

DEĞERLEME RAPORU

**Şişli / İSTANBUL
(Şişli Nurool Tower Projesi)**

RAPOR NO: 2013/8224

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2013 tarih ve 8414-02 kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Parsel üzerinde inşâ edilmekte olan projenin mevcut durumu ve yapımının tamamlanması durumundaki toplam pazar değerlerinin tespiti
Rapor Tarihi	27 Aralık 2013
Rapor Revize Tarihi	21 Temmuz 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Şişli Nurol Tower Projesi, İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, 246DY1C pafta, 9773 ada, 3 no'lu parsel Şişli / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 3 no'lu parsel
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Durum	Projenin inşaatı sürmektedir.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor - Tapu kütüğü incelemesi ve TAKBİS belgesi)
İmar Durumu	İmar lejantı: Turizm Tesis Alanı Emsal (E): 3,00 ve Bina yüksekliği (h _{max}): Serbest
Parselin Alanı	6.842 m ²
Projenin Toplam İnşaat Alanı	53.584,50 m ²
Projenin Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Brüt Alanı	27.879,21 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	İnşaatın tamamlanması halinde "bünyesinde ofis, konut ve ticaret ünitelerini barındıran plaza" olarak kullanılmasıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	PROJENİN YAPIMININ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Maliyet Yaklaşımı	202.870.000	---
Gelir İndirgeme	---	391.240.000
Nihai Sonuç	202.870.000	391.240.000

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri.....	5
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
4. UYGUNLUK BEYANI	6
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.a) Mülkiyet durumu	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	7
5.c) İmar durumu incelemesi.....	8
5.d) Resmi kurumlarda taşınmaz ile ilgili yapılan diğer tespitler.....	9
5.e) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler	9
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	11
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu.....	11
6.b) Proje Hakkında Genel Bilgiler	12
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	15
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	15
7.c) Bölge analizi.....	16
7.d) Piyasa bilgileri	21
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler	24
8. DEĞERLEME SÜRECİ	25
8.a) Değerleme yöntemleri.....	25
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler.....	25
9. TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	26
9.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç	26
10. TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ... 29	
10.a) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	29
11. SONUÇ	32

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN : Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Şişli Nuro! Tower Projesi,
İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi,
Lale Sokak, No: 2,
246DY1C pafta, 9773 ada, 3 no'lu parsel
Şişli / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 03 Aralık 2013 tarih ve 8414-02 kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 081

RAPOR NO : 2013/8224

EKSPERTİZ TARİHİ : 20 Aralık 2013

RAPOR TARİHİ : 27 Aralık 2013

RAPOR REVİZE TARİHİ : 21 Temmuz 2014

RAPORUN KONUSU : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumu ve yapımının tamamlanması durumundaki toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKET ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza, No: 257, Kat: 3, Maslak 34498 / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 286 82 40
TESCİL TARİHİ	: 03.09.1997
TİCARET SİCİL NO	: 375952
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 40.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 10.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu Seri: VI ve No: 11 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Şişli Maslak Nurol Plaza'da yer alan ofisler - Muğla Bodrum Oasis AVM'nde yer alan dükkânlar - Ankara Çankaya Nurol Residence'de yer alan meskenler - Ankara Çankaya Karum İş ve AVM'de yer alan büro - Şişli Mecidiyeköy Nurol Tower projesi - Bağcılar Arsası

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumu ve yapımının tamamlanması durumundaki toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir kısıtlama yoktur.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmamaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Şişli
MAHALLESİ	: Mecidiyeköy
PAFTA NO	: 246DY1C
ADA NO	: 9773
PARSEL NO	: 3
NİTELİĞİ	: Arsa (*)
ARSA ALANI	: 6.842 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 15541
CİLT NO	: 126
SAYFA NO	: 12436
TAPU TARİHİ	: 23.09.2011

(*) Arsa üzerinde yapımı devam eden proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

İstanbul İli, Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. TAKBİS yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Serhler Bölümü:

- o 1,-TL bedel karşılığında Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 9278 no'lu trafo merkezi yeri için kira sözleşmesi vardır. (29.02.2012 tarih ve 3444 yevmiye no ile). (*)

Rehinler Bölümü:

- o Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 90.000.000,-USD bedelle ipotek şerhi. (29.09.2011 tarih ve 15828 yevmiye no ile). (**)

(*) Rutin bir uygulama olup kısıtlayıcı değildir.

(**) Rehinler bölümünde bulunan ipotek şerhi; parsel üzerine inşâ edilmekte olan Nurol Tower Projesi inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. Kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır. (Bkz. Ekler / İpotek belgesi)

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapora konu taşınmazın imar durumu ve plan notlarının aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir:

- Rapora konu 9773 ada, 3 no'lu parsel (eski 9773 ada, 1 ve 2 no'lu parseller) ilişkin T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatının 13.10.2010 tarih ve 2209 sayılı Meclis Kararı ile uygun görüldüğü ve 07.11.2010 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylandığı öğrenilmiştir.
- 9773 ada, 3 no'lu parsel; 1/1000 ölçekli "Mecidiyeköy 2. Bölge, 9773 ada, 1, 2 Parseller Uygulama İmar Planı Değişikliği" paftasında "Turizm Tesis Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde yer almaktadır.

Planı notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- 1) Plan onama sınırı Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2. bölge, 246DY1C pafta, 9773 ada, 1 ve 2 no'lu parseller sınıridir.
- 2) Planlama alanı fonksiyonu: **Turizm Tesis Alanı**'dır.
- 3) Turizm tesis alanında; iş merkezleri, ofis – büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ile otel, motel vb. konaklama tesisleri ile rezidans (konut), apart konut yapıları ve sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kurumlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ile özel eğitim ve özel sağlık, özel spor tesisleri gibi yapılar yapılabilir.
- 4) Parselde birden çok fonksiyon ayrı ayrı kullanılabilceği gibi, bir tanesi de kullanılabilir.
- 5) Yapılaşma koşulları; **Emsal (E): 3,00 ve H_{max}: Serbest**'dir.
- 6) Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- 7) Bodrum katlar iskân edilebilir. İskân edilen ilk iki bodrum kat emsale dahil değildir.
- 8) Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 m.'yi, cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
- 9) Normal kat yükseklikleri 4,00 metreyi aşamaz. Zemin kat ve ticaret alanlarında kat yükseklikleri mimari avan proje ile belirlenecektir.
- 10) Planlama alanında yapılacak blokların boyut ve şekilleri ile bloklar arası mesafeleri yönetmelik hükümlerine tabi olmayıp emsal arttırmamak kaydıyla vaziyet planı ve mimari avan projesine göre belirlenecektir.
- 11) Planlama alanında deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Parsel bazında yapılacak jeolojik ve jeoteknik etüd raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 12) Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- 13) Uygulama aşamasında bölgeden geçen raylı sistemlere ilişkin olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınacaktır.
- 14) Uygulama mimari avan proje doğrultusunda yapılacaktır.
- 15) Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri geçerlidir.

Ayrıca Şişli Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'ndeki imar planı paftası üzerinde yapılan incelemede rapor konusu parselin yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

5.d) Resmi kurumlarda taşınmaz ile ilgili yapılan diğer tespitler

Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde ekspertiz tarihi itibariyle rapor konusu taşınmaza ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Arşiv dosyasında; 04.11.2011 tasdik tarihli mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenen 57.378,83 m² alanlı 04.11.2011 tarih ve 3/1 no'lu yapı ruhsatı mevcuttur.
- Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projeye ait 03.08.2012 tasdik tarihli mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenen 53.584,50 m² alanlı 13.08.2012 tarih ve 11/3-1 no'lu yapı ruhsatı mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim işleri Sarıgöl Mahallesi, Ordu Caddesi, No: 15, Kat: 3, Daire: 6, Gaziosmanpaşa / İSTANBUL adresindeki Sanat Yapı Denetim Limitet Şirketi tarafından yapılmaktadır. Şirketin telefon numarası: 0212 615 54 97'dir. Taşınmaza ait son 3 adet yapı denetim raporu rapor ekinde sunulmuştur.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.e) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler

Mülkiyet ve kadastro durumundaki değişiklikler

İstanbul İli, Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde 9773 ada, 3 no'lu parselin mülkiyetindeki değişikliklerin aşağıdaki şekilde olduğu tespit edilmiştir.

- Rapora konu 9773 ada, 3 no'lu parsel; 9773 ada, 1 ve 2 no'lu parsellerin tevhidini (birleştirilmesi) ile oluşmuştur.
- Eski 9773 ada, 1 no'lu parselin 1429/1994 hissesi Yıldız Teknik Üniversitesi adına kayıtlı iken 06.08.2010 tarih ve 8679 yevmiye no ile devir işleminden, 565/1994 hissesi ise Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 02.12.2010 tarih ve 14745 yevmiye no ile devir ve hisse temlik işleminden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmiştir.
- Eski 9773 ada, 2 no'lu parselin tamamı Yıldız Teknik Üniversitesi adına kayıtlı iken 06.08.2010 tarih ve 8679 yevmiye no ile devir işleminden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmiştir.
- Eski 9773 ada, 1 ve 2 no'lu parseller; 21.06.2011 tarih ve 10717 yevmiye no ile tevhit işlemi ile birleştirilerek 9773 ada, 3 no'lu parseli oluşturmuş ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmiştir.
- Son olarak eski 9773 ada, 3 no'lu parsel Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken 23.09.2011 tarih ve 15541 yevmiye no ile alım ve tebdil işleminden Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

İmar durumundaki değişiklikler

İstanbul İli, Şişli Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu 9773 ada, 3 no'lu parselin imar durumundaki değişikliklerin aşığıdaki şekilde olduğu tespit edilmiştir.

- Rapora konu 9773 ada, 3 no'lu parsel (eski 9773 ada, 1 ve 2 no'lu parseller) 13.10.2010 tarihine kadar; 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı paftasında "Üniversite Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde yer almıştır.
- Daha sonra T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı 13.10.2010 tarih ve 2209 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülmüş ve 07.11.2010 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanmıştır.
- Taşınmaz 07.11.2010 tarihinden sonra; 1/1000 ölçekli, "Mecidiyeköy 2. Bölge 9773 ada, 1 ve 2 Parseller Uygulama İmar Planı Değişikliği" paftasında "Turizm Tesis Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde yer almaktadır.

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak üzerinde, 2 kapı numaralı yerde konumlu, 9773 ada, 3 no'lu parsel üzerinde inşaatı devam eden **Şişli Nuroi Tower Projesi**'dir.

Taşınmaz; Mecidiyeköy semtinde, İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazalarının, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin üzerinde bulunduğu Şişli Büyükdere Caddesi'nin Çağlayan semtine devamı niteliğindeki Yeni Yol Caddesi üzerinde konumlanmaktadır.

Proje; Yeni Yol Caddesi üzerinde, Mecidiyeköy - Çağlayan istikameti takip edilirken yolun sol tarafında konumlanmaktadır.

7 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 38 katlı olarak planlanan projede halihazırda 25. normal katın kaba inşaatı tamamlanmıştır. Genel inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık % 60 ve kaba inşaat tamamlanma seviyesi ise yaklaşık % 90'dır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Florence Nightingale Hastanesi, Çağlayan Adalet Sarayı, Şişli Endüstri Meslek Lisesi, Trump Towers blokları, ticaret merkezleri ve zemin katları genelde iş yeri, normal katları ise yoğun olarak ofis amacıyla kullanılan 4 - 10 katlı konut binaları bulunmaktadır.

Taşınmazın cepheli olduğu D100 (E-5) Karayolu İstanbul'un en önemli ana arteri, Yeni Yol Caddesi ise bölgenin ana arteri olup yoğun bir araç trafiğine sahiptir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, reklam kabiliyeti, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve mevcut imar durumundaki yapılaşma şartları taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Şişli Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Çağlayan Adalet Sarayı.....:	500 m
Şişli Camii.....:	800 m
Boğaziçi Köprüsü.....:	4 km
Taksim.....:	4,5 km
Haliç Köprüsü.....:	5 km
Topkapı.....:	9,5 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü.....:	10,5 km
Topkapı.....:	19 km

6.b) Proje Hakkında Genel Bilgiler

- Rapora konu projenin konumlandığı 9773 ada, 3 no'lu parsel kuzey taraftan Yeni Yol Caddesi'ne, batı tarafından Lale Sokak'a, güney tarafından ise üst kottan D100 (E-5) Karayolu'na cephelidir.
- Proje inşaatına 2012 yılının Kasım ayında başlanmış olup 2014 yılının Ekim ayında tamamlanması planlanmaktadır.
- 03.08.2012 tasdik tarihli mimari projeye göre projenin; 7 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 38 katlı olarak inşa edilmesi planlanmaktadır.
- Projesine göre binanın 7. bodrum katında; su deposu, kalorifer dairesi, sığınak ve otopark, 6., 5. ve 4. normal katların her birinde kapalı otopark, 3. bodrum katında; tesisat alanı, jeneratör odası ve 4 adet kapıcı dairesi, 2. bodrum katında; 1 adet bina girişi ve holü, 2 adet AVM girişi ve sirkülasyon alanı ve 20 adet dükkân, 1. bodrum katında; sirkülasyon alanı ve 16 adet dükkân, zemin katında; sirkülasyon alanı ve 12 adet ofis, 1. ve 16. normal katta; sirkülasyon alanı ve tesisat alanı, 2. ilâ 15. ve 17. ilâ 29. normal katların her birinde; sirkülasyon alanı, 9'ar adet daire ve 2'şer adet kat bahçesi, 30. normal katta ise; sirkülasyon alanı, 1 adet daire ve sirkülasyon alanı bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde; 244 adet rezidans daire, 12 adet ofis, 36 adet dükkân olmak üzere toplam 292 adet bağımsız bölüm bulunacaktır.
- Projenin toplam inşaat alanı **53.584,50 m²** olacaktır.
- Proje bünyesinde yer alacak bağımsız bölümlerin tipleri, brüt kullanım alanı aralığı, adedi ve toplam brüt alanı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

TİP	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (M ²)	ADEDİ	TOPLAM BRÜT ALAN (M ²)
Dükkân	24,19 – 307,17	36	3.553,57
Ofis	106,00 – 360,31	12	1.970,89
1+1 Daire	79,77 – 97,00	244	22.354,75
TOPLAM			27.879,21

- Halihazırda 25. normal katın kaba inşaatı tamamlanmış olup 26. normal katın zemin betonu dökülmüş durumdadır.
- Projenin teknik şartnamesi aşağıda belirtilmiştir:
 - Tüm inşaat işleri LEED yeşil bina sertifikasyon sistemi kriterlerine göre uygulanacaktır. Hedeflenen LEED sertifikası seviyesi Altın'dır (Gold).
 - Bağımsız bölümler, dış kapılar takılmış, yükseltilmiş döşeme yapılmış, dekorasyon yapımına uygun şekilde tamamlanacaktır.
 - Yapının taşıyıcı sistemi "Betonarme Yapıların Tasarım ve Yapım Kuralları" (TS 500- 2000 Şubat) ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'e (2007 Mart) uygun olarak yerinde dökme betonarme kolon, kiriş ve perde imalatı olup betonarme karkas oluşturulmuştur. Yapının betonarme imalatında C40 ve C50 Beton sınıfı, demir imalatında S420 nervürlü donatı çeliği kullanılacaktır.

- **Temel sistemi** masif radye olarak seçilmiştir. Yapının inşa edileceği zemin sınıf A olup, kumtaşı – şeyli kumtaşı gibi dayanımı yüksek katmanlardan oluşmaktadır.
- Mimari projesine göre yüksek performanslı cephe uygulaması yapılacaktır.
- 4-5-6-7. bodrum katların teknik alanlardan artan kısmı otopark olarak kullanılacaktır.
- Malzeme ve ekipman seçimleri TSE, ASHRAE ve/veya diğer ulusal şartnamelere ve mevzuatlara uygun olarak yapılacaktır.
- Yapı yüksekliği göz önüne alınarak zon basınçları dengelenecek, frekans invertörlü hidroforlar kullanılacak, her kullanıcının sıcak ve soğuk su tüketimi kalorimetreler ile ölçülecek ve faturalandırılacaktır.
- Ortak alanlardaki ısıak hacimlerde su tasarruflu armatürler seçilecektir. Yağmur suyu depolanıp peyzaj sulamasında kullanılacaktır.
- Pis su tesisatında pis su havalandırması yapılacaktır. Pis su ve yağmur suyu ayrı ayrı toplanarak İSKİ sistemine bağlanacaktır.
- Yangın sisteminde UL-FM onaylı yangın pompaları ve aksesuarları, tüm yapıda yağmurlama, yangın dolapları, hidrantlar kullanılacak merdiven ve asansör basınçlandırması, duman tahliyeleri olacaktır.
- Isıtma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem olacaktır. Yoğuşmalı kazanlar, oransal brülörler, frekans kontrollü pompalar kullanılacak her kullanıcının tüketimi kalorimetreler ile ölçülecek ve faturalandırılacaktır. Isıtma fancoil veya gereken yerlerde yer konvektörü ile sağlanacak, cihazlar termostatla kumanda edilecektir.
- Soğutma sisteminde merkezi sistem uygulanacak, su soğutmalı veya hava soğutmalı COP değeri yüksek, çevre dostu gazlı soğutma grupları kullanılacaktır. Sekonder devre pompaları frekans kontrollü olacak, soğutma ünitesi 4 borulu fancoilere iki yönlü motorlu vanalarla kumanda edilecektir.
- Temiz hava merkezi santraller veya kat santralleri ile ortama filtre edilmiş, şartlandırılmış olarak verilecektir. Santraller ısı geri kazanımlı olacaktır. Otopark katlarında duman tahliye sistemi olacaktır. Havalandırma cihazlarına yangın damperleri koyularak otomasyon sistemine entegre edilecektir. Kuleye 1'li yangın asansörü olmak üzere 8 adet asansör hizmet verecektir. 1 adet asansör yük asansörü olarak dizayn edilecektir.
- Yolcu ve yük taşınması ayrı yapılacak olup trafiğin konforlu ve süratli bir biçimde yapılması destinasyonlar ile sağlanacaktır. Otoparklardan giriş holüne 3 adet transfer asansörü ile çıkılacaktır. Tüm asansörler yangın algılama sistemi ve diğer bina otomasyon sistemleri ile haberleşecek ve kumanda edilecektir. En üst seviyede seyir emniyeti, binanın fonksiyonları ve mimarisiyle uyumu, yangın yönetmeliğinin asansörlerle ilgili maddeleri dikkate alınarak sağlanacak, engelli şartları yerine getirilecektir.
- Kulenin enerji ihtiyacı A/G üzerinden Nuro Tower içerisinde oluşturulacak trafo merkezinden karşılanacaktır. Kuru tip trafolar kullanılacaktır. Alçak gerilim tarafında dağıtım busbarlar vasıtası ile yapılacaktır. Ayrıca panolar içerisinde voltaj zorlamalarına karşı parafudrlar kullanılacaktır. Elektrik tesisatlarında alev almaz LSZH kablolar kullanılacaktır.
- Elektrik enerjisinin kesilmesi durumunda binadaki tüm yükleri besleyebilecek ve otomatik devreye giren yedek enerji üretim sistemi kurulacaktır.
- Bina ortak zayıf akım sistemleri için uygun kapasiteli UPS sistemi kurulacaktır.
- Enerji tasarrufunu en yüksek seviyede tutabilmek için enerji tasarruflu aydınlatma armatürleri kullanılacaktır. Ortak mekanlar, otoparklar, dış cephe ve çevrede merkezi kontrollü aydınlatma sistemi kurulacaktır. Bu mekanlarda merkezi kontrolün yanısıra en fazla enerji tasarrufu yapabilmek için zaman ayarlı röleler, fotoseller ve/veya hareket sensörleri kullanılacaktır. Uçak ikaz sistemi kurulacaktır.
- Tüm prizler koruma topraklama hattına irtibatlanacaktır. Kaçak akımları önleyecek tedbirler alınacaktır.
- Bina işletmesinin haberleşme ve bilgi transferinde kullanacağı IP tabanlı data ve telefon sistemi ve yapısal kablolama sistemi kurulacaktır. Yapısal kablolamada fiberoptik kablo, dönüştürücüler, dağıtım panelleri, patch paneller ve ses ve görüntü akışını sorunsuz sağlayacak UTP-STP category 6 kablo kullanılacaktır.
- Dağıtım panellerinin yerleri bilgi akışının sorunsuz sağlanabileceği mesafeler göz önüne alınarak yerleştirilecektir.
- İşletim sisteminin kullanacağı telefon santrali DECT uygulamalarına imkân sağlayacaktır.
- Bağımsız bölümler data ve telefon sistemlerini ihtiyaçlarına göre kendi içlerinde kuracaklardır. Ancak shaft ve bağımsız bölüm girişlerine kadar gelecek olan altyapı kurulacaktır.
- Bağımsız bölümlerin kendi aralarında ve resepsiyon ile konuşabilmelerini sağlayacak dahili telefon santrali kurulacaktır.
- Nuro Tower'da çarşı, ofis, holler, ana giriş ve koridorlarda, asansörler ve otoparkta yönetim merkezinden kontrol edilebilen bir yayın ve anons sistemi kurulacaktır. Adresli ve bölgesel olarak kontrol edilebilen bu sistem acil anons gerektiği durumlarda yayınlarını acil anonslara bırakacak şekilde düzenlenecektir.

- Nuroi Tower'da tüm ortak (çarşı, iş yeri, genel mekân vs) ve bağımsız bölümleri, kapsayan adresli algılama elemanlarından meydana gelmiş bir yangın algılama sistemi kurulacaktır. Havalandırma kanallarında ve asansör kovalarında da algılama elemanları bulunacaktır. Mutfaklar ve gaz geçiş mekânlarında gaz algılama dedektörleri ve gaz kesilmesini sağlayacak vanalar ile desteklenecektir. Ayrıca otopark alanlarında eksoz gazı algılama sistemi oluşturulacaktır.
- Yangın yönetmeliklerinde belirttiği üzere yangın butonları, sirenleri kurulacaktır.
- Sistem kendisini düzenli aralıklarla test edebilme kabiliyetinde olacaktır.
- Yangın algılama sistemi bina yönetim sistemi ile entegre olarak çalışacak ve havalandırma, basınçlandırma, egzoz sistemi, elektrik sistemi, asansörler ve tahliye sistemleri üzerinde senaryolar uyarınca kontrol imkanları oluşturulacaktır. Yangın ihbar sistemi tehlike anında senaryolar uyarınca merkezi yayın sistemini kontrol edecektir.
- Nuroi Tower'da bina içerisi genel mekanlar, koridorlar, holler, girişler, otopark ve kritik dış mekanları izlemek üzere kapalı devre TV ve olayları kaydedecek kayıt sistemi oluşturulacaktır.
- Sistemin oluşturulmasında güvenlik kriterleri göz önüne alınacaktır.
- Nuroi Tower'da çarşı alanları haricinde, yetkisiz kişilerin girişlerini kontrol amacıyla kartlı geçiş sistemi kurulacaktır. Bu sistem ile kart sahiplerinin ve ziyaretçilerin devam durumları ve buldukları mekânlar takip ve kayıt edilebilecektir. Ayrıca kritik mekanların girişleri de denetim altına alınabilecektir.
- Otopark Yönetim Sistemi, kullanıcı araç tanıma sistemi, giriş turnikeleri, bariyerler ve istatistikî bilgi toplama amaçlı loop dedektörlerinden oluşacaktır.
- Genel alanlarda ve bağımsız bölümlerde Master Anten TV ve bu sistem için altyapı oluşturulacaktır. Oluşturulacak bu altyapı Digitürk, D-Smart, Kablo TV yayınlarını da alabilecek imkanlara sahip olarak düzenlenecektir.
- Tüm mekanik ekipmanları, ana elektrik panolarını, şalterlerini ve enerji analizörlerini, asansörleri takip ve kumanda edebilecek bir yönetim sistemi oluşturulacaktır.
- Bu yönetim sistemi acil durumlar için hazırlanan senaryolar gereği yangın panosu, mekanik, elektrik, gaz sistemleri, anons ve acil çıkışlar ve asansörleri takip, koordine ve kumandayı sağlayabilecek özellikte donatılacaktır.
- Koruyucu topraklama ve yıldırımdan korunma sistemleri kurulacaktır. Sistemin kurulması esnasında toprak dirençleri ölçülecek ve gerekli hesaplamalar yapılacaktır.
- Bağımsız bölümlerde;
 - Doğramalar: Mimari projesine göre uygulanacaktır.
 - Dış Kapılar: Mimari projesine göre uygulanacaktır.
 - Tavanlar: Brüt beton olarak teslim edilecektir.
 - Duvar Kaplamaları: Duvarlar yüzey hazırlığı yapılmış şekilde teslim edilecektir.
 - Zemin Kaplamaları: Döşeme kaplamasına hazır halde yükseltilmiş döşeme teslim edilecektir.
 - Tesisat: Tüm tesisatlar bağımsız bölüm kapılarına kadar çekilecektir.
- Ortak alanlar mimari projesine göre uygulanacak, dekorasyonu tamamlanmış ve kullanıma hazır olarak teslim edilecektir.
- Genel alanların çevre ve peyzaj düzenlemesi projesine göre uygulanacaktır.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalara izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ile mevcut inşaat seviyesi dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin inşaatın tamamlanması halinde "bünyesinde ofis, konut ve ticaret ünitelerini barındıran plaza" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

İstanbul İli

- İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci sırada gelmektedir.
- İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir.
- Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşâ edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.
- Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar İstanbul İslamiyet'in de merkezi olmuştur.
- İstanbul yerleşim tarihi, son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8.500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000 yıl, başkentlik tarihi 1.600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir şehirdir.
- Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.
- Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 13.854.740 kişidir.

Şişli İlçesi

- 25 km² lik bir alanda yer almaktadır.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 318.217 kişidir.
- Gündüz bu sayı üç misline kadar çıkabilmektedir.
- İlçe, tarihin her döneminde şehrin en seçkin yerlerinden biri olma özelliğini korumuştur.
- Cumhuriyetin ilk yıllarında özellikle Etfal Hastanesi çevresinde yapılaşma yoğunlaşmıştır.
- Daha sonra Cumhuriyet, Halaskargazi ve Abide-i Hürriyet Caddelerinde giderek hızlı bir yapılaşma olmuştur.
- 1930 - 1940 döneminde başta Cumhuriyet, Halaskargazi ve Abide-i Hürriyet Caddelerinin iki yanında ve çevresinde, çoğu günümüze kadar gelen dönemin lüks apartmanları bitişik nizamda inşa edilmiştir.
- 1950'den sonra İstanbul'a yönelen ve günümüze kadar süren göç dalgasından ilçe de payını almış ve semtin kuzeyinde Çağlayan, Gültepe gibi gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.
- 1960 ve sonrasında da Hürriyet, Örnektepe, Kuştepe, Çeliktepe adlarıyla yeni gecekondulu bölgeleri meydana gelmiştir.
- Bu süreç içinde Harbiye, Nişantaşı, Osmanbey ve Şişli semtleri önemli iş ve ticaret merkezi konumuna gelmiştir.
- İlçe hızla değişim içinde, İstanbul'un ve ülke ekonomisinin iş ve finans merkezi olma özelliğini hâlâ korumaktadır.

Mecidiyeköy Semti

- Mecidiyeköy, İstanbul İli'nin Şişli İlçesi'nde yer alan bir semttir.
- Şişli'nin en büyük semtidir. Levent ve Maslak ile birlikte Kağıthane-Şişli-Beşiktaş üçgenindeki en büyük merkezdir. Mecidiyeköy de Maslak ve Levent gibi bir iş ve finans merkezidir. Mecidiyeköy, bu semtlere, Büyükdere Caddesi ile bağlanmaktadır.
- Mecidiyeköy, Levent ve Maslak'a göre daha yoğun bir nüfusa sahiptir ve Kağıthane'nin güneyi ile birleşik durumda gibidir. Güney Şişli (Şişli Merkez) bölgesinin en yoğun nüfuslu yeridir. Osmanbey, Nişantaşı vb. semtlerle birlikte büyük bir metropoldür.
- Mecidiyeköy Mahallesi, güneyde Büyükdere Caddesi ve Fulya Mahallesi, batıda Kuştepe Mahallesi, kuzeyde dar bir boyunla Gültepe, doğuda Esentepe ve onun batısında bulunan Gülbahar Mahallesi ile sınırlıdır.

- o Bölgede ilk iskân hareketi Osmanlı padişahı Abdülmecit'in döneminde (1839-1861) muhacirlere bugünkü Mecidiyeköy'de toprak verilmesiyle ve buraya iskân edilmeleriyle başladı. Mecidiyeköy'ün adı da Abdülmecid'den gelmektedir. 1950'lere kadar çevresi dut bahçeleri ile dolu olan Mecidiyeköy, 1950'lerden sonra hızla iskâna açılarak İstanbul'un en yoğun konut, iş ve trafik merkezlerinden bir haline gelmiştir. 1970'lerden itibaren daha hızlı bir biçimde yapılaşarak bir yandan Şişli öte yandan Levent ile kesintisiz ve yoğun biçimde birleşmiştir. Yapılaşma süreci içerisinde kırsal yapı hızla yok olurken onun yerini Büyükdere Caddesi'nin iki yanından başlayarak, iş yerleri, banka ve şirket merkezleri almıştır. 1970'lerin başlarında Boğaziçi Köprüsü'nün ve çevre yolunun Mecidiyeköy bölgesinden geçmesiyle, özellikle çevreyolu ve ona paralel uzanan Büyükdere Caddesi ve çevresi tümüyle bir iş merkezine dönüşmüştür.
- o Cevahir, Astoria ve Profilo alışveriş merkezleri burada yer almaktadır. 2011 yılında Trump Towers yeni bir alışveriş merkezi olarak hizmete girmiştir.
- o İdari olarak küçük bir alan kaplamasına karşın, genellikle halk arasında Esentepe, Gayrettepe, Ortaklar Caddesi, Fulya, Gülbahar ve Şişli Merkez mahallelerinin de içinde olduğu bir alan olarak bilinmektedir. Mecidiyeköy İstanbul Avrupa yakasında en çok bilgisayar şirketinin olduğu semtlerden birisidir. Bilişim sektörünün en eski bilgisayar şirketleri bu semtte kurulmuş ve birçoğu halen bu semttedir.

İstanbul Ofis Sektörü Genel Gelişimi ve Merkezi İş Alanları

1970'li yıllara kadar İstanbul'un Merkezi İş Alanı (MİA) olarak tanımlanan, ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı bölgeler olarak Tarihi yarımada içinde kalan Eminönü, Kapalıçarşı, Karaköy ve Beyoğlu bölgesi ön planda olmuştur. Ancak 1970'lerden sonra yeni binaların yapılması ve şehrin gelişmesine paralel olarak MİA da yer değiştirmiş ve şehrin kuzeyine doğru kaymıştır. Tarihi yarımada bölgesi ise ofis alanlarından ziyade perakende ticari faaliyetlerin sürdüğü ağırlıklı olarak da turizm faaliyetlerinin yoğunlaştığı bir bölge olarak önemini sürdürmektedir.

Şehrin kuzeyinde Şişli - Mecidiyeköy'ü takiben Esentepe ve Zincirlikuyu'da yoğunlaşmaya başlayan ticari faaliyetler ve ofisler, daha sonraki yıllarda Levent - Maslak aksına doğru gelişmiştir. Zaman içinde bu bölgeler yeni MİA olarak tanımlanmaya başlanmıştır. Örneğin 1980'lerin sonundan itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde bulunan Yapı Kredi Plaza'nın faaliyete geçmesiyle, Büyükdere Caddesi üzerinde yeni ofis projeleri gerçekleştirilmiştir. Bu aks zamanla finans ve servis sektörünün yoğun olarak bulunduğu, uluslararası firmalar tarafından tercih edilen bir bölge haline dönüşmüştür. Bugün bu bölge halen Avrupa yakasında İstanbul'un en fazla tercih edilen ofis bölgesi niteliğindedir.

Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası (MIA) açılan Metro'nun da etkisi ile Büyükdere Caddesi - Maslak hattında yoğunlaşmaktadır. Son on yılda bu hat üzerinde gerek yeni açılan AVM'ler gerekse yüksek standarttaki ofis alanları bölgeye talebi arttırmıştır. Ayrıca Esentepe - Zincirlikuyu - Levent - Maslak istikametinde açılan yeni yüksek yapıları plaza tarzı ofislerinde bu gelişmede etkisi bulunmaktadır. 1990'ların sonlarına doğru İstanbul ofis piyasası doğuda Anadolu yakasına, batıda ise navaalanı istikametine doğru yoğunluğunu arttırmaya başlamış ve Anadolu yakasında Altunizade ile başlayan MIA gelişimi Kavacık, Kozyatağı ve Ümraniye'ye doğru gelişmiştir. Son yıllarda birçok büyük şirketin ve bankaların genel müdürlüklerini Anadolu yakasına taşıdığı izlenmektedir. Önümüzdeki dönemde ise Maltepe, Kartal bölgesinde benzer gelişmeler beklenmektedir. 1990'ların sonlarında havaalanı yönüne de gelişme gösteren MIA bugün özellikle Basın - Ekspres Yolu üzerinde yoğunlaşmış durumdadır.

Artık İstanbul ofis piyasasına genel olarak bakıldığında yeni bölgeler geliştikçe eski bölgelerin gözden düştüğü görülmektedir. Şehrin eski MIA'ları binaların teknolojik ve fiziksel eskimeeleri nedeni ile C sınıfı binalar olarak kalmıştır. 1980 - 1990 arasında gelişmiş ofis alanları ise yine aynı sebeplerden B ve C tipi, 1990'dan sonra geliştirilmiş ofisler ise B ve A tipi ofisler olarak göze çarpmaktadır. Bununla birlikte halen eski MIA alanlarında kalmayı tercih eden eski şirketler de bulunmaktadır. Bunların bir kısmı binalarını yenileyerek iş hayatlarına devam etmektedirler.

İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri

Ofis binaları; kullanıcılarına sunabildiği imkânlar doğrultusunda, kendi değerini belirlemektedir. Kullanıcıların taleplerini karşılayan kalite ve yeterliliğe sahip ofis binalarında doluluk oranlarının daha yüksek olduğu ve daha uzun süreli kiralama sözleşmeleri ile hizmet verdikleri bilinmektedir. Ofis binalarının sınıflarına göre kalite ve altyapı donanımını sınıflandırmak gerekirse, en belirgin özellikleri aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

A Sınıfı Ofis Binaları

- Şehir merkezlerinde konumlu olmaları,
- Kullanıcıların ihtiyacına cevap verebilecek yeterlilikte otopark alanının bulunması,
- Modern asansör, ısıtma-soğutma ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Çağdaş bir mimari tasarımla çelik yapı tarzında inşa edilmiş olmaları,
- Kaliteli bir "yönetim hizmeti" sunuyor olmaları,
- Gelişmiş teknoloji ürünleri olan; güvenlik ve yangın ihbar sistemleri, metal algılayıcı detektör, X-ray cihazı, güvenlik kameraları, kartlı giriş sistemi, vb. gibi imkânları sunuyor olmaları,
- Genelde yeni binalarda shell & core teslim (kaba teslim) ediliyor olması,

B Sınıfı Ofis Binaları

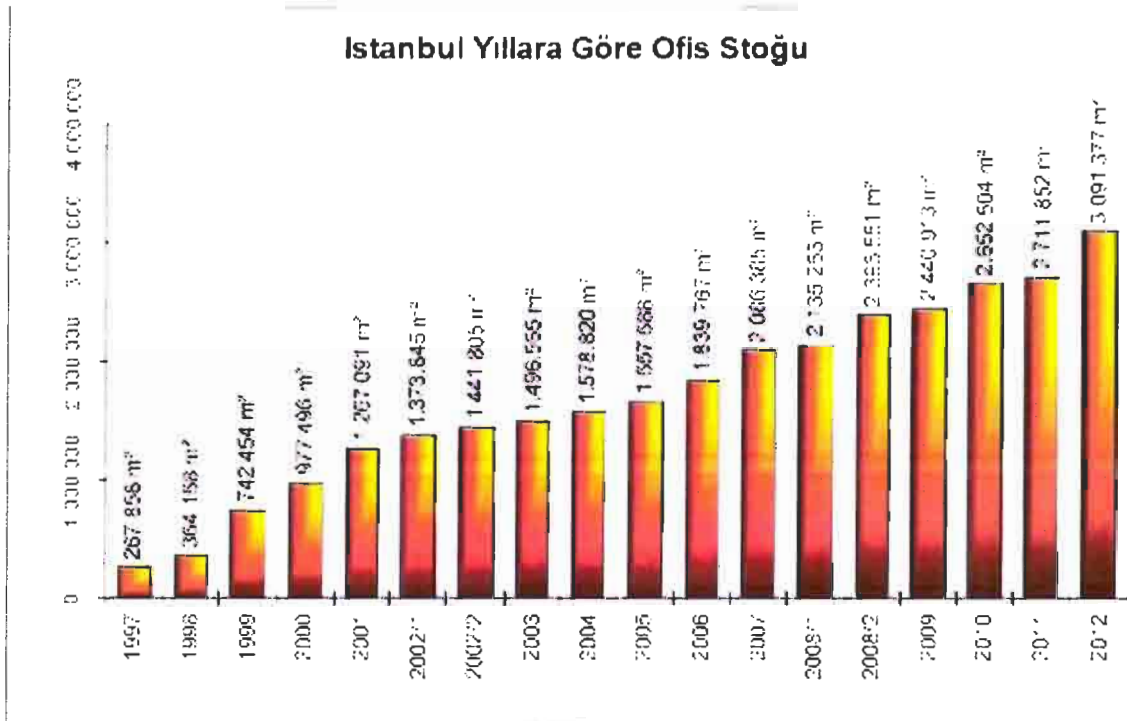
- Yeni ve modern, ancak şehir merkezlerinde yer almayan bölgelerde konumlu olmaları,
- Restore edilmiş ve şehir merkezlerinde konumlu tarihi veya eski yapılar olmaları,
- A sınıfı ofis binalarına göre; daha alt segmentte kullanılan modern asansör, ısıtma soğutma, havalandırma ve arıtım sistemlerine sahip olmaları,
- A sınıfı ofis binaları ile karşılaştırıldığında kalite düzeyi daha düşük güvenlik sistem ve ekipmanlarına sahip olmaları,

C Sınıfı Ofis Binaları

- Mesken olarak kullanılmakta iken, ofis amaçlı kullanıma hizmet verecek şekilde dönüştürülmüş yapılar olmaları,
- İmkanlar elverdiği ölçüde asansör ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- Park alanlarının bulunmaması,
- Standartların altında kaliteye sahip yönetim hizmetinin sunulması,

Yıllara Göre Ofis Stoğu

- 1997'den günümüze kadarki zaman diliminde ofis stoğu aşağıdaki grafikteki gibi gelişme göstermiştir.



7.d) Piyasa bilgileri

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satışı gerçekleşmiş arsalar

- Emsal-1:** Mecidiyeköy'de konumlu, brüt 34.640 m², net 24.140 m² yüzölçümlü imarlı arsa üzerinde yer alan Ali Sami Yen Stadı 416.500.000,-TL bedelle Nisan 2010'da NuroI - Aşçıoğlu konsorsiyumuna satılmıştır.
(Parsel üzerindeki yapı dikkate alınmaksızın net m² satış değeri ~ 17.255,-TL / ~ 11.740,-USD)
- Emsal-2:** Levent'te Büyükdere Caddesi üzerindeki, net 10.630 m² yüzölçümlü imarlı arsa üzerinde konumlu 15.850 m² kullanım alanlı eski Mais Genel Müdürlük binası, Landmarkk firmasına şubat 2007'de 56.200.000,-EURO (~ 72.660.000,-USD) bedelle satılmıştır.
(Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın net m² satış değeri ~ 6.835,-USD)
- Emsal-3:** Levent'te Büyükdere Caddesi üzerindeki, Deva Holding A.ř.'ne ait yaklaşık net 12.000 m² yüzölçümlü imarlı arsa ve üzerindeki bina, Zorlu Gayrimenkul firmasına Aralık 2006'da 80.500.000,-USD bedelle satılmıştır.
(Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın net m² satış değeri ~ 6.710,-USD)
- Emsal-4:** Zincirlikuyu'daki Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait brüt 96.505 m², net 83.216 m² yüzölçümlü imarlı arsa, 07 Mart 2007 tarihindeki ihale ile Zorlu Grubu'na 800.000.000,-USD bedelle satılmıştır.
(Net m² satış değeri ~ 9.615,-USD)
- Emsal-5:** Levent İETT Garajı olarak anılan net 36.935,88 m² yüzölçümlü imarlı arsaya, 21 Mart 2007 tarihindeki ihalede Sama Dubai firması 705.000.000,-USD + KDV bedelle en yüksek teklifi vermiştir. Ancak satış işlemi hukuki sebeplerden dolayı gerçekleşmemiştir.
(Net m² satış değeri ~ 19.085,-USD)
- Emsal-6:** Zincirlikuyu'daki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) ait net 4.261 m² yüzölçümlü arsa, 26 Haziran 2008 tarihinde Kule Gayrimenkul İnşaat Yatırım ve Ticaret Anonim şirketi'ne 53.050.000,-TL bedelle satılmıştır.
(Net m² satış değeri ~ 12.450,-TL / ~ 10.230,-USD)
- Emsal-7:** İstanbul Zincirlikuyu'da, 305 pafta, 1951 ada, 21 no'lu parselde, net 1.328,98 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu bulunan Yapı Kredi Sigorta Binası, Ağustos 2008'de 16.750.000,-USD bedelle Öztanık Otelcilik Turizm ve Ticaret A.ř.'ne satılmıştır.
(Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın net m² satış fiyatı ~ 12.605,-USD)
- Not:** 1) Rapora konu parsel, 10 Mart 2011 tarihinde (tapu tarihi: 23.09.2011) 260.000.000,-TL hasılat geliri üzerinden % 43 pay ile 111.800.000,-TL bedelle NuroI Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. & NuroI İnşaat Ticaret A.ř. ortak girişimine satılmıştır. (m² satış fiyatı ~ 16.340,-TL)
2) Emsallerin USD bazındaki değerleri bulunurken satışların gerçekleştiği tarihlerdeki döviz kurları dikkate alınmıştır.

Konutlar

- Toplam 584 dairenin yer alacağı Zorlu Center Projesi'nde daire büyüklükleri 117 ilâ 733 m² arasında değişmekte olup m² satış fiyat aralığı net 9.500,-USD ile 18.000,-USD aralığında değişmektedir.
- Levent Life Residence Projesi'nde 64-70 m² aralığındaki stüdyo daireler 235.000,-USD'den, 76-95 m² aralığındaki 1+1 daireler 375.000,-USD'den, 109-150 m² aralığındaki 2+1 daireler 550.000,-USD'den, 178-202 m² aralığındaki 3+1 daireler 650.000,-USD'den ve 202-300 m² aralığındaki 4+1 daireler ise 847.000,-USD'den başlayan fiyatlarla satışta.
- Accort Concept Evleri Projesi'nde 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 dubleks daire tipleri yer almaktadır. 35 m² 1+0 konutlar 124.000,-TL'den, 50 m² 1+1 konutlar 232.000,-TL'den, 51 m² 2+1 konutlar 319.000,-TL'den ve 149 m² 3+1 dubleks konutlar ise 500.000,-TL'den başlayan fiyatlarla satışta.
- Luxist Life Projesi'nde ofislerin büyüklüğü 52 m² ilâ 248 m² arasında değişmekte olup ortalama m² satış fiyatı 7.500,-USD'den başlamaktadır. 1+0'dan 3,5+1'e kadar farklı seçeneklerin sunulacağı projede rezidans dairelerin alanı 36 m² ilâ 232 m² arasında değişmekte olup ortalama m² satış fiyatı 5.800,-USD'den başlamaktadır.
- Levent Loft Evleri Projesi'nde yer alan 73 m² 1+1 rezidanslar ortalama 900.000,-USD fiyatla satışta.
- Nispetiye 10 Projesi'nde yer alan rezidansların ortalama m² satış fiyatı 9.300,-USD'dir.
- Nef 163 Flats Projesi'nde yer alan 30 m² 1+0 dairelerin ortalama m² satış fiyatı 5.500,-TL, 50 m² 1+1 dairelerin ve 70 m² 2+1 dairelerin ortalama m² satış fiyatları ise 5.000,-TL'dir.
- Metrocity Projesi bünyesinde yer alan dairelerin ortalama m² satış fiyatları; brüt 129 m² kullanım alanlı daireler için 6.000,-USD, brüt 282 m² kullanım alanlı daireler için 5.000,-USD ve brüt 302 m² kullanım alanlı daireler için ise 4.500,-USD'dir.

- o Şişli, Levent, Beşiktaş hattında bulunan diğer bazı rezidans projeleri hakkında genel bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Proje Adı	Konumlandığı Bölge	Toplam Rezidans Sayısı	M ² Değer Aralığı (USD)
Trump Towers	Mecidiyeköy	220	5.400 – 8.300
Elit Residence	Şişli	61	3.800 – 8.600
Şişli Plaza	Şişli	183	5.000 – 8.500
Kempinski Astoria	Esentepe	97	5.400 – 8.900
İstanbloom	Zincirlikuyu	186	5.700 – 9.800
Maçka Residences	Maçka	170	10.800 – 19.100
Selenium Panorama	Gayrettepe	82	3.400 – 10.500
Büyükhanlı Barbaros	Beşiktaş	138	6.000 – 9.100
Polat Tower Residence	Fulya	406	4.000 – 6.000
Selenium Residence	Fulya	71	3.400 – 4.600
Selenium Twins	Fulya	240	4.600 – 7.300
Terrace Fulya	Fulya	247	3.800 – 5.900
İstanbul Sapphire	Levent	177	7.200 – 13.600
Kanyon	Levent	179	6.800 – 9.400
Kempinski Bellevue	Levent	64	5.300 – 8.800
Selenium City	Levent	60	6.000 – 6.700

Ofisler

- o Mecidiyeköy - Maslak hattında yer alan ve halen pazarda olan bazı satılık / kiralık ofislere ait bilgiler aşağıdadır.

BİNA ADI	LOKASYON	OFİS SATIŞ DEĞERLERİ (USD/m ²)	ORTALAMA OFİS KİRA DEĞERİ (USD/m ² /ay)
Metrocity Ofis Binası	Levent	6.500 - 8.000	35 – 45
Polat Plaza	Levent	4.500 - 6.000	28 – 30
Büyükdere Plaza	Levent	3.500 - 4.500	30 – 32
Maya Akar Center	Gayrettepe	5.000 - 6.500	25 – 35
Harmancı Giz Plaza	Levent	4.000 - 5.500	25 – 30
Nurul Maslak Plaza	Maslak	3.000 - 3.250	25 – 30
Yapı Kredi Plaza	Levent	3.500 - 4.500	28 – 33
Spring Giz Plaza	Maslak	3.750 - 4.500	26 – 28
Baby Giz Plaza	Maslak	3.500 - 4.250	28 – 30
Akmerkez	Etiler	7.000 - 8.000	36 – 41
Kanyon Ofis Bloğu	Levent	7.000 - 8.000	40 - 45
Apa Giz Plaza	Levent	7.500 - 9.000	30 - 35
Sapphire Projesi	4. Levent	8.000 - 11.000	35 - 45

Satılık dükkanlar

Yakın bölgede bulunan dükkanlara ait piyasa bilgileri aşağıdadır.

- Taşınmazın yakın bölgesinde bulunan bir cadde üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan ve 500 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 2.750.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² satış fiyatı 5.500,-USD) İlgili Tel.: 0532 168 68 55
- Taşınmazın yakın bölgesinde bulunan bir cadde üzerinde konumlu 26 yıllık bir binanın zemin katında yer alan ve 325 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 1.600.000,-EURO bedelle satılıktır.
(m² satış fiyatı ~ 4.925,-EURO / ~ 6.780,-USD) (Rapor tarihi itibarıyla 1,-EURO = 1,3762 USD)
İlgili Tel.: 0537 959 66 64
- Taşınmazın yakın bölgesinde bulunan bir cadde üzerinde konumlu 30 yıllık bir binanın zemin katında yer alan ve 450 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 3.500.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² satış fiyatı ~ 7.780,-USD) İlgili Tel.: 0537 959 66 64
- Taşınmazın yakın bölgesinde bulunan bir cadde üzerinde konumlu 26 yıllık bir binanın zemin katında yer alan ve 310 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 4.500.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² satış fiyatı ~ 14.515,-USD) İlgili Tel.: 0537 959 66 64

7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Bölgedeki ticari hareketlilik,
- Mevcut imar durumu,
- D100 (E-5) Karayolu'na üst kottan cephe olması,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgede konumlanması,
- Yoğun taşıt trafiği,
- Yapı ruhsatına sahip olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- Global mali piyasalarda yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde, **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

Rapora konu projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje inşaat halinde olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**, tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Maliyet yaklaşımı yönteminin uygulanmasında güncel arsa ve inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır. Gelir indirgeme yönteminde kullanılmış olan indirgenmiş nakit akımı tablosuna esas teşkil eden satış değerleri mevcut piyasa verilerinden elde edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz natamam durumda olması nedeniyle projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi; maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsa değerinin hesaplanmasında kullanılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın tamamlanması durumunda emsal teşkil edecek nitelikte satılık bir bina bulunamamasından dolayı projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi; gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde kullanılmıştır.

9. TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel öğüden meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Yöntemin uygulanması

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I - Arsa değeri

II - Arsa üzerindeki inşaat yatırımının mevcut durumuyla değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.

I- Arsa değeri

Arsanın değerinin tespitinde "emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde parselin bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve rapor konusu proje arsası için m² ve toplam pazar değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, görülebilirlik, fiziksel özellikler ve altyapı imkânları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık arsaların analizi

- Emsal:1)** Arsanın 2010 yılı m² satış değeri 11.740,-USD'dir. Yıllık bazda USD ve enflasyon güncelleme oranı yaklaşık ortalama % 5 olarak kabul edilmiş ve 2013 yılı m² satış değeri yaklaşık **13.590,-USD** olarak hesaplanmıştır.
- Emsal:2)** Arsanın 2007 yılı m² satış değeri 6.835,-USD'dir. Yıllık bazda USD ve enflasyon güncelleme oranı yaklaşık ortalama % 5 olarak kabul edilmiş ve 2013 yılı m² satış değeri yaklaşık **9.160,-USD** olarak hesaplanmıştır.
- Emsal:3)** Arsanın 2006 yılı m² satış değeri 6.710,-USD'dir. Yıllık bazda USD ve enflasyon güncelleme oranı yaklaşık ortalama % 5 olarak kabul edilmiş ve 2013 yılı m² satış değeri yaklaşık **9.440,-USD** olarak hesaplanmıştır.
- Emsal:4)** Arsanın 2007 yılı m² satış değeri 9.615,-USD'dir. Yıllık bazda USD ve enflasyon güncelleme oranı yaklaşık ortalama % 5 olarak kabul edilmiş ve 2013 yılı m² satış değeri yaklaşık **12.885,-USD** olarak hesaplanmıştır.
- Emsal:5)** Arsanın 2007 yılı m² satış değeri 19.085,-USD'dir. Satışın henüz gerçekleşmemiş oluşu ve m² satış değerinin diğer emsallerden çok yüksek olması nedeniyle bu emsal değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Emsal:6)** Arsanın 2008 yılı m² satış değeri 10.230,-USD'dir. Yıllık bazda USD ve enflasyon güncelleme oranı yaklaşık ortalama % 5 olarak kabul edilmiş ve 2013 yılı m² satış değeri yaklaşık **13.055,-USD** olarak hesaplanmıştır.
- Emsal:7)** Arsanın 2008 yılı m² satış değeri 12.605,-USD'dir. Yıllık bazda USD ve enflasyon güncelleme oranı yaklaşık ortalama % 5 olarak kabul edilmiş ve 2013 yılı m² satış değeri yaklaşık **16.090,-USD** olarak hesaplanmıştır.

Emsallerin aritmetik ortalaması 12.370,-USD (~ 25.270,-TL) (*) hesap edilmiştir.

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu proje arsasının konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerinde inşa edilmekte olan projenin varlığı dikkate alınarak m² değeri için **18.000,-TL** kıymet hesap ve takdir olunmuştur.

Buna göre rapor konusu proje arsasının toplam pazar değeri:

6.842 m² x 18.000,-TL/m² \cong (123.156.000) **123.155.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0430 TL'dir.

II- Arsa üzerindeki inşaat yatırımının mevcut durumuyla değeri

Yerinde yapılan incelemeler ve ilgili firmadan alınan muhasebe verileri dikkate alınarak projenin mevcut durumuyla değeri aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

İMALÂT ADI	DEĞERİ (TL)
Toprak İşleri	6.320.000
İksa İmalâtları	5.810.000
Kaba Yapı İmalâtları	30.300.000
İnce Yapı İmalâtları	230.000
Elektrik Tesisat	255.000
Mekanik Tesisat	815.000
Elektronik Sistemler	20.000
Mekanik Sistemler	3.085.000
Diğer Giderler	750.000
Şantiye İşletme Giderleri	1.340.000
Teknik ve idari personel maaşları	4.090.000
Proje Giderleri	1.410.000
Danışmanlık Giderleri	1.220.000
Resmî Kurum Harçları	12.725.000
Diğer Maliyetler	3.000.000
Danışmanlıklar ve İnşaat Giderleri	3.845.000
Satış Pazarlama Giderleri	4.500.000
TOPLAM	79.715.000

Özet olarak taşınmazın mevcut durumuyla toplam pazar değeri;

Arsa değeri.....	:	123.155.000,-TL
İnşaat yatırımının mevcut durumuyla değeri.....	:	79.715.000,-TL olmak üzere
TOPLAM		202.870.000,-TL'dir.

10. TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

10.a) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Yöntem, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının (satış gelirlerinin) değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin ve sektörün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile indirgenmiş ve taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Proje Hakkında Genel Bilgiler

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projeye ait 03.08.2012 tasdik tarihli mimari proje ve 13.08.2012 tarih ve 11/3-1 no'lu yapı ruhsatına göre projenin genel hatları aşağıdadır.

- Projenin; 7 bodrum, zemin ve 30 normal kat olmak üzere toplam 38 katlı olması planlanmaktadır.
- Proje bünyesinde 244 adet rezidans daire, 12 adet ofis ve 36 adet dükkân olmak üzere toplam 292 adet bağımsız bölüm bulunacaktır.
- Projenin toplam inşaat alanı 53.584,50 m² olacaktır.
- Proje bünyesinde yer alacak bağımsız bölümlerin tipleri, brüt kullanım alanı aralığı, adedi ve toplam brüt alanı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

TİP	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (M ²)	ADEDİ	TOPLAM BRÜT ALAN (M ²)
Dükkân	24,19 – 307,17	36	3.553,57
Ofis	106,00 – 360,31	12	1.970,89
1+1 Daire	79,77 – 97,00	244	22.354,75
TOPLAM		292	27.879,21

Projenin Genel İnşaat Kalitesi ve Standartları

- o Projenin konumu sebebiyle simgesel bir proje olacağından özel mimari tasarım yapılması düşünülmektedir.
- o İç mekânlarda kullanılacak malzeme ve işçilik kalitesinin orta - üst gelir grubuna hitap eden konut, ofis ve dükkân standartlarında olması düşünülmektedir.
- o Tüm statik, mekanik ve elektrik hesaplamalar ve tasarımlarda lokal şartnameler ve uluslararası standartlar dikkate alınacaktır.
- o Yapının mekanik ve elektrik otomasyon sistemleri entegrasyonu sağlanacaktır.

Varsayımlar ve kabuller:

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında konut, ofis ve dükkânların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen konut projelerinin m² satış değerleri 3.500,-USD ilâ 18.000,-USD gibi geniş bir aralıkta değişim göstermektedir. Rapor konusu projenin konumu ile planlanan inşaat özellikleri ve satış rakamları dikkate alınarak proje bünyesindeki konutların 2013 yılı ortalama m² satış değeri ~ **6.500,-USD** olarak belirlenmiştir. *(Halihazırda yaklaşık toplam brüt 10.110 m² alana sahip toplam 100 adet konut - projede toplam 292 adet bağımsız bölüm bulunduğu dikkate alındığında projenin yaklaşık % 35'lik kısmı - yaklaşık toplam 62.400.000,-USD bedelle sözleşme ile satılmış durumdadır. Bu satışlara göre konutların ortalama m² satış değeri yaklaşık 6.170,-USD'ye tekabül etmektedir)*
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen ofislerin m² satış değerleri ortalama 7.000,-USD ilâ **11.000,-USD** aralığında değişmektedir. Rapor konusu projenin konumu ile planlanan inşaat özellikleri ve satış rakamları dikkate alınarak proje bünyesindeki ofislerin 2013 yılı ortalama m² satış değeri ~ **8.000,-USD** olarak belirlenmiştir.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen dükkânların m² satış değerleri sırasıyla; 5.500, 6.780, 7.780 ve 14.515,-USD'dir. Ortalama emsal m² satış değeri yaklaşık 8.645,-USD'ye tekabül etmektedir. Rapor konusu projenin konumu ile planlanan inşaat özellikleri ve satış rakamları dikkate alınarak proje bünyesindeki dükkânların 2013 yılı ortalama m² satış değeri ~ **9.500,-USD** olarak belirlenmiştir.
- Konutların satışa esas brüt alanı **22.354,75 m²**, ofislerin satışa esas brüt alanı **1.970,89 m²** ve dükkânların satışa esas brüt alanı ise **3.553,57 m²**'dir.
- m² satış değerlerinin 2014 ve 2015 yılları için % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

• Satışların Gerçekleşme Oranı:

Satışların % 35'inin 2013, % 40'ının 2014 ve kalan % 25'inin ise 2015 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

• Makroekonomik Büyüklükler:

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

• İskonto Oranı :

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

- **Hasılat Paylaşımı:**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin tamamlanması durumundaki bugünkü toplam finansal değeri **191.503.492,-USD (~ 391.240.000,-TL)** (*) olarak bulunmuştur.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0430 TL'dir.

Not: Ulaşılan bu değer; parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde farklılık olabilir.

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Şişli Nurof Tower Projesi**'nin yerinde yapılan incelemesinde, arsasının konumuna, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, inşaatın büyüklüğüne, mimari özelliklerine, **inşaat kalitesine**, mevcut durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan **toplam pazar değerleri** aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Projenin mevcut durumuyla toplam pazar değeri	202.870.000	99.300.000	72.155.000
Projenin yapımının tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri	391.240.000	191.505.000	139.155.000

Not: Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0430 TL ve 1,-EURO = 2,8115 TL'dir.

Projenin mevcut durumuyla KDV dâhil toplam pazar değeri 239.386.600,-TL, yapımının tamamlanması durumunda KDV dâhil toplam pazar değeri ise 461.663.200,-TL'dir. Rapora konu projenin kat irtifakı henüz kurulmamıştır. Bu nedenle projenin tamamlanması durumunda bugünkü pazar değerinin KDV oranı % 18 olarak alınmıştır. Kat irtifakı kurulduktan sonra oluşacak KDV oranı; net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir.

Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

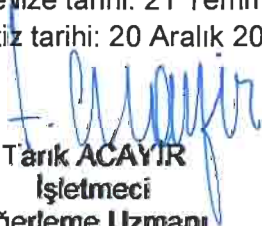
İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2013

Rapor revize tarihi: 21 Temmuz 2014

(Ekspertiz tarihi: 20 Aralık 2013)

Saygılarımızla,


Tarık ACAYIR
İşletmeci
Değerleme Uzmanı


Türker POLAT
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki :

- İNA tablosu
- Konum krokisi
- Tapu sureti ve TAKBİS yazısı (2 sayfa)
- İpotek belgesi (9 sayfa)
- Yapı ruhsatı
- İmar durum örneği ve imar planı notları (2 sayfa)
- Hakediş raporları (3 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce yapılmış son 3 değerlendirme raporu listesi (1 sayfa)

PROJE HASILAT

(USD)

Operasyonel Varsayımlar

Satışa Esas Konut Alanı (m ²)	22.354,75
Konut Satış Değeri/m ²	6.500
Satışa Esas Ofis Alanı (m ²)	1.970,89
Ofis Satış Değeri/m ²	8.000
Satışa Esas Dükkan Alanı (m ²)	3.553,57
Dükkan Satış Değeri/m ²	9.500

	2013	2014	2015
Satış Değeri/m ² için Yıllık Artış Oranı		5%	5%
Konut Satış Değeri/m ²	6.500	6.825	7.166
Ofis Satış Değeri/m ²	8.000	8.400	8.820
Dükkan Satış Değeri/m ²	9.500	9.975	10.474
Satılan Kısım	35%	40%	25%

	2013	2014	2015
USD Yıllık Enflasyon Oranı	4,00%	4,00%	4,00%

	2013	2014	2015
Nominal İskonto Oranı	10,00%	10,00%	10,00%
İskonto Faktörü	1,00	0,95	0,86

	2013	2014	2015
Operasyonel Gelirler	68.191.169	81.829.402	53.700.545

	2013	2014	2015
Konut Satış Gelirleri	50.857.056	61.028.468	40.049.932
Ofis Satış Gelirleri	5.518.492	6.622.190	4.345.812
Dükkan Gelirleri	11.815.620	14.178.744	9.304.801

	2013	2014	2015
Operasyonel Kar	68.191.169	81.829.402	53.700.545

	2013	2014	2015
Serbest Nakit Akımı	68.191.169	81.829.402	53.700.545

	2013	2014	2015
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	67.920.901	77.404.043	46.178.548

	27/12/2013 İtibarı ile Toplam Değer (USD)
	191.503.492
	27/12/2013 İtibarı ile Toplam Değer (TL)
	391.241.635



İLİ: İSTANBUL İlçe: İSTİTİ İlçe Adı: İSTİTİ İlçe Adı: İSTİTİ İlçe Adı: İSTİTİ İlçe Adı: İSTİTİ	İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI  TAPU SENEDİ	
---	--	--

Yatırım No	Pasiv No	Lot No	Pafta No	Yatırım Alanı		
				m ²	m ²	m ²

						6.812,00 m ²
<p>Yatırım Alanı: ...</p> <p>Yatırım Alanı: ...</p> <p>Yatırım Alanı: ...</p> <p>Yatırım Alanı: ...</p> <p>Yatırım Alanı: ...</p>						

✓

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	16.12.2013 13:16:02	2013-24610	20131216-1165-F01361	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	51283505	Cilt / Sayfa No	126 / 12436	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİŞLİ	Ada / Parsel	9773 / 3	
Kurum Adı	Şişli	Yüzölçüm	6842,00000	
Mahalle / Köy Adı	MECİDİYEKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
NURUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1		Satış - 23.9.2011 - 15541	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Şerh 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 9278 NOLU T.M.YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ)			29.02.2012 - 3444	

İpotek


Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	90000000,00	1.0	29.9.2011 - 15828

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Şişli TM MECİDİYEKÖY 9773 Ada 3 Parsel	1/1	NURUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	29.9.2011 - 15828

RAPOR NO: 2013/8224

İPOTEK BELGESİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İLİ	İSTANBUL								
	İLÇESİ	ŞİŞLİ								
	BUCAĞI									
	MAHALLESİ	MECİDİYEKÖY								
	KÖYÜ									
	SOKAĞI									
	Meşhur Sempti veva Mevkii									
	NİTELİĞİ	TAPU KAYDININ								
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Günü			
ARSA	246DYIC	9773	3	126	12436					
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	NİTELİĞİ	Arsa Payı	Kat:	Bağımsız Bölüm No.	Tapu Kaydının					
			Blok:		Cilt No.	Sahife No	Sıra No.	Günü		
			Giriş:							
İPOTEK'in										
Bedeli	Süresi	Derece	Sıra	Faiz	Kayıt Tarihi	Yev.No.	Sıra No.	Cilt No.	Sah. No.	Fiş No.
90.000.000,00 US D	F.B.K.	I	-	% 25 değişken	29/09/2011	15828				
Mahiyeti	İPOTEK									
Borçlu	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş									
Alacaklı	(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694									
Sicil Kaydına uygunluğu onandır. 29/09/2011										
 <p>Müdür / Yetkili Md. Yardımcısı Süleyman BEŞKARDEŞ</p>										

Not: Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan taşınmaz mallar için bağımsız bölüm s

RAPOR NO: 2013/8224

Yevmiye No: 15828
Tarih: 29.9.2011

RESMİ SENET

Şişli Tapu Müdürlüğü, Yetkili Müdür Yardımcısı Süleyman BEŞKARDEŞ Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşılarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı : İpotek Tesisi (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN:51283505) MECİDİYEKÖY Mah.sı, 246DYIC Pafta , 9773 Ada , 3 Parsel , 6842.00 m2 ARSA .Cilt:126 Sayfa:12436 Ana Sayfa
ZH(153544148) 1/1 Paylı Mülkiyet (Müşterek) Hisse Maliki : (SN:5852901) NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VergiNo:6320073849 adlarına kayıtlı iken;

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :

Yukarıda özellikleri belirtilen MECİDİYEKÖY Mah. 9773 Ada 3 Parselin tamamı NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı iken; bu taşınmazlar üzerine bu defa adı geçen NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına YAVUZ OZMAN vekaleten , devam eden sayfalarda yazılı şartlarla TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine ipotek tesis ettiğini , ve ipotek alacaklısı TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına AHMET TUĞRUL ÇINAR vekaleten bu ipoteki TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine aynı bedel ve şartlarla kabul ettiğini, tarafların yapılacak tebligatlara esas teşkil edecek yurt içinden bir tebligat adresi bildirmeleri gerektiğini ve adres değişikliklerinin tapu sicil müdürlüğüne bildirilmemesi halinde tebligatların eski adrese ulaştığı tarihin tebellüğ tarihi sayılacağını kabul ettiklerini, birlikte ifade ve beyan ettiler.

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu nedenle tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine 29.9.2011 tarihinde 10:35 saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehçalara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf

Taraf

YAVUZ OZMAN

AHMET TUĞRUL ÇINAR

Yetkili Müdür
Yardımcısı
Süleyman
BEŞKARDEŞ
Müdür

Nuri Tuncay
YÜNTEM

Düzenleyen
Memur

Tescili Yapan

İşlemi Kontrol
Eden

Tescili Kontrol
Eden

2011/99/16248, Tapu Sicil Müdürlüğü, Resmi Senet, Kurum: 1, Sayfa: 1/1, 29.09.2011, 10:35

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen
RESMİ SENET

Y. Tarihi :
Y. Numarası :

Tapu Sicili Müdürü

FOTOĞRAF

(1) huzurunda

(2)

incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılın ve kendilerine tebliğat kanunu hükümleri anlatılan:

BİR TARAFTAN

DİĞER TARAFTAN

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

KOŞULLAR:

Madde 1- Türkiye İş Bankası A.Ş. Merkez ve Maslak Kurumsal Şubesi ile diğer tüm Şubeleri tarafından kendisine/kendilerine USD ve/veya yabancı para ölçüsü üzerinden (dövizde endeksli) açılmış ve açılacak kredilerden, Türk Lirası olarak açılmış olup sonradan yabancı para ölçüsüyle krediye dönüşen kredilerden, USD ve/veya yabancı para ölçüsü ile olup da Türk Lirası olarak veya sonradan yabancı para ölçüsü ile Türk Lirasına dönüşen bankaya teminata, iştiraya veya iskontoya herhangi bir kişi tarafından verilecek borçlusuz veya cirantası olduğu/oldukları senetlerden veyahut teminat cirosuyla verdiği/verdikleri senetlerden, bu sayılanlar dışında kalan USD ve/veya yabancı para ölçüsü ile olup da Türk Lirası veya sonradan yabancı para ölçüsü ile Türk Lirasına dönüşen her türlü sözleşmeden, kefaletinden/kefaletlerinden, haksız fiilden, sebepsiz zenginleşmeden, kanundan, Bankaya bu ipoteği vermeden önce veya sonra Bankanın herhangi bir şekilde iktisap etmiş olacağı özellikle borçlu bulunduğu/buldukları USD ve/veya yabancı para ölçüsü ile olup da Türk Lirası veya sonradan yabancı para ölçüsü ile Türk Lirasına dönüşen meblağları alacak temlik yoluyla temellük etmesinden, Yabancı Para ve/veya Yabancı Para ölçüsü ile açılmış ve açılacak Türk Lirası veya sonradan yabancı para ölçüsü ile Türk Lirasına dönüşen kredilerden ve diğer her türlü nedenden Bankaya karşı doğmuş doğacak tüm borçlarını karşılamak üzere USD.90.000.000,-'a (Doksanmilyon Amerikan Doları'dır.) kadar olan ana para kısmı ile bu meblağa ilaveten ve ayrıca bu borçlarla ilgili olarak doğacak akdi faizler, icra takip, yargılama giderleri ve temerrüt faizleri ve gider vergisini ve her türlü komisyon ve masrafları da kapsamak üzere aşağıda yazılı taşınmazlarını güvence olarak Bankaya aşağıda gösterilen derecelerde ve sıralarda kaldırıldığı Bankadan bildirilinceye kadar süresiz olarak ipotek etmeyi kabul ettiğini/ettiklerini,

Ayrıca Yabancı Para ölçüsü ile kendisine/kendilerine açılmış kredilerin yabancı para üzerinden ipoteğinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz satış kuru Türk Lirası karşılığının geri ödeme/tahsil tarihi itibarıyla belirleneceğini kabul ve taahhüt ettiğini/ettiklerini,

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmî senedin ilgili sütununda gösterilmiştir. (5)

Taraflar, bu akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Aktü içeren bu resmî senet taraflarımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra ikiliden yılı ayının incesinde günü saat

da da (4) hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.

Tapu Sicil Müdürü

Resmî Senedi Düzenleyen
Görevli Memur

Taraf (6)

Taraf

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen
RESMİ SENET

Y. Tarihi :
Y. Numarası :

FOTOĞRAF

Tapu Sicil Müdürü

(1) huzurunda

(2)

BİR TARAFTAN :

DİĞER TARAFTAN :

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

<u>Taşınmaz No:</u>	<u>İli, İlçesi, mahallesi, mevkii</u>	<u>Ada,pafta,parsel,payı, bağımsız bölüm no.</u>	<u>İpotek Derecesi</u>
1 No.lu Taşınmaz	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi	246DYIC pafta, 9773 ada, 3 parsel, 6.842,00m2 arsa vasıflı taşınmaz	1. Derece

Bankanın her taşınmazla ilgili olarak serbest dereceden yararlanma hakkı vardır. Kurulacak ipoteklerin, arada serbest dereceden yararlanma hakkı olmayan ipoteklerin varlığı halinde dahi, söz konusu ipoteklerin atlanarak boşalan derecedeki ipotek miktarını aşmayacak şekilde her boşalan dereceye geçebilmek hakkını kabul eder ve boşalan derecelerden yararlanma hakkının ilgililerin bir istemine gerek kalmaksızın, tapu sicil müdürlüğü tarafından re'sen yerine getirilmesini talep ve kabul ettiğini/ettiklerini,

Madde 2- Bankanın dilediği zaman alacağı tek taraflı kararlar, tahsis ettiği, kullandığı veya kullanacağı Türk Lirası veya dövize endeksli Türk Lirası kredileri döviz kredisine, döviz veya dövize endeksli kredileri ise bir başka döviz cinsine veya döviz cinsine endeksli krediye kısmen veya tamamen dönüştürülebileceğini, bu kredilere konu alacaklarını dilediği döviz cinsi üzerinden talep, takip ve tahsil edebileceğini, dönüştürme işlemlerinde Bankanın döviz alış kurlarının esas alınacağını, döviz cinsi değişikliğinden doğacak arbitraj masraflarının kendisine/kendilerine ait olacağını şimdiden kabul ve taahhüt ettiğini/ettiklerini,

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir. (5)

Taraflar, bu akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ederler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra ikibin..... yılı ayının inci günü saat

..... da da (4) hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.

Tapu Sicil Müdürü

Resmi Senedi Düzenleyen
Görevli Memur

Taraf (6)

Taraf

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen
RESMİ SENET

Y. Tarihi :
Y. Numarası :

Tapu Sicil Müdürü

FOTOĞRAF

(1) huzurunda

(2) incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılan ve kendilerine tebligat kanunu hükümleri anlatılan:

BİR TARAFTAN

DİĞER TARAFTAN

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Madde 3- İpotek, taşınmazın/taşınmazların müstemilatı, bütünleyici parçası ve tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununa da kaydedilmiş veya kaydedilecek olan gerek müfredatı akit tablosunun ayrılmaz bir cüzünü oluşturacak olan ve zilyetliği/zilyetlikleri altında bulunan ekli listede yazılı ve gerekse ekli listede yer almasa ve beyanlar hanesinde kaydedilmemiş olsa bile taşınmaza/taşınmazlara dahil olan veya dahil edilecek eklentileri haklarında da muteber ve cari olacağını, ayrıca, taşınmazda yapım halinde bulunan veya yapılacak olan fabrika, müstemilat ve her türlü tesislere monte edilecek makine vesaire gibi eklentinin de akit tablosuna ekli listeye ve tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununa işlenmesi için gerekeni yapacağını/yapacaklarını gayri kabili rücu olarak beyan ve taahhüt ettiğini/ettiklerini,

Madde 4- Banka yararına üzerinde ipotek kurulmuş olan taşınmazı/taşınmazları müstemilat, bütünleyici parçası ve eklentileriyle birlikte Bankaca belirlenecek miktar üzerinden, yangına ve Bankanın gerek göreceği diğer tehlikelere karşı, Bankanın seçimine göre, ya kendi menfaatine ya da ipotekli alacaklı olan Bankanın menfaatine sigorta yaptırmayı, taşınmazı/taşınmazları önceden veya Bankanın istemi üzerine kendi menfaatine sigorta ettirmiş olması/ettirmiş olmaları halinde, sigorta tazminatının Bankaya rehinli olduğunu, sigorta tazminatını Bankanın sigorta şirketinden tahsile ve tahsil ettiği bu meblağı takas ve mahsuba yetkili olduğunu, bu sigortalara ait poliçeleri, Bankaya bir zeyilname ile ciro ve devretmeyi, süresi biten sigortaları yenilemeyi, Bankanın istediği şekilde sigorta ettirmediği, var olan sigortaları devretmediği ve süresi bitenleri yenilemediği takdirde, tarafına Bankaca bir ihtara gerek kalmaksızın, bütün masraf ve primleri kendisine ait olmak üzere, Banka tarafından dilediği takdirde ipotekli alacaklı olarak kendi menfaatinin sigorta ettirilmesini, primlerin zamanında ödendiğini belgelemeyi, zamanında ödenmeyen primlerin hesabına Banka tarafından ödenmesini, sigorta işlemlerinin tamamen yapılmamasından veya gecikmesinden doğacak sorumlulukların tarafına ait olmasını, taşınmazın/taşınmazların ve içindeki bütünleyici parça ve eklentinin yanması, kaybolması veya hasara uğraması yahut bunların kısmen gerçekleşmesi hallerinde, sigorta bedellerinin tarafından yeterli güvence gösterilse bile, Banka tarafından sigorta şirketinden alınmasını ve borcuna mahsup edilmesini, bedelin borcu karşılamaması halinde, kalan miktar için istem tarihinden itibaren

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir. (5)

Taraflar, bu akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akti içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra ikibin yılı ayının inci günü saat

..... da da (4) hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.

Tapu Sicil Müdürü

Resmî Senedi Düzenleyen
Görevli Memur

Taraf (6)

Taraf

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen
RESMİ SENET

Y. Tarihi :
Y. Numarası :

Tapu Sicili Müdürü

FOTOĞRAF

(1) huzurunda

(2) incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılın ve kendilerine tebligat kanunu hükümleri anlatılan:

BİR TARAFTAN :

DİĞER TARAFTAN :

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

15 gün içinde başka taşınmazlarını ipotek etmeyi veya Bankaca kabul edilebilecek bir başka güvence vermeyi, olmadığında bu miktarı Bankaya depo etmeyi kabul ve taahhüt ettiğini/ettiklerini,

Madde 5- Yukarıda yazılı taşınmazlardan/taşınmaz paylarından her birinin borcun tamamından sorumlu olacağını, Banka alacağı, tamamen tahsil edilinceye kadar bu taşınmazlardan her birinin Banka yararına rehinli olmaya devam edeceğini, borç kısmen ödendiğinde, Bankanın oluru alınmaksızın hiç biri üzerindeki ipotegin çözülemeyeceğini, Bankanın ipotekli taşınmazlardan/paylardan birini veya hepsini birden sattırmak hakkına sahip olacağını şimdiden kabul ve taahhüt ettiğini/ettiklerini.

Madde 6- Bankaya ipotek ettiği taşınmazını veya bir bölümünü, yahut ipotek ettiği çeşitli taşınmazların tamamını veya birini üçüncü bir kişiye temlik ettiğinde, yeni malik borcun tamamını veya kendi parçasına düşen payı şahsen kabul etse dahi, M.K.'nin 890. maddesi gereğince tarafına bir ihbara gerek kalmaksızın, Bankanın şahsına karşı olan alacak hakkının devam edeceğini gayrikabili rücu olarak kabul ve taahhüt ettiğini/ettiklerini.

Madde 7- Bankaya karşı doğmuş ve/veya doğacak borçlarının birinci maddede yazılı ipotek miktarını aşması veya hangi nedenle olursa olsun ipotekli taşınmazla/taşınmazlarla bunların eklentisi, bütünlüyci parça ve müstemilatında olabilecek değer düşmelerinde, Bankanın isteminden itibaren 15 gün içinde ve istediği miktardan az olmamak üzere yeni ipotek veya Bankaca kabul edilebilecek başkaca güvence vermeyi, bu ek güvencenin tamamen veya kısmen sağlanamaması veya borçlardan herhangi birisinin vadesi dolup da diğerlerinin vadeleri dolmadığı halde dahi vadesi dolan borcu faiz, komisyon vs. masrafları ile birlikte ödemediğinde veya acze veya iflas haline düştüğünde, o tarihte Bankaya olan borçlarının tamamının muaccel

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer ayrı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir. (5)

Taraflar, bu akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep eder.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılıta okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra ikâbin, yılı ayının inci günü saat

da da (4) hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.

Tapu Sicil Müdürü

Resmi Senedi Düzenleyen
Görevli Memur

Taraf (6)

Taraf

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen
RESMİ SENET

Y. Tarihi :
Y. Numarası :

Tapu Sicili Müdürü

FOTOĞRAF

(2) (1) huzurunda
incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılan ve kendilerine tebligat kanunu hükümleri anlatılan:

BİR TARAFTAN :

DİĞER TARAFTAN :

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

olacağını veya ipotek ettiği taşınmazla/taşınmazlarla bütünleyici parça, müstemilat ve eklentinin de satılarak bütün borçlarının tasfiyesini kabul ettiğini/ettiklerini,

İpotek kurulmadığı takdirde, değer düşmesi miktarını ayrıca Bankaya depo etmeyi kabul ve taahhüt ettiğini/ettiklerini,

Ayrıca, Bankaya karşı doğmuş ve/veya doğacak borçlarının toplam miktarının birinci maddede yazılı ipotek miktarını aşması halinde, aşan kısmı ile birlikte borcu tamamen ödemediği takdirde yalnızca ipotek miktarını ödemek suretiyle ipoteğin kaldırılmasını istemeyeceğini, borca mahsuben yapılacak her ödemenin Bankaca rehnini, ipotek miktarını aşan kısma mahsup edileceğini beyan ve kabul ettiğini/ettiklerini.

Madde 8- Bankaya ipotek ettiği taşınmazının/taşınmazlarının tamamı veya bir bölümü kamulaştırıldığı takdirde, kamulaştırma bedeli ile kamulaştırmadan doğacak her türlü hak ve menfaatlerini aynı koşullarla, Bankaya teminat amacıyla, gayrikabili rücu olarak temlik ettiğini/ettiklerini, temellük eden Bankanın bu bedeli idareden tahsile ve borç muaccel olsun olmasın borçlarına mahsuba hakkı bulunduğunu ve yetkili olduğunu, kamulaştırma bedeli borcu karşılamadığı oranda, Bankanın istem tarihinden itibaren 15 gün içinde başka ipotek veya Bankaca kabul edilecek güvence vermeyi, aksi halde bundan doğacak bütün zararı tazmin etmeyi, ayrıca kamulaştırma işlemi ve sair maddi hatalara karşı Kamulaştırma Kanunu'nun tarafına/ taraflarına tanıdığı yetkiye dayanarak, adli ve idari yargıdaki dava açma haklarını Bankaya temlik ettiğini/ettiklerini, temlik sonucu Bankanın öngörülen her türlü hukuki yola başvurabileceğini, bununla beraber bedele ilişkin olarak, haklarında açılacak davaları da Bankaya derhal bildirmeyi, bu davalar nedeniyle, Bankaya yükletilecek her türlü yargılama giderlerinin (harç, masraf ve vekalet ücretinin) hesabına/hesaplarına zimmet kaydedilmesini kabul ettiğini/ettiklerini, belirtilen tüm bu düzenlemelerin taşınmazın Tapu Kanunu'nun 35 veya 36.maddelerine göre tasfiyesi halinde de aynen geçerli olduğunu kabul ettiğini/ettiklerini,

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir. (5)

Taraflar, bu akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra ikilinin yılı ayının inci günü saat

..... da da (4) hepimiz tarafından imza ve tasdik olmuştur.

Tapu Sicil Müdürü

Resmi Senedi Düzenleyen
Görevli Memur

Taraf (6)

Taraf

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen

RESMİ SENET

Y. Tarihi

Y. Numarası

FOTOĞRAF

Tapu Sicil Müdürü

(1) huzurunda

(2)
incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılan ve kendilerine tebligat kanunu hükümleri anlatılan:

BİR TARAFTAN

DİĞER TARAFTAN

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Madde 9- Bankaya ipotek edilen taşınmazın/taşınmazların değerinde olabilecek eksilmeden dolayı ihtara ve başkaca isteme ve mahkemeye gitmeye gerek kalmaksızın, Bankanın gerekli önlemleri almasını ve gereken masrafları yapmasını ve bu masrafların dahi Medeni Kanun'un 865. maddesi gereğince ipotekle güvence altına alınan borçlar içinde olacağını kabul ettiğini/ettiklerini,

Madde 10- İcra takibine zorunluluk duyulması halinde, cezaevleri harcını da ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğini/ettiklerini,

Madde 11- Borcu/borçları hakkında, Bankaca mevzuatın izin verdiği azami hadlerde faiz tahakkuk ettirilmesini ve mevzuatın değiştirilmesi veya faiz hadlerinin serbest olması halinde, Bankaca belirlenmiş ve belirlenecek faiz hadlerinin, Bankanın tarafına herhangi bir ihbarda bulunmasına gerek olmaksızın derhal uygulanmasını kabul ve taahhüt ettiğini/ettiklerini,

(Halen faiz kısa, orta ve uzun vadeli kredilerde % 25 olup ayrıca Karamnamede belirtilen oranlarda fon payı ilave edilmesini, kanuni takibe zorunluluk hasıl olduğu takdirde % 25 oranında gecikme faizi, alacağın Türk Lirası üzerinden takip edildiğinde ise yıllık %80 oranında gecikme faizi uygulanmasını, faizin değişken olduğu hususunun rehiner hanesinin düşünceler sütununa işlenmesini kabul ve talep ettiklerini.)

Madde 12- Banka tarafından herhangi bir husus için işbu resmi senet akit tablosunda belirtilen adresine yapılacak tebligatı, kanuni ikametgahına veya şahsına yapılmış tebligat olarak şimdiden kabul ettiğini/ettiklerini ve İcra ve İflas Kanununun 148/a maddesinin hakkında uygulanmasına muvafakat ettiğini/ettiklerini.

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir. (5)

Taraflar, bu akitinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra

ikibin yıl ayının noca günü saat

..... da da (4) hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.

Tapu Sicil Müdürü

Resmi Senedi
Düzenleyen
Görevli Memur

Taraf (6)

Taraf

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen
RESMİ SENET

Y. Tarihi :
Y. Numarası :

FOTOĞRAF

..... Tapu Sicili Müdürü

(1) huzurunda

(2)

incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılan ve kendilerine tebligat konumu hükümleri anlatılan:

BİR TARAFTAN :

DiĞER TARAFTAN :

.....
aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

İpotek veren NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına ve hesabına YAVUZ OZMAN ile, alacaklı Türkiye İş Bankası A.Ş. adına ve hesabına AHMET TUĞRUL ÇINAR, işbu ipoteği aynı şartlarla kabul ettiklerini birlikte ifade ve beyan ettiler.

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir. (5)
Taraflar, bu

akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.
Akdin içeriğini bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra
ikihissin..... yılı

ayının

günü saat

da

da (4) hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.

Tapu Sicil Müdürü

Resmî Senedi Düzenleyen
Görevli Memur

Taraf (6)

Taraf

YAPILUHSATI

17447

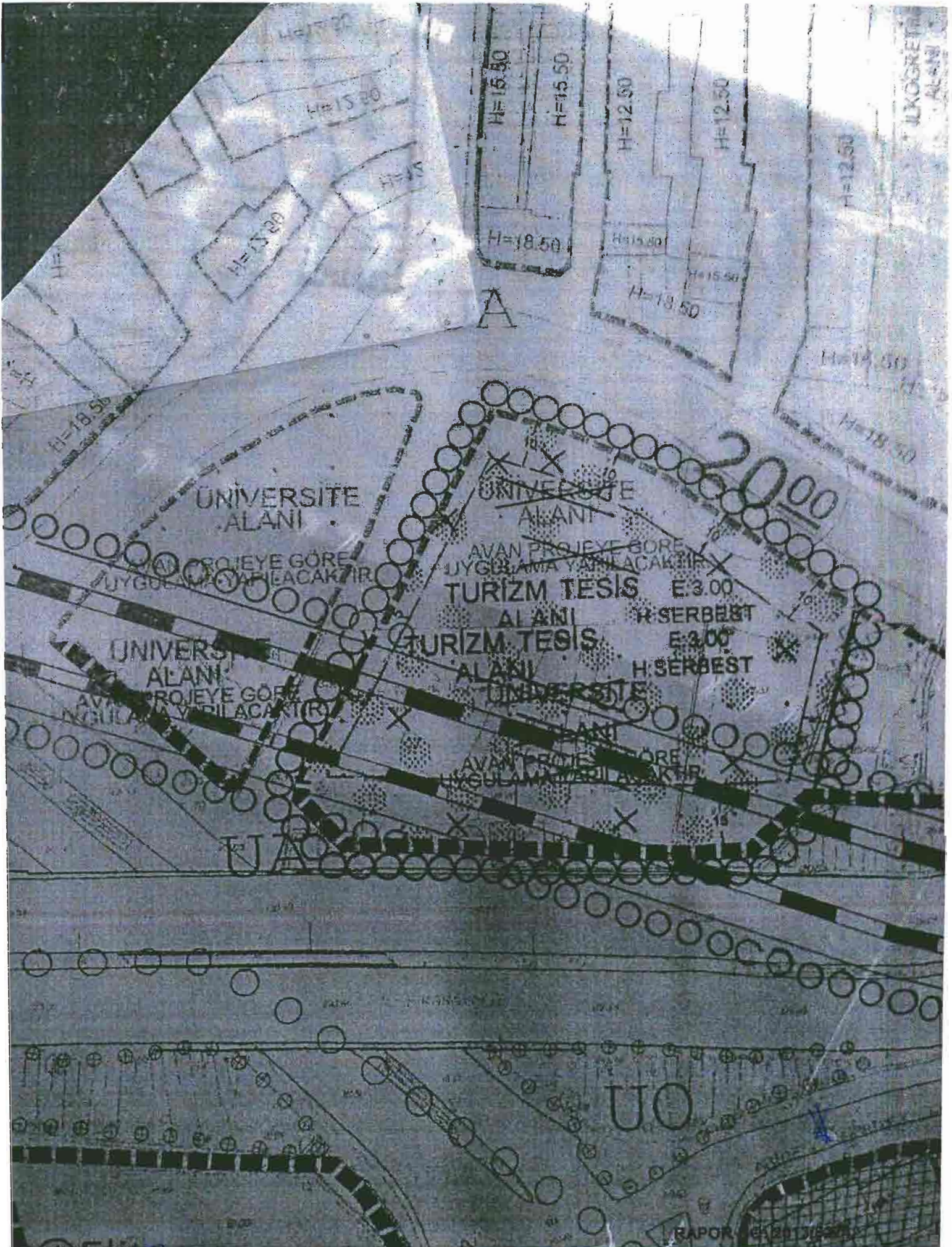
1. Bina Yapı Yeri: SİĞIRI BELEDİYESİ			8. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			9. Bina Yapı Yeri Adresi:		10. Bina Yapı Yeri No:		11. Bina Yapı Yeri Tarihi:		12. Bina Yapı Yeri No:			
2. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			<input type="checkbox"/> 1. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 2. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 3. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 4. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 5. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 6. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 7. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 8. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 9. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 10. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 11. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 12. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 13. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 14. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 15. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 16. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 17. Katlı Bina <input type="checkbox"/> 18. Katlı Bina			13. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		14. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		15. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		16. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		17. Bina Yapı Yeri Açıklaması:	
3. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			18. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			19. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		20. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		21. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		22. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			
4. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			23. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			24. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		25. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		26. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		27. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			
5. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			28. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			29. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		30. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		31. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		32. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			

Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin		
33. Adres: NUROL GUY YAT. ORT. A.Ş. 3454662804			34. Adres: NUROL ING. VE TIC. A.Ş. 3454662804				35. Adres: ÖZCAN BELÇUK		
36. Adres: BUĞDAY CAD. NUROL PLAZA NO 2/7 K. 19 MASLAK. SİĞIRI			37. Adres: KAVAKLIDERE				38. Adres: BUĞDAY CAD. NUROL PLAZA NO 2/7 K. 19 MASLAK. SİĞIRI		
39. Adres: SİĞIRI			40. Adres: BEYSİNDI 17906				41. Adres: BUĞDAY CAD. NUROL PLAZA NO 2/7 K. 19 MASLAK. SİĞIRI		

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler							
42. Alan (m ²):	244	11627,28	43. Alan (m ²):	292	44. Alan (m ²):	248	45. Alan (m ²):	2969,08	46. Alan (m ²):	5284,5
47. Alan (m ²):	12	1970,89	48. Alan (m ²):	292	49. Alan (m ²):	248	50. Alan (m ²):	2969,08	51. Alan (m ²):	5284,5
52. Alan (m ²):	16	3553,57	53. Alan (m ²):	7	54. Alan (m ²):	21	55. Alan (m ²):	28	56. Alan (m ²):	
57. Alan (m ²):		36432,75	58. Alan (m ²):	24,4	59. Alan (m ²):	129	60. Alan (m ²):	153,4	61. Alan (m ²):	
62. Alan (m ²):	292	5284,5	63. Alan (m ²):	A	64. Alan (m ²):	1035	65. Alan (m ²):	5043957,5	66. Alan (m ²):	5043957,5

70. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			71. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			72. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			73. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		
74. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			75. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			76. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			77. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		
78. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			79. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			80. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			81. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		
82. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			83. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			84. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			85. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		
86. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			87. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			88. Bina Yapı Yeri Açıklaması:			89. Bina Yapı Yeri Açıklaması:		

Yapı Projesi		90. Proje Adı:	91. Proje No:	92. Proje No:	93. Proje No:	94. Proje No:	95. Proje No:
		96. Proje Adı:	97. Proje No:	98. Proje No:	99. Proje No:	100. Proje No:	101. Proje No:
		102. Proje Adı:	103. Proje No:	104. Proje No:	105. Proje No:	106. Proje No:	107. Proje No:
		108. Proje Adı:	109. Proje No:	110. Proje No:	111. Proje No:	112. Proje No:	113. Proje No:
		114. Proje Adı:	115. Proje No:	116. Proje No:	117. Proje No:	118. Proje No:	119. Proje No:



07.11.2010 TASLAK TARİHLİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ 9773 ADA,
1-2 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI:

- 1- PLAN ONAMA SINIRI ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ 2. BÖLGE, 246 DY IC PAFTA, 9773 ADA, 1-2 PARSELLER SINIRIDIR.
- 2- PLANLAMA ALANI FONKSİYONU, TURİZM TESİS ALANIDIR.
- 3- TURİZM TESİS ALANINDA İŞ MERKEZLERİ OFİS, BÜRO, CARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR KATLI OTOYERKLER, ALIŞ VERİŞ MERKEZLERİ İLE OTEL, MOTEL VB. GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ İLE REZİDANS (KONUT), APART KONUT YAPILARI VE SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜR TESİSLERİ VE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK KURUMLAR, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI İLE ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL SPOR TESİSLERİ GİBİ YAPILAR YAPILABİLİR.
- 4- PARSELDE BİRDEN ÇOK FONKSİYON AYRI AYRI KULLANILABİLECEĞİ GİBİ BİR TANESİ DE KULLANILABİLİR.
- 5- YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=3.00$ H_{maks} = SERBESTDİR
- 6- EMSAL NET PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 7- BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN İLK İKİ BODRUM KAT EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 8- BODRUM KATLARDA PENCERE SERBEST OLUP, DERİNLİĞİ 1.20M'Yİ CEPHESİ BİNA CEPHESİNİN 1/3'ÜNÜ GEÇMEYEN KURANGLEZLER YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDAN YAN VE ARKA CEPHEYE ÇIKIŞ YAPILABİLİR.
- 9- NORMAL KAT YÜKSEKLİKLERİ 4.00 METREYİ AŞAMAZ. ZEMİN KAT VE TİCARET ALANLARINDA YÜKSEKLİKLERİ MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.
- 10- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BLOKLARIN BOYUT VE ŞEKİLLERİ İLE BLOKLAR ARASI MESAFELERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİ OLMAYIP EMSAL ARTTIRMAMAK KAYDIYLA VAZİYET PLANI VE MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 11- PLANLAMA ALANINDA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. PARSEL BAZINDA YAPILACAK JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 12- OTOYERK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 13- UYGULAMA AŞAMASINDA BÖLGEDEN GEÇEN RAYLI SİSTEMLERE İLİŞKİN OLARAK İLGİLİ KURUM VE RULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- 14- UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
- 15- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT 6 NOLU HAKEDİŞ RAPORU

YİBF No : 724875

İlgili İdare	ŞİŞLİ
Yapı Sahibi	Nurol GYO A.Ş.
Yapı Ruhsatı Tarihi ve No	13.08.2012 11/3-1
Yapının Adresi	İzzet Paşa Mah. Yeniyol Cad. No:3 Mecidiyeköy/Şişli/İstanbul/İSTANBUL
Pafta/Ada/Parsel No	246DY1C/9773/3
Yapı İnşaat Alanı (m2) ve Cinsi	53585 m2 İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçevesi + Perdeli Sistem
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No	SANAT YAPI DENETİMİ LTD.ŞTİ. / 820
Yapı Denetim Kuruluşunun Adresi	SARIGÖL MAH. ORDU CAD. NO 15 ESEN APT. KAT 3 DAİRE 6 GAZİOSMANPAŞA

İşin tanımı (Yapı bölümü)	Taksit Oranı %	Gerçekleşme Oranı %
a) Ruhsat alınması aşamasından önce kesilen Bakanlık ve İlgili İdare payı ile Proje inceleme bedeli	10	10
b) Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10	10
c) Taşıyıcı sistem bölümü	40	20
d) Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü	20	0
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü	15	0
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması	5	0
Toplam	100	40
1-16.08.2013 tarihi itibarıyla toplam gerçekleşme oranı		40
2-22.07.2013 tarihli bir önceki hakediş raporundaki toplam gerçekleşme oranı minha		35
3-Bu hakedişte gerçekleşen toplam oran		5
3-a) Bu hakedişe esas oran		4,7
3-b) Bu hakedişteki Bakanlık ve İlgili İdare Payı oranı		0,3
4-Uygulama yılı yapı yaklaşık birim maliyeti		1.040
5-Yapı İnşaat alanı		53585
6-Yapı maliyeti		55.728.400
7-Bu hakedişte denetim hizmet bedeline esas tutar		2.786.420
8-Denetim hizmet bedeli oranı (gerekliğinde ilave hizmet bedeli oranı)		1,9
9-Bu hakedişte tahakkuk eden denetim hizmet bedeli		49.765,46
10-Ödenmesi gereken denetim hizmet bedeli tutan (KDV dahil)		59.295,02
11-İlaveler ve Kesintiler (KDV dahil)		0
12-Bitirmeye Aynılacak Tutar (KDV Dahil)		0
13-KDV		9.529,56
14-a) Yapı denetim kuruluşuna ödenecek tutar (KDV, Bakanlık ve İlgili İdare Payı KDV si, Birim Fiyat Güncelleme Farkı Dahil))		59.295,02
14-b) Bakanlık Payı (KDV Hariç)		1.588,26
14-c) Bakanlık Payı (KDV)		285,89
14-d) İlgili İdare Payı (KDV Hariç)		1.588,26
14-e) İlgili İdare Payı (KDV)		285,89
14-f) Birim Fiyat Güncelleme Farkı		0
14-f-a) Birim Fiyat Güncelleme Farkı (2012)		0
14-f-b) Birim Fiyat Güncelleme Farkı (2013)		0

DÜZENLEYENLER

SANAT
YAPI DENETİMİ
Ordu Cad. No: 15 ESEN APT. KAT 3
DAİRE 6 GAZİOSMANPAŞA
İSTANBUL / TÜRKİYE
Tel: 0212 615 54 97
E-posta: info@sanat-yapidenetim.com.tr

SERİLENER
MİLLET

İlgili İdare Yetkilisi
ONAYLADI

İlgili İdare İta Amiri

Ekl.: Personel Bildirgesi

DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT 7 NOLU HAKEDİŞ RAPORU

YİBF No : 724875

İlgili İdare	ŞİŞLİ
Yapı Sahibi	Nurul GYO A.Ş.
Yapı Ruhsatı Tarihi ve No	13.08.2012 11/3-1
Yapının Adresi	İzzet Paşa Mah. Yeniyol Cad. No:3 Mecidiyeköy/Şişli/İstanbul/İSTANBUL
Pafta/Ada/Parsel No	246DY1C/9773/3
Yapı İnşaat Alanı (m2) ve Cinsi	53585 m2 İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçevesi + Perdeli Sistem
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No	SANAT YAPI DENETİMİ LTD.ŞTİ. / 820
Yapı Denetim Kuruluşunun Adresi	SARIGÖL MAH. ORDU CAD. NO 15 ESEN APT. KAT 3 DAİRE 6 GAZİOSMANPAŞA

İşin tanımı (Yapı bölümü)	Taksit Oranı %	Gerçekleşme Oranı %
a) Ruhsat alınması aşamasından önce kesilen Bakanlık ve İlgili İdare payı ile Proje inceleme bedeli	10	10
b) Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10	10
c) Taşıyıcı sistem bölümü	40	25
d) Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü	20	0
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü	15	0
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması	5	0
Toplam	100	45

1-16.09.2013 tarihi itibarıyla toplam gerçekleşme oranı	45
2-16.08.2013 tarihli bir önceki hakediş raporundaki toplam gerçekleşme oranı minha	40
3-Bu hakedişte gerçekleşen toplam oran	5
3-a) Bu hakedişe esas oran	4,7
3-b) Bu hakedişteki Bakanlık ve İlgili İdare Payı oranı	0,3
4-Uygulama yılı yapı yaklaşık birim maliyeti	1.040
5-Yapı İnşaat alanı	53585
6-Yapı maliyeti	55.728.400
7-Bu hakedişte denetim hizmet bedeline esas tutar	2.786.420
8-Denetim hizmet bedeli oranı (gerektiğinde ilave hizmet bedeli oranı)	1,9
9-Bu hakedişte tahakkuk eden denetim hizmet bedeli	49.765,46
10-Ödenmesi gereken denetim hizmet bedeli tutarı (KDV dahil)	59.295,02
11-İlaveler ve Kesintiler (KDV dahil)	0
12-Bitirmeye Ayrılacak Tutar (KDV Dahil)	0
13-KDV	9.529,56
14-a) Yapı denetim kuruluşuna ödenecek tutar (KDV, Bakanlık ve İlgili İdare Payı KDV sı, Birim Fiyat Güncelleme Farkı Dahil)	59.295,02
14-b) Bakanlık Payı (KDV Hariç)	1.588,26
14-c) Bakanlık Payı (KDV)	285,89
14-d) İlgili İdare Payı (KDV Hariç)	1.588,26
14-e) İlgili İdare Payı (KDV)	285,89
14-f) Birim Fiyat Güncelleme Farkı	0
14-f-a) Birim Fiyat Güncelleme Farkı (2012)	0
14-f-b) Birim Fiyat Güncelleme Farkı (2013)	0

DÜZENLEYENLER

SANAT
YAPI DENETİMİ
Ordu Cad. No: 15 K3 D.6. O. Paşa
İs. Mah. Mecidiyeköy/Şişli/İstanbul/İSTANBUL
Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi

İlgili İdare Yetkilisi

ONAYLAYAN

SERİNOZAN
Yapı Kontrol Şefi

İlgili İdare İta Amlri

Ekl : Personel Bildirgesi

DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT 8 NOLU HAKEDİŞ RAPORU

YİBF No : 724875

İlgili İdare	ŞİŞLİ	
Yapı Sahibi	Nurol GYO A.Ş.	
Yapı Ruhsatı Tarihi ve No	13.08.2012	11/3-1
Yapının Adresi	İzzet Paşa Mah. Yeniyol Cad. No:3 Mecidiyeköy/Şişli/İstanbul/İSTANBUL	
Pafta/Ada/Parsel No	246DY1C/9773/3	
Yapı İnşaat Alanı (m2) ve Cinsi	53585 m2	İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçevesi + Perdeli Sistem
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No	SANAT YAPI DENETİMİ LTD.ŞTİ. / 820	
Yapı Denetim Kuruluşunun Adresi	SARIGÖL MAH. ORDU CAD. NO 15 ESEN APT. KAT 3 DAİRE 6 GAZİOSMANPAŞA	

İşin tanımı (Yapı bölümü)	Taksit Oranı %	Gerçekleşme Oranı %
a) Ruhsat alınması aşamasından önce kesilen Bakanlık ve İlgili İdare payı ile Proje inceleme bedeli	10	10
b) Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10	10
c) Taşıyıcı sistem bölümü	40	30
d) Çatı örtüsü, dolgu duvarlar, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü	20	0
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü	15	0
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması	5	0
Toplam	100	50

1-22.10.2013 tarihi itibarıyla toplam gerçekleşme oranı	50
2-16.09.2013 tarihli bir önceki hakediş raporundaki toplam gerçekleşme oranı minha	45
3-Bu hakedişte gerçekleşen toplam oran	5
3-a) Bu hakedişe esas oran	4,7
3-b) Bu hakedişteki Bakanlık ve İlgili İdare Payı oranı	0,3
4-Uygulama yılı yapı yaklaşık birim maliyeti	1.040
5-Yapı İnşaat alanı	53585
6-Yapı maliyeti	55.728.400
7-Bu hakedişte denetim hizmet bedeline esas tutar	2.786.420
8-Denetim hizmet bedeli oranı (gerektiğinde ilave hizmet bedeli oranı)	1,9
9-Bu hakedişte tahakkuk eden denetim hizmet bedeli	49.765,46
10-Ödenmesi gereken denetim hizmet bedeli tutarı (KDV dahil)	59.295,02
11-İlaveler ve Kesintiler (KDV dahil)	0
12-Bitirmeye Ayrılacak Tutar (KDV Dahil)	0
13-KDV	9.529,56
14-a) Yapı denetim kuruluşuna ödenecek tutar (KDV, Bakanlık ve İlgili İdare Payı KDV si, Birim Fiyat Güncelleme Farkı Dahil))	59.295,02
14-b) Bakanlık Payı (KDV Hariç)	1.588,26
14-c) Bakanlık Payı (KDV)	285,89
14-d) İlgili İdare Payı (KDV Hariç)	1.588,26
14-e) İlgili İdare Payı (KDV)	285,89
14-f) Birim Fiyat Güncelleme Farkı	0
14-f-a) Birim Fiyat Güncelleme Farkı (2012)	0
14-f-b) Birim Fiyat Güncelleme Farkı (2013)	0

DÜZENLEYENLER



Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi

İlgili İdare Yetkilisi
ONAYLAYAN

İlgili İdare İmza Yetkilisi

Eki : Personel Bildirgesi

http://uyds.yigm.gov.tr/yds/rol/ydk/YH_H_Y_PH.jsf

22.10.2013



Handwritten signature or mark.



RAPOR NO: 2013/8224

ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Türker POLAT	
DOĞUM TARİHİ	24 Mart 1968	
GÖREV UNVANI	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı	
MESLEĞİ	İnşaat Mühendisi	
ÖĞRENİM DURUMU	Yıldız Üniversitesi Mühendislik Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu	
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400106 – 10.04.2003	
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası	

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Genel Müdür Yrd.
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Ekspertiz İşleri Müdürü
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	07.02.1995 - 01.07.2000	Değerleme Elemanı
4-	İDE Sigorta Ekspertizi Ltd. Şti.	05/1994 - 12/1994	Ekspert

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Muhelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek	Sorumlu Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği

X

ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Tarık ACAYİR	
DOĞUM TARİHİ	20 Eylül 1973	
GÖREV UNVANI	Özel Projeler Değerleme Müdürü Değerleme Uzmanı	
MESLEĞİ	İşletmeci	
ÖĞRENİM DURUMU	MÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi - İşletme Bölümü Mezuniyet tarihi: Haziran 1995	
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400327 - 06.07.2006	
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği Marmara Üniversitesi Mezunlar Derneği	

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	12.2006 - ...	Özel Projeler Değerleme Müdürü
2-	Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş	07.2006 - 12.2006	Değerleme Uzmanı
3-	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş	10.2005 - 07.2006	Değerleme Elemanı
4-	Kuveyt Türk Evkaf ve Finans Kurumu A.Ş.	07.2004 - 10.2005	Değerleme Elemanı
5-	Körfez Gayrimenkul A.Ş.	07.1999 - 07.2004	Değerleme Elemanı

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek	Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2011	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2005	5 gün - 20 saat	Finans Matematiği - Gayrimenkul Hukuku - Vergi Mevzuatı - İnşaat Muhasebesi - Değerleme Esasları	Bilgi Üniversitesi

X

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400106

Tarih : 10.04.2003

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Türker POLAT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.07.2006

No : 400327

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Tarık ACAYİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

AYNI GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ OLAN SON 3 DEĞERLEME RAPORU

Rapor konusu taşınmaz için tarafımızca daha önce hazırlanmış olan değerleme raporu bulunmamaktadır.