	Zemin Sistem No: 25245923	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	DEVRE MÜLK
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.
440.000,00	MESKEN	9/100	1-30081M 3
1/2 pay ALP SUNAY - TEOMAN OĞLU adına kayıtlı ile AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. adına Satış İşleminde YON PLANI - YONETİM PLANI 19/08/1988			
Edimme Sebebi	Finansal Kiralama Sekt. B. 02.04/9562		
Sahibi	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.
	7715	31	2983
Cilt No.			
Sahife No.			
Sıra No.			
Tarih			


İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		12 Ağustos 2011	
İlçesi		BEŞİKTAŞ		Fotoğraf		26622	
Mahallesi		MECİDİYE		TAPU SENEDİ			
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		GAZİ UMUR					
Pafta No.		Ada No.		Parşel No.		Niteligi	
637		197		BES KATLI KARIBIR APARTMAN		Yüzölçümü	
						ha m ² dm ²	
						744,65 m ²	
Sınırı		Planlıdır				Zemin Sıra No : 25249921	
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
430.000,00		MESKEN		10/100		Kat No.	
						Bağımsız Birim No.	
						4	
Edinme Sebabi		Taraftarı ASUMAN DÖRÜK - MUSTAFA KIZ adına kayıtlı İKON AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. adına Satış işlemidir. YÖN. PLANI YÖNETİM PLANI 19/08/1988					
Edinme Tarihi		13.02.2011/2862					
Sahibi		AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.					
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
		7715		31		2963	
Cilt No.		7715		31		2964	
Sahife No.							
Sıra No.							
Tarih							

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		12 Ağustos 2011	
İlçesi		BEŞİKTAŞ		Fotoğraf		26621	
Mahallesi		MECİDİYE		TAPU SENEDİ			
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		GAZİ UMUR					
Pafta No.		Ada No.		Parşel No.		Niteligi	
637		197		BES KATLI KARIBIR APARTMAN		Yüzölçümü	
						ha m ² dm ²	
						744,65 m ²	
Sınırı		Planlıdır				Zemin Sıra No : 25249922	
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
430.000,00		MESKEN		11/100		Kat No.	
						Bağımsız Birim No.	
						5	
Edinme Sebabi		Taraftarı KEREM SUNAY - TEOMAN ÖZÜ adına kayıtlı İKON AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. adına Satış işlemidir. YÖN. PLANI YÖNETİM PLANI 19/08/1988					
Edinme Tarihi		13.02.2011/2862					
Sahibi		AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.					
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
		7715		31		2964	
Cilt No.		7715		31		2964	
Sahife No.							
Sıra No.							
Tarih							

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		12 Ağustos 2011	
İlçesi		BEŞİKTAŞ		Fotoğraf		26620	
Mahallesi		MECİDİYE		TAPU SENEDİ			
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		GAZİ UMUR					
Pafta No.		Ada No.		Parşel No.		Niteligi	
637		197		BES KATLI KARIBIR APARTMAN		Yüzölçümü	
						ha m ² dm ²	
						744,65 m ²	
Sınırı		Planlıdır				Zemin Sıra No : 25249924	
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
390.000,00		MESKEN		12/100		Kat No.	
						Bağımsız Birim No.	
						6	
Edinme Sebabi		Taraftarı ASUMAN DÖRÜK - MUSTAFA KIZ adına kayıtlı İKON AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. adına Satış işlemidir. YÖN. PLANI YÖNETİM PLANI 19/08/1988					
Edinme Tarihi		13.02.2011/2862					
Sahibi		AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.					
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
		7715		31		2965	
Cilt No.		7715		31		2965	
Sahife No.							
Sıra No.							
Tarih							

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		12 Ağustos 2011	
İlçesi		BEŞİKTAŞ		Fotoğraf		26619	
Mahallesi		MECİDİYE		TAPU SENEDİ			
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		GAZİ UMUR					
Pafta No.		Ada No.		Parşel No.		Niteligi	
637		197		BES KATLI KARIBIR APARTMAN		Yüzölçümü	
						ha m ² dm ²	
						744,65 m ²	
Sınırı		Planlıdır				Zemin Sıra No : 25249925	
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	
590.000,00		MESKEN		12/100		Kat No.	
						Bağımsız Birim No.	
						7	
Edinme Sebabi		Taraftarı TEOMAN SUNAY - MUSTAFA ÖZÜ adına kayıtlı İKON AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. adına Satış işlemidir. YÖN. PLANI YÖNETİM PLANI 19/08/1988					
Edinme Tarihi		13.02.2011/2862					
Sahibi		AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.					
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
		7715		31		2964	
Cilt No.		7715		31		2964	
Sahife No.							
Sıra No.							
Tarih							

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	BEŞİKTAŞ			TAPU SENEDİ	
Mahalle	MECİDİYE				
Köyü					
Sokağı					
Mevki	GAZİEMİR PAŞA				
Satış Bedeli	Pafta No	Ada No	Parsel No	ha	m ²
Nispet	ARSA	42	637 150	4.088,00	
Şirket	Arsa				
Edinme Tarihi	Sıta Sanayi ve Ticaret Tescüllüleri A.Ş. 10.02.1982/10/12				
Satış					
Yatırım	3060				
Şirket No	32				

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	BEŞİKTAŞ			TAPU SENEDİ	
Mahalle	MECİDİYE				
Köyü					
Sokağı					
Mevki					
Satış Bedeli	Pafta No	Ada No	Parsel No	ha	m ²
Nispet	ARSA	42	637 151	2.024,00	
Şirket	Arsa				
Edinme Tarihi	Sıta Sanayi ve Ticaret Tescüllüleri A.Ş. 21.10.2005/7658 → Satış 30.03.2011, <u>Paul</u>				
Satış					
Yatırım	1578				
Şirket No	16				

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	BEŞİKTAŞ			TAPU SENEDİ	
Mahalle	MECİDİYE				
Köyü					
Sokağı					
Mevki					
Satış Bedeli	Pafta No	Ada No	Parsel No	ha	m ²
Nispet	ARSA	42	637 199	567,70m ²	
Şirket	Arsa				
Edinme Tarihi	Sıta Sanayi ve Ticaret Tescüllüleri A.Ş. 10.02.1982/10/12				
Satış					
Yatırım	1771				
Şirket No	3672 19				

EK: 3: GAYRİMENKULLERE AİT YAZILI TAPU TAKYİDATI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 637/197			
Zemin No	: 5922/19079	Yüzölçüm	: 744.65 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: BEŞ KATLI KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2-BODRUM / - (Bağ.Böl.No:1)			
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 13/100			
Mevkii	: GAZI UMUR	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 30 / 2960					
Kayıt Durum	: AKİF					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI:19.8.1988		-	--		
Beyan	2981 SAYILI YASA UYARINCA KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLDİ		-	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
147110839	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		TAM		Satış + Birleş. - 08/07/2011 - 7715-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Finansal Kiralama Sözleşmesi - BEŞİKTAŞ 16.NOTERLİĞİ nin 20/06/2011 tarih 29613 sayılı Noter Sözleşmesi (Başlama Tarih:13/07/2011 Süre:5 Yıl)	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13/07/2011 - 7862	--		

Raporlayan: 15074-Duygu AKBULUT
Kaydına Uygundur.
10.01.2013

Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2013 - 10:40

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 637/197			
Zemin No	: 5922/19079	Yüzölçüm	: 744.65 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: BEŞ KATLI KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1-BODRUM / - (Bağ.Böl.No:3)			
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 9/100			
Mevkii	: GAZI UMUR	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 31 / 2962					
Kayıt Durum	: AKİF					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI 19/08/1988		-	--		
Beyan	2981 SAYILI YASA UYARINCA KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLDİ		-	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
147110828	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		TAM		Satış - 08/07/2011 - 7715-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Finansal Kiralama Sözleşmesi - BEŞİKTAŞ 16.NOTERLİĞİ nin 20/06/2011 tarih 29613 sayılı Noter Sözleşmesi (Başlama Tarih:13/07/2011 Süre:5 Yıl)	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13/07/2011 - 7862	--		

Raporlayan: 15074-Duygu AKBULUT
Kaydına Uygundur.
10.01.2013

Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2013 - 10:47

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 637/197			
Zemin No	: 24213928	Yüzölçüm	: 744,65 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: BEŞ.KATLI KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1-BODRUM / - (Bağ.Böl.No:2)			
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 9/100			
Mevkii	: GAZI UMUR	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN			
Cilt / Sayfa No	: 30 / 2961					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI:19.8.1988			--		
Beyan	2981 SAYILI YASA UYARINCA KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLDİ			--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
147110834	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		TAM		Satış - 08/07/2011 - 7715-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Finansal Kiralama Sözleşmesi - BEŞİKTAŞ 16.NOTERLİĞİ nin 20/06/2011 tarih 29613 sayılı Noter Sözleşmesi (Başlama Tarihi:13/07/2011 Süre:5 Yıl)	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13/07/2011 - 7862	--		

Raporlayan: 15074-Duygu AKBULUT
Kaydına Uyğundur,
10.01.2013

Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2013 10:40

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 637/197			
Zemin No	: 25245923	Yüzölçüm	: 744,65 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: BEŞ.KATLI KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No:4)			
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 10/100			
Mevkii	: GAZI UMUR	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN			
Cilt / Sayfa No	: 31 / 2963					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI 19/08/1988			--		
Beyan	2981 SAYILI YASA UYARINCA KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLDİ			--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
147110829	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		TAM		Satış - 08/07/2011 - 7715-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Finansal Kiralama Sözleşmesi - BEŞİKTAŞ 16.NOTERLİĞİ nin 20/06/2011 tarih 29613 sayılı Noter Sözleşmesi (Başlama Tarihi:13/07/2011 Süre:5 Yıl)	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13/07/2011 - 7862	--		

Raporlayan: 15074-Duygu AKBULUT
Kaydına Uyğundur,
10.01.2013

Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2013 10:47

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 637/197			
Zemin No	: 25246002	Yüzölçüm	: 744,65 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: BEŞ KATLI KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 5)			
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 11/100			
Mevkii	: GAZİ UMUR	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 31 / 2964					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI 19/08/1988		-	--		
Beyan	2981 SAYILI YASA UYARINCA KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİLDİ		-	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
147110835	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		TAM		Satış - 08/07/2011 - 7715-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Finansal Kiralama Sözleşmesi : BEŞİKTAŞ 16.NOTERLİĞİ nin 20/06/2011 tarih 29613 sayılı Noter Sözleşmesi (Başlama Tarih:13/07/2011 Süre:5 Yıl)	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13/07/2011 - 7862	--		

Raporlayan: 15074-Duygu AKBULUT
Kaydına Uygundur.
21.01.2013

Rapor Tarihi / Saati : 21.01.2013 15:27

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 637/197			
Zemin No	: 25245924	Yüzölçüm	: 744,65 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: BEŞ KATLI KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 6)			
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 12/100			
Mevkii	: GAZİ UMUR	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 31 / 2965					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI 19/08/1988		-	--		
Beyan	2981 SAYILI YASA UYARINCA KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİLDİ		-	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
147110830	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		TAM		Satış - 08/07/2011 - 7715-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Finansal Kiralama Sözleşmesi : BEŞİKTAŞ 16.NOTERLİĞİ nin 20/06/2011 tarih 29613 sayılı Noter Sözleşmesi (Başlama Tarih:13/07/2011 Süre:5 Yıl)	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13/07/2011 - 7862	--		

Raporlayan: 15074-Duygu AKBULUT
Kaydına Uygundur.
10.01.2013

Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2013 15:48

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 637/197			
Zemin No	: 25245925	Yüzölçüm	: 744,65 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: BEŞ KATLI KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 7)			
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 12/100			
Mevkii	: GAZİ UMUR	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN			
Cilt / Sayfa No	: 31 / 2966					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI 19/08/1988		-	--		
Beyan	2981 SAYILI YASA UYARINCA KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLDİ		-	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
147110836	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		TAM		Satış - 08/07/2011 - 7715-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Finansal Kiralama Sözleşmesi - BEŞİKTAŞ 16.NOTERLİĞİ num 20/06/2011 tarih 29613 sayılı Noter Sözleşmesi (Başlama Tarihi:13/07/2011 Süre:5 Yıl)	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13/07/2011 - 7862	--		

Raporlayan: 15074-Duygu AKBULUT
Kayıtma Uygundur.
10.01.2013

Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2013 15:48

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 637/197			
Zemin No	: 25245926	Yüzölçüm	: 744,65 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: BEŞ KATLI KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 8)			
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 24/100			
Mevkii	: GAZİ UMUR	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN			
Cilt / Sayfa No	: 31 / 2967					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI 19/08/1988		-	--		
Beyan	2981 SAYILI YASA UYARINCA KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLDİ		-	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
147110840	AK FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		TAM		Satış + Birleş. - 08/07/2011 - 7715-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Finansal Kiralama Sözleşmesi - BEŞİKTAŞ 16.NOTERLİĞİ num 20/06/2011 tarih 29613 sayılı Noter Sözleşmesi (Başlama Tarihi:13/07/2011 Süre:5 Yıl)	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13/07/2011 - 7862	--		

Raporlayan: 15074-Duygu AKBULUT
Kayıtma Uygundur.
10.01.2013

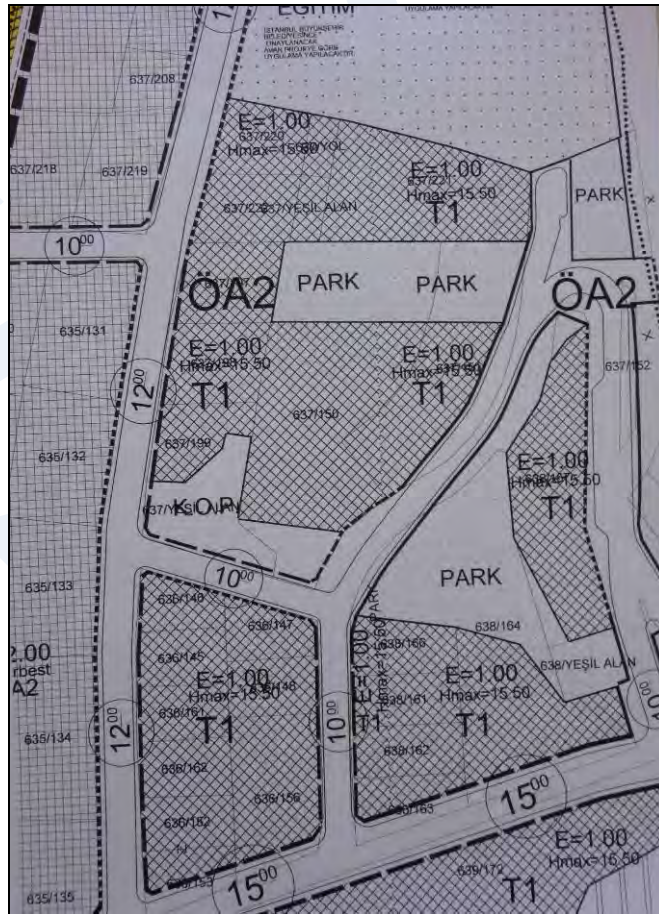
Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2013 10:48

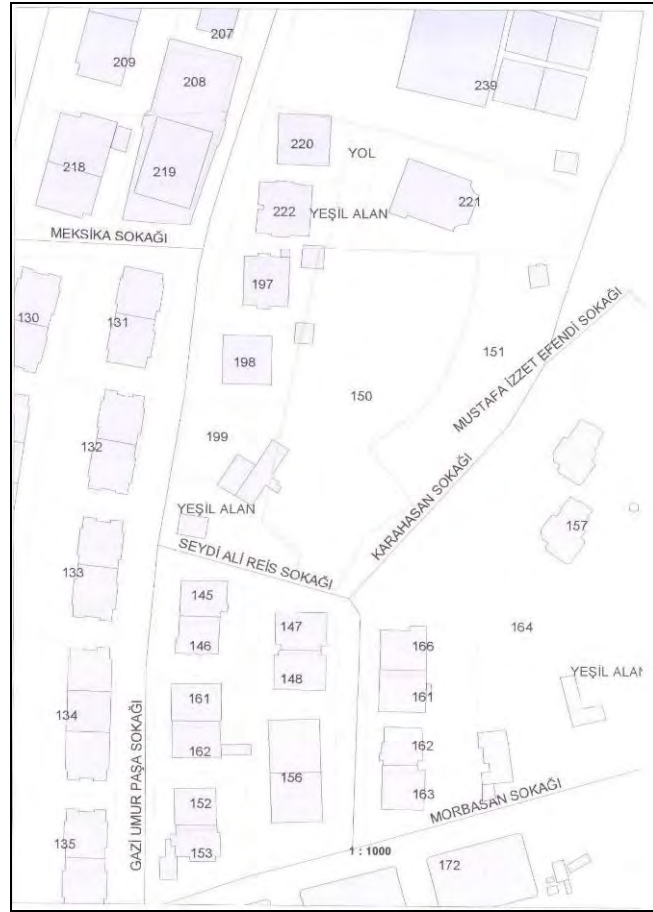
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 637/150					
Zemin No	: 24190717	Yüzölçüm	: 4.088,00m2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA(YEŞİL.SAHİA)					
Kurum Adı	: Beşiktaş TM							
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYE Mah.							
Mevkii	: GAZİ UMUR PAŞA							
Cilt / Sayfa No	: 32 / 3060							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
131734346	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	4.088,00	Kat İrtifakının Terkini + Birleş. - 30/03/2011 - 3707-			
İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Evet	20,000,000.00 USD	%12,değişken 1 / 0		F.B.K.	27/08/2012- 8686	ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş.,ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Beşiktaş TM - MECİDİYE Mah. 637 Ada 151 Parsel	1 / 1	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	20,000,000.00 USD	27/08/2012- 8686	-			
Beşiktaş TM - MECİDİYE Mah. 637 Ada 199 Parsel	1 / 1	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	20,000,000.00 USD	27/08/2012- 8686	-			
Beşiktaş TM - MECİDİYE Mah. 637 Ada 150 Parsel	1 / 1	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	20,000,000.00 USD	27/08/2012- 8686	-			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Raporlayan: 15074-Duygu AKBULUT Kayda Uygundur. 10.01.2013								
Rapor Tarihi / Saat: 10.01.2013 10:45								

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 637/151					
Zemin No	: 24193705	Yüzölçüm	: 2.224,00 m2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA					
Kurum Adı	: Beşiktaş TM							
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYE Mah.							
Mevkii	:							
Cilt / Sayfa No	: 16 / 1570							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
131703909	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	2.224,00	Tuzel Kişiliklerin İnanç Değişikliği - 30/03/2011 - 3672-			
İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Evet	20,000,000.00 USD	%12,değişken 1 / 0		F.B.K.	27/08/2012- 8686	ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş.,ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Beşiktaş TM - MECİDİYE Mah. 637 Ada 151 Parsel	1 / 1	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	20,000,000.00 USD	27/08/2012- 8686	-			
Beşiktaş TM - MECİDİYE Mah. 637 Ada 199 Parsel	1 / 1	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	20,000,000.00 USD	27/08/2012- 8686	-			
Beşiktaş TM - MECİDİYE Mah. 637 Ada 150 Parsel	1 / 1	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	20,000,000.00 USD	27/08/2012- 8686	-			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Raporlayan: 15074-Duygu AKBULUT Kayda Uygundur. 10.01.2013								
Rapor Tarihi / Saat: 10.01.2013 10:45								

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 637/199					
Zemin No	: 24194660	Yüzölçüm	: 547,70 m ²					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA					
Korum Adı	: Beşiktaş TM							
Mahalle / Köy Adı	: MECİDİYE Mah.							
Mevkii	:							
Çift / Sayfa No	: 19 / 1771							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
131703910	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	547,70	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 30/03/2011 - 3672-			
İpotek								
Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Evet	20,000,000.00 USD	%12,değişken 1 / 0		F.B.K.	27/08/2012- 8686	ÖZAK TEKSTİL KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Yok
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Beşiktaş TM - MECİDİYE Mah. 637 Ada 151 Parsel	1 / 1	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	20,000,000.00 USD	27/08/2012- 8686				
Beşiktaş TM - MECİDİYE Mah. 637 Ada 199 Parsel	1 / 1	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	20,000,000.00 USD	27/08/2012- 8686				
Beşiktaş TM - MECİDİYE Mah. 637 Ada 150 Parsel	1 / 1	ARSTATE TURİZM PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	20,000,000.00 USD	27/08/2012- 8686				
İpotek Ş/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Raporlayan: 15074-Duğu AKBULUT Kaydına-Uygundur. 10.01.2013								
Rapor Tarihi / Saati : 10.01.2013 10:45								

EK: 4: GAYRİMENKULLERE AİT İMAR DURUM PAFTASI VE PLAN NOTLARI





UYGULAMA HÜKÜMLERİ			
A- TİCARET + HİZMET ALANLARINDA :			
1. Ticaret ve Hizmet Alanlarında, iş merkezleri, ofis binaları, çarşı, alışveriş merkezleri, otel, restorasyon, sinema, tiyatro, müze, konferans, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, yemekhane, banka ve finans kurumları, spor kompleksleri vb. inşaat projelerinde belirtilmiş fonksiyonlar yer almalıdır. Yatırım alanları T1, T2, T3, T4 sembolleri ile plan türlerinde gösterilmelidir.			
2. Çukürce mesafeleri içinde kalmak kaydıyla MAX TAÇS = 0,40 olmak üzere en yüksek yapılaşma olacaktır.			
3. İskan edilmiş binalarda katlar inşaat emsalleri dahil edilmedikçe 4. On bölge mesafesi MIN. 5,00 M. yan ve arka bölge mesafesi MIN. 4,00 M'dir.			
5. 3 kata kadar (3 kat dahil) olan binalarda yan bölge mesafesi arka bölge mesafesi MIN. 4,00 M olup; 5 katın üzeri bin yapılar için her kat için 0,50 M artırılabilmektedir.			
6. Mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan diklikler fazla bedrum katı olarak değerlendirilmeyecektir.			
7. Açık ve kapalı çıkışlar inşaat emsalleri dahilidir.			
8. Çerçevesi yeterli olmayan parsellerde katın parselinde blok teşkil edilmesine bağlıdır.			
9. Bu plan türlerinde belirtilen inşaatlar İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.			
A1- BİNALARDA KOT VERİLMESİ			
1. Bina kotları İstisnai İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.			
A2- BİNA DERİNLİKLERİ			
1. Ticaret-Hizmet Alanlarında bina derinlikleri İstisnai İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.			
B- BARBAROS PRESTİJİ ALANI :			
1. Barbaros prestij alanında, iş merkezleri, ofis binaları, çarşı, alışveriş merkezleri, otel, restorasyon, sinema, tiyatro, müze, konferans, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, restoran, garajlar gibi eğlence amaçlı tesisler, ziyaret alanları, banka ve finans kurumları gibi inşaat fonksiyonları yer almalıdır.			
2. Barbaros Prestij Alanı, İPAI ve İPA2 sembolleri ile plan türlerinde gösterilmelidir.			
3. Barbaros Prestij Alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan bir bedrum kat olarak değerlendirilmeyecektir. Diğer bedrum katlar inşaat ve açık alan olarak değerlendirilmeyecektir (örneğin inşaat yapılaşmaları).			
4. Zemin kat altı emsal hesabına dahil değildir.			
5. Bu alanlarda yapılacak yapılaşma şartları geçerlidir.			
5.a			
	EMSALE	YÜKSEKLİK	TAÇS
İPA1	0 - 2,5	11 arşın	TAÇS = 0,30
İPA2	1 - 2,0	11 arşın	TAÇS = 0,30
5.b İPA2 alanında yer alan parselde Barbaros Çukürce ile Gazi Umur Paşa sokakları ortodoksluğu olmak ve minimum 2500 m ² parsel büyüklüğünü sağlamak koşulu ile Z = 2,5 olarak uygulanabilmektedir.			
5.c Bu alanda oturma alanı olan yapılar olmasına sebebiyle plan türlerinde ilgili hükümlerine tabidir ve bu hükümlerine tabidir inşaat emsal oranı proje için uygulanmaz.			
B1- BİNALARA KOT VERİLMESİ			
1. Bina kotları İstisnai İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.			
C- TİCARET + KÖNUT ALANLARINDA :			
1. Ticaret ve Konut Alanlarında, inşaat emsal oranı, inşaat emsalleri ile emsal olarak değerlendirilmeyecektir.			
2. Ticaret - Konut alanları: TE, TK1, TK2, TKA, TK4 sembolleri ile plan türlerinde gösterilmelidir.			
3. Planlı bölgede olan blok kütlenin en fazla mesafelerine ait ölçüler plan türlerinde alınacaktır.			
4. Mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan diklikler fazla bedrum kat olarak değerlendirilmeyecektir.			
C1- BİNALARA KOT VERİLMESİ			
1. Bina kotları İstisnai İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.			
D- KÖNUT ALANLARINDA :			
1. Emisal verileri konut alanlarında katın emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
D1- BLOK VE BİTİŞİK DÜZEN UYGULANAN PARSELLEDE :			
1. Mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan diklikler fazla bedrum kat olarak değerlendirilmeyecektir.			
D2- PLANDA (E-3) YAPILAN YERLERİN PARSELLEDE :			
1. Çukürce mesafeleri içinde kalmak kaydıyla MAX. TAÇS = 0,30 olmak üzere en yüksek yapılaşma olacaktır.			
2. İskan edilmiş binalarda katlar inşaat emsalleri dahil edilmedikçe 3. On bölge mesafesi MIN. 5,00 m. yan ve arka bölge mesafesi 4,00 m'dir.			
4. 3 kata kadar (3 kat dahil) olan binalarda yan bölge mesafesi arka bölge mesafesi MIN. 4,00 m. yan ve arka bölge mesafesi MIN. 4,00 m olup; 5 katın üzeri bin yapılar için her kat için 0,50 m artırılabilmektedir.			
5. Mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan diklikler fazla bedrum katı olarak değerlendirilmeyecektir.			
6. Açık ve kapalı çıkışlar inşaat emsalleri dahilidir.			
7. Çerçevesi yeterli olmayan parselde katın parselinde blok teşkil edilmesine bağlıdır.			
8. Konut alanlarında emsal verileri parselde emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
D3- BİNALARDA KOT VERİLMESİ :			
1. Konut alanlarında bina kotları İstisnai İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.			
D4- BİNA DERİNLİKLERİ :			
1. İmar planında blok binalarda belirtilen parselde blok ölçülerine göre plan türlerinde alınacaktır.			
2. Çerçevesi yeterli olmayan parselde emsal hesabına dahil değildir.			
3. Arka inşaat emsalleri uygulanacak parselde bina kotları emsal MIN. 0,30 m ² 'ya uygulanacaktır.			
4. Bitişik düzen uygulanacak parselde, bina kotları arka bölge kotu plan türlerinde alınacaktır.			
5. Blok ve arka bölge emsalleri uygulanacak parselde İstisnai İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.			
E- DONATI ALANLARI			
1. Bu alanlarda, ilgili belediye başkanının emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
2. Katın emsal oranı emsal alanlarında MAX. 2% 'ye kadar olan, MAX. H. 5,50 m. olan arazi emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
3. Katın emsal oranı emsal alanlarda ilgili belediye başkanının emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir. MAX. H = 5,50 m. ve katın emsal oranı emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
F- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI			
1. Bu alanlarda, akaryakıt istasyonları, depo ve pompa alanları ilgili alanlarda yer almasına imkan ve plan türlerinde emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
2. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
3. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
4. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
5. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
6. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
7. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
8. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
9. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
10. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
11. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
12. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
13. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
14. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
15. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
16. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
17. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
18. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
19. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
20. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
21. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
22. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
23. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
24. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
25. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
26. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
27. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
28. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
29. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
30. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
31. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
32. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
33. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
34. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
35. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
36. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
37. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
38. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
39. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
40. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
41. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
42. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
43. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
44. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
45. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
46. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
47. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
48. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
49. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
50. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
51. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
52. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
53. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
54. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
55. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
56. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
57. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
58. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
59. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
60. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
61. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
62. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
63. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
64. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
65. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
66. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
67. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
68. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
69. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
70. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
71. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
72. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
73. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
74. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
75. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
76. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
77. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
78. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
79. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
80. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
81. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
82. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
83. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
84. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
85. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
86. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
87. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
88. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
89. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
90. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
91. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
92. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
93. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
94. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
95. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
96. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
97. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
98. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
99. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			
100. Akaryakıt istasyonları emsal alanlarında emsal oranı olarak değerlendirilmeyecektir.			

EK: 6: 197 PARSELDE KONUMLU YAPIYA AİT YAPI TATİL TUTANAĞI VE ENCÜMEN KARARI

T.C. BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		YAPI TATİL TUTANAĞI				SIRA No 04
İlçesi		Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	Kapı No
Beşiktaş		Balmumcu	42	637	197	—
Sokağı Görümür Paşa Sokak						
Ruhsat						
Tarih	Cilt No.	Sıra No	Ruhsatsız	Ruhsat ve Eklerine Aykırı	İlgili Yasa ve Maddesi	
30.8.1998	2374	Sayı 11427	—	+	3194/32-52	
KROKİ						
			<p>Mahallinde yapılan teblihte yandaki krokide görüldüğü gibi 2 katlı beton kök sızmaında 8,80 m x 1,50 m ekseninde balkon altına kapatılmış ve duvarla tahvil edilmiştir. Ayrıca yan tarafta yapısı kötü 4,00 m x 1,00 m ilave yapılmış ve tesbit edilmiştir.</p> <p>Balkonun altı kısmı kapatılmış ve kısmi edilmiştir. Sonuç olarak yolda mevcut yapıya bitim yapılmış ve işlevi bir alanın oluşması muhtemeldir.</p>			
<p>Yukarıda yeri ve tutanak tarihindeki durumu ile tesbit edilmiş bulunan yapı 3194.. sayılı İmar Kanununun 32/42. inci maddesine göre işlem yapılmak üzere mühürlenerek tatil edilmiştir.</p> <p>Mezkûr inşaatı ..30.... gün içinde yıkmanız veya ruhsata bağlamanız veya ruhsat ve mevzuata uygun hale getirmeniz gerekmektedir.</p> <p>Aksi halde İmar Kanununun 32. inci maddesi gereğince Belediye Encümeninin yıkım kararı alınarak yıktırılacak ve yıkım masrafları tarafınızdan tahsil edilecektir.</p> <p>İşbu tutanağın bir nüshası yerise almak ve bir nüshası mahallé muhtarına verilmek suretiyle tebliğ edilmiş olup, tebliğ edildiğine dair durdurma işlemleri bu tutanak dört nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilerek ve okunarak imzalandı.</p>						
Teknik Eleman Adı Soyadı, imzası		Teknik Eleman Adı Soyadı, imzası		Zabita Memuru Adı Soyadı, imzası		Mal Sahibi Adı Soyadı, imzası
S. ÇETİNER		Haluk UYAR		Ramazan DEĞİRMEN		Teoman SUNAY

T.C.

BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ

ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi 22.12 1998	Karar No. K/1964-1247	Kararın Konusu	Beşiktaş-Balmumcu mah.42 pf.637 ada, 197 parselin 3194/32.mad. göre yıkımı Hk.
Belediye Encümenini Teşkil eden zevat	Müslim ERIŞ-Veli ARSLAN-Azimet YUCETEPE-Nursan ÜNAL-İbrahim ŞAHİN-Handan İLGİN-Şeref ŞEKER-Oktay DEPREM-Mehmet GENCER- Adnan DUYGUN-Kezban TUNÇ-Erdoğan KARAGÜLLE		

TEKLİF :

Beşiktaş-Balmumcu Mahallesi, Gaziumur sok.42 pafta, 637 ada, 197 parsel sayılı yerin Mal sahibi Teoman SUNAY tarafından yapılan ruhsatına aykırı/ruhsatsız yapı mevcut binanın yan tarafına (4.00x4.00)m2.ebatlarında ilave ve (8.80x1.50)m2.ebadında çıkma altının kapanmasından ibaret olduğu;

Yapı tatil tutanağının, yapı tatil yerine asılma tarihinden itibaren 30 gün geçmesine rağmen ruhsatına aykırı yapı, yapı sahibi tarafından yıkılmadığı ve ruhsat almak için herhangi bir müracaatın da bulunmadığı görüldüğünden, 3194 sayılı İmar Kanununun 32.maddesi gereğince, Belediye Encümeni kararıyla yıktırılması hususuna ilişkin işbu raporun Teknik eleman Haluk UYAT ve Sabahattin GÜZELKOKAR tarafından 14.12.1998 tarihinde düzenlenip imza edildiği;

Beşiktaş-Balmumcu mahallesi, 42 pafta, 637 ada, 197 parsel, sayılı ruhsatına aykırı/ruhsatsız yapıyla ilgili olarak düzenlenen raporun yukarıda belirtildiği;

İlgili diğer evraklar ilişikte sunulmuş olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 32.maddesi gereğince yıkım kararı alınmasına ait olan İmar ve Planlama Müdürlüğünün Makamdan havaileli 15.12.1998 ve 1183 sayılı teklifi ile ekleri okundu.

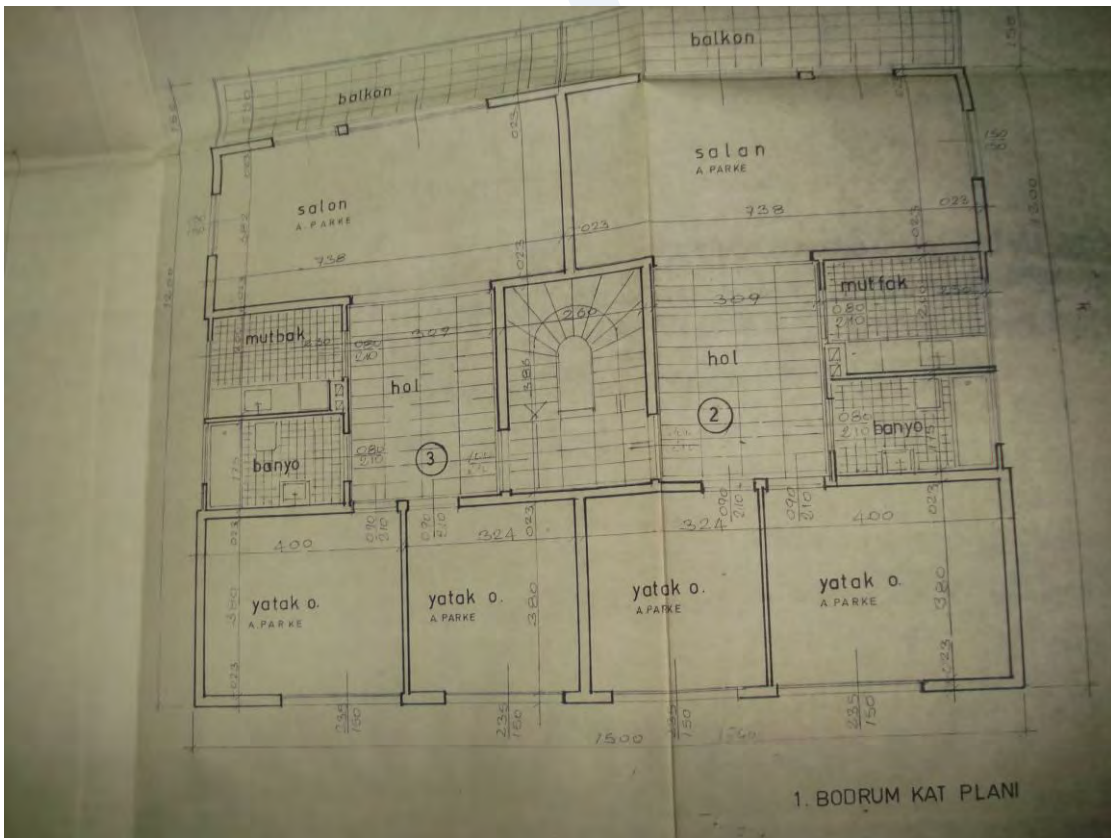
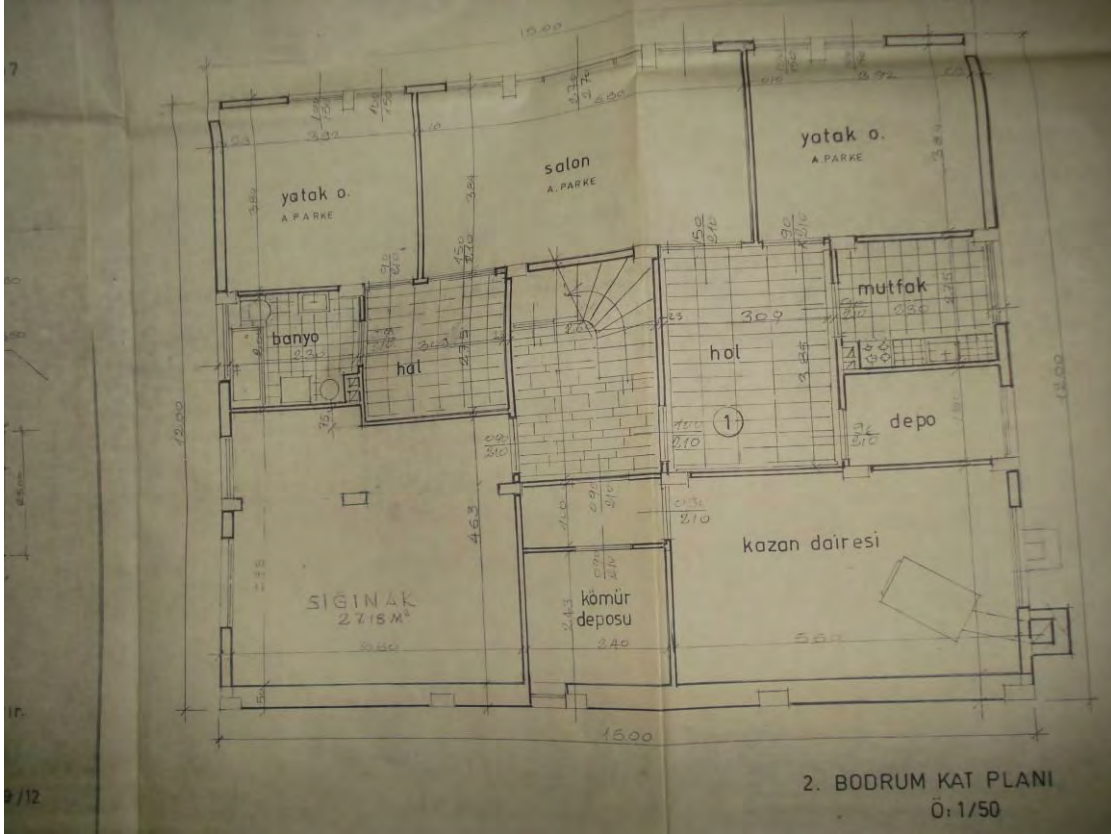
KARAR :

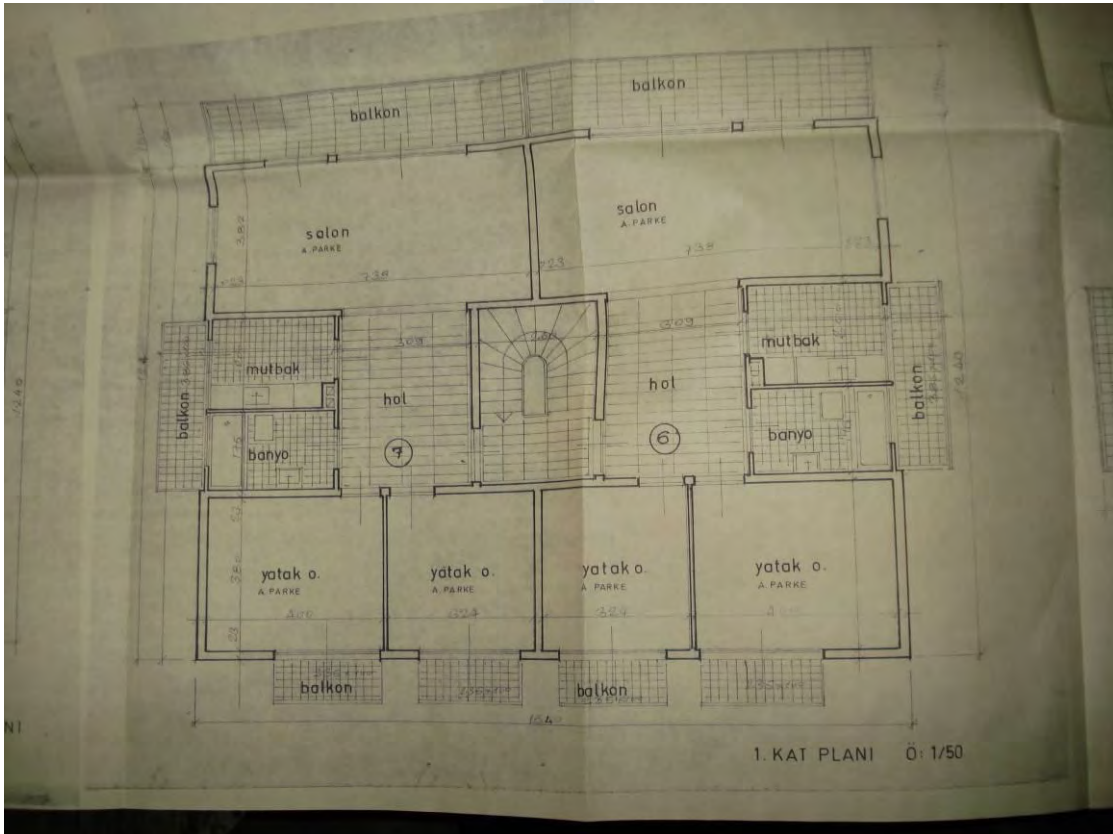
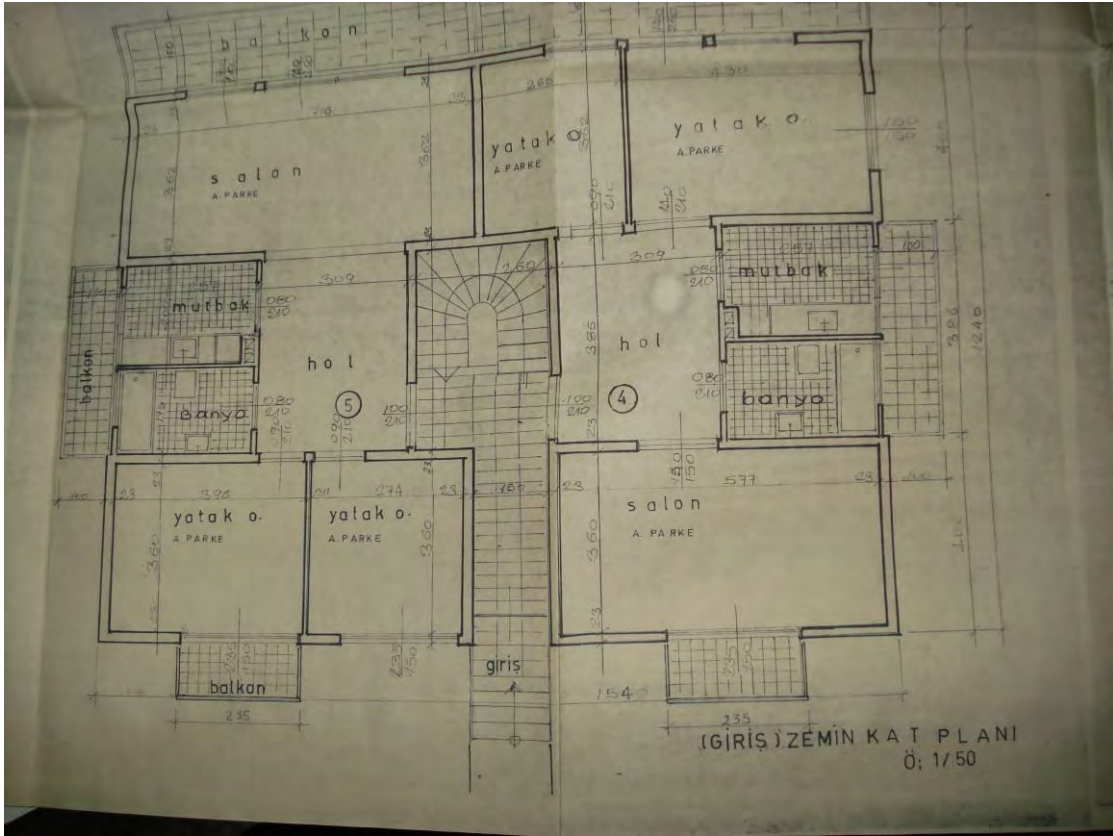
BEŞİKTAŞ-BALMUMCU mahallesi, 42 pafta, 637 ada, 197 parsel sayılı yerdeki kaçak kısımların 3194 sayılı İmar Kanununun 32.maddesine göre yıkılmasına; Belediye Encümeninin 22 ARALIK 1998 tarihli toplantısında OYBİRLİĞİ ile karar verildi.

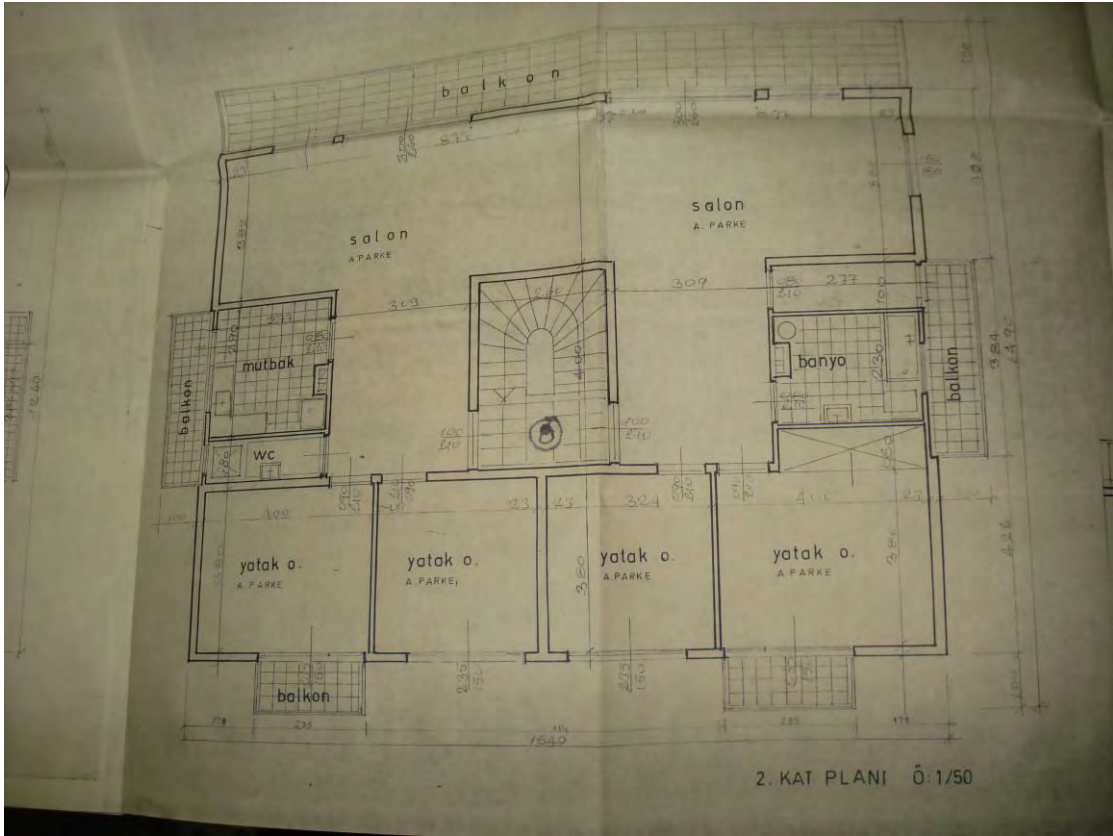
İmar ve Pl.Md.ne
.. / ARALIK / 1998
Ayfer ATAY
Belediye Başkanı



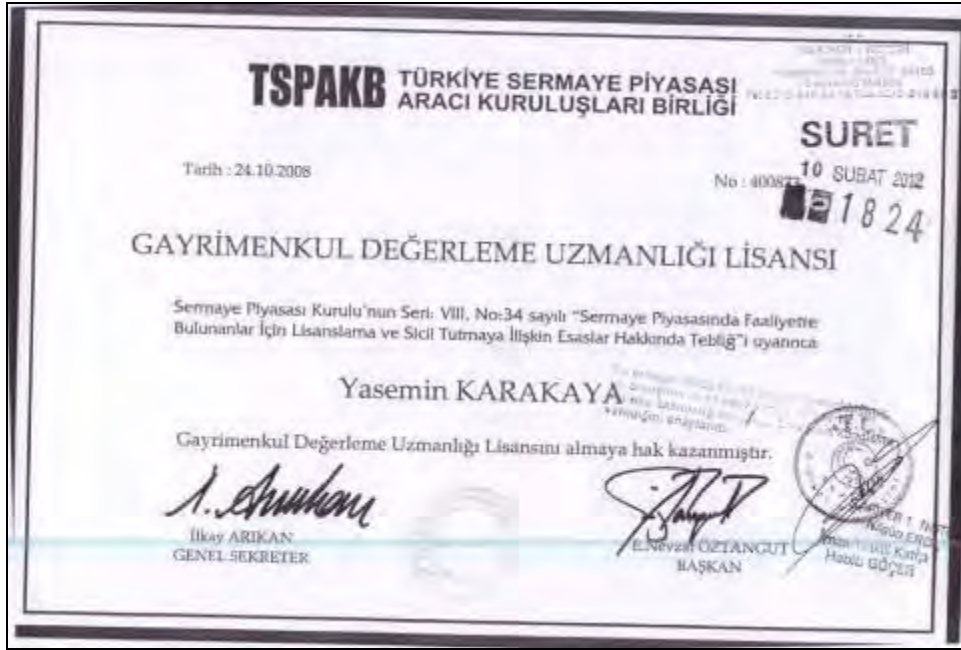
EK: 7: GAYRİMENKULLERE AİT KAT PLANLARI







10. DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ SPK LİSANS BELGELERİ ÖRNEĞİ



11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkullere ilişkin olarak Şirket tarafından 15.08.2012 tarih, SvP_12_ÖZAKGYO_09 nolu hazırlanmıştır.