

Gayrimenkul Değerleme Raporu

4 Adet Ofis ve 4 Adet
Teknik Alanlı Ofis
(Palladium Tower)

Barbaros Mahallesi
Atasehir / İstanbul



Rapor Tarihi:
22.02.2017

Rapor No:
2017_ÖZ_02

Sunulmuş

Erdoğan Çelik Büro Sanayi A.Ş.

Hazırlayan

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş.

Barbaros Milli Parkları Sok. Palladium Tower Blok 2 Atasehir / İstanbul

Konu: İstanbul İli Merkez İlçe Barbaros Mahallesi sınırlarında yer alan 4 adet ÖİB ile 4 adet "Teknik Alanlı ÖİB" in Piyasa Değeri Tespiti

Sayın Neslihan ERSOY,

Talebinizle görüşümde konu gayrimenkul için çalışmış olduğumuz "Piyasa Değeri Tespiti" çalışmamızı ekte bilgilerinize sunuyoruz

"Gayrimenkul ve Çevre Özelliklerini Yeterince İncelendikten sonra konu Gayrimenkul bölgedeki konumunu dikkate alarak çalışma alanını tamamlamıştır

Ekteki rapor gayrimenkul ile ilgili kullanılan Gayrimenkulün fiziki ve hukuki durumunu, imar durumunu ve kısıyın bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgileri, çevre gelişmelerini ve Gayrimenkulün pazar koşullarını kapsamaktadır

Konu gayrimenkul ile herhangi bir ilişkiniz olmadığını ve ücretimizi vermiş olduğumuz sonuçları, bilgileri olmadığını belirtiriz

Saygılarımızla,

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Fatih TOSUN

Genel Müdür



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Ana Taşınmaz



Ana Taşınmaz



Ana Taşınmaz Kat



25. Kat



26. Kat



Görüş Planının Haritası Üzerinde Konumu



1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası.....	7
1.2 Rapor Türü.....	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	7
1.4 Değerleme Tarihi.....	7
1.5 Dayanaklı Sözleşmesi.....	7
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Öncelikli Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme ve İlişkin Bilgiler.....	7
1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2.1 Şirket Bilgileri.....	8
2.2 Müşteri Bilgileri.....	8
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Gelişilen Sınırlamalar ve Kabulü.....	8
3. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	9
3.1 Değer Tanımları.....	9
3.1.1 Pazar Değeri.....	9
3.1.2 Özel Değer.....	9
3.1.2.1 Zorunlu Satış Kavramı.....	9
3.2 Değerleme Yöntemleri.....	9
3.2.1 Piyasa Yaklaşımı.....	9
3.2.2 Gelir Yaklaşımı.....	9
3.2.2.1 Gelirleme Yaklaşımı.....	9
3.2.3 Maliyet Yaklaşımı.....	10
4. KULLANILAN VERİLER	11
4.1 Demografik Veriler.....	11
4.1.1 Türkiye Demografik Veriler.....	11
4.1.2 İstanbul İli Demografik Veriler.....	12
4.2 İstanbul İli Ekonomik Veriler.....	13
4.3 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Beklenen Veriler.....	14
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	14
5.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	14
5.2 Takydat Bilgileri.....	14
5.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takydatın Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
5.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri.....	17
5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	18
5.3.1 İmar Durumu.....	17
5.3.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Ruhsat İzin Ve Proje Bilgileri.....	18
5.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hükukî Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler Karşılaştırma İlemleri v.b. İlişkin Bilgi.....	20
5.3.4 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaatı Başlatılması İçin Yasal Gerekliği Olan Tüm Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projesinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Rolf'üne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Ehil Olup Olmadığı Hakkında İlgili Görüş.....	20
5.3.5 Ruhsat ve Projeye Aykırı Durumları.....	20
5.3.6 29.06.2011 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Konunun Uyumsuz Denetim Yapılan Yapı Denetim Şirketi Bilgileri.....	20
6. GAYRİMENKULÜN ANLATIMI	21
6.1 Gayrimenkulün Konumlandığı Bölgenin Analizi.....	21
6.1.1 Gayrimenkulün Yakın Çevresi Ve Fotoğrafları.....	21
6.1.2 Gayrimenkulün Ulaşımı.....	21
6.1.3 Gayrimenkulün Konumu.....	22
6.2 Gayrimenkulün Anlatımı ve Fiziki Tanımı.....	23
6.2.1 Ana Gayrimenkulün Anlatımı ve Fotoğrafları.....	23
6.2.2 Bağımsız Bölümlerini Anlatımı ve Fotoğrafları.....	25
7. DEĞERLEME	33



7.1	Değerleme Yöntemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler.....	33
7.2	Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	34
7.2.1	Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	34
7.2.2	Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler.....	34
7.2.2.1	Emsal Karşılaştırma Analizi (Piyasa Yalıtımını).....	34
7.2.2.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Kira Ve Satış Örneklerinin Tanımı Ve Kira Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Kullanılan Emisaller.....	34
7.2.2.1.2	Emisaller Hakkında Değerlendirme.....	35
7.2.2.1.3	Emsal Karşılaştırma Analizi ve Göre Tanımladıkları Piyasa Değeri.....	36
7.2.2.2	Getiri İndiğeri ve İktisadi Analizi.....	37
7.2.2.2.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi (Kira Değeri Analizi).....	37
7.2.2.3	En Yabancı ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	37
B	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	39
B.1	Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumsuzluğu ve Bu Amasla İzlenen Yöntemlerin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	39
B.2	Aşgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerektikleri.....	39
B.3	Yasal Gereklere İlişkin Geliştirilip Geliştirilmediği Ve Mevzuat Uyumuyla Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	39
9	SONUÇ.....	40
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Açıklaması.....	40
9.2	Ulusal Değer Takdiri.....	40
10	EKLER.....	41



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor mülkiyetinin 26.01.2017 tarihli talebine "Ultradır", şirketine tarafından 22.02.2017 tarihinde 2017_ÖZ_22 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor İstanbul ili Ataşehir ilçesi Kültübbakkalköy mahallesi 222 pafta: 2939 ada 3 parsel no'lu 17.042,60 m² yüzölçümü 47 katlı beforatlı bina ve arsanın niteliğindeki ana gayrimenkulde konumlu "Ofis" vasfı B6, B8, B9, B2 bağımsız bölümler no'lu gayrimenkuller ile "Teknik Alan/Ofis" vasfı B7, B9, B1, B3 bağımsız bölümler no'lu gayrimenkullerin 22.02.2017 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeleri sonucunda ilgili İlgililer - Kurum - Kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerlendirme uzmanı İlyaz AYDIL (Lisans no: 400918) ve serümlü değerleme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no: 400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu rapor 15.02.2017 ile 22.02.2017 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu rapor "Barbaros Mavi Kardeşler Sok. Palladium Tower No: 2 Ataşehir / İstanbul" adresinde faaliyette gösteren "Eriyas Çelik Boru Sanayi A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.02.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

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

Son Üç Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor - 3
Rapor Tarihi	=	=	=
Rapor Numarası	=	=	=
Raporu Hazırlayanlar	=	=	=
Taahhüt Değeri (TL) (M) (Kuru)	=	=	=

Bu raporda konu olmuş gayrimenkullere dair son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlanmıştır.



2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz Vefa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Kuzbâkırı Caddesi Açıtoğlu Sitesi No:29 C Blok Daire: 2 Aflunizade - Üsküdar / İstanbul adresinde 22.07.2014 tarih ve B817 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 343.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.08.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Teşkilatlandırılması ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 17 maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti vermek yetkisi verilmiştir.

2.2 Müşteri Bilgileri

Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş., 1990 yılında spiral kaynaklı çelik boru üretimi amacıyla İzmir'de kurulmuştur. 1994 yılında üretim merkezi İstanbul'a taşınmış ve yurt dışı satışlara başlamıştır. 1997 yılında toplam kapasitesi yaklaşık 450.000 ton/yıl olan ve 2 üretim hattından oluşan Düzce Fabrikası kurulmuştur. Üretimleri arasında petrol ve doğalgaz boruları, su boruları ve kazık boruları yer almaktadır.

Spiral Kaynaklı (HSAW) çelik boru üretiminde uzmanlaşmış olan Erciyas'ın Düzce'de bulunan fabrikası bugün 5 üretim hattı ve yıllık 450.000 ton kapasitesi ile dünyanın önde gelen bir çelik projesi için üretim yapmıştır. Çeşayir'de Tamamıreset - İn Salatı İçmesuyu Hattı, Gıda doğalgaz hattı, Ç1-1 doğalgaz Hattı, Portekiz'de REN doğalgaz hattı, Almanya'da vattenfall doğalgaz projesi ve Türkiye'de Batı'nın çeşitli projeleri ile Büyük İstanbul İçme Suyu Projesi'nin Meilen ve veşilçay fazları bunlardan sadece bir kaçtır.

Her gün teknolojisini ve kapasitesini yenilediği fabrikasında Erciyas bu gün 2279 milimetreden 24064 milimetreye kadar çapta ve 4 milimetreden 35 milimetreye kadar et kalınlığında olmak üzere 235 kaliteden, API 3L X100 kaliteye kadar petrol, doğalgaz, su ve kazık boruları üretmektedir. 2011 ilk çeyreğinde devreye soktuğu 5 üretim hattı ile kapasitesini 450.000 tona çıkarmış olan Erciyas EMEA ve NAFTA bölgesinde tek çelik altında toplanmış en büyük Spiral Kaynaklı Çelik Boru Üreticisidir.

Erciyas'ın ürettiği ve ihraç ettiği spiral kaynaklı çelik borular (HSAW) tüm tiplerde ve çapları 273'ten 4064 mm'ye kadar değişen, et kalınlıkları 4mm'den 35mm'ye kadar olabilen üretim aralığına sahiptir.

Son teknoloji makine ve ekipmanlarla tasarımı, inşa ve operasyonu yapan Erciyas Holding'in Ar-Ge ve Kalite departmanları üretkenlik ve verimlilik odaklı çalışırken, aynı zamanda yeni üretim standartları kaymazdı bu standartları geliştirmeye özen göstermektedir. Son üç yıl içerisinde tamamlanan 880 Ar-Ge projesi şirketin son teknoloji ve olan bağlılığının konisi niteliğindedir. Rekabetsiz fiyatlandırma politikaları, en sıkı kalite ölçümü uygulamaları ve bunların yansıması olarak öne çıkan en büyük avantajıdır. Erciyas sadece Türkiye standartlarında 1 numaralı çelik boru ihraçatçısı olmakla kalmamış, tüm Türkiye ihraçatçıları sıralamasında en büyük 25 ihraçatçı şirket olarak yükselişini sürdürmüştür. (Kaynak: www.erciyas.com.tr)

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Gelişilen Sınırlamalar ve Kabuller

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama geliştirilmemiştir.

Konu taşınmazların mahallinde tarafımızca şahsen incelemeleri yapılmış olup, mevcut durum fotoğrafları çekilmiştir. Taşınmazların konumları <https://parsel.org.tr/kam.gov.tr/> adresinden teyit edilmiştir.

Bu raporda zihni olarak edinilen ve raporda sunulan bilgilerin edinilme tarihleri rapor içerisinde sunulmuştur. Uzman çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziki değişikliklerin bu raporda belirtilen bilgi ve sonuçları etkilemelerinden, ötürü sorumluluk taşınmaz.

Uzman, söz konusu gayrimenkulü çevreyi ve bölgeyi yakinen incelemiştir.

Bu raporda kullanılan değerlendirme ve hipotezik modeller Vefa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Müşterimiz çalışmada konu olan gayrimenkulün "piyasa değeri"ni belirlemesi için temsilci

Rapor, müşterinin müşhasir kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve işlem kurumu-kuruluşları ile mahkemeye sunulması halinde, istak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vefa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.



3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

3.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projenin veya gayrimenkula bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacıyla yapılan çalışmaya "değerleme" bu çalışmanın sonucunda tespit edilen katnivate ilişkili rakama ise "değer" denir.

3.1.1 Pazar Değeri

Pazar değeri değerleme tarihinde istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında uygun pazarlama koşullarında ve tarafların her birinin ilgili sağ görüşü ve zorlanma olmaksızın hareket ettikleri piyasa koşullarına uygun bir işleminde bir mülkün el değiştirmesi için tahmin edilen değerdir.

3.1.2 Özel Değer

Özel değer bir varlığın yalnızca bir özel alıcı için değer taşıyan belli özelliklerini yansıtan tutardır. Bir özel alıcı belli bir varlığın mülkiyetinin kendisine, piyasadaki diğer alıcılara için mevcut olma veya avantajlar sağlama nedeniyle ile özel değer taşıdığı belli bir alıcıdır. Özel değer bir varlık belli bir alıcı için piyasadaki diğer alıcılara göre daha çekici bulunan özelliklere sahip ise ortaya çıkabilir. Bu özelliklere bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya sosyal nitelikleri dahil olabilir.

3.1.2.1 Zorunlu Satış Kavramı

"Zorunlu satış" terimi çoğunlukla satıcının satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat satıcının üzerindeki baskının doğasına ve uygun pazarlanmanın yapılma biçiminin nedenlerine bağlı olacaktır. Aynı zamanda mevcut olan sürede satmayı başaramamış olan satıcı için sonuçları da yorumlanabilir. Satıcı için, kısıtlamaların doğası ve nedeni bilindiği sürece, zorunlu bir satışın elde edilebilecek fiyat gerçekçi olarak tahmin edilemez. Bir zorunlu satışta bir satıcının kabul edeceği fiyat, piyasa fiyatı tanımındaki faraz bir istekli satıcınınkinden ziyade, onun özel koşullarını yansıtaraktır.

3.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temelli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım, değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi yaratma veya baskı beklenlili ekonomik ilişkilerin dayalıdır.

3.2.1 Piyasa Yaklaşımı

Piyasa yaklaşımı fiyat bilgisi mevcut olan farksız veya benzer varlıklar ile karşılaştırarak bir değer indikasyonu sağlar.

Bu yaklaşımda ilk adım piyasadaki son zamanda meydana gelmiş olan farksız veya benzer varlıkların işlem tarihini fiyatlarını dikkate alınmasıdır. Son zamanlarda az sayıda işlem meydana gelmiş ise öz kavru bilgimin ilgisizini açıkça belirtilmiş ve kritik olarak analiz edilmiş olması koşulu ile listelenmiş veya satışa sunulmuş olan farksız veya benzer varlıkların fiyatlarını dikkate alınması uygun olabilir. Diğer işlemlerden elde edilen fiyat bilgisini gerçek işlemin koşulları ve değerini temelli ve kullanılan değerlemede benimsenecek olan varsayımlar arasındaki her türlü farklılıklar yansıtmak zekilde ayarlamak gerekebilir. Aynı zamanda diğer işlemlerdeki varlıklar ile değerlendirilen varlığın sosyal, ekonomik veya fiziksel özellikleri arasında da farklar olabilir.

3.2.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı gelecek nakit akışlarını tek bir güncel anapara değerine dönüştürerek bir değer indikasyonu sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın kullanım ömrü içerisinde üreteceği gelir dikkate alın ve bir sermayelendirme süreci üzerinden değeri belirler. Sermayelendirme uygun bir indirgeme oranı kullanılarak gelirin bir anapara tutarına dönüştürülmesini sağlar. Gelir akışı bir sözleşme veya sözleşmelerden elde edilebileceği gibi, sözleşmesiz de olabilir (örn. bir varlığın kullanımı veya elde tutulması ile üretilecek beklenen kar).

3.2.2.1 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkul tekile edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya esas üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarda modellenir. Bu modelleme sosyal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı ekonomik olarak arzani düzeyde verimli alınabilir.



Bu çalışmalarda projenin gelişimi yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fiabilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalara ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çeşitlenmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çerçevesinde proje ile ilgili verilerimizde bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

3.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı bir alıcının bir varlık için eşli kullanımına sahip bir başka varlığı satın alma veya inşa etme yolu ile elde etmesinin maliyetinden daha fazlasını ödeyeceği ekonomik prensipleri kullanarak değerli bir göstergesini sağlar. Bu yaklaşım, aşırı süre, kâfî, risk veya diğer faktörler bulunmadığı müddetçe piyasadaki bir alıcının değerlenen varlık için ödeyeceğinin eş değer bir varlığı almak veya inşa etmenin maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanır.



4 KULLANILAN VERİLER

4.1 Demografik Veriler

4.1.1 Türkiye Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2016 sonuçlarına göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu **79.814.871** kişidir. Bununın yüzde 50,2'si (40.045.650) erkeklerden yüzde 49,8'i (39.771.221) kadınlardan oluşmaktadır. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri geniş olmasıdır; 0-14 yaş grubu nüfus toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1960'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplamı giderek azalmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ke kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu) yüzde 24,2'si kentel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken yüzde 76,8'i (57.385.706) kentel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

Türkiye nüfusu, 1927-2015 arasında 5,77 kat artmıştır. II. Dünya Savaşı (1939-45) sırasında nüfus artış hızı hem doğumların azalması hem de ölümlerin artması sebebiyle düşmüştür. 1945'ten sonra nüfus artışı hızlanarak 1960-65 arasında en yüksek düzeye çıkmıştır. 1965'ten sonra Türkiye'nin nüfus artış hızında düzenli olarak bir düşme meydana görülmektedir. (Kaynak: <https://tr.wikipedia.org/>)



4.1.2 İstanbul İli Demografik Veriler

Türkiye'nin nüfus sıralamasında **1. sırada** ve olan İstanbul'un nüfusu, 2018 yılında Adrese Dayalı Kuvvet Sistemi'ne göre toplam **14.804.114** kişidir. Bu nüfusun 7.424.390'ini erkek ve 7.379.726'sini kadından oluşturmaktadır. Yüzde olarak ise %50,15 erkek ve %49,85 kadındır. İstanbul'un **Yüzölçümü 5.313 km²** olup, nüfus yoğunluğu **2.784 kişi/km²**'dir. İstanbul 2017 nüfusu tahmini verilerine göre 14.985.055 kişi olarak tahmin edilmektedir.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu, Yıllık Nüfus Büyüme Oranı ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

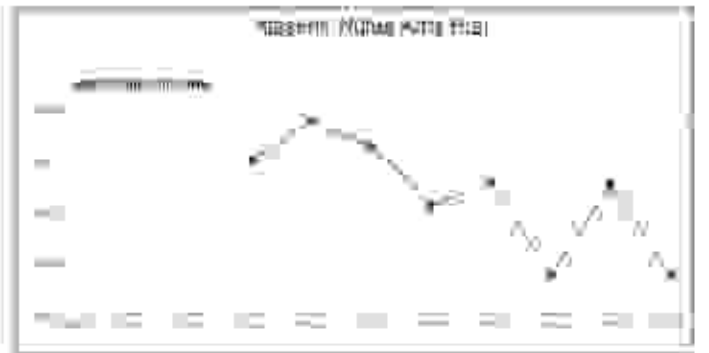
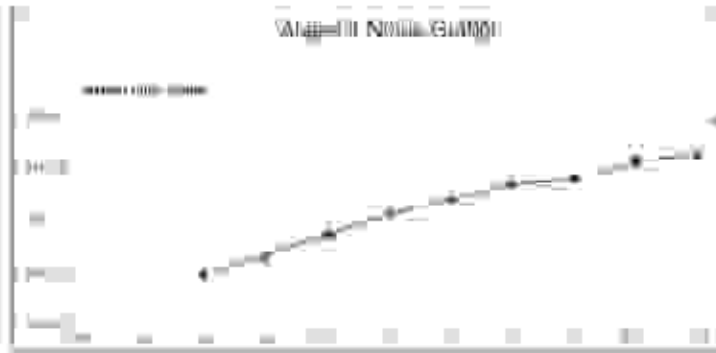
Yıl:	Türkiye Nüfusu	İstanbul Nüfusu	Türkiye Nüfusüne Oran (%)	İstanbul Nüfusunun Türkiye Nüfusu İçindeki Payı (%)
2007	70.586.256	12.573.834	17,8	17,81
2008	71.517.100	13.097.164	18,5	17,75
2009	72.861.212	13.915.188	19,1	17,60
2010	74.702.988	14.265.485	19,1	17,69
2011	76.724.267	14.524.540	18,9	18,22
2012	78.627.384	14.884.740	18,9	18,30
2013	80.367.864	15.160.467	18,9	18,47
2014	82.098.904	15.377.018	18,7	18,60
2015	83.741.058	15.657.484	18,7	18,61
2016	85.314.871	15.804.114	18,5	18,65

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yıllara Göre Atasehri Nüfusu, Yıllık Nüfus Büyüme Oranı ve İstanbul Nüfusu İçindeki Payı

Yıl:	İstanbul Nüfusu	Atasehri Nüfusu	Yıllık Büyüme Oranı (%)	Atasehri Nüfusunun İstanbul Nüfusu İçindeki Payı (%)
2008	12.697.164	351.016	2,8	2,76
2009	13.097.168	361.615	3,0	2,80
2010	13.558.688	375.306	3,7	2,80
2011	14.024.240	387.502	3,2	2,84
2012	14.524.540	395.736	2,1	2,86
2013	15.160.467	405.074	2,5	2,87
2014	15.877.018	408.086	0,7	2,84
2015	16.657.484	419.346	2,9	2,86
2016	17.404.114	422.513	0,7	2,85

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



4.2 İstanbul İli Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehiri ve ayrıca olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi ihtiyacınınin %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre ilde bu alanda; meyve, zeytin yağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri kimya ilacı, elektronik, cam teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içki, kentin önemli sanayi alanları arasında yer almaktadır. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılda bir %21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret ve Sanayi

Ticaret, İstanbul'un gelişiminde en büyük paya sahip alan sektördür. İfade bu sektörün gelişiminde Boğaz Köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otovolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryolu ve karayoluyla Asya ve Avrupa kıtalarının birbirine bağlanması ve büyük limanları olması bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamınınin %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışalım konusunda da İstanbul Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tamamını, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tamamına yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. İktisatın, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaşım-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkez ve fabrikaları İstanbul'da bulunmaktadır. İfade modern eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konyak, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişmiştir. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İktisat Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak verilemiş verilerin genişlemeleri sebebiyle günümüzde buralarda verilemiş verilerin atasında kalıma başlamıştır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul, tarım boyunda bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde tarımın her konularında yer almaz. İfade daimia üretim merkezi olmaktan çok, lokalite ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabilmeyen günümüzde tarım alanlarının, hızla genişlemesi ve kimada yaşayan halkın daha yüksek yaşam standartları için merkeze yönelmesi nedeniyle, İfade tarımın payı en ger düzeylerine ulaşmıştır. Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değeri değerlendirilmemektedir. Elverişli alanlarının varsından fazlası buğdaya ayrılmış olup bunu üsıyla ayçiçeği, sebze olarak taze fasulye ve meyve olarak fındık üretmektedir. Tarımsal üretimde ön plana çıkarılan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal yer almaktadır.

İstanbul'da hayvancılık sınırlı miktarda yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiflik, mandıra ve ağıllarda sığı besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görülmektedir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük köli ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu haliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını diğer illerden satın almaktadır.

Ormanlık ve Madencilik

İstanbul genelinde kavda değerli maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarver ilçesine bağlı Maden monarlesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değerli derecede çoktur. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmeyen, İfade metal cevheri olarak çıkarılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarında Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan, mermer, kalker, tuvaşlı petlit, kaolen kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yurtdışı talep sonucunda bugün tükenmiş ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkarılan kuvaşlı ve kaolen savaesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormanlık faaliyeti yürütülmektedir. Son yıllarda kentin birçok noktasında ulaşım ağları, ormanlardan elde edilen yakacak ihtiyacı gereksinimi azaltmıştır.



Türizm

İstanbul'un tarihi anıtlar ve yapıların fazlalığı ve Boğaziçi Lahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turisti ağırlayan ildir. İstanbul'da her bölgeye uygun otel bulmak mümkündür. Binlerce yıldır değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul, topraklarının hemen her yeresinde, tarihin geçirdiği dönemlerinden kalma tarihi eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihi eser arasında kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve kanaklar bulunur.

İstanbul'un tarihi ve merkezi konumundaki Fatih İlçesi (Tarihî Varımada), Haliç çevresel yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp, Boğazlıçifti, Beşiktaş ve Sarıyer, Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Arslanbeyli ilçeleri İstanbul'un tarihi turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğru turizmi kente Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer de ilgi çekici adresler vardır.

[Görsel: <http://www.wikipedia.org>]

4.3 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisi:

Küresel ekonomi 2016 yılının ilk yarısında, 2015 yılındaki etkilerin devamını yaşadı. Petrol ve emtia fiyatlarının düşük seviye sebebiyle ekonomileri petrol ve emtialara bağımlı ülkelerde küçülme süreci devam etti. Ancak yılın ikinci yarısında bu etki ortadan kalktı. Petrol ve emtia fiyatlarındaki bazı etkilerin ortadan kalkmasının da etkisiyle AB ülkelerinde ve ABD'de enflasyon son dönemde artışa geçmiş durumda. FED'in %2 olan enflasyon hedefine yaklaşılmasına birlikte Kasım'daki seçimlerin ardından Aralık ayından faiz artırımına devam etme ihtimali yükseliyor. Euro Bölgesi'nde ise son dönemde Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB) halihazırda aylık 80 milyar euro düzeyinde olan varlık alım programının azaltılarak sonlandırılacağı (tapering) gündeme gelmeye başladı. Petrol ve emtia fiyatlarının Euro Bölgesi'nde enflasyonu aşağı yönlü baskılayan etkisinin azalması ile birlikte Aralık ayından bu yana enflasyonda artış görülüyor. AMB'nin %2'lik enflasyon hedefine yaklaşması ile birlikte bu politikayı uygulamaya geçireceği konuşuluyor. AMB'nin tapering'e geçmesi önümüzdeki dönemde Euro'nun değerlenmesine zemin hazırlayabilir. Çin ekonomisi ise büyüme hızında yavaşlamaya devam ediyor. Geçtiğimiz yıl Çin %6.9 ile son 25 yılın en düşük büyüme oranını yaşadı. Bu sene ise Çin'in %6.6 oranında büyümesi bekleniyor. Çin ekonomisinde yaşanan yavaşlama ve emtia fiyatlarının düşük seviyelerde seyretmesi sebebiyle küresel ticaret zayıflamaya devam ediyor. Son olarak Dünya Ticaret Örgütü (Dünya Ticaret Örgütü) 2016 için dünya ticaret büyüme beklentisini %2.8'den %1.7'ye düşürdü. Bu oran küresel kriz hatle son 15 yılın en düşük büyüme oranı olacak. Ancak 2017 yılında petrol ve emtia fiyatlarındaki toparlanma ile birlikte küresel ticaretin tekrar canlanması bekleniyor.

Türkiye Ekonomisi

Küresel krizden sonra hızla bir büyüme yalına girer Türkiye. 2012 yılında büyümede hız kesmiş 2013 yılında toparlanma da 2014 yılında tekrar düşük oranlarda büyümüş, 2015 yılında ise artan bir büyüme eğilimi yakalamıştı. 2016 yılının ilk çeyreğine iyi bir performansla başlayan Türkiye ekonomisi, 2. çeyrekte %3.1 ile bütün risklere rağmen iyi bir oran yakaladı. 2016'nın ilk yarısında Türkiye büyümede iyi bir grafik çizse de yılın geri kalanında aynı performansı göstermesi zor görünüyor. Turizmdeki kayıpların etkisi üçüncü çeyrekte itibaren çok daha yoğun hissedilmeye başlandı. Dördüncü çeyrekte ise iç tüketimdeki toparlanmaya birlikte %3 civarında büyüme bekleniyor. Cari açık ise dış ticaret dengesindeki olumsuz seyre rağmen turizmde yaşanan kayıplar sebebiyle son dönemde tekrar artışa geçti. 2015 sonu itibarıyla %4.5 olan cari açık VGSY'ye oranı 2016'nın ikinci çeyreğinde %4.2'ye geriledi. Yıkonda ise bu oranın %4.9'a yükseleceğini öngörüyoruz. Büyümede yavaşlatılmak adına son dönemde TCMB faiz koridorunun %6 bandında 7 kez indirmeye gitti. Ağırıklı finansman maliyeti ise TCMB'nin indirimlere başladığı tarihte %8.9 seviyelerinde iken şimdi %7.75 seviyelerine geriledi. Ancak, mevcut fazlaların ve Türkiye'nin tek priminin yüksek seyretmesi sebebiyle bankaların yurtdışı borçlanma maliyetlerinin yüksek olması kredi faizlerini düşmesini engelliyor. Diğer taraftan dolarlardaki değerlenmeye paralel olarak Türkiye'nin dış borç yapısında da bozulmalar meydana geldi. Son dönemde kısa vadeli dış borç miktarı %30.9 göstermiş olsa da toplam dış borçun GSYİH'ye oranı 2016'nın ikinci çeyreğinde %59.5 ile 2002 yılından bu yana en yüksek düzeye ulaştı. S&P ve Moody's tarafından Türkiye'nin notunun kırılmasında bu göstergedeki zayıflığa paralel ediyor. Enflasyonda ise son dönemde gıda fiyatlarındaki düşük sebebiyle düşük görüldü. Yılı içinde yaşanan gelişmeler sebebiyle verileri OVP'ye göre yılanında büyüme beklentisi %4.5'ten %3.2'ye çekildi. 2017 yılında ise büyüme beklentisi %5'ten %4.4'e indirildi. Türkiye ekonomisinin küresel ekonomide olduğu gibi 2017 yılında daha iyi bir performans göstermesi bekleniyor.

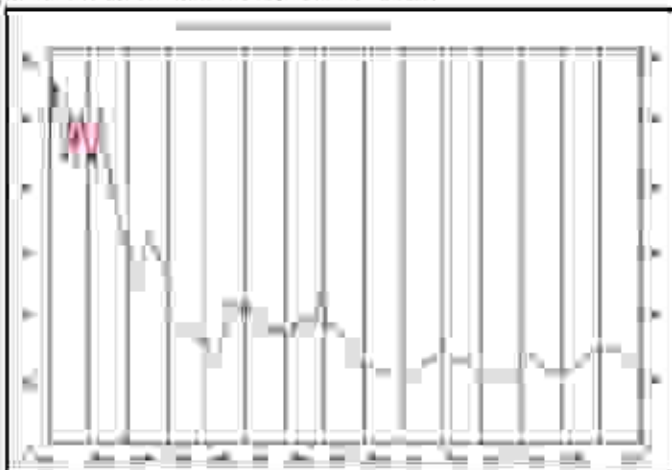


Gayrimenkul Sektörü

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızla düştüğü, büyüme dönemlerinde ise hızla yavaşladığı ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmelerin sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratılmamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşük enflasyon oranı, iklimin sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen, özellikle İstanbul'da, gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması düşük konut kredileri dövizin beklenen gelişimi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektörde yatırım araçlarında ilk krize dönüşmüştür. 2007 yılında ise kurumsal şirketlerde ve yeni yapılan yapılarda tasarruflar değerlerinde yüksek gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre 2007 yılındaki artış hızında yavaşlır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılarla (site tipi satış merkezli kompleksler vb.) eğilim görülmektedir. 2008 yılında küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir. 2009 yılında başlayan daraltma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönemde içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin ekonomik imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye ve olan ilgili devam etmiştir. 2010 yılında duraklı olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyileşmeyle birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır. 2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki tasarruflar değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etkili olduğu görülmüştür. 2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdürdüğü, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki tasarruflara olan talebin duraklı ve seyretilmiş olduğu ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür. 2013 yılındaki gelişmelere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde hayatımıza giren Kentisel Dönüşüm (casus/Atatürk Eski Altındaki Alanların Dönüşürülmesi Hakkında Kanunu) kapsamında inşaatların başlaması, vobanelere mülk satışında kolaylık getiren Müktehabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faiz oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating'in, Türkiye'nin kredi notunu yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım-satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım-satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 yılının ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım-satımlarına vansıdığı görülmüştür. 2014 yıl ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yavaş yavaş bir ivme beklenmektedir. Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011-2017 döneminde yıllık %4,7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hız artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu arttırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notunu en çok arttırmaya aday ülkelerden biri olması ile uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakiyin olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır. 2015 yılında yaşanan ve 2016 yılında devam etmesi beklenen enflasyon piyasasındaki kısmi dururgunluk bölgesine de etkili olmaktadır.

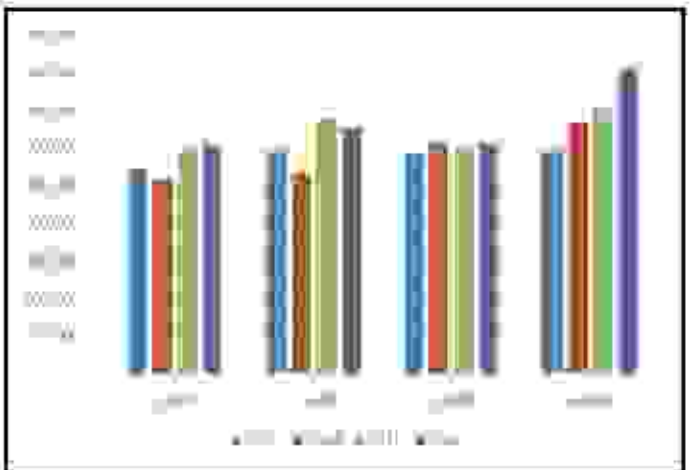
Bankaların Açılan Kredilere Uygulanan Ağırlıklı

Ortalama Faiz Oranları (Konut Kredisi)



Kaynak: T.C. Merkez Bankası

2013-2014 Yılları Konut Satış Adetleri



Kaynak: TÜİK



5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Ana Gayrimenkul Tabii Bilgileri:

İlçe	Mantola	Mevki	Falan	Ada	Tape	Yüzölçümü	İnşaat
Marmara Bölgesi	Kocaeli Bölgesi		223	3000	3	17.042,00 m ²	47 Katlı Betonarme Bin ve Üstü

Bağimsiz Bölümler Tabii Kayıt Bilgileri:

Blok	Kat	Bağ. BŞ.	Ada Payı (%)	Mevki	Falan	Ada	Tape	Sahip
Yirmibeş	86	469/100000	0%	Etilyas Çelik Beton Sanayi Anonim Şirketi	Tarih	46	45633	
Yirmibeş	87	469/100000	Teknik Alan (%)	Etilyas Çelik Beton Sanayi Anonim Şirketi	Tarih	46	45634	
Yirmibeş	88	873/100000	0%	Etilyas Çelik Beton Sanayi Anonim Şirketi	Tarih	46	45635	
Yirmibeş	89	469/100000	Teknik Alan (%)	Etilyas Çelik Beton Sanayi Anonim Şirketi	Tarih	46	45636	
Yirmiahi	90	469/100000	0%	Etilyas Çelik Beton Sanayi Anonim Şirketi	Tarih	46	45637	
Yirmiahi	91	469/100000	Teknik Alan (%)	Etilyas Çelik Beton Sanayi Anonim Şirketi	Tarih	46	45638	
Yirmiahi	92	873/100000	0%	Etilyas Çelik Beton Sanayi Anonim Şirketi	Tarih	46	45639	
Yirmiahi	93	469/100000	Teknik Alan (%)	Etilyas Çelik Beton Sanayi Anonim Şirketi	Tarih	46	45640	

Edinme Sebebi: Tarih: Yevmiye: 3013-09/05/2014- 10115 Pümi bağimsiz bölümler için geçelidir

5.2 Takyidat Bilgileri

Değerleme zamanının tapu kayıtları, inceleme salıması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacıyla yapılır.

Taşınmazlara ait takyidat bilgileri müşteri tarafından sağlanan 10.02.2017 tarih, 14.05 sayısında müşteriden temin edilen "Taşınmaz Ait Tapu Kayıtları"ndan edinilmiştir. Belgeler ekte özel aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri:

Bölümün Hakkında	Tarih	Yev	Ada	Bağ. BŞ.
Yirmibeş Katı Değişim İşleri: 03.04.2014	07.04.2014	4633	Yirmibeş	86, 87, 88, 89,
Yirmiahi Katı Değişim İşleri:	27.05.2014	1002	Yirmiahi	90, 91, 92, 93,
AİTİ Katı Değişim İşleri:	02.05.2014	1002	Yirmibeş	86,
			Yirmiahi	90, 91, 92,

Yerleşim Alanları:

001 F1 Bölge Katı İşleri ve Değişim İşleri	19.02.2014	3433	Yirmibeş	86, 87, 88, 89,
TEGAŞ Yerleşim Alanları			Türkiye	90, 91, 92, 93,

Bölge Bilgileri:

16 ve 17 no.lu kat bahçesi (87) (88) (89) no.lu bağimsiz bölümler ile müşterektir.	02.07.2013	1001	Yirmibeş	87,
16 ve 17 no.lu kat bahçesi (86) (88) (89) no.lu bağimsiz bölümler ile müşterektir.	02.07.2013	1001	Yirmibeş	87,
16 ve 17 no.lu kat bahçesi (86) (87) (89) no.lu bağimsiz bölümler ile müşterektir.	02.07.2013	1002	Yirmibeş	88,
16 ve 17 no.lu kat bahçesi (88) (87) (88) no.lu bağimsiz bölümler ile müşterektir.	02.07.2013	1003	Yirmibeş	89,
18 ve 19 no.lu kat bahçesi (90) (91) (92) no.lu bağimsiz bölümler ile müşterektir.	02.07.2013	1001	Yirmiahi	90,
18 ve 19 no.lu kat bahçesi (90) (91) (93) no.lu bağimsiz bölümler ile müşterektir.	02.07.2013	1002	Türkiye	91,
18 ve 19 no.lu kat bahçesi (90) (91) (92) no.lu bağimsiz bölümler ile müşterektir.	02.07.2013	1003	Yirmiahi	92,
18 ve 19 no.lu kat bahçesi (90) (91) (92) no.lu bağimsiz bölümler ile müşterektir.	02.07.2013	1001	Yirmiahi	93,

5.2.1 Değerleme Yapılan Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme yapılan gayrimenkullerin tapu sicil kütüğünde kayıtlı takyidatların gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama getirmediği düşünülmektedir.

5.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri

Gayrimenkullerin tamamı "Gürşan Gayrimenkul A.Ş." üzerine kayıtlı iken "Erciyes Çellik Bina Satın A.Ş." adına 09.06.2014 tarihinde satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmeliğinin arazi kullanımını ve gelişiminin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini inceleyen, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmıştır. İmar planları konulu karar ve karar gibi genel kullandırımların tamamı ve bu kullandırımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

5.3.1 İmar Durumu

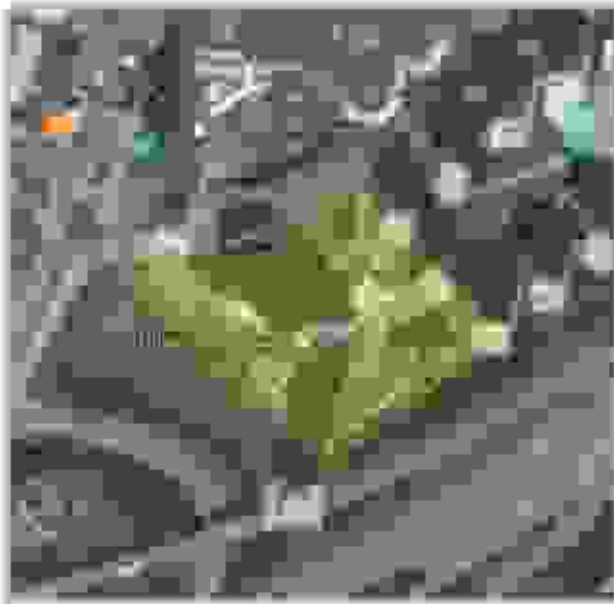
Değerleme konusu parsel 11.03.1994 tarihli 1/1000 ölçekli "İstanbul III. Kadıköy İlçesi K0501-bakkalköy Mahallesi Kazıyalığı Mevki Uygulanmış İmar Planı" kapsamında "**Ticaret + Konut Alanı**" lejantında kalmaktadır.

Ticaret + Konut Alanı'nda

- Ayrık Nizam
- KAKS (Emsal) T.İ. + N.İ.
- TAKS 0.50
- Hmax: Serbest

vapılaşma şartlarına sahiptir.

Not 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresel Revizyon (İmar) İmar Planı 21/12/2015 tarihinde İBB tarafından onaylanmış olup 22.04.2016 - 23.05.2016 tarihleri arasında İBB de bekledir. 23. Maddeye tabidir.



TKGM Görüntüsü



İmar Durumu Görüntüsü

İmar Planı Notları

- Ticaret+konut alanlarında konut binaları büro binaları ve ticaret ile ilgili tüm kullandırımlar ve sosyal altyapıyı içeren tesisler mimari projeleri ile düzenlenir.
- TakS 0.50'yi aşmamak üzere ticaret ünitelerinin ve büro binalarının cephe ve derinlik ölçülerine tabidir.
- Planda verilen katsayı ile bulunan toplam inşaat alanı ayılmamak üzere H= Serbest uygulanır.
- Ticaret+konut bölgesindeki büro binalarının zemin katları 5.50 m. yükseklikte yapılır ancak 5.50 m. yükseklik içinde yapılacak galeri katları emsal hesabına dahil edilir.
- Ticaret ünitelerinin zeminler dışındaki normal katların kat yüksekliği 3.30 m. dir.
- Zeminler yukarı doğru daralan binalarda açık teraslar kats. hesabına dahil edilmez.



- Yönetmeliğin cephe ve derinlik koşullarına bağlımaksızın 2.000 m²'den küçük olmamak kaydıyla ifraz yapılabilir.
- Branş alanları (yalı tesis) alanı spor tesisleri alanı okul, otopark gibi kamuya devlenen alanları belediyeye veya kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.
- Ticaret+konut alanlarında bütüncül binalarda 1,5 m'yi geçmeyen tesisat katı yapılabilir.
- TAKS İmar parseli üzerinden hesaplanacaktır.
- Plan-anamni sınıfı içindeki kadastral parsellerin toplam yüzölçümünün:
 - 1/59 konut alanının kadastral parseli olarak alınacak ve KAKS'a dayalı inşaat alanı bunun %65'i üzerinden hesaplanacaktır.
 - 4/51 ticaret+konut alanının kadastral parseli olarak alınacak ve KAKS'a dayalı inşaat alanı bunun %65'i üzerinden hesaplanacaktır.
- İmar adalarına verilen KAKS değeri ifraz sonucu oluşan parsellere farklı oranlarda dağılılabılır. Ancak alanın toplam inşaat alanı hiçbir şekilde aşamaz ve ifraz edilen her parselde kaba bedan inşaat alanı mülkleri tapunun beyanlar hanesine yansıtırılır.
- Binalarda kol köşe ortalamasından verilir.
- %33'ü geçmemelidir. Köşeli meydanlardan kazanan alan bağımsız birim olmalıdır. Zemin en-üst katlar ilgili olarak kullanılabilir.
- Otopark yönetmeliğine göre hesaplanacak adaletli organ otopark alanları ruhsat aşamasında vaziyet planında gösterilecektir.
- Yapılarda deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- Proje tasarı aşamasında zemin sondajları yapılarak gerekli mühendislik teknikleri uygulanacaktır.
- Üzerinden enerji nakil hatları geçen alanlarda tek teknik şartnamesine uyulacaktır.
- Planda bölgeyel araç yolları içindeki veya (gereğinde araç) yolu ile kamuya terk edilen diğer alanlarda uygulamaya sırasında yol, yol kenarı, yeşil bantları küçük otoparklar, parklar, oyun alanları vs. için kullanıma uygun iç düzenlemeler yapılabilir.
- İmar kanunu nun 23.maddesine tabidir. Teminat yatırılmadan yapı inşaat izni, altyapı tesisleri yapılmadan, skanzarı verilemez.
- Bu planda açıklanmamış konularda 1/200000 İstanbul genel plan nolu ile geçersiz bu nolu ile da yerli açıklanmış bulunmamalı halinde yönetmelik hükümleri geçerlidir.

5.3.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Ruhsat, İzin Ve Proje Bilgileri

17.02.2017 tarihinde Atozehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ve Atozehir Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Belediye Arşivi:

- BİA tarih bİA no'lu toplamda 86.862,45 m² alanlı yapı için hazırlanmış "**Avan Proje**" bulunmaktadır. (22.08.2011 tarih, 8419 no'lu projenin tadilatıdır.)
- BİA tarih bİA no'lu toplamda 86.862,45 m² alanlı yapı için hazırlanmış "**Mimari Proje**" bulunmaktadır.
- 16.08.2012 tarih, 3552 no'lu toplamda 98965,50 m² alanlı yapı için hazırlanmış ana kenti konumlu "**Avan Proje**" bulunmaktadır. (İlgili proje Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde incelenen kat itirazında esas mimari proje ile olarsak olarak birleştirilip, 18.11.2011 tarih, 11442 no'lu projenin tadilatıdır.)
- 03.12.2012 tarih, 4966 no'lu toplamda 98.984,29 m² alanlı yapı için hazırlanmış "**Mimari Proje**" bulunmaktadır. (16.08.2012 tarih, 3552 no'lu projenin tadilatıdır.)
- Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 05.01.2012 tarih, 1/7-1 no'lu 37.121 m² alanlı ortak alanlar için düzenlenmiş "**Yeni Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır. Ruhsata göre toplamda yol katı altı, alan 4 kat için düzenlenmiş olup BA yapısının grubunda verilmektedir. T no'lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 05.01.2012 tarih, 1/7-1 no'lu 132 bağımsız bölümden oluşan 36.848 m² alanlı ofis alanı, 3 bağımsız bölümden oluşan 2.176 m² alanlı dükkan ve (0,718 m² alanlı) ortak alan olmak üzere toplamda 35 bağımsız bölümden oluşan 49.741 m² alan için düzenlenmiş "**Yeni Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır. Ruhsata göre yapının yol katı altı, 4 kat, yol katı üstü, 43 kat olmak üzere toplamda 47 katlı olup BA yapısının grubunda verilmektedir. A. B. C 1-132 no'lu bağımsız bölümler için düzenlenmiştir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 14.01.2013 tarih, 1/27-1 no'lu 49.225 m² alanlı ortak alanlar için düzenlenmiş "**Tadilat Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır. Ruhsata göre toplamda yol katı altı, alan 4 kat için düzenlenmiş olup BA yapısının grubunda verilmektedir. T no'lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. 4 bölüm kat + otopark + teknik alan + bina kullanımına ait ortak alanlar + yağmur + su deposu inşaatı için verilmiştir.



- Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 14.01.2013 tarih 1/27 no'lu 132 bağımsız bölümden oluşan 36.848 m² alanlı ofis alanı, 3 bağımsız bölümden oluşan 2175 m² alanlı dükkan ve 10,718 m² alanlı ortak alan olmak üzere toplamda 49.741 m² alan için düzenlenmiş "Tadilat Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Ruhsata göre: yapının yer kotu altı 4 katı yer kotu üstü 43 kat olmak üzere toplamda 47 katlı olup 5A yapı sınıfı grubunda yer almaktadır. A, B, C, 1-032 no'lu bağımsız bölümler için düzenlenmiştir. 4 bodrum kat + zemlin kat + 42 normal katlı ofis = dükkan inşaatı için verilmiştir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 01.04.2014 tarih 14/202 no'lu 40.225 m² alanlı ortak alanlar için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait 01.04.2014 tarih 14/202 no'lu 132 bağımsız bölümden oluşan 36.848 m² alanlı ofis alanı, 3 bağımsız bölümden oluşan 2175 m² alanlı dükkan ve 10,718 m² alanlı ortak alan olmak üzere toplamda 49.741 m² alan için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların dosyasında ayrıca 04.01.2012 tarih 11/0024 sayılı "Yapı Tatil Tutanağı", 25.12.2012 tarih 2012/1648 sayılı "Encümen Kararı" bulunmaktadır. Daha sonra düzenlenmiş tadilat ruhsatı ve proje ile birlikte ilgili hususların giderildiğine dair belediye yazıları bulunmaktadır.

Tapu Arşivi:

- 14.01.2013 tarihli 2012/15457 no'lu toplamda 98.965,50 m² alanlı yapı için hazırlanmış kat iftiharına esas "Mimari Proje" bulunmaktadır. İlgili proje 05.01.2012 tarih 2011/16476 no'lu projenin tadilatı için Değerleme çalışması sırasında bu proje dikkate alınmış olup, raporun ekler kısmında proje görsellerine yer verilmiştir.

Özet Tablo:

Bazı No / Tarih	Alan (m ²)	Verilim Durumu
Buğ. Tarih: Buğ. no'lu "Avan İdariyel Proje"	36.848,49 m ²	25.08.2011 tarihli Buğ. no'lu proje tadilatı
Buğ. Tarih: Buğ. no'lu "Mimari Proje"	36.848,49 m ²	
16.08.2012 tarih 3552 no'lu "Avan Mimariyel Proje"	78.765,90 m ²	16.11.2011 tarihli 11442 no'lu proje tadilatı
03.12.2012 tarih 4964 no'lu "Mimari Proje"	98.964,75 m ²	16.08.2012 tarih 3552 no'lu proje tadilatı
14.01.2013 tarih 2012/15457 no'lu "Tadilat/Mimariyel Proje"	98.965,50 m ²	Tadilat (Tapu Arşivi)
05.01.2012 tarih 17 no'lu "Yapı Ruhsatı"	49.741 m ²	Ofis alanı, dükkan ve ortak alanlar
05.01.2012 tarih 17 no'lu "Yapı Ruhsatı"	27.125 m ²	Ortak alanlar
14.01.2013 tarih 1/27 "Tadilat Ruhsatı"	49.741 m ²	Tadilat
14.01.2013 tarih 1/27 "Tadilat Ruhsatı"	49.225 m ²	Tadilat
01.04.2014 tarih 14/202 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi"	49.741 m ²	Ofis alanı, dükkan ve ortak alanlar
01.04.2014 tarih 14/202 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi"	40.225 m ²	Ortak alanlar
04.01.2012 tarih 11/0024 sayılı "Yapı Tatil Tutanağı"		İlgili hususların giderildiği
25.12.2012 tarih 2012/1648 sayılı "Encümen Kararı"		İlgili hususların giderildiği



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

- Konu hakkında yazılı bilgi talep edilen Atasehir Belediyesi Başkanlığı'nın 21.02.2017 tarihli cevazlı rapor EK'inde verilmiş olup rubrikleri şerhlerdir:
 - o Atasehir İlçesi Barabanos Mahallesi Z1 parça 2939/asa, 3 parsel 11.03.1994/11/1/1000 ölçekli İstanbul İl Kadıköy İlçesi Küçükakköy Mah. Kezayatağı Mah. Kezayatağı Mevki İmar Planı ve 16.04.2012/11/1/1000 ölçekli Küçükakköy Mah. 2939 Ada 3 Parselle ar. Planı Tadilatında TAHSİS: 0,50 KAKS: 1B + NOT 1: Serbest İrtifaklı Ayrıntılı Ticaret + Konut alanında kalmaktadır. İlan konusu parselin bulunduğu bölgede İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına 21.12.2015 tarihinde 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı onaylanmış olup, 21.12.2015/11/1/1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında ise konu parsel Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan'da kalmaktadır.
 - o 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında uygun 1/1000 ölçekli uygulama İmar planı yapılarak planlanmıştır.

5.3.4 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış İnşaatı Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili alınan İmar Durum Belgesi, Onaylı Mimari Proje ve Kapı Ruhsatı mevcut olup gerekli birim ve belgeler alınmıştır.

5.3.5 Ruhsat ve Projeye Aykırı Durumlar

Onaylı mimari projesinden farklı olarak mevcut durumda kat içinde yer alan bağımsız bölümler birleştirilmiş olup, 3 ayrı bağımsız bölüme dönüştürülmüştür. Ayrıca 40 ve 47 no'lu kat bahçeleri ve kordolar 25. katta 48 ve 49 no'lu kat bahçeleri ve kordolar 26. katta kullanım alanı aynı adanmış edilmiştir. Ayrıca açık otopark alanında projelendirilen bağımsız bölümler birleştirilmiş olmada birlikte katlarda kapalı ve açık otopark, sekreteryaya toplantı odası, mutfak, WC, depolar ve teknik hacimler gibi bölümlendirilmeler yapılmıştır.

5.3.6 29.06.2011 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Şirketi Bilgileri

Değerleme konusu yapımların 29.06.2011 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'da tabiidir. Değerleme yapılan bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı projenin kapı denetimini "Hasanpaşa Mah. Sarayardı Cad. No:104/1-2 Kadıköy / İstanbul" adresinde faaliyette gösteren "İlke Yapı Denetim A.Ş." tarafından yapılmıştır. Firma yetkili olan "Selahattin Köyümen" tarafından imzalanmıştır.



6. GAYRİMENKULÜN ANLATIMI

6.1 Gayrimenkullerin Konumlandığı Bölgenin Analizi

6.1.1 Gayrimenkulün Yakın Çevresi ve Fotoğrafları

Barbaros Mahallesi İstanbul ili Ataşehir İlçesi'ne bağlı bir mahalledir. Mahalle sınırları kuzeyinde Ümraniye İlçesi batısında Atatürk Kültürbakkalköy ve İçerenköy mahalleleri, güneyinde Kadıköy İlçesi doğusunda ise Yeni Sanca, Örnek ve Mustafa Kemal mahalleleri ile çevrilidir. Mahalle konum olarak D-100, Kozyatağı, O2 Bağlantısı ve O1-O2 Çamlıca Bağlantısı gibi trafiği çok yoğun olduğu ana ulaşım güzergahları arasında katan bölgede yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede genel olarak ticari amaçlı kullanımda olan iş merkezleri ve ofisler bulunmaktadır. Bölgede konut niteliği yüksek gelir grubunda hitap eden siteler de yer almaktadır. Yakın çevrede Palladium Residence, Palladium AVM, İnçiyi Ağaoğlu My World, Ataşehir Deluxe Palace, Varyap Merkezi, Kent Plus, Ataşehir, Ataşehir Belediyesi ve İstanbul Finans Merkezi gibi yapılaşmalar göze çarpmaktadır.

Yakın Çevre Fotoğrafları



Kadıköy Sanca



Çarşılar-Söğüt



Renaissance Tower, İçerenköy



Palladium AVM - Residence

6.1.2 Gayrimenkulün Ulaşımı

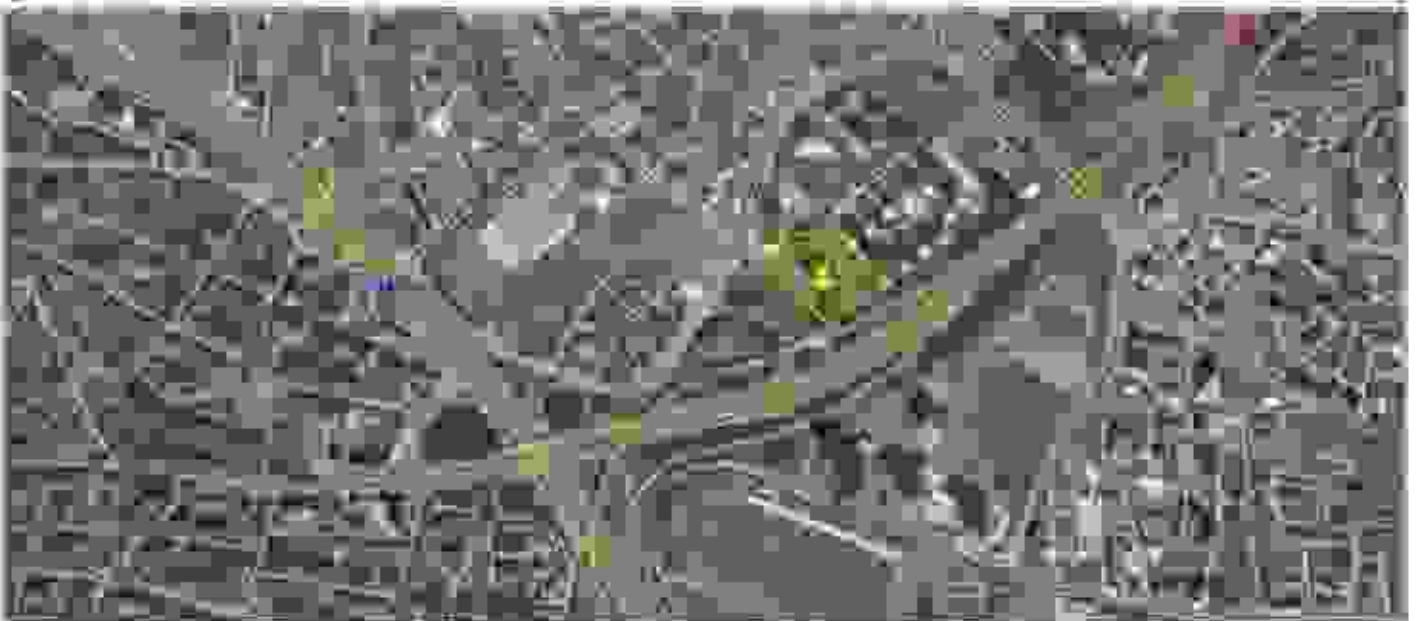
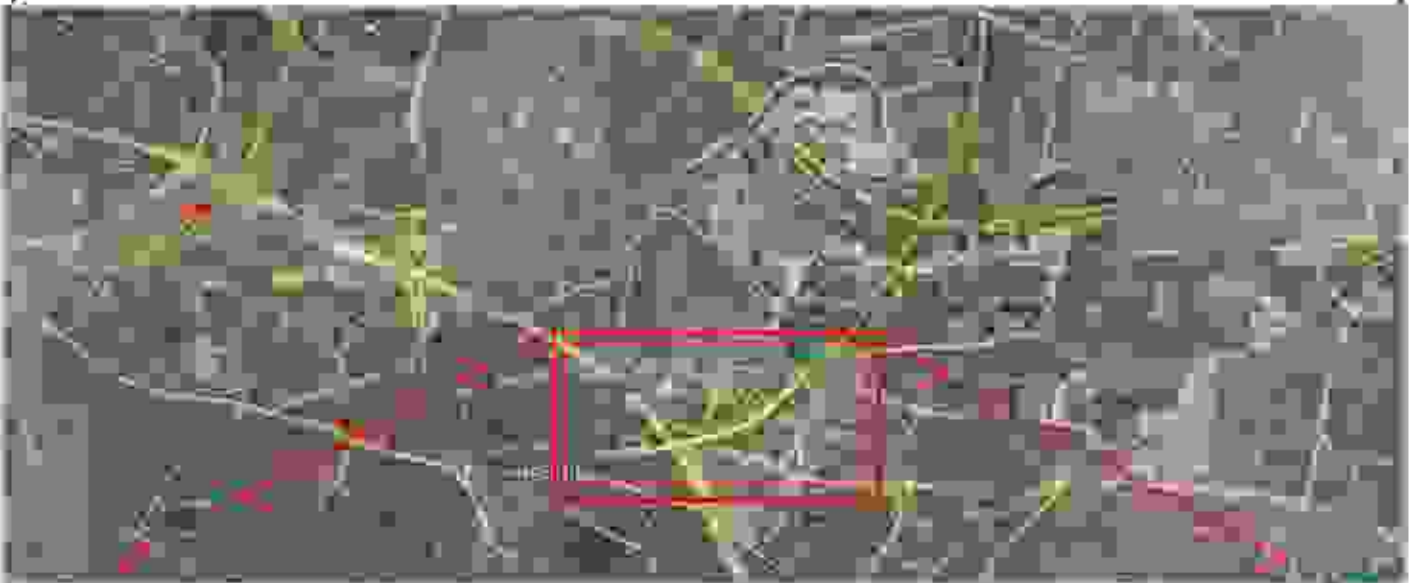
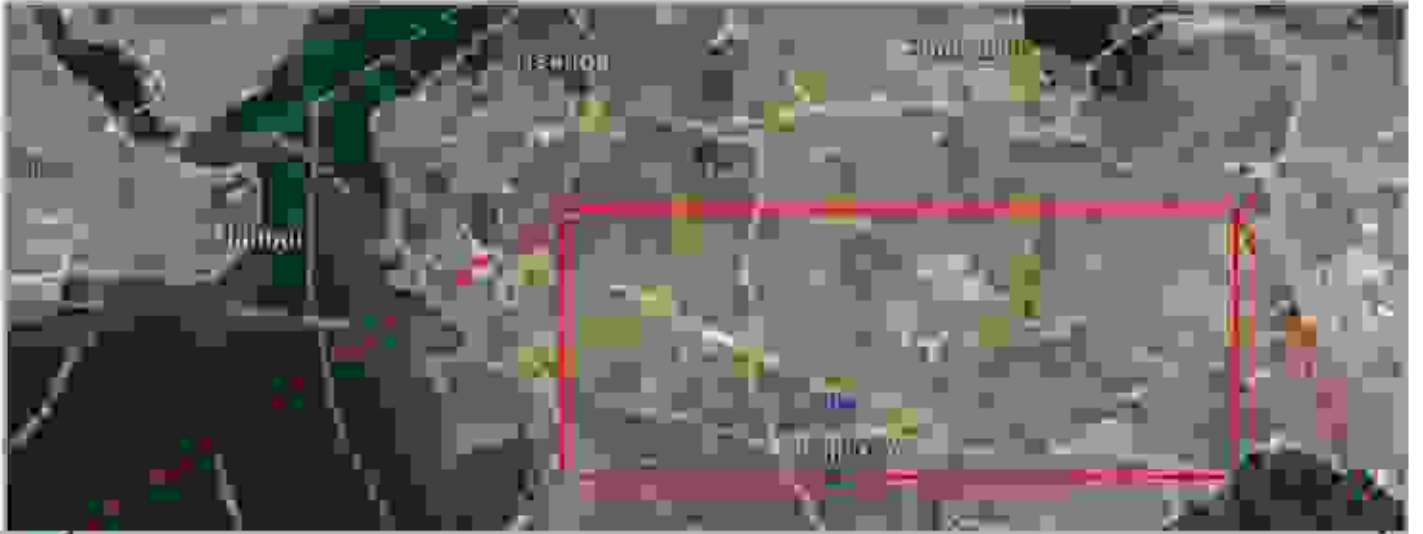
Konu taşınmazlara ulaşım için D-100 karayolu üzerinden Maltepe-Kadıköy yönünde Kozyatağı kavşağı geçilir. Kavşak geçildikten sonra yan yola kapılarak Kağıt Yolu ve Selim Caddesine dönülür. Kağıt Caddesi üzerinden U-100'den yapılarak Karım Karabekir Caddesine ardından Kağıt Caddesi'ne girilerek sırasıyla Söğüt Yolu Caddesine geçiş sağlanır. Daha sonra caddeden önce girilerek Halk Caddesi kesişiminde yer alan kavşaktan dönülür ve konu taşınmazların bulunduğu katmanın sağa girilerek sağlanır.

Konu Gayrimenkulün dan-Ban Önemli Mahallelerin Tespit Edilmiş Ulaşılabilirlik:

Yer	Mesafe (km)
D-100 (Kozyatağı Kavşağı)	= 350 m
İstanbul Fransa Meydanı	= 2,5 km
Avrasya Tüneli (Anadolü Yoluca Girişi)	= 5 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	= 11 km
Yapılaşmış Bölge	



6.1.3 Gayrimenkulün Konumu



6.2 Gayrimenkulün Anlatımı ve Fiziki Tanımı

6.2.1 Ana Gayrimenkulün Anlatımı ve Fotoğrafları

Palladium Tower

Tapu kayıtlarına göre: İstanbul III. Ağ ehir İlçesi, Küçükbakkalköy mahallesi, 222 pafta, 2529 ada 3 parsel no'lu / 3.043,60 m² yüzölçümü / 47 Katlı Betonarme Bina ve Arası" vasıflı parselde konumlanmıştır

Ana Gayrimenkulün Genel Özellikleri

İnşaat Türü	: Betonarme Kirişli
Adis Tarihi / Zamanı	: Ekim 2014 / -3 yılında
İnşaat Hızı	: Ayrılcı hızla
Toplam İnşaat Alanı	: 98.969,53 m ²
Toplam Kullanılabilir Alan	: 55.000 m ²
Toplam Kat Adedi	: 48 Kat (4 adet bodrum kat + zemin kat + 42 normal kat + çatı katı)
Ofis Katı Sayısı	: 32 adet ofis katı
Ofis Brüt Kat Alanı	: 930 m ² - 1.096 m ² arasında
Ofis Net Kat Alanı	: 631 m ² - 800 m ² arasında
Ofis Kat Yüksekliği	: 3,90 m
Bina Yüksekliği	: 180,07 m
Dış Cephe	: Kompozit kaplamalı
Elektrik / Su / Kaldırım	: Şebekeli / Şebekeli / Şebekeli
Kıtma / Soğutma Sistemi	: Merkezi (4 borulu FCU) sistemi ile ayrılandı
Havalandırma Sistemi	: Mevcut
Akaryüzer	: 12 adet (B yolu + 1 yörk + 3 otopark + 1B çıkışı)
Jeneratör	: Mevcut (% 100 back up desteği veren 4 jeneratör)
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Kapalı Otopark	: 1.012 araç / Kat başına düşen otopark sayısı 15-18 araç
Depo Alanı	: Her kat için 20 m ²

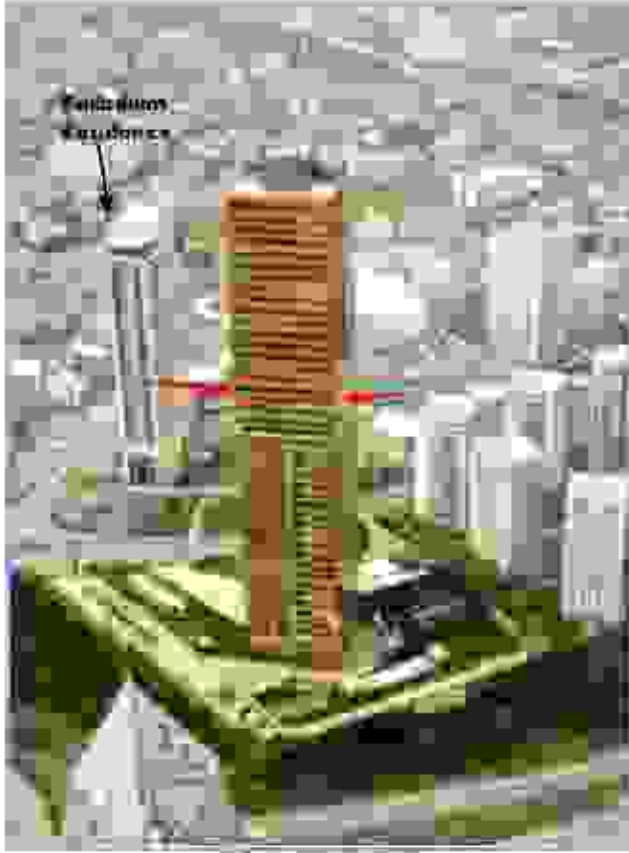
Konu parsel üzerinde mevcut durumda 1 adet yapı bloğu bulunmaktadır. Ana yapımaz bodrum, zemin ve 1 normal katlarda daha geniş taban çözümlerine sahip iken, normal katlarda ise kat alanları daralmaktadır. Nitelikli ve kaliteli işçiliğe sahip ana yapımazda ayrıca yemekhane, toplantı odaları, fitness center, kafeteriya, marka eldivan odası, kuru temizleme alanları bulunmaktadır. Zemin katı mevcut durumda resitöran ve mağaza olarak kullanılmakta olup, 7 adet boş kirallı ofis alanı yer almaktadır.

Katların Kullanım Fonksiyonları

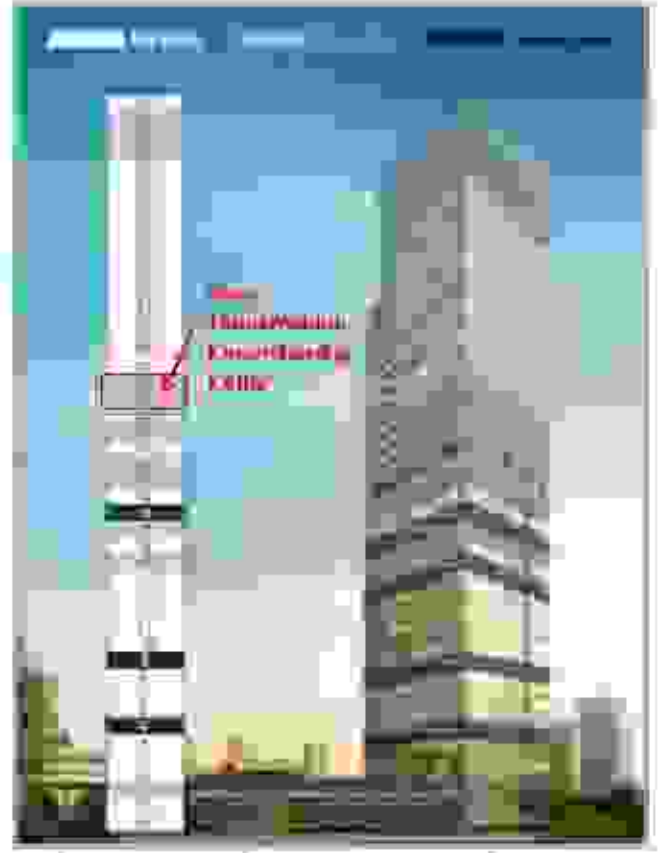
4., 3., 2. Bodrum Katlar	: Otopark alanları, depolar, teknik hacimler, ortak alanlar
Zemin Kat	: 3 adet dükkan, teknik alanlar ve depolar
1. Normal Kat	: Teknik mekanlar, tuvalet odaları, 4 adet ofis
24. Normal Kat	: Teslimat Katı
2., 3., 33., 35., 36., 42. Normal Katlar	: Ofis Alanları



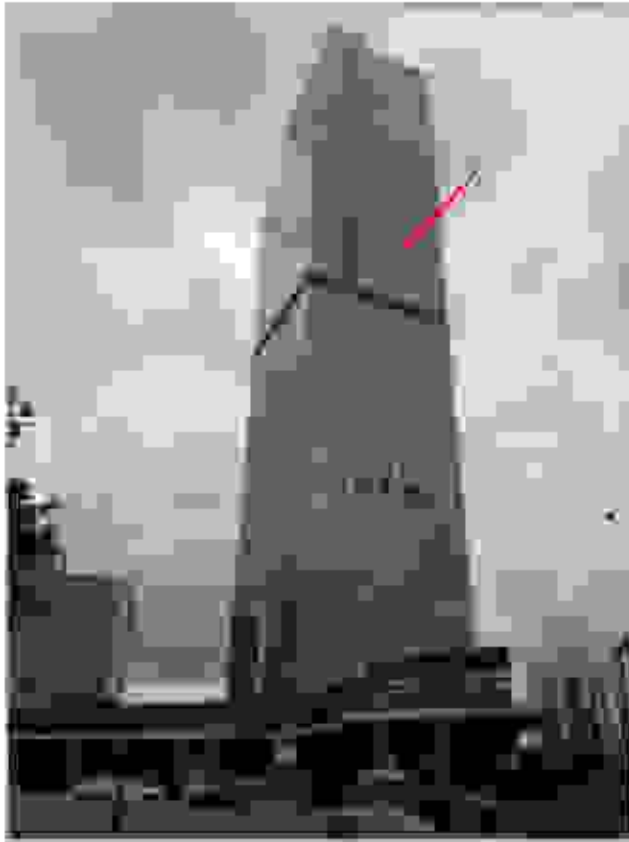
And Gavrimenkulün Fotoğrafları



Tipoloji Gösterimi



İnternet Sitesine Göre Katların Detaylı Durumu



Mevcut Durum



Mevcut Durum





Anıt Tapınmaz - Kardaşlar Sokak - Gıyık Kdesi



Anıt Tapınmaz - Gıyık Kdesi



Anıt Tapınmaz - Kardaşlar Sokak



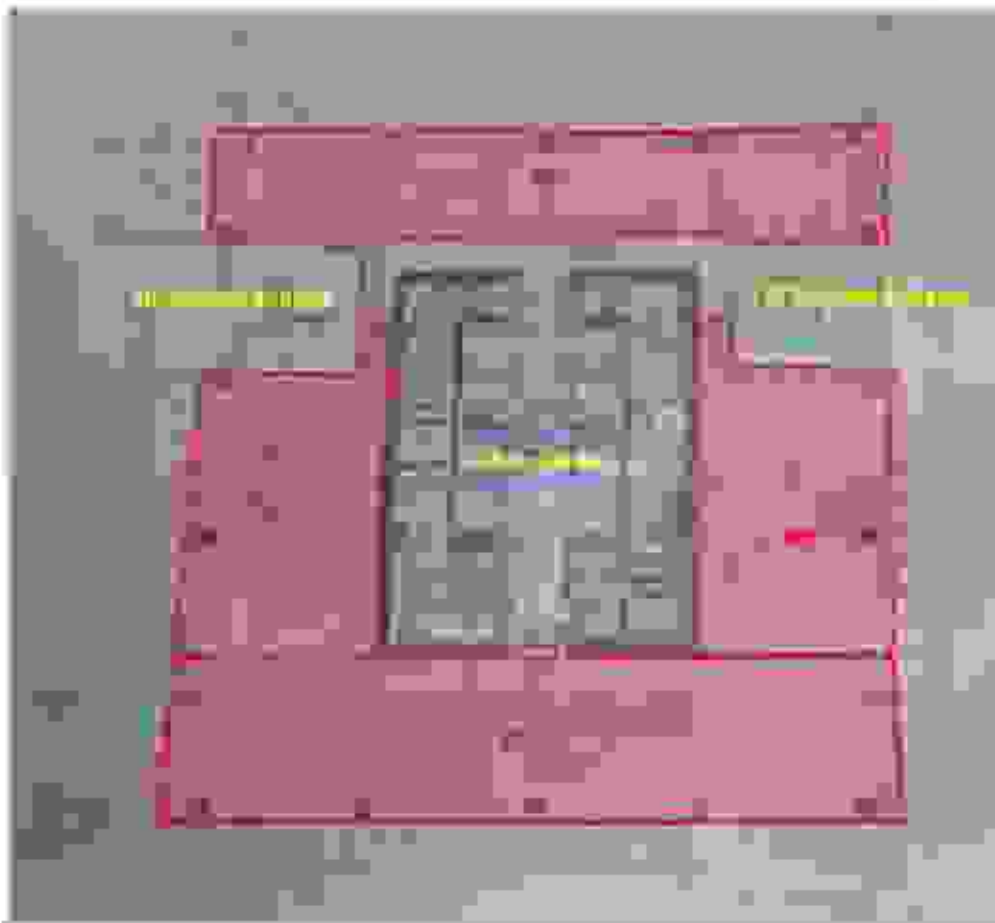
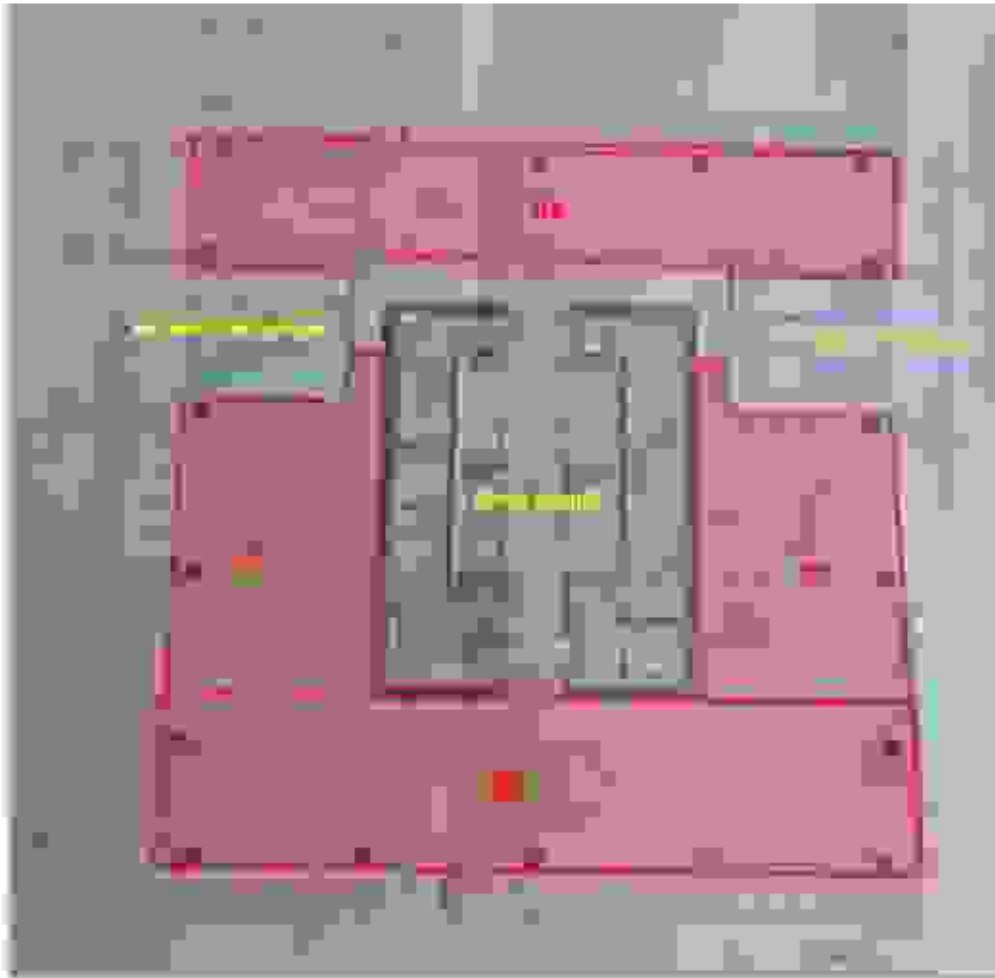
Anıt Tapınmaz - Rönnesazı Toprak

6.2.2 Bağımsız Bölümlerin Anlatımı ve Fotoğrafları

Değerleme konusu tapınmazlar Tapu kayıtlarına göre İstanbul İl Aile Hukuk İdaresi, Kültür Varlıklarını Koruma Bölgesi, 227. pafta, 2939. ada 3 parsel no'lu 13.042,60 m² yüzölçümünü "47 Katlı Betonarme Bina ve Anıt" niteliğindeki ana gayrimenkulde konumlu "Ofis" vasıflı B6, B8, B9, B2 bağımsız bölüm no'lu gayrimenkuller ile "Tetmih Alanlı Ofis" vasıflı B7, B5, B1, B3 bağımsız bölüm no'lu gayrimenkullerdir.

Konu tapınmazlar 25. katta (B6, B7, B8, B9 no'lu bağımsız bölümler) ve 26. katta (B1, B2, B3 no'lu bağımsız bölümler) konumlanmaktadır. **Mevcut durumda kat içinde yer alan bağımsız bölümler bütüncül olup, 2 ayrı bağımsız bölüme dönüştürülmüştür.** Ayrıca 46 ve 47 no'lu kat bahçeleri ve koridorlar 25. katta, 48 ve 49 no'lu kat bahçeleri ve koridorlar 26. katta kullanım alanı içine dahil edilmiştir. 25. no'lu katta kapalı ve açık ofisler, sekreterya, toplantı odası, kat bahçesi, mutfak, WC, depolar ve teknik hacimler bulunmaktadır. 26. katta ise kapalı ve açık ofisler, yönetici odaları, yönetici asistan alanı, toplantı odası, havuz, kat bahçesi, mutfak, WC, depolar ve teknik hacimler bulunmaktadır. Bina içerisindeki kollar arası geçim, kolların ortasında konumlu olan ortak alanda bulunan B1 adet asansör ile bağlantılıdır. Ortak alanda ayrıca 2 adet yangın çıkışı ve 1 adet VÖB asansörü bulunmaktadır.





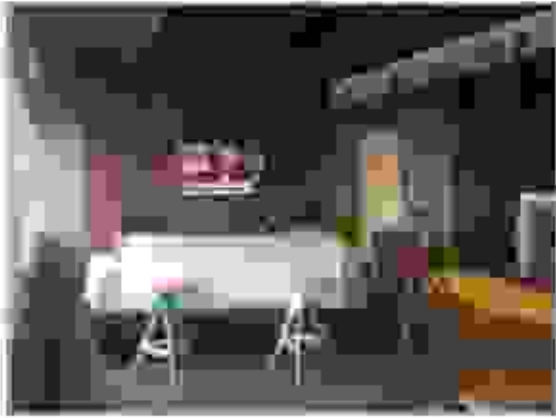
25. Kat Fotoğrafları



Şirketin girişi



Şirketin girişi



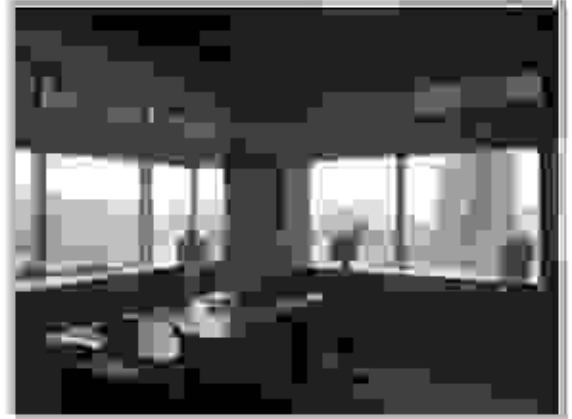
IV-Salının Dinlenme Alanı



Mülkiyet



Ofis alanı



Ofis alanı



Koridor



Koridor





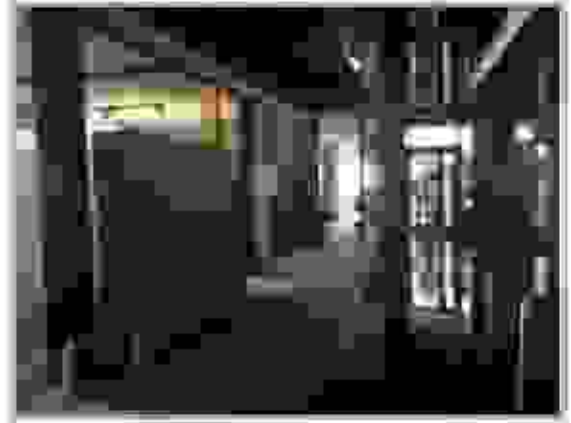
Toplantı Odası



Toplantı Odası



Koridor



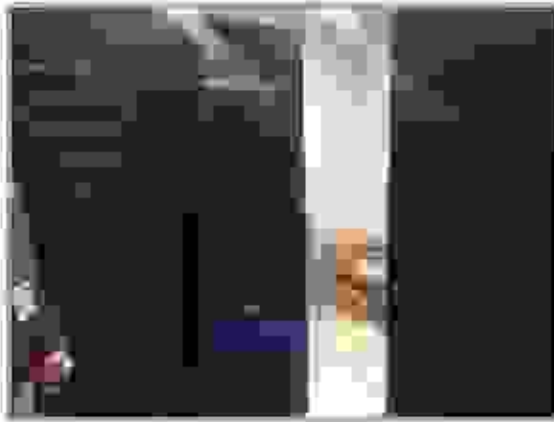
Koridor



İç Bahçe



İç Bahçe



Teknik Odalar (Benzer)



3D Alanlar (Atanabilir WC, Yangın/Malzeme) (Benzer)



26. Kat Fotoğrafları



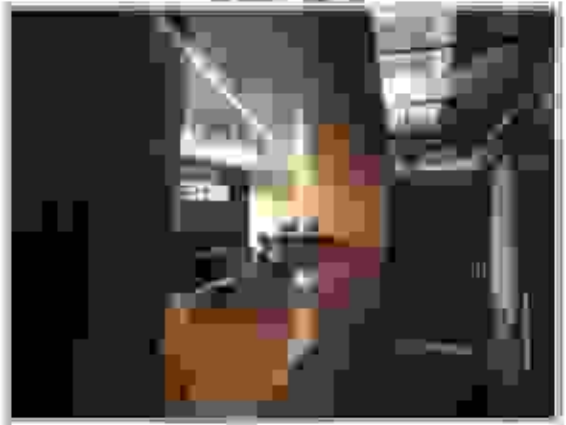
500. H.000.000



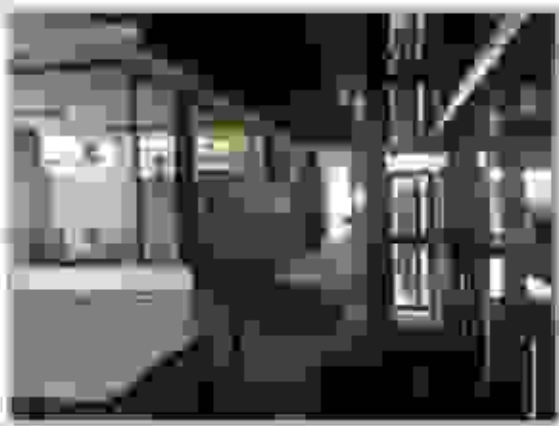
Toplantı Odası



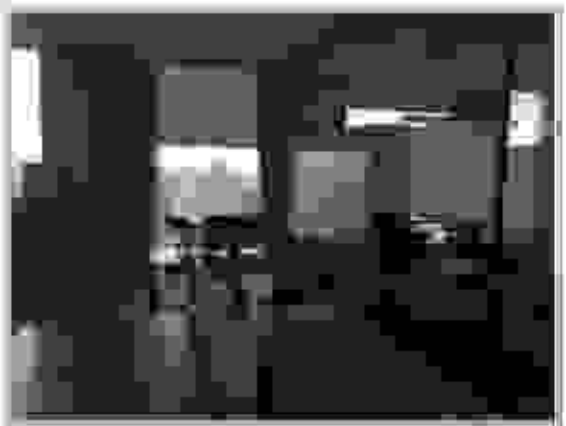
500. H.000.000



Yatırımcı Şefkaterya



Koridor



Ofisler



500. H.000.000



Ofisler

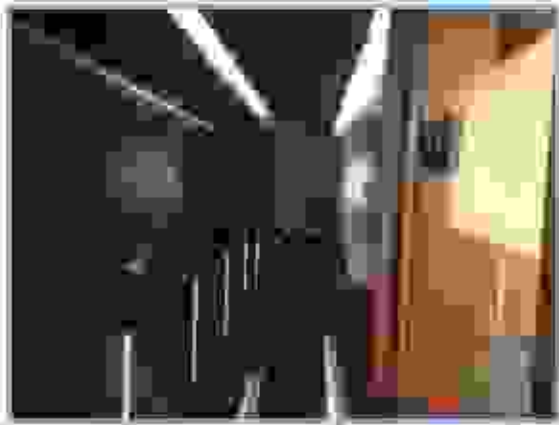




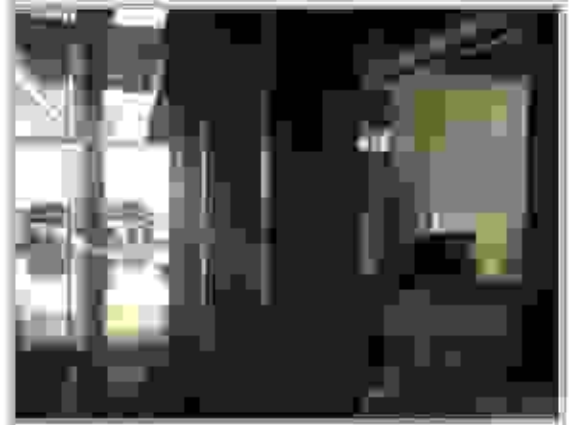
Yat Bölgesi



Yemek



Bar/etki Önerileri Alanları



Öfeler



Konferans



Konferans



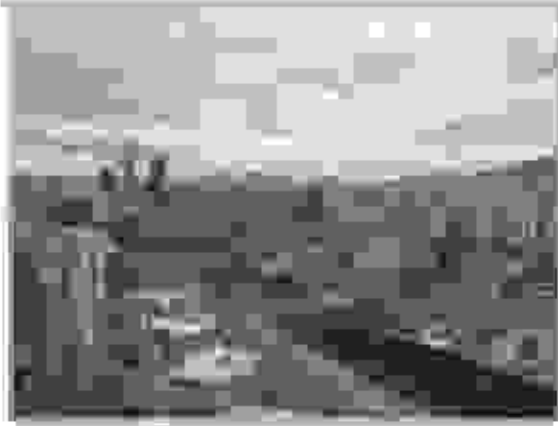
Özel Alanlar (WC)



Özel Alanlar (WC)



Manzara Fotoğrafları



Übrarlıya, Akülörk Mah.



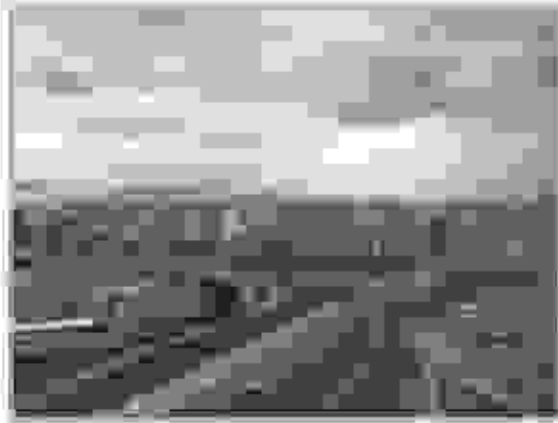
Köçümlük, Bakıllık Köyü, İğrenk Köyü



Köçümlük, Bakıllık Köyü, İğrenk Köyü



İğrenk Köyü, Akülörk



Kazvırdığı Kavcağı, Akülörk Köyü



Palladium Residence, Göztepe, Üsküdar



Palladium MVM, Beşiktaş, Etiler Mahallesi



Başbakanlık, Ümraniye



7 DEĞERLEME

7.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınıflayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- D-100 karayolu ve Kozyatağı Kavşağı'na yakın konumda olması ulaşım ve erişilebilirliğini kolaylaştırır.
- + Tasınmazların yakın çevresinde bilirliliği yüksek konut ofis ve AVİM projelerinin var olması.
- + Taşınmazın market değeri yüksek prestijli bir proje içinde var olması.
- + Konu taşınmazların bulunduğu proje içinde yüksek katlı konumlanıyor olması.

Zayıf Yönleri

- Mimari projelene aykırı olarak, 25 Katlı B6 B7 B8 B9 no'lu bağımsız bölümlerin birleştirilmesi.
- Mimari projelene aykırı olarak, 26 Katlı 90 91 92 93 no'lu bağımsız bölümlerin birleştirilmesi.
- Kat planlarının ve koridorların kullanım alanı içine dâhil edilmiş olması.

Fırsat

- + Taşınmazların konumlandığı Atasehir bölgesi yeni gayrimenkul yatırımları ile market gelişme trendini sürdüren bir ilçe olması.
- + İstanbul Finans Merkezi'nin bakanlıklarınla birlikte Atasehir ve çevresinde yer alan gayrimenkullerin değerinin pozitif etkilenme ihtimali.
- + Bölgede yapılacak planlanan metro hattının ulaşım bağlantılarını güçlendireceği olması.

Tehditler

- Karşı taşınmazlara yakın konumda yer alan ve mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden ve bir kısmı planlama aşamasında olan projelerin yer alması bölgede rekabet unsuru yaratmaktadır.
- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi.



7.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

7.2.1 Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında gayrimenkullerin değerini tespit etmek için Emsal Karşılaştırma Analizi (Piyasa Yaklaşımı) Analizi yöntemleri kullanılmıştır.

7.2.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değerini tespit etmek için Emsal Karşılaştırma Analizi ve Gelir Yaklaşımı Analizi yöntemleri kullanılacaktır. Emsal karşılaştırma analizi yönteminde benzer konseptte satılık ofis emsalleri irade edilerek salınlı ofis birim fiyatı değeri ve kiralin ofis emsalleri irade edilerek birim kira fiyatı değeri ulaşılabilmektedir. Sonrasında bu değerler kullanılarak emsal Karşılaştırma Analizi ve Gelir Yaklaşımı Analizi ile değer verilecektir. Sonuç ile en kuvvelli verilere dayanan yöntem ile ulaşılan değer ile takdir edilecektir.

7.2.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi (Piyasa Yaklaşımı)

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

7.2.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Kira ve Satış Örneklarının Tanım ve Kira ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Kullanılan Emsaller

Satılık Emsaller

No	Konum	Kullanım Şekli	Durumu	Kira (m ²)	Kira Tutarı	Fiyat (TL/m ²)	Özellikler/Özellikler Açıklamaları
1	Faldirum Tower (100 Kat)	Ofis	Satılık	1000	21.950.000	21.950	Daha düşük katlı manzara
2	MV Tower Kat Katları	Ofis	Satılık	100	7.855.000	78.550	Ferdi tamamlanan proje Toplu ulaşım, manzara, manzara dışı ofis
3	Voyvod Mulidier	Ofis	Satılık	140	1.650.000	11.785	Toplu ulaşım, manzara, manzara ve konsepti dışı ofis Yapı dışı ofisli
4	Uphill Tower	Ofis	Satılık	150	1.250.000	8.333	Toplu ulaşım, manzara, manzara ve konsepti dışı ofis Yapı dışı ofisli
5	Sahokart Finans Merkezi	Ofis	Satılık	100	1.800.000	18.000	Toplu ulaşım daha uzak Lüks ofis ve çevreli ofis Potansiyeli mevcut
6	Sarıyeri Finans Merkezi	Ofis	Satılık	385	2.750.000	7.143	Toplu ulaşım daha uzak Bakava ve çevreli ofis Potansiyeli mevcut
7	Flora Residence	Ofis	Satılık	75	525.000	7.000	Etkileşimli konsepti dışı ofis Etkileşimli ofisli konsept
8	Faldirum Tower (100 Kat Katları)	Ofis	Satılık	1000	23.700.000	23.700	Fiyat yüksek Bazı katlarda
9	Ağaçlar My Office	Ofis	Satılık	375	4.600.000	12.266	Toplu ulaşım daha uzak Manzara ve konsepti dışı ofis

Faaliyette emsal olarak belirtilen vergiler gayrimenkuller hakkında yapılan finansal araştırmalar kapsamında emsal alım sahiplerine yapılacak rapor çalışmaları ve diğer araştırmalar ile değerlendirilmiştir.



Kirik Emsaller

No	Konut	Kullanım Tipe Sekli	Durum	Bölü mü (m ²)	Fiyatı	Fiyat m ² /m ²	Bölümü Durumu	Özellikler
1	Falbalum Teyce 10. Katlı ofisler	Ofis	Kirik	1.078	35.000 TL	32 TL	Bölü alanı 1.300 m ² 'dir. Dekorasyon yapılmamıştır	
2	Falbalum Teyce 10. Katlı	Ofis	Kirik	403	13.000 TL	32 TL	* 290 m ² 'lik alan yüksekliği * Tek bölüme sahiptir	
3	Karacasu Meryem	Ofis	Kirik	1.000	42.000 TL	42 TL	Tarihi yapılar da dahil olmak Manzara ve konsepti büyük Yapılabilecektir	
4	Mavi New York Akademi	Ofis	Kirik	1.488	41.000 TL	27,5 TL	Proje tamamlandı ancak Tarihi yapılar da dahil olmak Manzara büyük	
5	Müskül Akademi	Ofis	Kirik	1.216	53.000 TL	43,2 TL	1000 m ² 'lik büyüklük Tarihi yapılar da dahil olmak Manzara ve konsepti büyük	
6	Ağaçlı My Office	Ofis	Kirik	874	49.000 TL	56 TL	Tarihi yapılar da dahil olmak Manzara ve konsepti büyük büyük	
7	Büyükdere	Ofis	Kirik	1.216	30.906 TL	25,3 TL	Proje tamamlandı ancak Tarihi yapılar da dahil olmak Manzara ve konsepti büyük	

Tablodaki emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde var olan farklı sınıflara ait emsal alanlar arasında emsal alanın en uygun olduğu yapıya göre yapılan görüşme ile ve internet aracılığıyla ile derlenmiştir

7.2.2.1 2 Emsaller Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır:

- Bölgede satılık ve kiralık azı yoktur. Mevcut alandır. Durum, aktif niteliğindeki gayrimenkullerin fiyat ve doluluk oranlarını etkilemiştir. Bu bağlamda aktif fiyatlar üzerinden %15-25 mertebesinde pazarlık payı görülmüştür.
- Bölge genelinde 0-100'e sınırlı olmak veya yakın olmak değerler yüksek kalmaktadır.
- Bölge konut ve ticaret yönlü gelişim alanı ile alandır. Herhangi bir alanda olduğu gibi şehrin farklı noktaları da yeni aktif alanlar yaratmaktadır. Doluluk ve fiyat artışları görülmüştür.
- Ofis niteliğindeki gayrimenkullerin döviz bazında fiyatlandırılırken kurdaki hareketlilik, yatırımcıların TL bazında seçime yönelmiştir.
- Tam kat ofis alanı, büyük boyutun emsalleri fiyatları, uzaklaşma ve dar bir alıcı veya kiracıyla kitle ile sınırlanmış olma dezavantajı gösterse de kiralık kayıp alanı yokedebilmesi ile bunu bunu hissetmemektedir.
- Fiyatları benzer mülkleri, kat ortak mahallindeki payında kapsayan alan boyutu ile pazarda anorm ve aktif edilmektedir.
- Tam kat çevrilmesi için alan dağılımı daha fonksiyonel kullanımında izin verdiğinden mevcut durum değer daha yüksek değere ulaşmaktadır. Ancak mevcut durumda aktif alandaki kayıp alanlar da boyutuna katkı ettiğinden, gayrimenkulün aktif birim kira ve satış değerleri, yasalara göre düşük kalmaktadır.
- Satılık emsaller çerçevesinde birim satış değerinin mevcut durum alan 21ç0s0 ile 18.000-19.000 TL/m² yasal alan boyutlarına göre ise 23.000-24.000 TL/m² mertebesinde olduğu görülmüştür.
- Kiralık emsaller çerçevesinde aylık birim kira değerinin mevcut durum alan 21ç0s0 ile 95-100 TL/m² yasal alan boyutlarına göre ise 120-135 TL/m² mertebesinde olduğu görülmüştür.



7.2.2.1.3 Emsal Karşılaştırma Analizine Göre Taşınmazların Piyasa Değeri

Gayrimenkulün bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerlerine göre lokal edilmiş değer görüşü aşağıda belirtilmiştir. Konu taşınmazın proje kilitli bölümleri bulunmaktadır.

Yasal Durum - Piyasa Değeri

Kat No	Başlangıç Bölüm No	Yatırım	Hiss	Mevcut Durum	Mevcut Alanı (m ²) (*)	Birim Değer TL	Toplam Değer TL
25	B6	Ofis	Tam	Ofis	209,2	23.000	4.811.745
25	B7	Ofis	Tam	Ofis	145,9	24.300	3.544.077
26	B8	Ofis	Tam	Ofis	267,8	25.250	6.756.125
26	B9	Ofis	Tam	Ofis	145,9	24.300	3.544.077
26	90	Ofis	Tam	Ofis	209,2	23.350	4.880.962
26	91	Ofis	Tam	Ofis	145,9	24.750	3.600.611
26	92	Ofis	Tam	Ofis	267,8	25.500	6.828.044
26	93	Ofis	Tam	Ofis	145,9	24.350	3.550.543
Toplam Değer							37.251.154
Yaklaşık Değer							37.650.000

Mevcut Durum - Piyasa Değeri**

Kat No	Başlangıç Bölüm No	Yatırım	Hiss	Mevcut Durum	Mevcut Alanı (m ²) (*)	Birim Değer TL	Toplam Değer TL
25	B6	Ofis	Tam	Ofis	296,3	16.500	4.891.075
25	B7	Ofis	Tam	Ofis	203,1	16.500	3.351.225
26	B8	Ofis	Tam	Ofis	379,8	16.500	6.276.825
26	B9	Ofis	Tam	Ofis	203,1	18.500	3.757.225
26	90	Ofis	Tam	Ofis	296,3	18.750	5.556.125
26	91	Ofis	Tam	Ofis	203,1	18.750	3.808.706
26	92	Ofis	Tam	Ofis	379,8	18.750	7.110.675
26	93	Ofis	Tam	Ofis	203,1	18.750	3.808.706
Toplam Değer							40.215.675
Yaklaşık Değer							40.215.000

(*) Yatırımların başlangıç bölüm alanıyla kat alanları alanındaki bir payın %10 hisse hissesi ile hesaplanmıştır. Mevcut Alanın Yasal Alan ile Kat Alanlar arasındaki farkları kat alanları alanındaki bir payın %10 hisse hissesi ile hesaplanmıştır.

** Bu değer birliktir ve ayrılmıştır.



7.2.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Konu taşınmazının mevcut piyasa şartlarında makul kabul edilecek kira geliri ile ulaşabileceği değer belirlenmiştir. İnşaat devam eden projenin değer tespiti için gelir indirgeme yöntemi analizi kullanılmıştır.

7.2.2.2.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi (Kira Değer Analizi)

Direkt kapitalizasyon yöntemi emsal kira takdiren gözönüne alınarak, taşınmaz için şerhli ve kat konumunu çerçevesinde kullanılacaktır. Kapitalizasyon oranı “10” bu tip mülkiyet için genel kabul çerçevesinde % 0-2 mertebesinde olup; konumu, yapı özellikleri ve bakım manzarası ile zaman içinde değer artışı göstermede eğilimli olduğu düşüncesi ile % 0.25 kabul edilecektir.

Tablolu Gelir Geriye Yöntemi Değer Takat Tablosu / **Yasal Durum İçin**

Kat No	Bölgemiz	Toplam Edilen Kira Değeri (TL/yr)	Böyükölçü (m ²)	K Oranı (%)	Yaklaşık Değer (TL)
86	86	120	296.2	0.25%	1,821.115
87	87	120	145.9	0.25%	3,985.164
88	88	120	267.6	0.25%	4,785.252
89	89	120	145.9	0.25%	3,985.164
90	90	120	205.2	0.25%	4,911.467
91	91	120	145.9	0.25%	3,941.162
92	92	120	267.6	0.25%	4,854.981
93	93	120	145.9	0.25%	3,941.162
Toplam Değer:					37,793,241
Yaklaşık Değer:					37,793,000

Tablolu Gelir Geriye Yöntemi Değer Takat Tablosu / **Mevcut Durum İçin**

Kat No	Bölgemiz	Toplam Edilen Kira Değeri (TL/yr)	Böyükölçü (m ²)	K Oranı (%)	Yaklaşık Değer (TL)
86	86	86	296.3	0.25%	3,440.826
87	87	86	203.1	0.25%	3,744.112
88	88	92	379.8	0.25%	3,609.805
89	89	86	203.1	0.25%	3,744.112
90	90	86	292.3	0.25%	3,231.550
91	91	86	203.1	0.25%	3,841.116
92	92	86	379.8	0.25%	3,118.545
93	93	86	203.1	0.25%	3,601.115
Toplam Değer:					40,521,316
Yaklaşık Değer:					40,520,000

7.2.2.3 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden, mümkün, vasıl olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa kullanımının tekli etme ve istekli olacağı fiyat formüle edilerek, varlık için aktında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdaki dikkate alınması gerekir:

- bir kullanımın mümkün olduğunun belirlenmesi piyasa katılımcıları tarafından makul kabul edilebilecek olan kullanım gözönüne alınmalıdır.
- vasıl olarak bir verilebilir şartını yansıtmalı; herhangi kullanımında illik herhangi bir kullanma ömri, inşaat şartları dikkate alınmalıdır.
- kullanımın finansal olarak uygulanabilir olması şartı ise fiziki olarak mümkün ve vasıl olarak izin verilebilir bir alternatifi bu kullanıma dönüştürme maliyetlerini hesaba kattıktan sonra, tipik bir piyasa katılımcısına mevcut kullanımın gelirisinin üstünde, vade geliri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.



Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde geliştirilme, teknolojik gelişme ve iktisadî ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temini edilmiş en optimum seçeneğin uygulanma katmanında konulamaması gibi istenmeyen vakolar sektörde sık sık olabilmektedir. Bir başka örnekte ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil aynı zamanda yasal mevzuatın gerektirdiği de yarıncı getirilen projedir.

Ülkemizde imar planları geliştirilme hızında ayak uyduramamakta ve hepelerden dolayı kalmaktadır. Bu durum bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilebilir yapıları mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yaratacağı bir verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yarıncı bir verilmeyen ve farklı açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilmez.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevre özellikleri, arazi yapısı, mevcut imar durumu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda en etkili ve verimli kullanımları "Ofis" olarak kullanılacağı düşünülmektedir.



8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın değer takdir edilirken;

Konu taşınmazın bölgedeki konumu, çevresinin yapılaşma durumu, imarata hakimiyet, ulaşım ve alt yapı imkânları ile pazar ulaşımları dikkate alınmıştır.

Değerleme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve taşınmazın ulaşabileceği kira geliri dikkate alınarak Gelir İndirgeme Analizi alt başlığı olan "Kira Değer Analizi" yöntemi uygulanmıştır.

Uygun bulunan yöntemlerle araştırılmak üzere ulaşılan emsallerin, taşınmazın göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiştir. Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak taşınmaz için değer takdir edilmiştir.

Yaklaşımlara göre ortaya çıkan değerler aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Yöntemleri Karşılıklı Değer Tablosu (Yasal Durumuna Göre)

Özet Tablo	Değer (TL)	Değer (ABD\$)
Emsal Karşılaştırma Analizine (Piyasa Yaklaşımı) Göre Değer	37.650.000	10.400.000
Gelir İndirgeme Analizi (Gelir Yaklaşımı) Göre Değer (Kira Değeri Emsal)	37.793.000	10.440.000

1 ABD\$ = 3,62 TL kuru ile değerlendirilmiştir.

Her iki yöntem ile bulunan değerler birbirine çok yakın çıkmıştır. Bu nedenle her iki değerin yalıtımlı ortalaması¹ yasal durumuna göre **37.700.000 TL (OtuzYediMilyonYediYüzBin - Türk Lirası)** rapor tarihindeki değer olarak takdir edilmiştir.

Mevcut durumuna göre ile taşınmazların mevcut kullanımına göre yapılan analizde bulunan değerlerin ortalaması olan **40.400.000 TL (KırkMilyonDördYüzBin - Türk Lirası)** "mevcut durum pazar değeri" olarak uygun görülmüştür.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporla Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen maddeler bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyumuca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Projesine uygun inşa edilmişliğini gösteren taşınmazlara yerleşim yapı kullanım izni belgesi mevcuttur.



9 SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Sonuç Olarak:

- Bölgede önemli konut bölgesinin bilip, D.100 karayolu üzerinde ileri alanlara ulaşıldığı noktada olup çevresinde benzer kalitede ofis yapıları bulunmamaktadır.
- Pazarda ofis nitelikli yapılarda boşluk oranının yüksek olduğu görülmekte ve değerleme takdirlğinde bu bilgi ile hareket edilmiştir.
- Bölgenin ulaşılabilirliği metreye artmış ve çevredeki destek donatı alanları ile üst düzey konut segmenti taşınmazın değer sürekliliğinin güçlendirmektedir.
- Taşınmazın konumu, boyutu, yakın çevresi, mimari özellikleri, yapı konsepti ve manzara olanakları gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin "Orta" görüşünün "Satılabilir" olacağı düşünülmektedir.
- Gayrimenkulün baki veya loto katılımları söz konusu olund belirtilen piyasa değeri üzerinden yüksek oranda indirilmeler yapılmaması gerekmektedir.

9.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün konumu ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Varda Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından taşınmazın toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Pazar Değeri

(22.02.2017 tarihli, KDV hariç)

37.700.000 TL

(Sizce Değer/Milyarlık) / (Sizce Değer) TL

Pazar Değeri

(22.02.2017 tarihli, KDV dahil)

44.486.000 TL

(KDV Dahil Milyarlık) / (Sizce Değer) / (Sizce Değer) TL

■ KDV uygulanacağı varsayılırsa:

1. Bu değerleme raporunu ilgili kurumları bilgilendirmek üzere Varda Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.
2. Bu rapor, bu değerleme raporuna ilişkin olmayan bir durumda rapor hazırlanmış olduğu bilgisi ile birlikte bir rapor olarak değerlendirilmemelidir.
3. Tespit edilen bu değerleme raporuna ilişkin güncellenen piyasa değerleri.
4. Rapor üzerindeki herhangi bir değişiklik, kullandığımız diğer uzmanlarımızla görüşülmeden yapılmamalıdır. Değerleme Standartları Varda Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.
5. Raporun hazırlanması için kullanılan raporlar, raporlar ve diğer raporlar.

Değerleme Uzmanı

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918

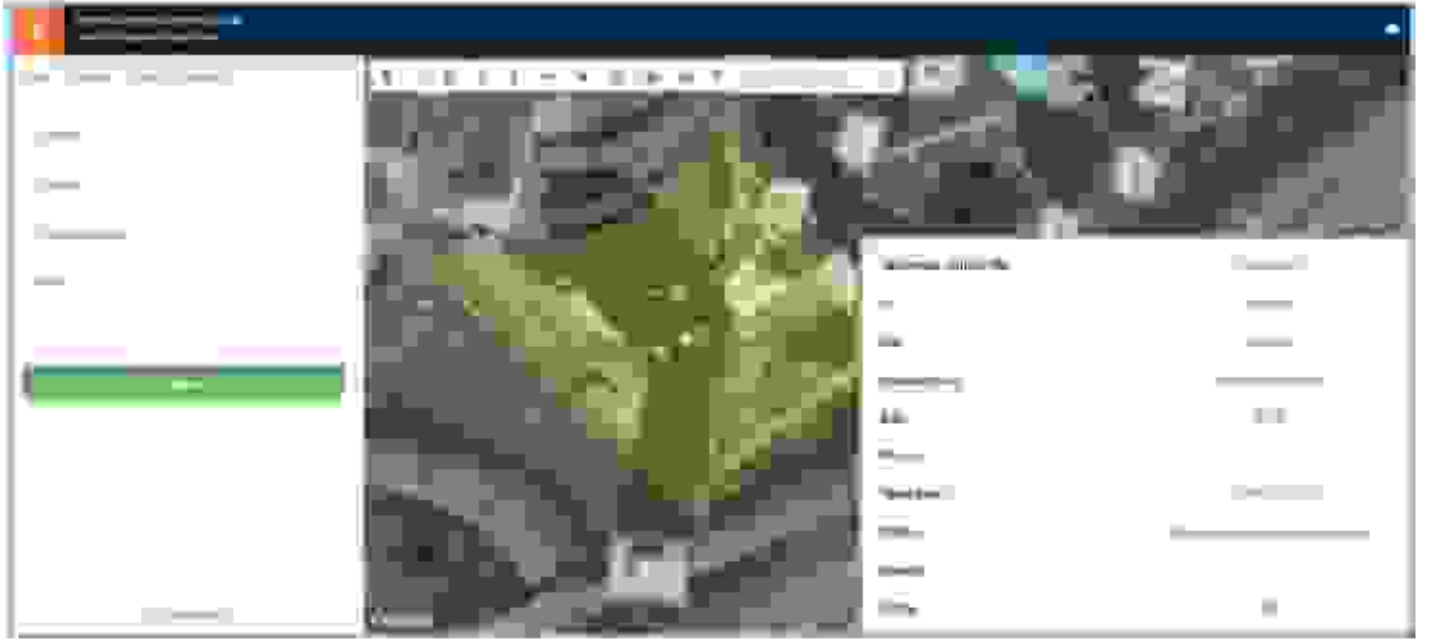
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

10 EKLER

- 1) TMMOB Paneli Sorgulama Görüntüleri
- 2) Adres Koda (LİMA)
- 3) Tapu Senetleri
- 4) Tahvil Belgeleeri
- 5) İmar Durumu (E-İmar)
- 6) Yapı Ruhsatları
- 7) Yapı Kullanım İzin Belgeleeri
- 8) Yapı Tatil Tutanakları
- 9) Encümen Kararları
- 10) Mimari Proje (Tapu Arşivi)
- 11) İmar Durumu (azınlık) (Araçları Belgeleeri)
- 12) ŞPH/ Lisanslar



1. İKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜSÜ**2. ADRES KODLARI (UAVT)**

Bina No	Bina Kodu	Site Adı	Apartman Adı
1	1000001		FALMOLU MADENLERDE (A BİNA)
101	1000002		FALMOLU MADENLERDE (B BİNA)
1	1000003		FALMOLU MADENLERDE
1A	1000004		
2A	1000005		
3	1000006		
3A	1000007		FALMOLU MADENLERDE (C BİNA)
T	1000008	STARTRAP KÖYÜ (A BİNA)	
TA	1000009	STARTRAP KÖYÜ (A BİNA)	TRKOR
TB	1000010	STARTRAP KÖYÜ (A BİNA)	TRKOR

Türü	İç Kapı No
1000001	101
1000002	102
1000003	103
1000004	104
1000005	105
1000006	106
1000007	107
1000008	108
1000009	109
1000010	110



Adres:
 BIRIMKÖŞ MÜH. KARDELER SOK.
 MALAZIĞIRI TOWERS APT No: 2 / B1
 AYRİCEHİLLİ / İSTANBUL
 Bina Kodu: 277855

Bu adrese ait adres kodu:
3327418994

BU ADRESİNİN İZLENİMİNDEN SORUMLU OLANLAR İZLENİMİNİ KENDİLERİNE ALIR.

Adres:
 BIRIMKÖŞ MÜH. KARDELER SOK.
 MALAZIĞIRI TOWERS APT No: 2 / B1
 AYRİCEHİLLİ / İSTANBUL
 Bina Kodu: 277855

Bu adrese ait adres kodu:
2156950537

BU ADRESİNİN İZLENİMİNDEN SORUMLU OLANLAR İZLENİMİNİ KENDİLERİNE ALIR.

Adres:
 BIRIMKÖŞ MÜH. KARDELER SOK.
 MALAZIĞIRI TOWERS APT No: 2 / B1
 AYRİCEHİLLİ / İSTANBUL
 Bina Kodu: 277855

Bu adrese ait adres kodu:
1517878791

BU ADRESİNİN İZLENİMİNDEN SORUMLU OLANLAR İZLENİMİNİ KENDİLERİNE ALIR.

Adres:
 BIRIMKÖŞ MÜH. KARDELER SOK.
 MALAZIĞIRI TOWERS APT No: 2 / B1
 AYRİCEHİLLİ / İSTANBUL
 Bina Kodu: 277855

Bu adrese ait adres kodu:
1517281323

BU ADRESİNİN İZLENİMİNDEN SORUMLU OLANLAR İZLENİMİNİ KENDİLERİNE ALIR.

Adres:
 BIRIMKÖŞ MÜH. KARDELER SOK.
 MALAZIĞIRI TOWERS APT No: 2 / B1
 AYRİCEHİLLİ / İSTANBUL
 Bina Kodu: 28748558

Bu adrese ait adres kodu:
2386052977

BU ADRESİNİN İZLENİMİNDEN SORUMLU OLANLAR İZLENİMİNİ KENDİLERİNE ALIR.

Adres:
 BIRIMKÖŞ MÜH. KARDELER SOK.
 MALAZIĞIRI TOWERS APT No: 2 / B1
 AYRİCEHİLLİ / İSTANBUL
 Bina Kodu: 28748558

Bu adrese ait adres kodu:
2721742597

BU ADRESİNİN İZLENİMİNDEN SORUMLU OLANLAR İZLENİMİNİ KENDİLERİNE ALIR.

Adres:
 BIRIMKÖŞ MÜH. KARDELER SOK.
 MALAZIĞIRI TOWERS APT No: 2 / B1
 AYRİCEHİLLİ / İSTANBUL
 Bina Kodu: 277855

Bu adrese ait adres kodu:
1354988497

BU ADRESİNİN İZLENİMİNDEN SORUMLU OLANLAR İZLENİMİNİ KENDİLERİNE ALIR.


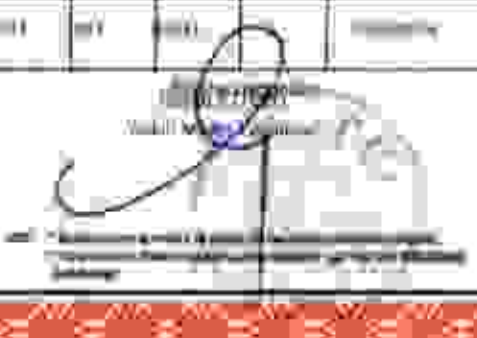
Adres:
 BIRIMKÖŞ MÜH. KARDELER SOK.
 MALAZIĞIRI TOWERS APT No: 2 / B1
 AYRİCEHİLLİ / İSTANBUL
 Bina Kodu: 28748558


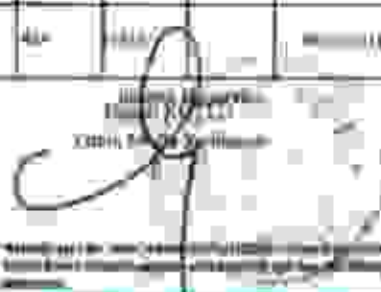
Bu adrese ait adres kodu:
3047528413

BU ADRESİNİN İZLENİMİNDEN SORUMLU OLANLAR İZLENİMİNİ KENDİLERİNE ALIR.





3. TAPU SENETLERİ

MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ	III	DEVLETİ	 TAPU SENEDİ		Köy No:			
	Formu	AVASLIDIR						
	Mülkiyeti	TECHERAKKATLIDIR						
	Kayıd							
	İstisna							
	Adres							
	Notu							
MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ	Form No:	Adres:	Tel No:	Adres:		Yatırım:		
	1999					1/1000		
	Sıra No:		Mülkiyet No:		Yatırım No:		Yatırım No:	
	1/1000		1/1000		1/1000		1/1000	
	MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ İMZA VE MÜHÜR BÖLÜMÜ İMZA VE MÜHÜR BÖLÜMÜ İMZA VE MÜHÜR BÖLÜMÜ							
	MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ				MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ			
	MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ				MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ			
	MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ				MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ			
	MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ				MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ			
	MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ				MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ			
Gözetim		Yatırım No:	Çizim No:	Kayıt No:	Yatırım No:	Gözetim		
1/1000		1/1000	1/1000	1/1000	1/1000		1/1000	
Sıra No:						Sıra No:		
1/1000						1/1000		
Yatırım No:						Yatırım No:		
1/1000						1/1000		
Gözetim						Gözetim		
1/1000						1/1000		

İSMA TAYYİMEKÇİLER	İTİ	İTANWİL		 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>	FORM 344		
	İsmi	YEMALIR					
	Mevkidi	T.C. DİSKALAY					
	Kayıd.						
	Sokakı						
	Kırsakı						
İSMA TAYYİMEKÇİLER	Pasap. No	Kayıd. No	Pasap. No	NİSİHETİ	TARİHİ		
					YIL	AY	GÜN
					17	04	2017
Şehir	Konya		YERİ				
KAYIT NO		KAYIT TARİHİ		SİGORTA NO			
00000000000000000000		17/04/2017		00000000000000000000			
BAĞLAVAN B.Ş.Ş.Ü.M	Sahibi/İsmi		Adres		Bölge No	Tapu No	İnşaat No/Alan
	00000000000000000000		00000000000000000000				
	<p>BAĞLAVAN B.Ş.Ş.Ü.M. (MÜHÜR) (İSİM) İZMİR İLİ İZMİR İLİ</p> <p>BAĞLAVAN B.Ş.Ş.Ü.M. (MÜHÜR) (İSİM) İZMİR İLİ İZMİR İLİ</p> <p>BAĞLAVAN B.Ş.Ş.Ü.M. (MÜHÜR) (İSİM) İZMİR İLİ İZMİR İLİ</p> <p>BAĞLAVAN B.Ş.Ş.Ü.M. (MÜHÜR) (İSİM) İZMİR İLİ İZMİR İLİ</p>						
	Şehir		Konya				
Çiftlik	Yerleşim Adı	Şifre	Bölge No	Tapu No	Şehir	İlçe	
000000	000000	000000	000000	000000	000000	000000	
Sahib. No.						Çiftlik No.	
Şifre No						Sahib. No.	
Tarih						Şifre No.	
						Tarih	

ANKA İZMİR BÖLGE BAŞKANLIĞI			A) İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ				Etiler/Beşiktaş				
			B) İZMİR										
			Mevlana DÜZÜNBAĞI ALI										
			Kırsal										
			Sokak										
			Mülki										
ERZURUM BÖLGE BAŞKANLIĞI			Pafta No.	Kada No.	Düzeltilmiş	İbnü'l-Hakim				140	140	140	
			140	140	140	140/140/140							
			Kırsal										
			Kırsal										
Kırsal			Kırsal			Kırsal							
Sana İşletim		Nispet		Aile Pafta		BOK Pafta		Küt. His.		Etiler/Beşiktaş			
140/140/140		140/140/140		140/140/140		140/140/140		140/140/140		140/140/140			
TAPU SENEDİ İZMİR BÖLGE BAŞKANLIĞI													
Etiler/Beşiktaş			Kırsal										
Kırsal			Kırsal										
Kırsal			Kırsal										
İbnü'l-Hakim		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal			
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal			
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal			
Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal		Kırsal			

TAPUSUZ BİLGİLERİ DİĞER	İl	TARŞIHI		 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>	İmge No		
	İlçe	TAŞLIH					
	Mahalle	ÇORBAKAYA IV					
	Köy						
	Sokağı						
	Köprü						
	Firma No.	Sıra No.	Parcel No.		Famile	Yıl	İy
			...				
Sermi							
...							
BİLGİLERİ DİĞER	...		...	...	...	...
	
	...						
	...						
Etiler		...	...	...	...	...
...		
...		
...		

ANA İŞYERİ BİREMLERİNİN	Adı	[...]		 <p>Türkiye Cumhuriyeti TARU SENEDİ</p>	Fotoğraf			
	Tipi	[...]						
	Adres	[...]						
	Özellik	[...]						
	Yer	[...]						
	Alan	[...]						
	Yüzölçümü	[...]						
Yatırım	[...]							
KAT MÜHÜRÜ		KAT İYİTİMİ		DEVRE MÜK				
Satış Bedeli		Kütlüğü		Azami Örtü	Esas No	Km No	İnceleme No	
[...]		[...]		[...]	[...]	[...]	[...]	
BİREMLERİNİN	[...]							
	[...]							
	[...]							
Gözetim		Yatırım No	KA No	Subjekt No	Özellik No	Tarih	Gözetim	
Yatırım No		[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	Gözetim No	
Satış No							Satış No	
Sıra No							Sıra No	
Tarih							Tarih	



4. TAKYIDAT BELGELERİ

YATIRIMCI VE/VEYA MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER

Adı Soyadı	T.C. Kimlik No	Adres	İletişim Bilgileri

YATIRIMCI VE/VEYA MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER

T.C. Kimlik No	Adı Soyadı	Adres	İletişim Bilgileri

YATIRIMCI VE/VEYA MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER

T.C. Kimlik No	Adı Soyadı	Adres	İletişim Bilgileri

YATIRIMCI VE/VEYA MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER

T.C. Kimlik No	Adı Soyadı	Adres	İletişim Bilgileri

YATIRIMCI VE/VEYA MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER

T.C. Kimlik No	Adı Soyadı	Adres	İletişim Bilgileri

YATIRIMCI VE/VEYA MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER

T.C. Kimlik No	Adı Soyadı	Adres	İletişim Bilgileri

YATIRIMCI VE/VEYA MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER

T.C. Kimlik No	Adı Soyadı	Adres	İletişim Bilgileri

YATIRIMCI VE/VEYA MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER

T.C. Kimlik No	Adı Soyadı	Adres	İletişim Bilgileri

YATIRIMCI VE/VEYA MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER

T.C. Kimlik No	Adı Soyadı	Adres	İletişim Bilgileri



ŞİRKETİNİZİN ADI			
Adres: ...			
.../.../...			
FAHRETLİ BAŞKANIN ADI VE SOYADI			
Adı	Soyadı	Unvanı	İmza
...
BAŞKANIN ADI VE SOYADI			
Adres: ...			
.../.../...			
ŞİRKETİNİZİN ADI			
Adres: ...			
.../.../...			
FAHRETLİ BAŞKANIN ADI VE SOYADI			
Adı	Soyadı	Unvanı	İmza
...
BAŞKANIN ADI VE SOYADI			
Adres: ...			
.../.../...			
ŞİRKETİNİZİN ADI			
Adres: ...			
.../.../...			
FAHRETLİ BAŞKANIN ADI VE SOYADI			
Adı	Soyadı	Unvanı	İmza
...
BAŞKANIN ADI VE SOYADI			
Adres: ...			
.../.../...			



PERSONAL INFORMATION

NAME: [REDACTED] SURNAME: [REDACTED] BIRTH DATE: [REDACTED] BIRTH PLACE: [REDACTED]

IDENTIFICATION

IDENTIFICATION NUMBER: [REDACTED] IDENTIFICATION TYPE: [REDACTED]

CONTACT INFORMATION

PHONE: [REDACTED] ADDRESS: [REDACTED] CITY: [REDACTED] COUNTRY: [REDACTED]

EMPLOYMENT INFORMATION

EMPLOYER: [REDACTED] POSITION: [REDACTED] START DATE: [REDACTED] END DATE: [REDACTED]

EDUCATION INFORMATION

EDUCATION LEVEL: [REDACTED] INSTITUTION: [REDACTED] GRADUATION DATE: [REDACTED]

PROFESSIONAL INFORMATION

PROFESSION: [REDACTED] LICENSE NUMBER: [REDACTED] LICENSE TYPE: [REDACTED]

ADDITIONAL INFORMATION

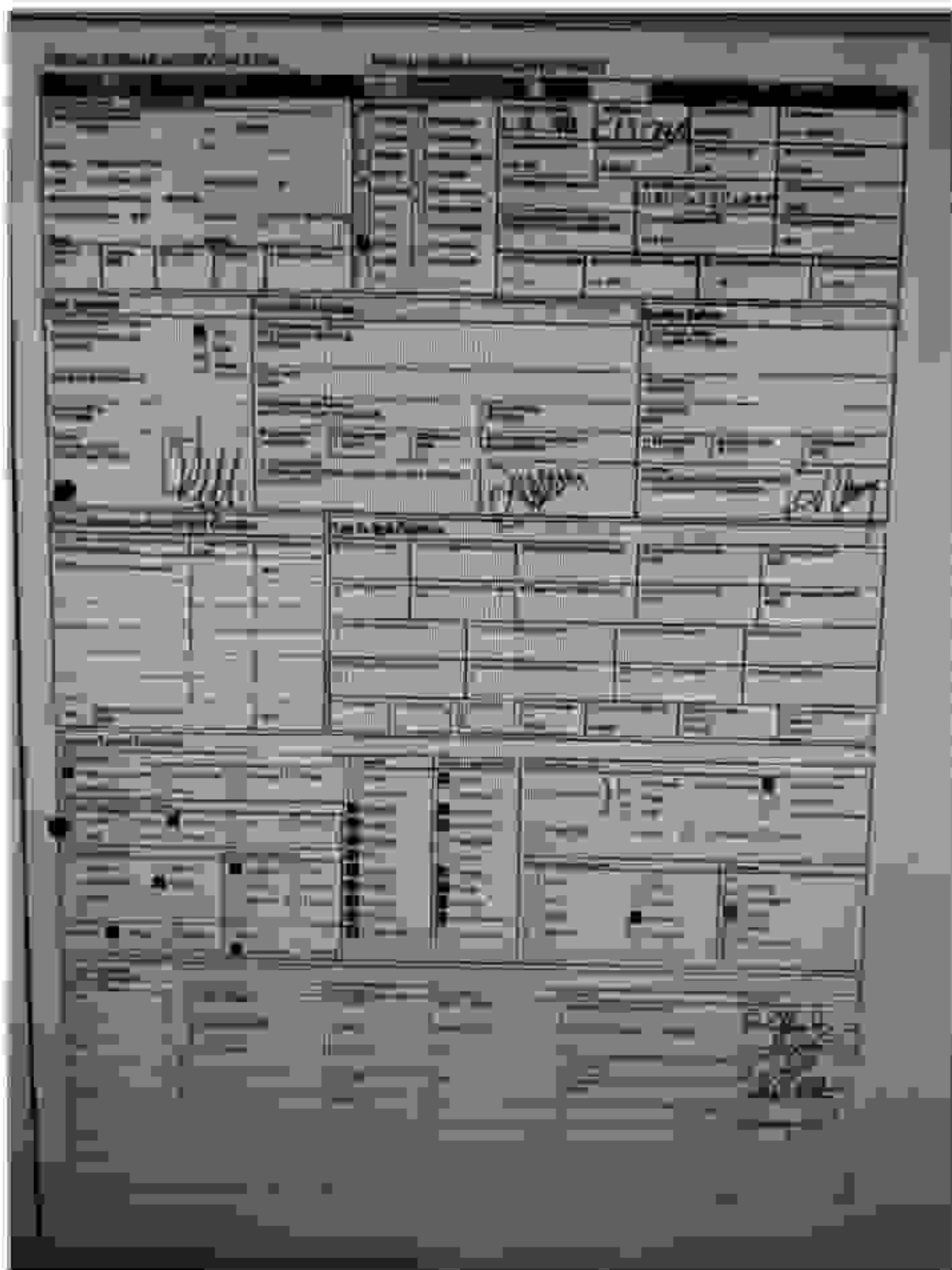
LANGUAGES: [REDACTED] SKILLS: [REDACTED] REFERENCES: [REDACTED]

DECLARATION

I hereby declare that the information provided is true and correct.

SIGNATURE: [REDACTED] DATE: [REDACTED]



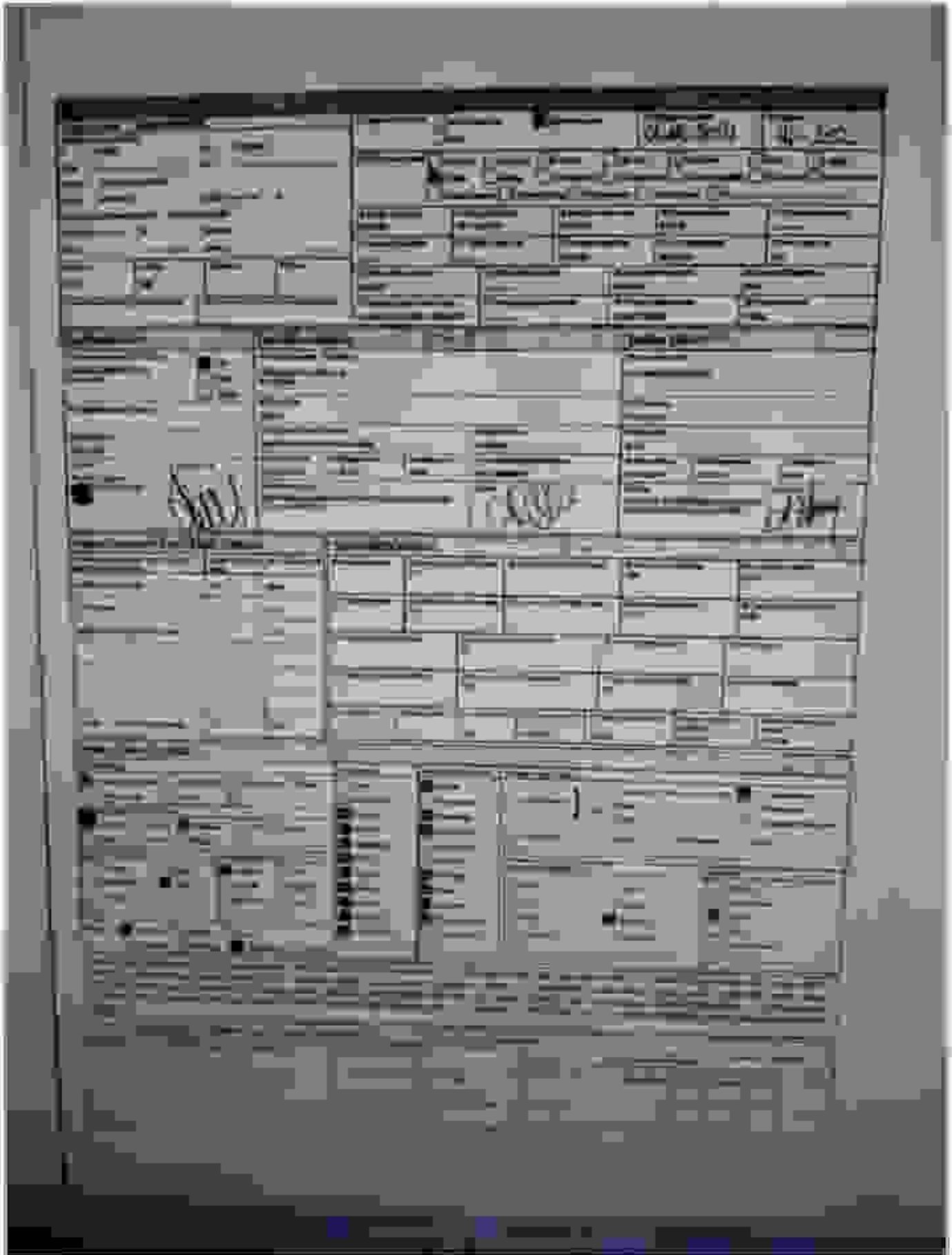


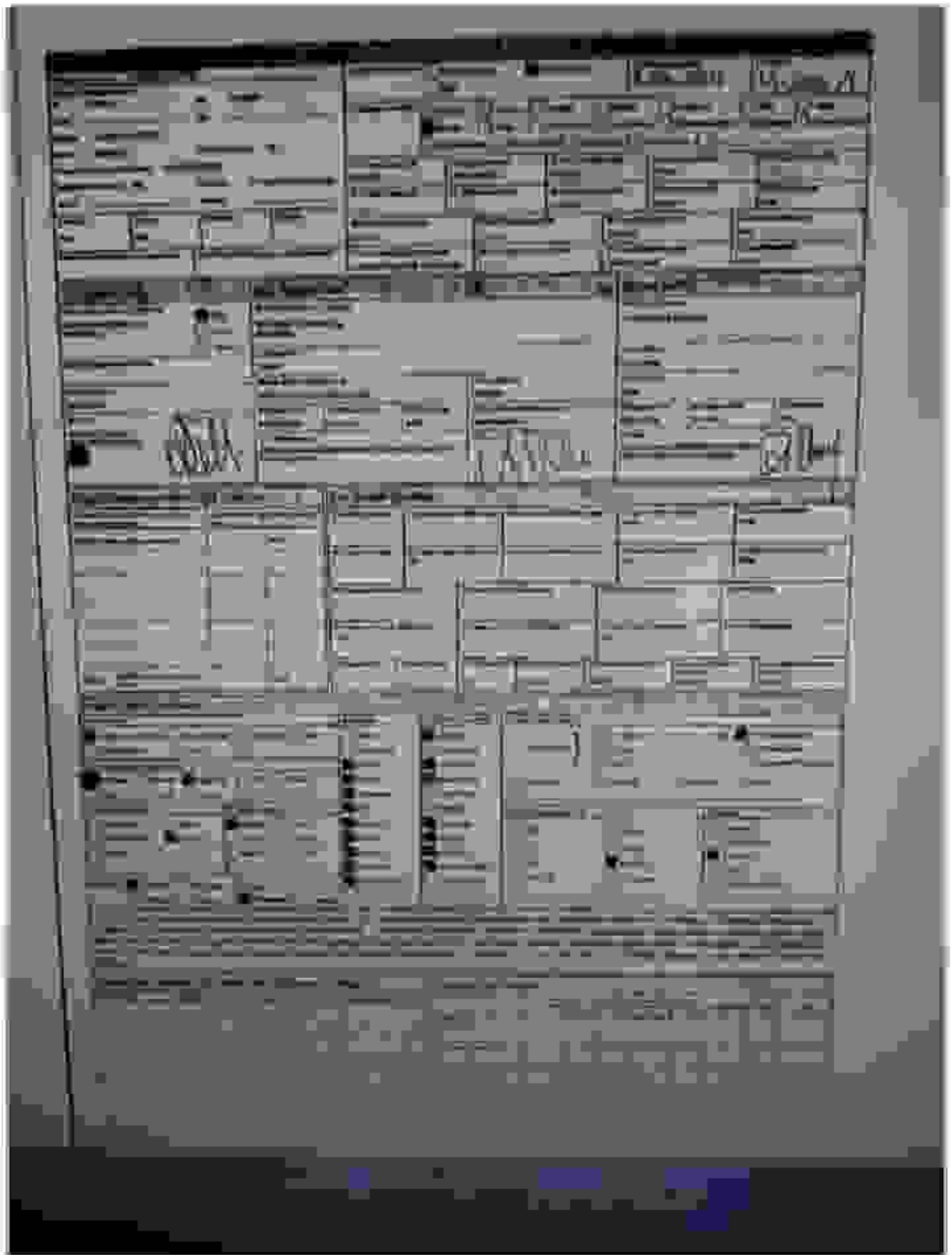
Handwritten document with a header and multiple tables. The header contains the text "MƏDƏNİYYƏT, GƏNCLİK VƏ SƏMƏRƏNDƏŞMƏ BƏLƏD BƏŞKƏTİ" and "MƏDƏNİYYƏT, GƏNCLİK VƏ SƏMƏRƏNDƏŞMƏ BƏLƏD BƏŞKƏTİ".

№	Ad	Sənəd №	Sənəd Tarixi	Sənəd Türü	Sənəd Məqsədi	Sənəd Məzmunu	Sənəd Məbləği	Sənəd Məbləği	Sənəd Məbləği
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

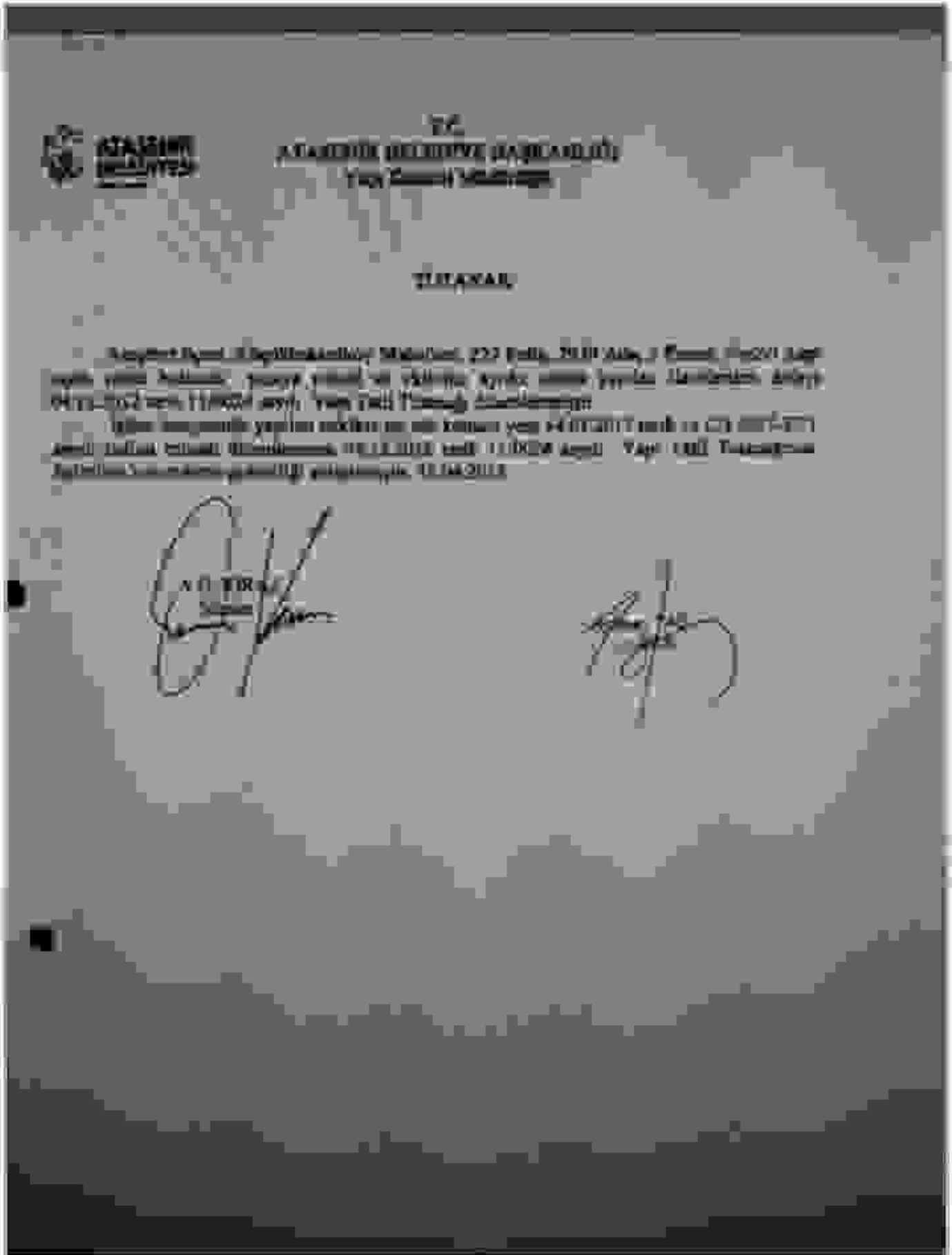


7. YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİ





8. YAPI TATİL TUTANAKLARI





**T.C.
MILLÎ EĞİTİM, GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI
T.C. Milli Eğitim Bakanlığı**



MEB İLKOKUL ÖĞRETMENLERİ MÜHÜRLEME VE İZLENİM ÇEKİMİ İZLENİM ÇEKİMİ
ŞARTNAMESİ

Millî Eğitim Bakanlığı tarafından hazırlanan bu şartname, 2012-2013 Eğitim Yılı için yapılacak olan öğretmenler gününde yapılacak olan izlenim çekimi için hazırlanmıştır. Bu şartname, 11 Eylül 2012 tarihinde yayımlanmıştır. Bu şartnamede belirtilen şartların yerine getirilmesi halinde, Bakanlık tarafından yapılacak işlemler aşağıdaki gibidir.

1. İşlem: Bu şartnameye göre yapılacak olan işlemler için Bakanlık tarafından hazırlanan izlenim çekim formu, öğretmenlerin bu formu doldurarak 2012-2013 Eğitim Yılı için Bakanlık tarafından yapılacak işlemler için kullanılacaktır.

MILLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI
MILLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI

**MILLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. Milli Eğitim Bakanlığı
T.C. Milli Eğitim Bakanlığı**

MEB İLKOKUL ÖĞRETMENLERİ MÜHÜRLEME VE İZLENİM ÇEKİMİ İZLENİM ÇEKİMİ
ŞARTNAMESİ

Millî Eğitim Bakanlığı tarafından hazırlanan bu şartname, 2012-2013 Eğitim Yılı için yapılacak olan öğretmenler gününde yapılacak olan izlenim çekimi için hazırlanmıştır. Bu şartnamede belirtilen şartların yerine getirilmesi halinde, Bakanlık tarafından yapılacak işlemler aşağıdaki gibidir.

**MILLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. Milli Eğitim Bakanlığı
T.C. Milli Eğitim Bakanlığı**

9. ENCÜMEN KARARLARI

YÜK
AYAKKABI İZLENİMLERİ BAKKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

KARAR YAZISI NO: 111/2019

Tarih: 02.09.2019

KONU: [111] Sayılı [111] Yürürlükte Olan [111] Madde [111] Hükmünde Karar [111] - [111] [111] [111] [111]

TEKİLİ: [111] Sayılı [111] Yürürlükte Olan [111] Madde [111] Hükmünde Karar [111] - [111] [111] [111] [111]

Encümen, [111] Sayılı [111] Yürürlükte Olan [111] Madde [111] Hükmünde Karar [111] - [111] [111] [111] [111]

BAKIM: [111] Sayılı [111] Yürürlükte Olan [111] Madde [111] Hükmünde Karar [111] - [111] [111] [111] [111]

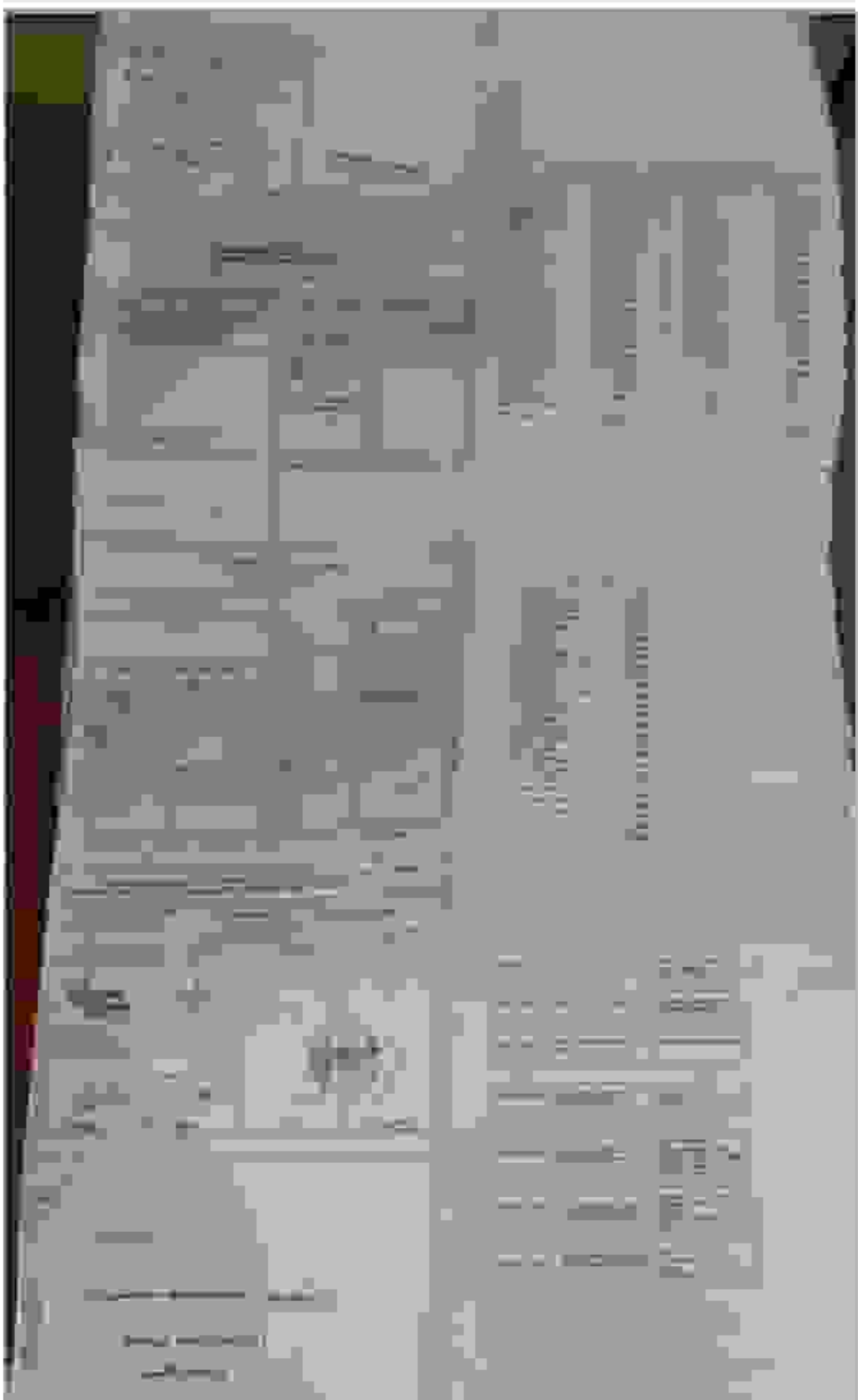
[111] Sayılı [111] Yürürlükte Olan [111] Madde [111] Hükmünde Karar [111] - [111] [111] [111] [111]

10. MİMARİ PROJE



10. KIBRIT





Finansal Yorum Mesajları

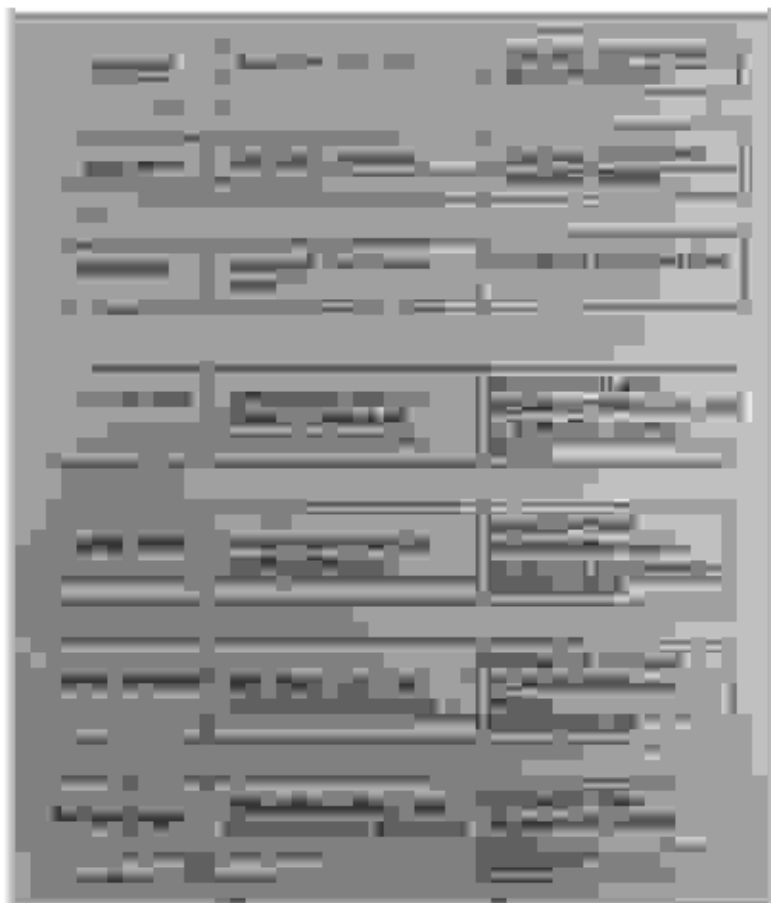




This screenshot shows a document page with a table. The table has four columns. The first column contains a list of items, with the second item highlighted in red. The second column contains a list of numbers. The third and fourth columns contain text. The table is partially obscured by a dark overlay.



This screenshot shows a document page with a table. The table has two columns. The first column contains a list of items, with the second item highlighted in red. The second column contains a list of numbers. The table is partially obscured by a dark overlay.



This screenshot shows a document page with a table. The table has two columns. The first column contains a list of items, with the second item highlighted in red. The second column contains a list of numbers. The table is partially obscured by a dark overlay.

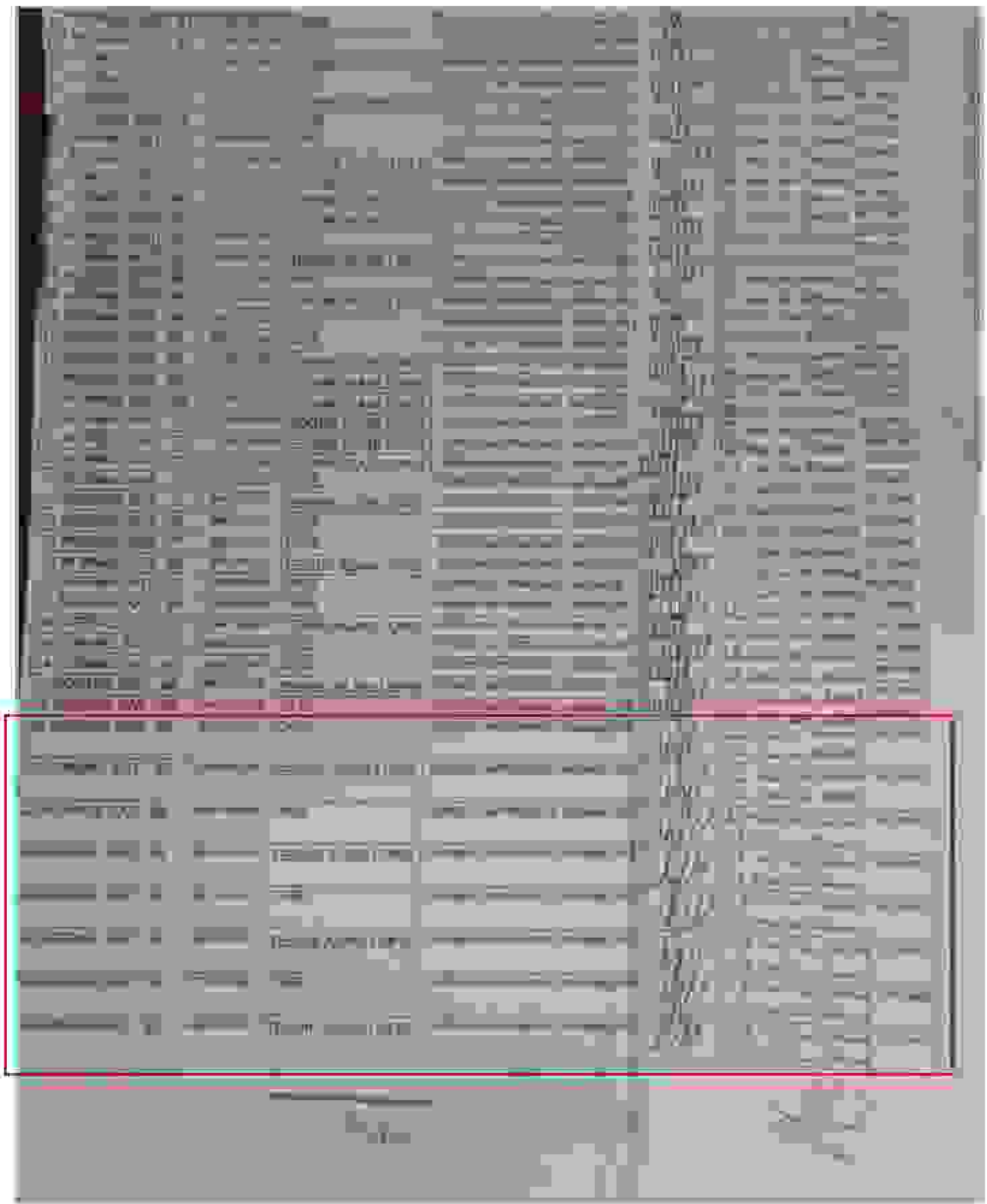
Man Bilgisi



Bilgi		Soyunma İşleri		Soyunma İşleri		Soyunma İşleri	
No	Ad	Ad	Ad	Ad	Ad	Ad	Ad
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

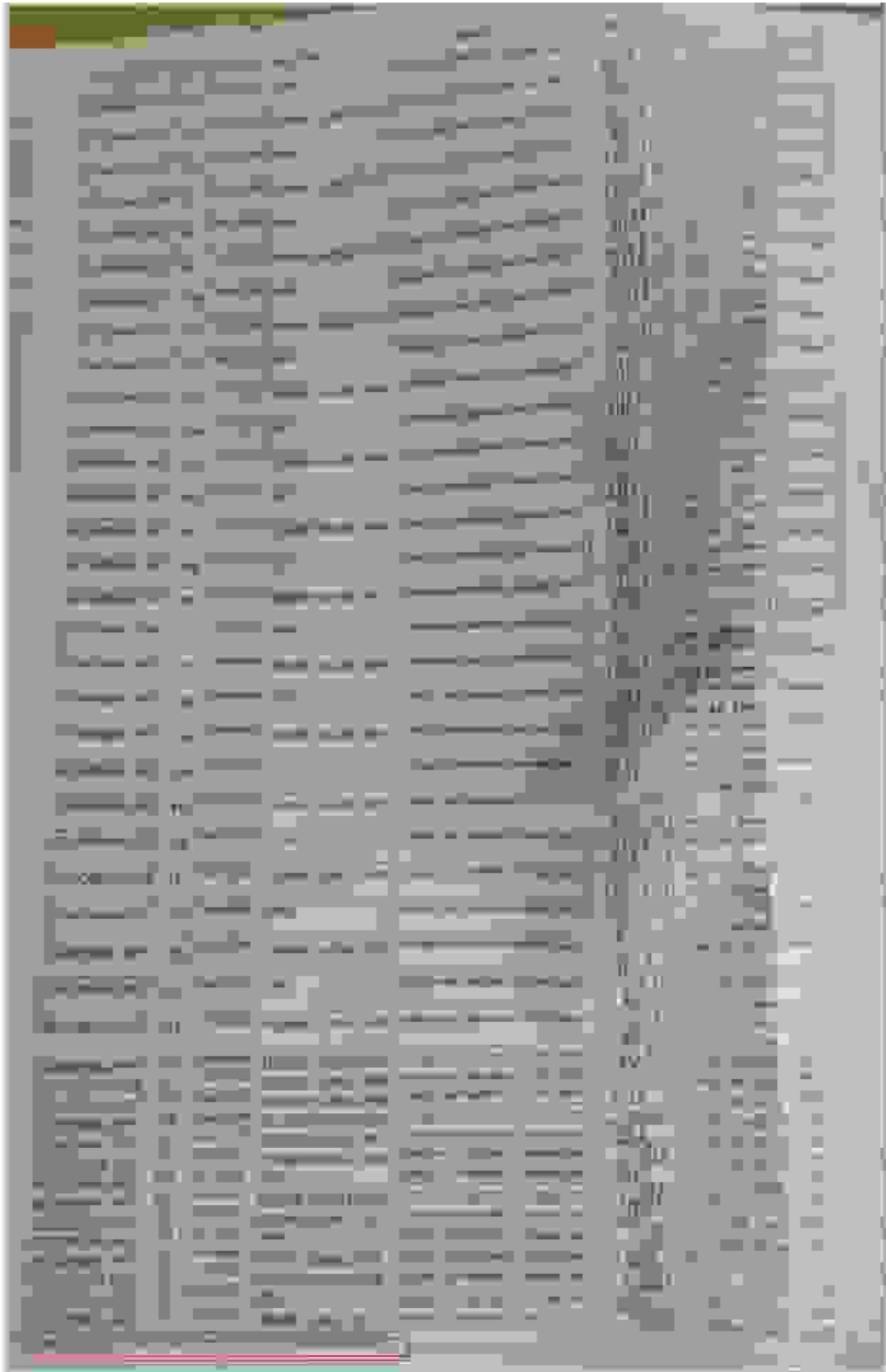
Tablo 5.1: ... (1/50)





Boğaziçi Bölümü Sayı: 131-2011



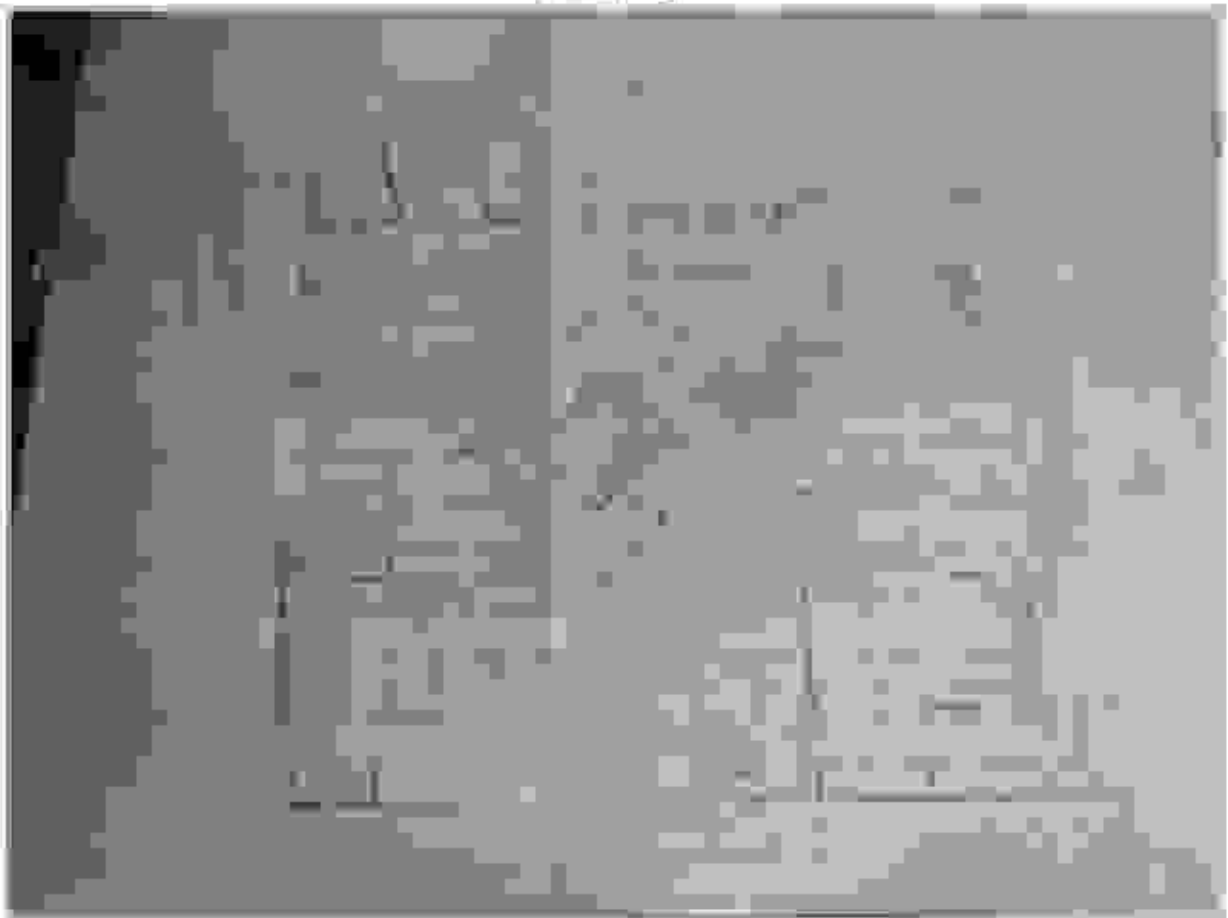


Eğitimiz BİGİM Lisans (94-135)





Tablo 1.1.1.1

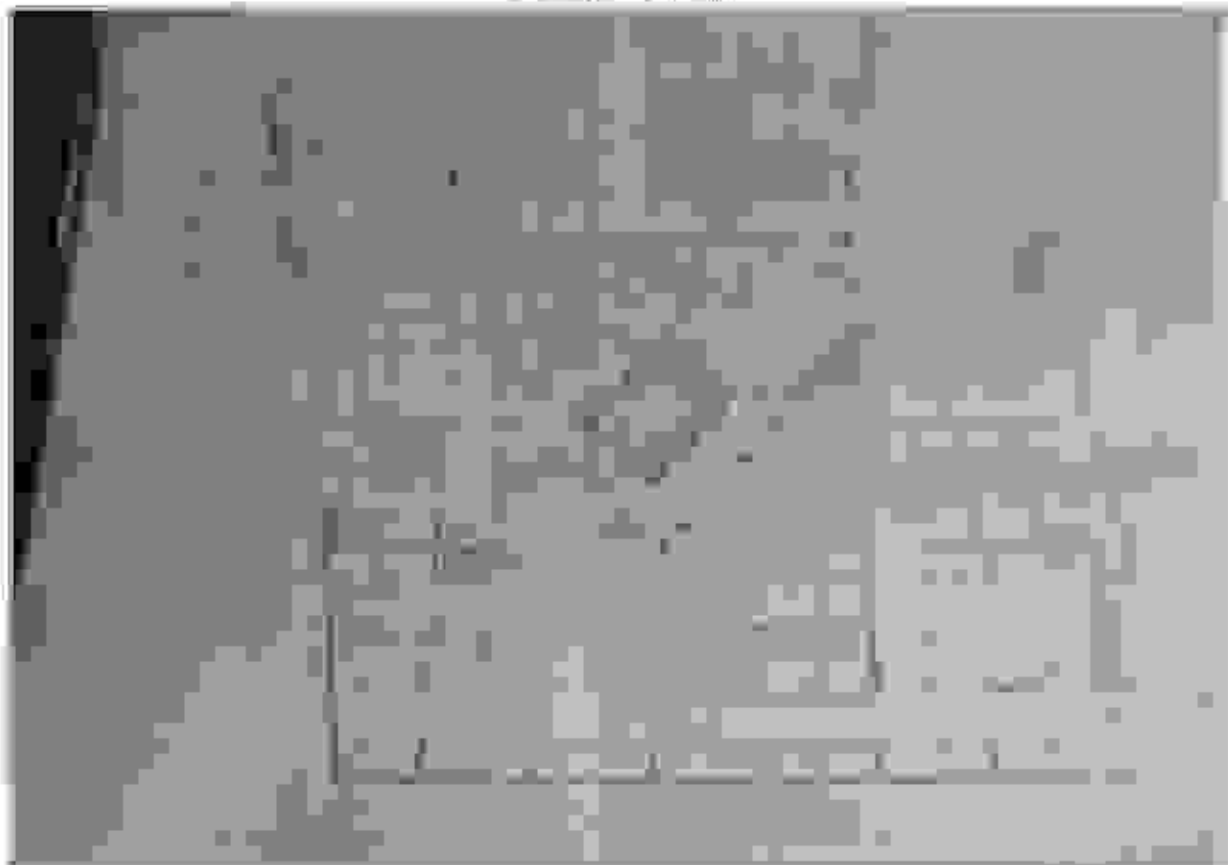


Tablo 1.1.1.2



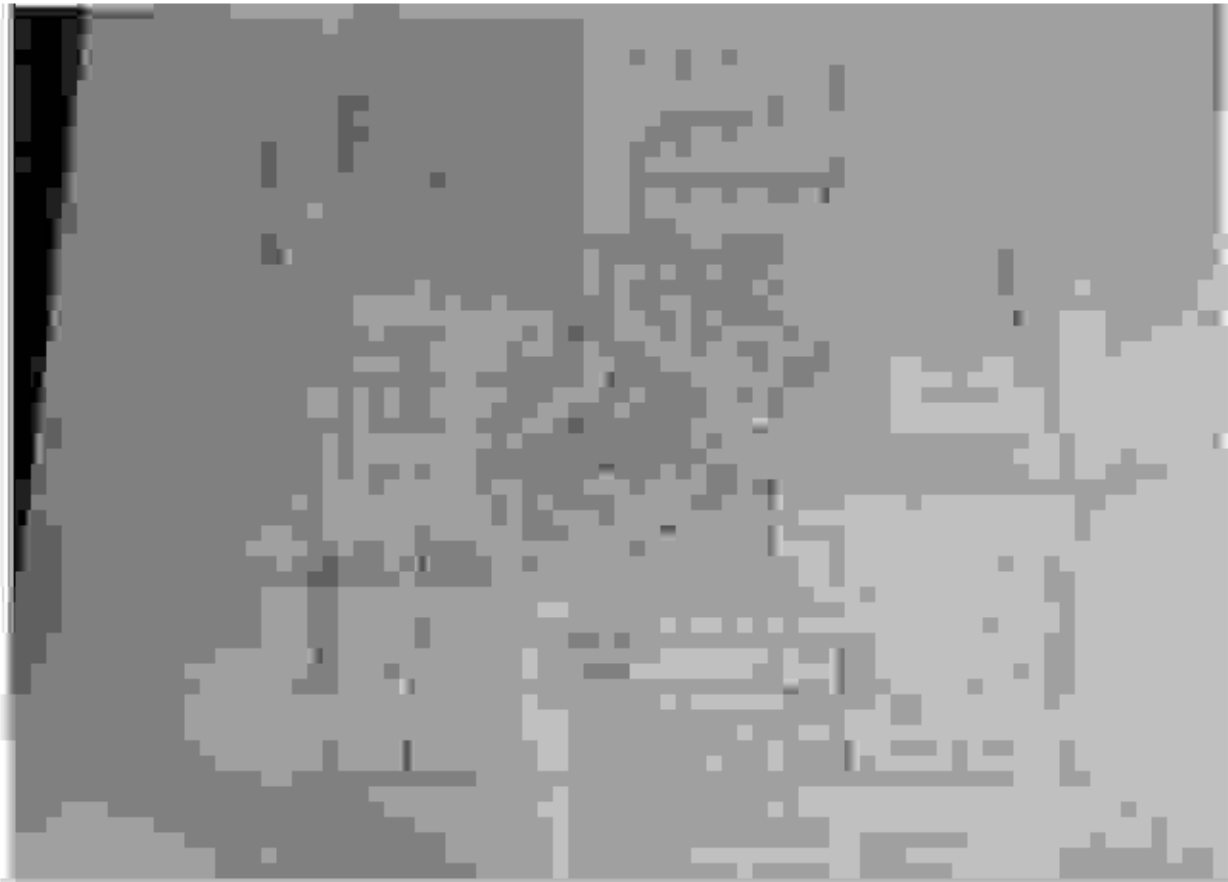


Şifalıyayın Üstü Planı

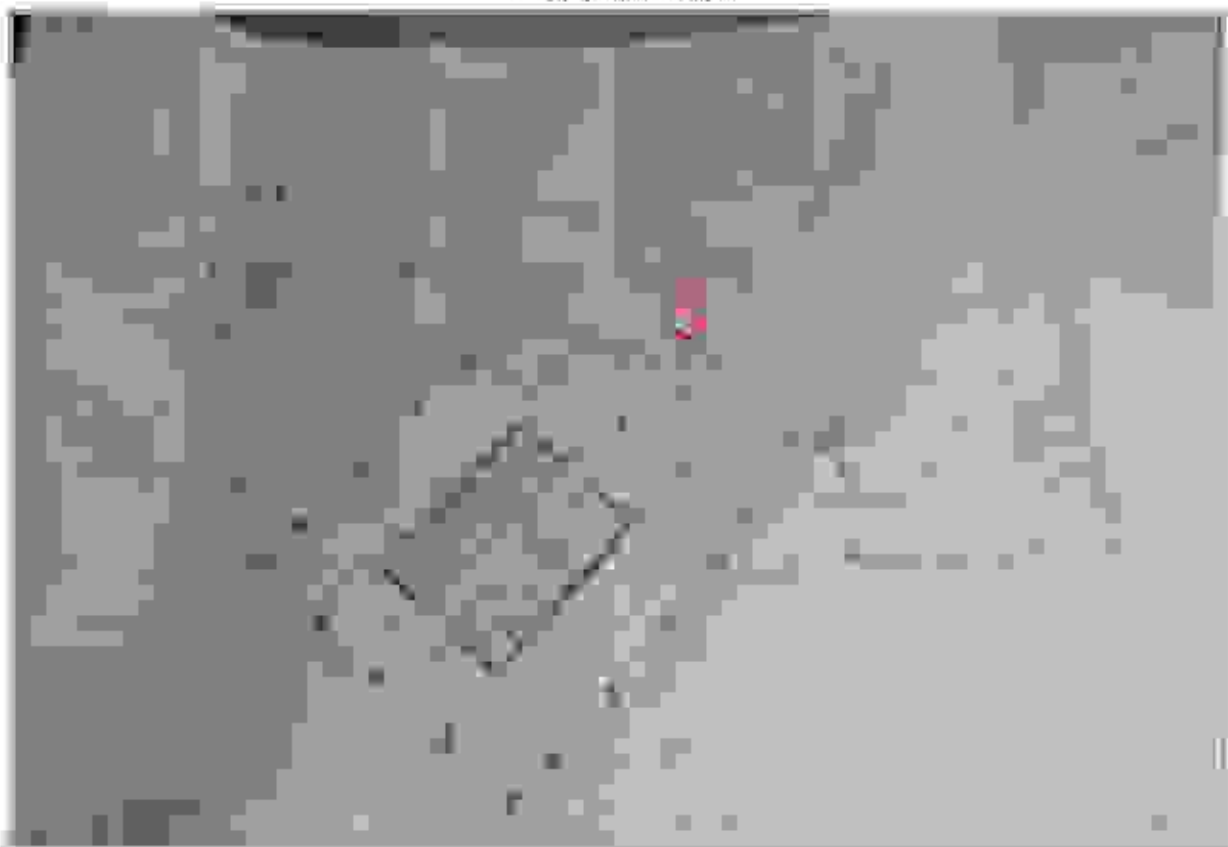


Şifalıyayın Altı Planı



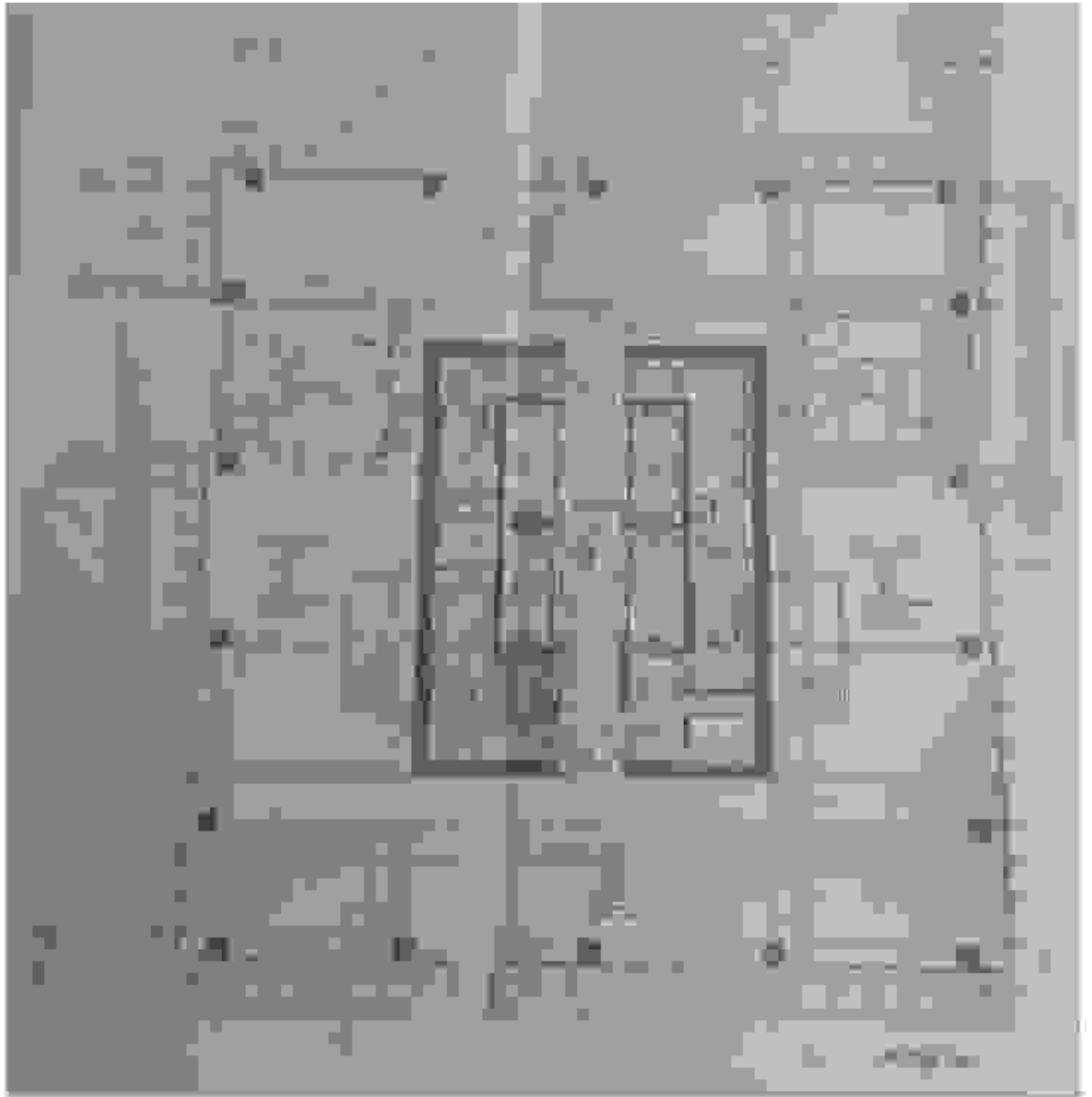


II Bölümün Aerial Planı



Genel Aerial Planı

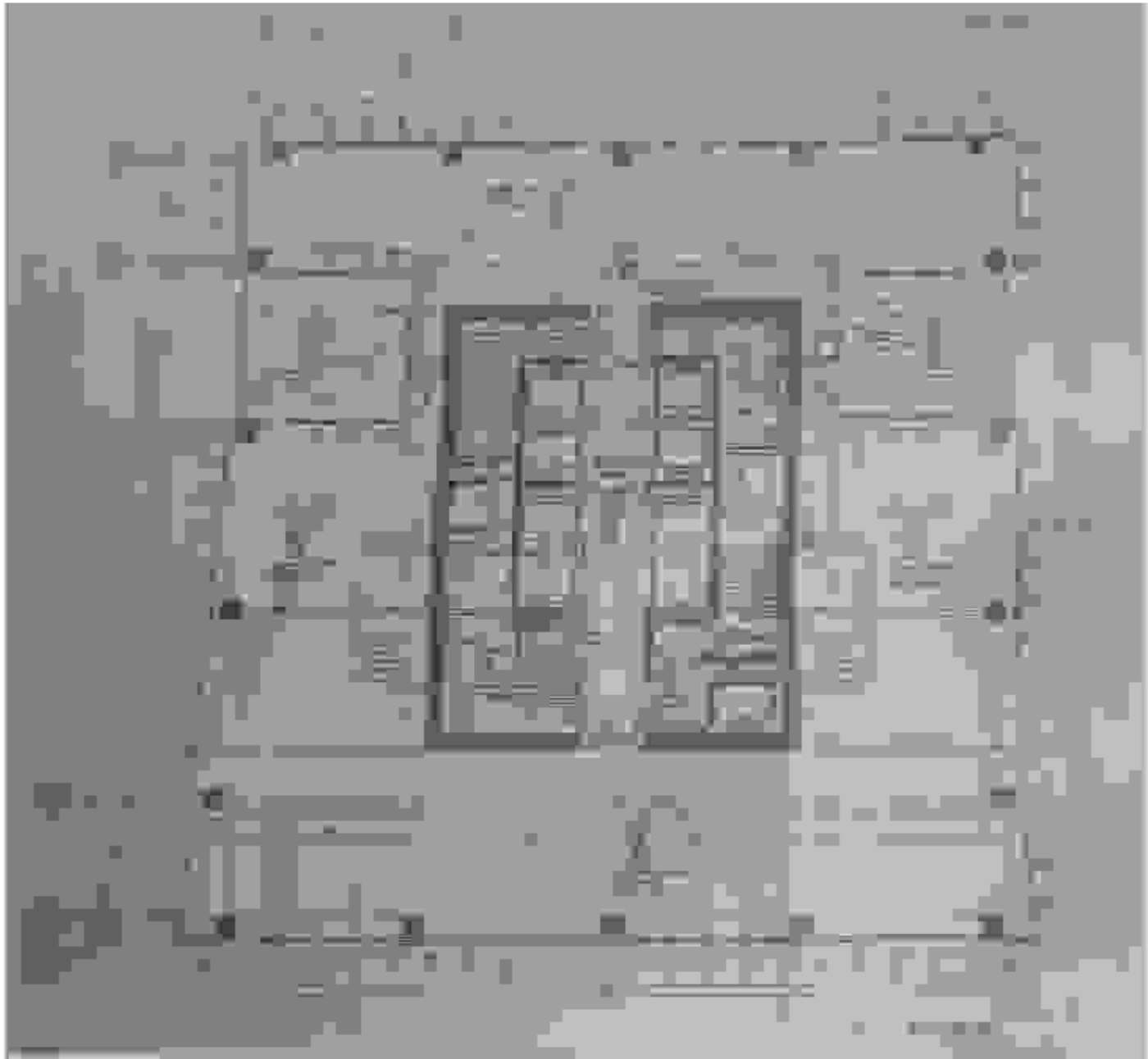




T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI	
MİLLÎ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	
YERİ	ULUSAL KONGRE MERKEZİ
ADI	ULUSAL KONGRE MERKEZİ
MİMARLIK PLANI	

25. Ulusal Kongre Merkezi Mimarlık Planı





20. Normal Kat Planı	
ÖLÇÜ	ÖLÇÜ
1. KATIN ÖLÇÜSÜ	10,2 x 10,2 m
2. KATIN ÖLÇÜSÜ	10,2 x 10,2 m
KATININ GENEL ÖLÇÜSÜ	
20,4 x 20,4 m	

20. Normal Kat Planı



12. SPK LİSANSLARI

