

# Vakıf Gayrimenkul Değerleme

## DEĞERLEME RAPORU

### REVİZE



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ,  
101 ADA, 29 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN

“SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI” VASIFLI BİNA  
ARALIK 2015

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 14.10.2015 tarih ve 2015/23-9 nolu sözleşme nolu sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>	: 14.10.2015 – 597939
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada, 29 numaralı parselde kain "SEKİZ KATLI KARGİR BANKA" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 08.12.2015
<b>RAPOR TARİH VE NO.</b>	: 10.12.2015 / 597939
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO</b>	: 26.07.2016 / 597939-Rev.
<b>SAHİBİ</b>	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	: Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	: Değerleme konusu Taşınmazın 26.10.2015 tarihinde Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne Ait TKGM Web Portal İnternet Sayfası Üzerinden Temin Edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgelerine Göre, Taşınmazın Tapu Kaydı Üzerinde herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır. (Takis Sisteminden Bakılmaya Başlandıği Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
<b>İMAR DURUMU</b>	: Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazın bulunduğu parsel, 14.05.2013/12.06.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine ilişkin Revizyon İmar planında Bitişik Nizam, H:5 Kat irtifaklı "T 2 ( Ticaret ) alanında "kalmaktadır. Komşu parselinde tescilli eski eser bulunduğundan uygulama aşamasında İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınması gerekmektedir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	: Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada, 29 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "SEKİZ KATLI KARGİR BANKA" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde yer alan bina için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	: Mülkiyetleri; HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 16 pafta, 101 ada, 29 parsel numarası ve "SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI" vasıflı taşınmaza değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir.  <b>KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 21.400.000-TL (Yirmibir milyondörtüzyüzbin TürkLirası)</b> tahmin ve takdir edilmiştir.  <b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 110.000 -TL (Yüzonbin TürkLirası)</b> tahmin ve takdir edilmiştir.  <b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 1.320.000-TL (Birmilyonüçyüzyirmibin TürkLirası)</b> tahmin ve takdir edilmiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	: Egemen EROL ( SPK LİSANS NO: 403074)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: Bahadır ERDİL (SPK LİSANS NO: 401085)

## **İÇİNDEKİLER**

### **BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:**

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

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

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

### **BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:**

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

### **BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:**

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

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

## **BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

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

## **BÖLÜM 6 SONUÇ:**

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

## **EK 1**

## **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 14.10.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih, 2015/23-9 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 10.12.2015 tarihinde, 597939 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.2016 tarih 12233903-325.07-E.8051 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde (konu raporun döviz kuru, kapitalizasyon oranı, vb. kriter ve tespitlerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır) şirketimiz tarafından 26.07.2016 tarihinde, 597939-Rev. rapor numarası ile revize edilmiştir.

### **1.2- Rapor Türü**

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE'ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada, 29 parselde kain ana gayrimenkulü "SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI" vasfı ile kayıtlı taşınmazın yalnız arsa + bina değerlerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan revize değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

### **1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:**

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

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Egemen EROL tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bahadır Erdil tarafından kontrol edilmiştir.

#### **1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı**

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerleme uzmanı Egemen EROL tarafından 16.10.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 10.12.2015 tarihinde hazırlanmış ve 26.07.2016 tarihinde revize edilmiştir.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada, 29 parselde yer alan " SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI" Vasıflı taşınmazın UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

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

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

#### **1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.10.2015 tarih ve 2015/23-9 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.2016 tarih 12233903-325.07-E.8051 sayılı yazısında yer alan değerlendirmeler çerçevesinde şirketimiz tarafından 26.07.2016 tarihinde, 597939-Rev. rapor numarası ile revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

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

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

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

### 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

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

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

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

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon ve Diyarbakır'** da **2 Şubesi** bulunmaktadır.

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

*Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:*

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



## 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

### Ortaklık Yapısı

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

## 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine" ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada, 29 parselde yer alan "SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

## **BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

### **3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi, No:21/A, 16 pafta 101 Ada, 29 Parsel numarasında kayıtlı 213,70 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip sekiz katlı kargir banka hizmet binasıdır. Taşınmaz Bakırköy Meydanı'ndan başlayarak İstanbul Caddesi'ne bağlanan Fahri Korutürk Caddesi üzerinde sağ kolda yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım İ.E.T.T. toplu taşıma ve özel araçlarla yapılmakta olup yakınında bulunan şehir içi tren hatları 2012 yılından beri yenilenmektedir.

Taşınmazın çevresinde yoğunluklu ticari kullanımlı mülkler bulunmakta olup, bulunduğu caddenin trafiğe kapalı olmasının getirdiği pozitif etkilerle bölgede ticaret fonksiyonlu olarak yıllar yılı gelişmiştir.

Taşınmazın yakın çevresinde; Bakırköy Meydanı, Bakırköy Tren istasyonu (2012 yılından beri kullanılmamakta olup Marmaray projesi kapsamında yenilenmektedir), İstanbul Caddesi, Carousel Alışveriş Merkezi, Capacity Alışveriş Merkezi, Özel Taş İlköğretim Okulu, Bakırköy PTT Müdürlüğü, Bakırköy Belediyesi ve Bakırköy Kaymakamlığı ve çeşitli bankaların Şube binaları bulunmaktadır.

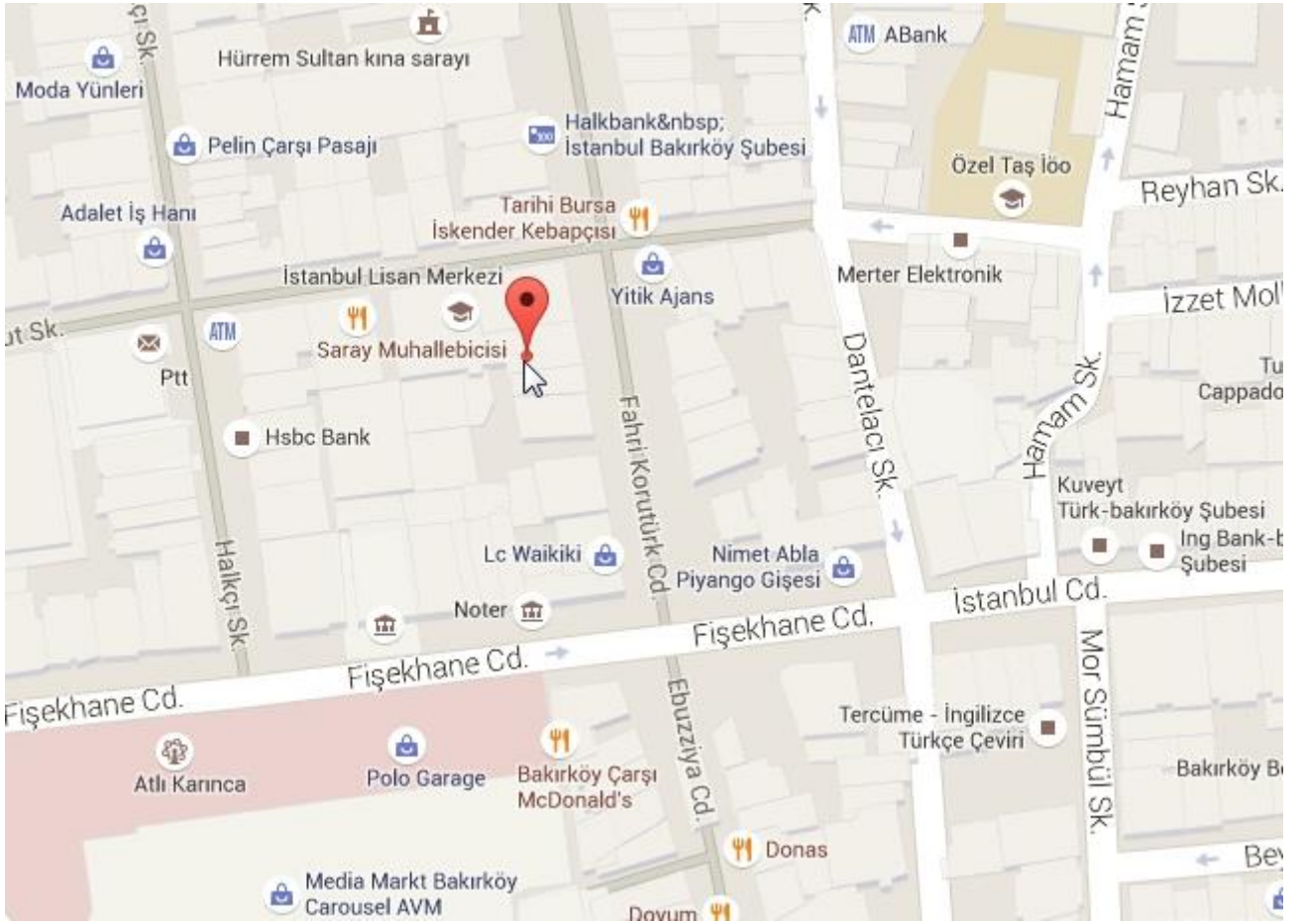
Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak orta- üst gelir gurubunun ikamet ettiği ticaret ve yakın çevresinde konut alanları ağırlıklı bir bölgedir.

Taşınmaz Bakırköy Zeytinlik Mahallesi"nde konumlu olup, yakın bölgesinde batıda Ataköy 2 ve 3. Kısım, güneyde Cevizlik Mahallesi ve Sakızağacı Mahallesi, doğuda Yenimahalle bulunmaktadır.

### KROKİ:







### 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	İstanbul
<b>İlçesi</b>	Bakırköy
<b>Köyü</b>	--
<b>Mahallesi</b>	Zeytinlik
<b>Sokağı</b>	--
<b>Mevkii</b>	İstasyon Caddesi
<b>Pafta No</b>	--
<b>Ada No</b>	101
<b>Parsel No</b>	29
<b>Yüzölçümü</b>	213,70 m <sup>2</sup>
<b>Ana Gayri. Niteliği</b>	SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI
<b>Yevmiye No</b>	10561
<b>Cilt No / Sayfa No</b>	8 / 741
<b>Tapu Tarihi</b>	28.10.2010
<b>Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Edinme Sebebi</b>	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması
<b>Hissesi</b>	Tam

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

Değerleme konusu Taşınmazın Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nde 26.10.2015 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda ve 26.10.2015 tarihinde alınan Takbis belgesi üzerinde herhangi bir beyana rastlanılmamıştır.

- Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

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

#### ➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkul" SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI " vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### ➤ İmar Pafta Sureti;

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

#### ➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

Bakırköy Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı kullanma izin belgesi Üzerinde Belirtilen (Dosyasında bulunamamıştır) 06.10.1989 Tarih 4-48 nolu Yapı Ruhsatı.

#### ➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

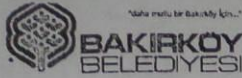
Bakırköy Belediyesi tarafından tanzim edilen 21.11.1990 Tarih 90/4714 sayılı Yapı Muayene ve kullanma izin Raporu 2 Bodrum + Zemin + 5 Normal kat için verilmiş.

#### ➤ Mimari Proje

Bakırköy Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı kullanma izin Belgesinde Belirtilen 06.07.1987 Tarih 2453 sayılı Mimari Projesi görülmüştür.

### 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazın bulunduğu parsel, 14.05.2013/ 12.06.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine ilişkin Revizyon İmar planında Bitişik Nizam, H:5 Kat irtifaklı " T2 (Ticaret) alanında" kalmaktadır. Komşu parselinde tescilli eski eser bulunduğundan uygulama aşamasında İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınması gerekmektedir.



T.C.  
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Durum ve Planlama Şefliği  
Sayı: 96585800.04-310-05.01/51106  
Konu: İmar durumu

02.11/2015

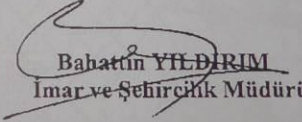
VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş  
Zafer Mah. Eski Londra Asfaltı Dumlupınar cad. No:44/A Daire No:1-2-3  
Bahçelievler/İSTANBUL

İlgi: 27.10.2015 tarih, 51106 sayılı yazınız.

Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada, 29 parsel sayılı yere ait İmar durumu ve plan notları ilgi yazı ile istenilmektedir.

Zeytinlik Mahallesi, 101 ada, 29 parsel; 14.05.2013/12.06.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam, H:5 kat irtifalı "T2(Ticaret) Alanında" kalmakta olup komşu parselinde tescilli eski eser bulunduğundan uygulama aşamasında İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınması gerekmektedir.

101 ada, 29 parsel için Uygulama İmar Planı örneği ve plan notları yazımız ekindedir. Bilgi edinilmesini rica ederim.

  
Bahattin YILDIRIM  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Eki: Uygulama İmar Planı örn.  
Plan notları







### 3.6-Gayrimenkulin Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

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

- Taşınmazın bulunduğu parsel, Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazın bulunduğu parsel, 14.05.2013/ 12.06.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine ilişkin Revizyon İmar planında Bitişik Nizam, H:5 Kat irtifaklı " T2 (Ticaret) alanında" kalmaktadır. Komşu parselinde tescilli eski eser bulunduğundan uygulama aşamasında İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınması gerekmektedir.
- Değerlemeye konu gayrimenkul 28/10/2010 tarih ve 10561 yevmiye numarası ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden tescil edilmişlerdir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmekte olduğundan, değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcut olması ve Cins Tahsisi tesis edilmiş olması hali ile portföye uygun bulunmuştur.

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

Değerlemeye konu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

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

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

## BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

#### İstanbul İli

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

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

Yüzölçümü 5.712 km<sup>2</sup> olan İstanbul ili doğuda Kocaeli, güneyde Bursa ve Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Marmara Denizindeki Adalar yönetsel bakımdan İstanbul'a bağlı ilçedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanarak Karadeniz ile Marmara'yı birleştiren İstanbul Boğazı, hem il topraklarını, hem de şehri Asya yakası ve Avrupa yakası olmak üzere ikiye böler. Batıda il sınırlarına yaklaşan İstanbul metropoliten alanı, doğuda il sınırlarının aşarak yönetsel bakımdan Kocaeli'ye bağlı olan Gebze'yi de içine alır.

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

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

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1454 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.



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

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

## Tarihi

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

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

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

## **Coğrafya ve İklim**

### **Coğrafya**

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

### **İklim**

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

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

## **Bakırköy,**

**Bakırköy İlçesi;** kuzeyde E-5 Karayolu ile Güngören ve Bahçelievler İlçeleri, güneyde Marmara Denizi, doğuda Çırpıcı Deresi ile Zeytinburnu İlçesi, batıda ve kuzeybatıda ise Küçükçekmece İlçesi arasında yer almaktadır.

1989'a kadar sahip olduğu 275 km<sup>2</sup>'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy, 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus hem de alan olarak küçülmüştür. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 29,22 km<sup>2</sup> alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. Bununla beraberinde bölgeler olarak Bakırköy Merkez Bölge – Ataköy Bölgesi – Yeşilköy Bölgesi – Florya Bölgesinden oluşmaktadır.

Bakırköy ilçesinde bulunan dereler ve bunlara ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır:1 Atatürk Havalimanı (IATA: IST, ICAO: LTBA) veya eski adıyla Yeşilköy Havaalanı, sınırlarında bulunmakta olup, Türkiye'deki istatistiklerine göre ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanıdır. 2014 yılında ki Trafik istatistiği iç hatlarda 18.754,002 dış hatlarda 38.200,788 Toplam olarak 56 milyon 954 bin 790 yolcuya hizmet verdiği görülmekte olup nüfusun kayıtlara yansımayan bir yoğunluğun oluştuğu görülmektedir.

Bakırköy, İstanbul'un batı yakasında M.S. 384 yılında Konstantin tarafından bir eğlence ve sayfiye yeri olarak kurulmuştur.

Bakırköy'ün tarihi İstanbul'un tarihidir. Bakırköy Bizans döneminde eski önemini koruduğu gibi, aynı zamanda askeri ve siyasi bir merkez olan Hebdomon ismiyle anılmaktaydı. Bakırköy zamanla Jeptimun, Makrohori, Makriköy, 1925'de de bugünkü Bakırköy adını almıştır.

Bakırköy'ün tarihinde kuşkusuz en önemli olay 1877-78 Osmanlı-Rus Savaşı'dır. (Doksanüç Harbi) Plevne Kalesini ele geçiren Ruslar, İstanbul üzerine yürüdüler. Ayastefanos'u (Yeşilköy) işgal ederek karargah olarak kullanmaya başladılar. Tarihte Ayastefanos Antlaşması ile geçen belge 3 Mart 1878' de burada imzalandı. Makriköy'ün

Cumhuriyet öncesinde yaşadığı önemli bir olay da Fransız askeri birliklerince işgalidir. Ankara ordularınca bu işgal ortadan kaldırılmış ve Bakırköy Cumhuriyet dönemine adım atmıştır. 19.yy'ın sonlarından itibaren İstanbul'un bir ilçesi durumunda olan Makriköy'ün adı 1925 yılında ulusal sınırlar içinde yabancı adların değiştirilmesi sırasında Bakırköy'e dönüştürülmüştür

Bakırköy 1990'larda tümüyle kentleşmiş bir yönetsel birime dönüşmüştür. 1989'da Küçükçekmece çıkarılarak ayrı bir ilçe yapılmıştır. 1992'de Bakırköy ilçe sınırları yeniden düzenlenerek Bahçelievler, Güngören, Bağcılar ve Esenler adıyla yeni ilçeler oluşturulmuştur.

Günümüz Bakırköy merkezindeki en eski yapı olan Çarşı Camii Bakırköy'ün gerçekten de 17. Yüzyıla birlikte canlandığının yaşayan bir kanıtıdır. Çarşı Camii 1601'de inşa edilmiştir. Camiyle birlikte bir çeşme ve bir de hamam yapılmıştır.

Azadlı Baruthanesi'nin kuruluşunda Barutçubaşı Ohannes Dadyan görev almış olup adını taşıyan Dadyan İlkokulu günümüzde de faaliyetini sürdürmektedir.

Bakırköy merkezinde Ermeni Mezarlığı yanında Rum Mezarlığı da varlığını sürdürmektedir. Galleria'nın olduğu alandan Ayamama Deresi'ne kadar olan kıyı kesiminde 1970'lerin ortalarına kadar çok sayıda Roma ve Bizans dönemine ait çeşitli kalıntılara ait parçalar görülebilmekteydi. Ayamama Deresi civarındaki çeşitli temel kazılarında ise İlk Tunç Çağı'na ait çok sayıda eser bulunmuştur. Kanuni döneminin İskender Çelebi Bahçesi ile Baruthaneye ait çeşitli yapılar da bu sahil şeridinde yer almaktadır.

## **Ekonomi**

Bakırköy, Türkiye'nin ilk metropolleŐen kenti İstanbul'un organik bir parçasıdır. İlçe ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır.

Bu yörede kurulan ilk sanayi tesisleri 1768'de açılan Baruthane ile 19. yzylın ikinci yarısında üretime geçen bez fabrikasıdır. Bakırköy, ekonomik anlamdaki asıl büyümesini ise 1950 sonrasında yaŐadı. 1947'de Belediye İmar Mdrlgnce yayımlanan bir ynetmelikleYedikule-Bakırköy arası örgütlü sanayinin yerleŐmesine açıldı. 1949'da yayımlanan ikinci bir raporla, sanayiye açılan alanlar geniŐletildi ve bu arada Bakırköy'n dışı ile Yeşilköy, Küçükçekmece ve Zeytinburnu evresi de bu kapsama alındı.

İlçede bulunan Galleria, Atrium, Carousel, Town Center, Capacity ve Marmara Forum gibi alıŐveriŐ merkezleri ticari hayatı canlı tutmaktadır. Mart 2013 istatistiklerine göre Bakırköy'de 11 olan AVM sayısı, Slovenya, Hırvatistan, İzlanda, Lüksemburg, Estonya, Karadać, Makedonya, Malta, Güney Kıbrıs, Arnavutluk ve Bosna-Hersek olmak üzere 11 ülkeyi geride bırakmıŐtır.

Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya baŐlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı arŐısı'nda 2009 itibariyle toplam 101 dükkân bulunmaktadır ve bu arŐı da ilçenin ekonomisine katkıda bulunan ögelerden biri olmaya devam etmektedir.

1990 yılında Türkiye'nin en kalabalık ilçesi olan Bakırköy, aynı zamanda İstanbul halkının beŐte birini barındırmaktaydı.

## **Atatürk Uluslararası Havalimanı**

Bakırköy İlçesi'nin batı kesiminde yer alan Atatürk Uluslararası Havalimanı, 11.77 km<sup>2</sup>'lik (1178 ha) yüzölçümüyle ilçenin yaklaşık 3'te 1'ini kaplamaktadır.[29] Türkiye'nin en büyük havalimanı olan Atatürk Havalimanı, YeŐilköy, YeŐilyurt, Florya ve Sefaköy semtleri arasında bulunur. Havalimanı, askeri amaçlarla 1912 yılında YeŐilköy'de hizmete girdi. 1985'e kadar bulunduću YeŐilköy semtinin adını taŐıyan havalimanı, 1985 yılında Atatürk Hava Limanı adını aldı.

\*Yukarıdaki verilerin dayanaćı; İstanbul Valilići Resmi Web Sitesi, <http://www.turkcebilgi.com> ve [tr.wikipedia.org](http://tr.wikipedia.org) resmi web siteleri.



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

### **4.2.1 Makro Ekonomik Veriler**

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

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

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

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

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

#### **4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

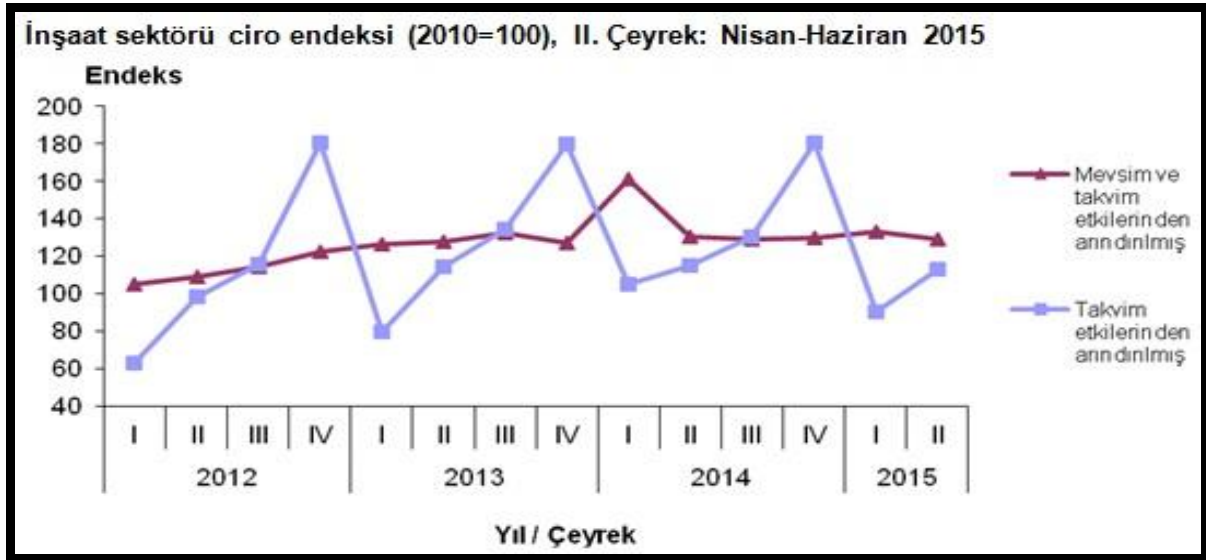
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar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

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

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

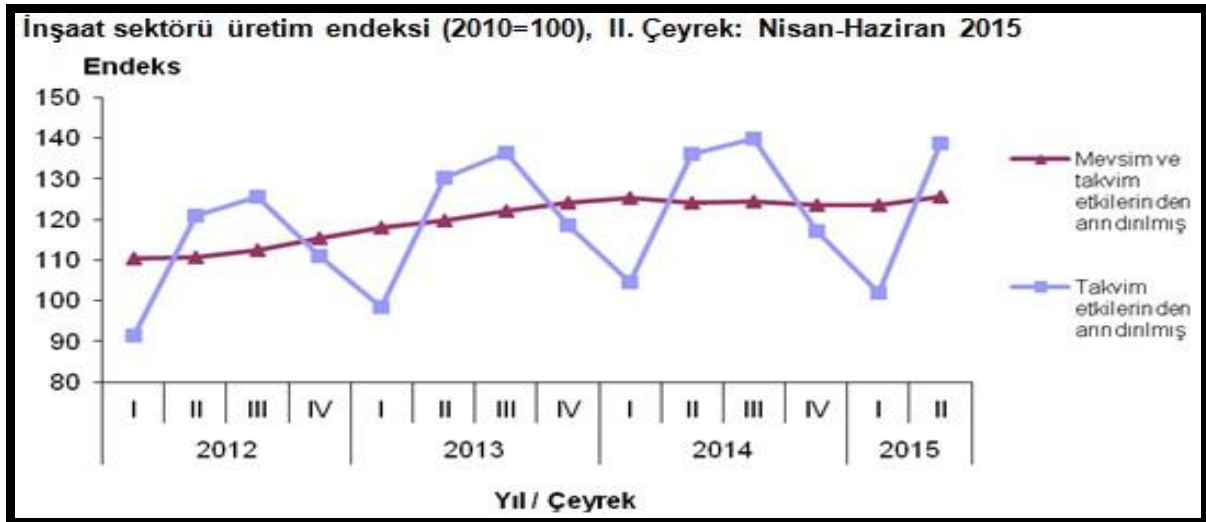
#### **İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.**

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



### İnşaat sektöründe üretim %1,5 arttı

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



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

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

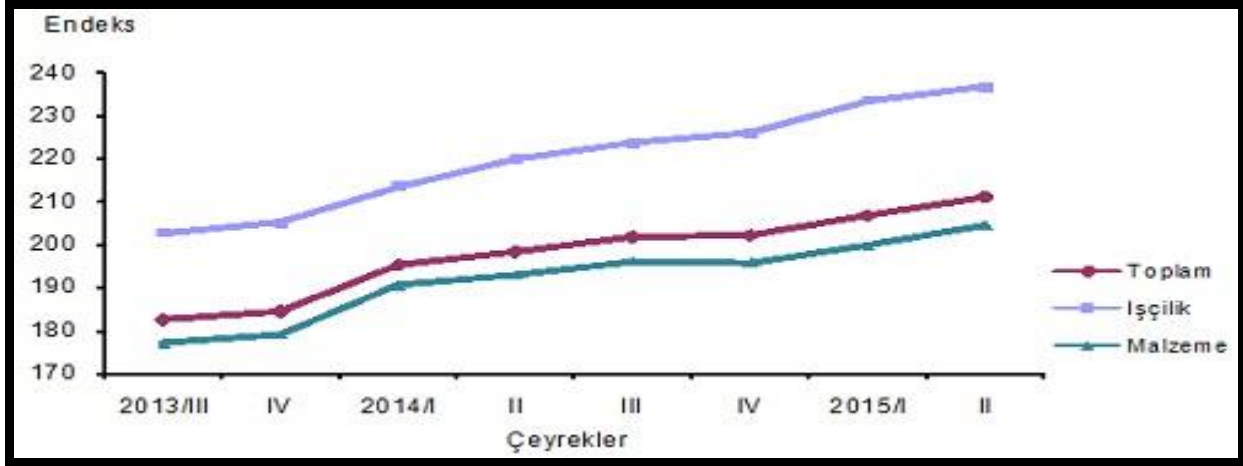
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

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

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

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

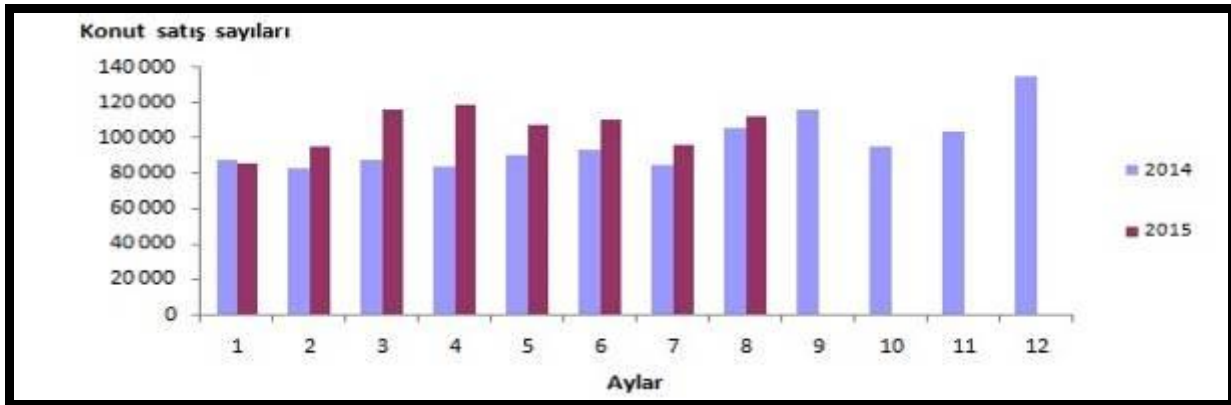
### Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015



### Konut Satış İstatistikleri;

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

### Konut satış sayıları, 2014-2015



### İpotekli konut satışları 2015 Ağustos ayında 36.021 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artış göstererek 36.021 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32

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

### **Diğer satış türleri sonucunda 76 442 konut el değiştirdi.**

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

**Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2015**



**Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2015**



### **Konut satışlarında 53.218 konut ilk defa satıldı.**

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

### **İkinci el konut satışlarında 59 245 konut el değiştirdi.**

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

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

### **Yabancılara 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleşti.**

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

### **Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.**

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

### **Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Haziran, 2015**

#### **Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4 azaldı.**

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

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

Yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 48,5 milyon m<sup>2</sup>'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m<sup>2</sup>'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m<sup>2</sup>'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m<sup>2</sup> (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m<sup>2</sup> (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m<sup>2</sup> (%1,5) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 423 bin 360 dairenin 388 bin 356'sı özel sektör, 28 bin 107'si devlet sektörü ve 6 bin 897'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,4 milyon m<sup>2</sup> (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m<sup>2</sup> (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m<sup>2</sup> (%4,1) ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkâri ve Şırnak oldu.

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

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

<sup>(1)</sup> Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

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

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

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

Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 40,8 milyon m<sup>2</sup>'si (%60,2)



konut, 16,0 milyon m<sup>2</sup>'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m<sup>2</sup>'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m<sup>2</sup> (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m<sup>2</sup> (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

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

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

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

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

<sup>(1)</sup>: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

2015 yılının ilk yarısında ekonomik faaliyetin durgunluğunu devam ettirmesi ve yılın tamamı için büyüme oranını yüzde 3,0 ile sınırlaması bekleniyor. Ekonomideki belirsizlik düzeyi göz önüne alındığında, hane halkları ve şirketler harcama kararlarını Haziran seçimlerinden sonraya erteleyebilirler; dolayısıyla o zamana kadar ekonomik faaliyette anlamlı bir hızlanma olası görünmemektedir. Bununla birlikte, seçimlerden sonra özel harcamaların kayda değer ölçüde toparlanması ve 2015 yılının ikinci yarısında tekrar

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

## **SONUÇ VE BEKLENTİLER**

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

büyü- me performansı ile küresel piyasaları etkisi altına alan Çin'de son zamanlarda yaşanan düşük büyüme trendi gelişmekte olan piyasalarda etkili olacaktır.

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

*Kaynak: <http://www.worldbank.org/>, [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr), <http://file.setav.org>,*

#### **4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Taşınmazın genel durumu itibariyle değerlendirme tarihinde değerlemesini etkileyen herhangi olumsuz yada sınırlayıcı faktör belirlenmemiştir.

#### **4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler**

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi 213,70 m<sup>2</sup> alanlı 16 pafta, 101 ada, 29 parselde yer alan 2 bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı katından oluşan ve Halk Bankası tarafından kullanılmakta olan binadır.

Mevcutta binanın bir kısmı Bakırköy Şubesi ve bir kısmı da bölge koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır.

2. Bodrum katında; binaya ait dairesi, kalorifer dairesi, arşivler, sığınak bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar saten ve bazı kısımlarda seramiktir. ( Bu katta bulunan arşivlerin bir kısmını bölge kullanmaktadır)

1. Bodrum katında; arşiv, ana ve kiralık kasalar, vestiyer, wc'ler ve mutfak bulunmaktadır. Zemini granit, tavan; taş yünü asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.

Zemin katında; müşteri ve servis holü, ofisler bulunmaktadır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granit, merdiven korkulukları ferforjedir. Zemin kat zemini granit, ofislerde laminat parke döşeli, tavan; taş yünü asma tavan, spot ışıklandırmalıdır.

1. Normal katında; servisler, kambiyo, müdür odası bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır.

2. Normal katında; bölge müdürlüğüne ait servisler, ofisler bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır.

3. Normal katında; bölge müdürlüğüne ait servisler, toplantı odası, WC grubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.

4. Normal katında; bölge müdürlüğüne ait servisler bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır. Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.

5. Normal katında; bölge müdürlüğüne ait servisler, WC gurubu bulunmaktadır. Zemini, servis kısımlarında laminat parke döşeli, ortak alanlarda granit, duvarlar saten boyalıdır.

Servisi ortak alanlardan ayıran kapı camlı alüminyum doğrama kapıdır.

Bina, asansörlü ve kaloriferlidir. Isınma, doğalgaz ile sağlanmaktadır. Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır, yangın merdiveni bulunmaktadır. Teknik altyapısı tamdır.

Katlara göre alan dağılımı;

Kat	Net Alan(m <sup>2</sup> )	Brüt alan (m <sup>2</sup> )
2. bodrum	185,38 m <sup>2</sup>	202,00 m <sup>2</sup>
1. bodrum	185,90 m <sup>2</sup>	203,00 m <sup>2</sup>
Zemin	175,25 m <sup>2</sup>	203,00 m <sup>2</sup>
1. Normal	180,65 m <sup>2</sup>	190,00 m <sup>2</sup>
2. Normal	183,73 m <sup>2</sup>	190,00 m <sup>2</sup>
3. Normal	165,95 m <sup>2</sup>	195,00 m <sup>2</sup>
4. Normal	175,99 m <sup>2</sup>	195,00 m <sup>2</sup>
5. Normal	162,56 m <sup>2</sup>	195,00 m <sup>2</sup>
Çatı	28,34 m <sup>2</sup>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Alan</b>	<b>1.443,75 m<sup>2</sup></b>	<b>1.605,00 m<sup>2</sup></b>

Binanın kat sahanlığı, yangın merdiveni holü, dış ve iç duvar kalınlıkları da dahil edildiğinde toplam inşa alanı yaklaşık 1.605 m<sup>2</sup> dir.

#### 4.6- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

## 4.7- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

### 4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazın banka şubesi olarak kullanılması ve iç mahallinin bakımlı durumda olması.
- ▲ Merkezi bir bölgede yer alması
- ▲ Reklamasyonunun iyi olması

### 4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Binanın bulunduğu konum, iç hacmi ve mevcut kullanımı göze alındığında belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.
- ▼ 1. Derece deprem bölgesinde yer alması.

## 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

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

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

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

kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, Taşınmazın mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

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

### 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

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

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

### 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.



### 4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

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

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

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

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

### 4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

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

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

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

## 4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yaklaşımı Analizi

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

### SATILIK İŞ YERİ /KOMPLE BİNA EMSALLERİ

	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina					
EMSAL 1	Bakırköy Merkezde Yürüyüş yolu üzerinde 1.600 m <sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen 2 Bodrum + zemin + 5 normal katlı binaya.	24.815.750,00 TL	1600,00 m <sup>2</sup>	15.509,84 TL	Mavia Emlak 0212 532 59 38
		Döviz Değeri			
		\$8.500.000,00		1 USD =2,9195 TL	
Satılık Bina					
EMSAL 2	Bakırköy Merkezde Yürüyüş yoluna yakın konumda 770 m <sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen 2Bodrum + zemin + 4 normal katlı binaya.	13.137.750,00 TL	770,00 m <sup>2</sup>	17.062,01 TL	Öktem Emlak 0212217 26 67
		Döviz Değeri			
		\$4.500.000,00		1 USD =2,9195 TL	
Satılık Bina					
EMSAL 3	Bakırköy Merkezde Yürüyüş yoluna yakın konumda 1200 m <sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen 238 m <sup>2</sup> arsa üzerine 2Bodrum + zemin + 5 normal katlı binaya.	13.721.650,00 TL	1200,00 m <sup>2</sup>	11.434,71 TL	Park Emlak 0532 323 02 42
		Döviz Değeri			
		\$4.700.000,00		1 USD =2,9195 TL	
Satılık Bina					
EMSAL 4	Bakırköy Merkezde Yürüyüş yoluna yakın konumda 1150 m <sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen 250 m <sup>2</sup> arsa üzerine Bodrum + zemin + 4 normal katlı binaya.	18.976.750,00 TL	1150,00 m <sup>2</sup>	16.501,52 TL	Yatırım Emlak 0212660 16 53
		Döviz Değeri			
		\$6.500.000,00		1 USD =2,9195 TL	
Satılık Bina					
EMSAL 5	Bakırköy Merkezde Yürüyüş yoluna yakın konumda 580 m <sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen165 m <sup>2</sup> arsa üzerine Bodrum + zemin + 4 normal katlı binaya.	8.000.000,00 TL	580,00 m <sup>2</sup>	13.793,10 TL	Kurtuluş Emlak 0212 665 60 60
		Döviz Değeri			
Satılık Bina					
EMSAL 6	Bakırköy Merkezde Yürüyüş yoluna yakın konumda1200 m <sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen 240 m <sup>2</sup> arsa üzerine Bodrum + zemin + 4 normal katlı binaya.	14.597.500,00 TL	1200,00 m <sup>2</sup>	12.164,58 TL	Linda Emlak 0212 663 34 36
		İstenen Aylık Kira		Kira Birim Değeri	
		70.000,00 TL		58,33 TL	
		İstenen Yıllık Kira		Kap. Or. (Kira Yıl / Değer ) (%)	
840.000,00 TL		5,8%			
Satılık Bina					
EMSAL 7	Bakırköy Merkezde Yürüyüş yoluna yakın konumda 600 m <sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen 120 m <sup>2</sup> arsa üzerine Bodrum + zemin + 4 normal katlı binaya.	7.006.800,00 TL	600,00 m <sup>2</sup>	11.678,00 TL	Referans Emlak 0212 543 33 32
		İstenen Aylık Kira		Kira Birim Değeri	
		30.000,00 TL		50,00 TL	
		İstenen Yıllık Kira		Kap. Or. (Kira Yıl / Değer ) (%)	
360.000,00 TL		5,1%			
Satılık Bina					
EMSAL 8	Bakırköy Merkezde Yürüyüş yoluna yakın konumda750 m <sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen 160 m <sup>2</sup> arsa üzerine Bodrum + zemin + 4 normal katlı binaya.	10.510.200,00 TL	750,00 m <sup>2</sup>	14.013,60 TL	Emist Emlak 0212 572 43 33
		İstenen Aylık Kira		Kira Birim Değeri	
		50.000,00 TL		66,67 TL	
		İstenen Yıllık Kira		Kapital ( Kira Yıl / Değer ) (%)	
600.000,00 TL		5,7%			

Taşınmazın bulunduğu bölgede en çok rağbet gören emsal düz giriş dükkânların m<sup>2</sup> birim değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan işyerlerinin m<sup>2</sup> birim değerlerinin 17.062,01-TL'ye kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanları ve konumu dikkate alındığında; hali hazırda binanın bir bütün halinde olması banka şubesi olarak kullanılması gibi faktörler göz önüne alınarak satışa konu olması durumunda ki m<sup>2</sup> birim bedel aralığı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir. Ekspertize konu binanın bulunduğu bölgede konumu, kullanımı, binanın yaşı ve otoparkı olup/olmaması gibi özellikler ile değişkenlik göstermekle birlikte 11.500-17.000-TL/m<sup>2</sup> bedel marj aralığında satışa sunulabileceği sonucuna varılmıştır.

Buna göre değerlemeye konu taşınmazın değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Değer Takdiri</b>		
<b>Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>Birim Satış Değeri, TL/m<sup>2</sup></b>	<b>Satış Değeri, TL</b>
<b>1.605</b>	<b>13.000</b>	<b>20.865.000</b>

**KİRALIK İŞ YERİ/DÜKKÂN EMSALLERİ**

	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Kiralık Bina	Bakır Köy Merkezde Meydana Yakın konumda 2 Bodrum + zemin + 5 normal katlı 500 m <sup>2</sup> alanlı binaya				
EMSAL 1		25.000,00 TL	500,00 m <sup>2</sup>	50,00 TL	Maya Emlak 0212 571 15 04
Kiralık Bina	Bakır Köy Merkezde Meydana Yakın konumda 2 Bodrum + zemin +4 normal katlı 600 m <sup>2</sup> alanlı binaya				
EMSAL 2		35.000,00 TL	600,00 m <sup>2</sup>	58,33 TL	Maya Emlak 0212 571 15 04
Kiralık Bina	Bakır Köy Merkezde Meydana Yakın konumda Bodrum + zemin +4 normal katlı 975 m <sup>2</sup> alanlı binaya				
EMSAL 3		72.987,50 TL	975,00 m <sup>2</sup>	74,86 TL	Öktem Emlak 0212 217 26 67
		\$25.000,00			
Kiralık Bina	Bakır Köy Merkezde Meydana Yakın konumda 2 Bodrum + zemin +4 normal katlı 1.350 m <sup>2</sup> alanlı binaya				
EMSAL 4		58.390,00 TL	1350,00 m <sup>2</sup>	43,25 TL	Mavia Emlak 0212 660 30 61
		\$20.000,00			
Kiralık Bina	Bakır Köy Merkezde Meydana Yakın konumda Bodrum + zemin +2 normal katlı 1.280 m <sup>2</sup> alanlı binaya				
EMSAL 5		87.585,00 TL	1280,00 m <sup>2</sup>	68,43 TL	Öktem Emlak 0212 217 26 67
		\$30.000,00			

**Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m<sup>2</sup> birim kira değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan işyerlerinin m<sup>2</sup> birim değerlerinin 74,86-TL/m<sup>2</sup> - Ay kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanları ve konumları dikkate alınarak kiraya konu olmaları durumunda ki m<sup>2</sup> birim bedel aralıkları aşağıdaki şeklide tespit edilmiştir. Taşınmazın birim 50-75 TL/m<sup>2</sup>-Ay bedel aralığında kiralanabileceği sonucuna varılmıştır.**

**Buna göre değerlemeye konu taşınmazın değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.**

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

<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Değer Takdiri</b>		
<b>Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>Birim Kira Değeri, TL/m<sup>2</sup>-AY</b>	<b>Kira Değeri, TL/AY</b>
<b>1.605,00</b>	<b>69</b>	<b>110.745 ~ 110.000</b>

#### **4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)**

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getiren mülk olduklarından değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında Taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir. Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık ortalama %6,00 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır.

<b>Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri</b>				
<b>Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>Aylık Kira Değeri, TL/Ay</b>	<b>Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl</b>	<b>Kapitalizasyon Oranı</b>	<b>Satış Değeri, TL</b>
<b>1605</b>	<b>110.000,00 TL</b>	<b>1.320.000,00 TL</b>	<b>6,00%</b>	<b>22.000.000,00 TL</b>

<b>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>		
<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre</b>	<b>Gelir indirgeme Yöntemine Göre</b>	<b>Nihai Değer Takdiri</b>
<b>20.865.000,00 TL</b>	<b>22.000.000,00 TL</b>	<b>~ 21.400.000,00 TL</b>

#### **4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri**

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, proje hesaplaması yapılmamıştır.

#### **4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

#### **4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkulün mevcut kullanım durumları dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde cins tashihi yapılmış iskânlı bina mevcut olup, bir bütün halinde banka hizmet binası olarak kullanılmaktadır. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün Mimari projesine uygun olarak T. Halk Bankası olarak tamamının kullanıldığı dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.
- Hâlihazırda parsel üzerinde cins tashihi yapılmış ve faal yapı bulunduğu için proje geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada kullanılması neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa + bina değerleri bir arada hesap edilmiştir.

### **5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri**

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılarak yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.



#### **5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;**

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmekte olduğundan, değerlendirilmesi yapılan mevcut yapının tamamına ilişkin "yapı kullanma izin belgesinin" olması ve Cins Tahsisi olması sebebiyle GYO portföyünde "bina" olarak yer alması uygundur.

#### **5.5- KDV Oranları**

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde "Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18" olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 6: SONUÇ

### 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

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

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

### 6.2- Nihai Değer Takdiri

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

Mülkiyeti, 28.10.2010 tarih, 10561 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada, 29 parselde kâin "SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI" vasıflı taşınmaza arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

### 6.2.1- Satış Değeri Takdiri

KDV HARİÇ		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
21.400.000	7.330.022	6.685.411

KDV DAHİL		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
25.252.000	8.649.426	7.888.785

### 6.2.2- Kira Değeri Takdiri

Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
110.000,00 TL	1.320.000,00 TL	452.132	412.371

### 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

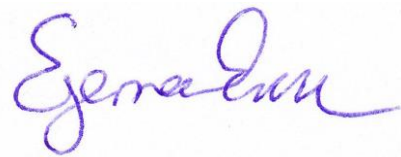
Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaa Değeri (4B) (TL/m <sup>2</sup> )	Sigorta değeri
1.605,00	860 TL	1.380.300 TL

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 10.12.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.



Bahadır ERDİL  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401085



Egemen Erol  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 403074

#### 10.12.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2.9079	2.9195
EURO	3.1882	3.2010

## **EKLER**

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

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

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



## TAPU KAYDI (TAKBİS) BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.10.2015 10:36:01	2015-18555	20151026-826-F02460	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	ISTASYON CADDESİ	
Zemin No	20101391	Cilt / Sayfa No	8 / 741	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAKIRKÖY	Ada / Parsel	101 / 29	
Kurum Adı	Bakırköy	Yüzölçüm	213,70000	
Mahalle / Köy Adı	ZEYTİNLİK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	SEKİZ KATLI KARGİR BANKA HİZMET BİNASI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 10561		



# TAŞINMAZLARA AİT EMLAK BEYANI



T.C.  
Bakırköy Belediyesi  
BİNA BEYAN FORMU

Tarih  
27.10.2015  
Sayfa  
1/1

BAKIRKÖY BELEDİYESİ BASKANLIĞINA İstisna Olmayan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası Yazılacaktır. İL-İLÇE	YILI 2015	Bildirim Verme Nedeni İlk İktisap <input checked="" type="checkbox"/> Değişiklik	4560466076
1 Vergi Kimlik No 4560466076	2 Telefon No	(Alan Kodu)	(Telefon)
3 Emlak Vergisi Sicil No 216108	4 Faks No	(Alan Kodu)	(Faks)
5 Adı Soyadı (Unvan) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6 Adres Cadde/Sokak İlçe Adı Yol Adı E-posta adresi	Kapı No Daire No	

ADRES BİLGİLERİ	BİNA BİLDİRİMİ			
	BİNAYA AİT BİLGİLER	1.BİNA	2.BİNA	3.BİNA
1 Beyan Sıra No	1	2		
2 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	ZEYTİNLİK MAH.	ATAKÖY 3-4-11 KISIM MAH.		
3 Caddesi veya Sokak (Değer Bakımından Farklı Böl)	FAHİRİ KORUTÖRK CAD.	DR. REMZİ KAZANCIĞIL CAD.		
4 Kapı ve Daire No	21 - A / 1 - 1	10 - / 1 -		
5 Site Adı/Blok	HALKBANK /	HALK BANKAS /		
TAPU BİLGİLERİ				
6 Tapuda Parça No	16			
Kayıtlı Ada/Parçel No	101 / 29	115 / 174		
Ölçü Alanı / Cilt/Sahife No	0 / 0	0 / 0		
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER				
7 Bina Alanının Alanı(m <sup>2</sup> )	213,7000	515,0000		
8 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
9 Arsa Payından Düzen Hisse Oranı	213,7000	515,0000		
10 İnşaatın Türü(Çelik-Betonarme Karkas, Yığma-Yar.Beton,Karkas)	Beton,Karkas	Beton,Karkas		
11 İnşaatın Sınıfı (Lüks,Birinci,İkinci,Üçüncü,Basit)	2. Sınıf	2. Sınıf		
12 Kullanım Şekli(Mesken,İşyeri,Depo,Fabrika,Hasta)	BANKA SİGORTALARI	BANKA SİGORTALARI		
13 İnşaatın Bitim Tarihi	01.01.1990	01.01.1975		
14 İktisap Tarihi	28.10.2010	28.10.2010		
15 Kısıtlı Hali Varsa Başlangıç Tarihi				
16 Varsa Müstahfızın Başlangıç Yılı ve Uygulama Sür				
17 İndirimi Vergi Uygulanması				
18 Bina Hisse İlyse Hisse Oranı	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
19 Binanın Dışarıya Verdiği Ölçüm(m <sup>2</sup> )(Hisseli İse)	1,636,00	1,636,00	1,370,00	1,370,00
20 Kaliteli Olup Olmadığı	VAR	VAR		
21 Anasızlı Olup Olmadığı	VAR	YOK		
2015 Arsa Birim Değeri		1,870,99		
2015 Yılı Vergi Değeri	1,708,000,00	1,685,000,00		
Beyan Tarihi	30.12.2010	30.12.2010		
Beyan Kaydeden Oluşturan Personel	SEVİM	HANDAN ERDEM		

Adı-Soyadı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İmza
Bildirim Hangi Sıfatla Verildiği	
Mükellef: Kanuni Temsilcisi/Vekili	
Vergi Kimlik No:	
(T.C. Vatandaş Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası Yazılacaktır.)	
	Tarih:..... a verilmiş üzere düzenlenmiştir.

Not: 1- Etileri (istisna haliinde) mülkiyete müşterek imzalı tek bildirim verildiğinde mükelleflerin tamamını gösterir bir liste bildirime eklenecek ve mükelleflerin tamamı bildirim imza çözümleridir.  
2- Pay (hisseli) mülkiyete her misederim kendi hissesini ayrı bildirim ile bildirmesi gerekir.  
3- Belediye ve mülkiyet alan sınırları dışında bulunan binalar için de bildirim verilmesi gerekir.  
4- Aynı gayrimenkulda birden çok bildirim birim ve dairelerin her bir için ayrı bildirilecektir.  
5- Bir mükellef ait bina biriminin bildirimine bir bildirim yetmemesi halinde yeterli kadar bildirim doldurularak birbirine ilştirilir.

Kullanıcı : Devrim Karagenc  
Rapor Kayıt No : 392376

Telefon No: 0212 414 99 77 (Başvuru Sorularına) 0212 414 9777 (İletişim) E-Posta:

Web Sitesi: www.bakirkoy.bel.tr



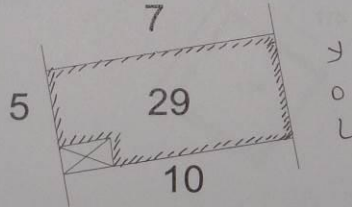
## Harita Planı Örneği

Tapu ve Kadastro  
Genel Müdürlüğü

## HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

(EK 2)

İli	: İSTANBUL	KADASTRO					Yüzölçümü			
		Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde		Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
İlçesi	: BAKIRKÖY	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii				Gömlük Sıra No
Mah / Köy	: Zeytinlik		16	101	29			-	213	70



Fen Kayıt No : 1111

Tarih : 03.11.2015

No : F01693

Kadastro Paftasına Uygundur

	Düzenleyen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen/Tekniker	Kont.Müh./Memuru	Kadastro Müdürü A.
Adı ve Soyadı	Muhammet Yaşın DESİRMENÇİOĞLU		Aydın ÖZENCİ Kadastro Müdürü A.
Tarih	03.11.2015		
İmza/Mühür			

B091TKG0010000.FR.303 Rev.No/Tarih:00/10.06.2010

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

BAKIRKÖY İLÇESİ  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İskan Şefliği

Sayı : 90/4714.....

Müracaat Tarihi : .....16.11.1990.

Muayene Tarihi : .....21.11.1990.

## Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. tasdik tarih ve sayısı	Mim. Pro. tasdik tarih ve sayı	Yapı ruhsatı tarih ve sayısı
Bakırköy/Zeytinlik 16		101	29	16.11.90/21210	6.7.87 2453	6.10.89 cilt 4-48

Yukarıda adresi yazılı H=18.50 mt.irtifalı yerdeki 2.Bodrum+1.Bodrum Zemin+5 Normal katlı B.A.K.binanın tamamlandığına dair rapordur.

2.Bodrum katta : Sığınak+Kalorifer dairesi+Arşiv  
1.Bodrum katta : Arşiv+Ana kasa ve kiralık kasa dairesi+Vestiyer  
Zemin katta : Giriş ve Servis holü+Servis+Vezneler,  
1.Normal katta : Vezne+Cari senet kambiyo+müd.yard.odası,  
2.Normal katta : Vezne+Servis holü+Müdür odası+Servis+Sekreter bek-  
leme deposu,  
3.Normal katta : Servis holü+Müdür.Yard.+Muhasebe servisi+Evrak  
4.Normal katta : Servis+Müd.Yard.odası+Müfettiş odası,  
5.Normal katta : Servis+Yemekhane+Kafeterya+Çay ocağı  
Toplam 1(Bir ) Bağımsız bölümdür.

Çöp kontinyeri ve mecra durumu şubece aranacaktır.

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolunda İmar mevzuatına uygun olduğu görülmüştür.

İmar kanununun 36 maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen tetkik eden Fen ve Şehircilik mensubu memurlar:

Fen Elemanları

Tek. El.

Tek. El.

Bilal OKUTAN

Mediha DARCAN

ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ  
BİRİMİ

İş bu rapor 21.11.1990. Tarih ..4714.. sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olunmuştur.

İskan Büro Şefi

Namiye GÜLER

Bakırköy

Belediye Şube Müdürlüğüne

Müdür Muavini

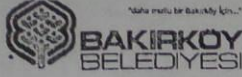
Adnan ÖZDEMİR

Gerekli Harçlar tahsil edildikten ve işar dosyasında muameleat açısından İmar mevzuatı ve diğer yasalar karşısında sonuçlanmamış Yasal işlemler varsa, bunlar bitirildikten sonra YAPI KULLANMA İZİNİ (İskan izni) nin Yapı Sahibine verilmesini, arz ederim,

Met. 107

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü MÜDÜRÜ  
EUSEMİN BÜYÜK





T.C.  
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Durum ve Planlama Şefliği  
Sayı: 96585800.04-310-05.01/51106  
Konu: İmar durumu

02.11/2015

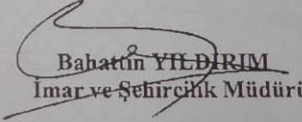
VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş  
Zafer Mah. Eski Londra Asfaltı Dumlupınar cad. No:44/A Daire No:1-2-3  
Bahçelievler/İSTANBUL

İlgi: 27.10.2015 tarih, 51106 sayılı yazınız.

Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada, 29 parsel sayılı yere ait İmar durumu ve plan notları ilgi yazı ile istenilmektedir.

Zeytinlik Mahallesi, 101 ada, 29 parsel; 14.05.2013/12.06.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar Planı'nda Bitişik Nizam, H:5 kat irtifalı "T2(Ticaret) Alanında" kalmakta olup komşu parselinde tescilli eski eser bulunduğundan uygulama aşamasında İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınması gerekmektedir.

101 ada, 29 parsel için Uygulama İmar Planı örneği ve plan notları yazımız ekinde. Bilgi edinilmesini rica ederim.

  
Bahattin YILDIRIM  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Eki: Uygulama İmar Planı örn.  
Plan notları







MESAFELERİNE KADAR BODRUM KATLARDA DOĞAL ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULUYLA OTOPARK YAPILABİLİR.

#### GENEL HÜKÜMLER

1 - 1/1000 ÖLÇEKLİ BAKIRKÖY MERKEZ DEMİR YOLU GÜNEYİNE İLİŞKİN REVİZYON İMAR PLANI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.

2 - KAMUYA AYRILMIŞ DONATI ALANLARI (YOL,MEYDAN,OTOPARK,PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI,ÇOCUK PAHÇELERİ,OYUN ALANLARI,CAMI VE KARAKOL VB .) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ .

3 - PLANLAMA ALANININ TAMAMI 1.DERECE DEPREM BÖLGESİ OLUP 24.12.2007 TARİHİNDE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 'NCE ONANAN AVRUPA YAKASI GÜNEYİNE AİT MİKROBÖLGELEME PROJESİ KAPSAMINDAKİ 1/2000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTA VE RAPORLARINA GÖRE UYGUN YERLEŞME ALANI ) İLE ÖA (ÖNLEMLİ YERLEŞME ALANI ) KAPSAMINDA KALMAKTADIR. UYGULAMADA ,SÖZ KONUSU RAPORLARDA BELİRTİLEN HUSUSLAR DİKKATE ALINACAKTIR.

4 - PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE ; TEHLİKELİ MADDE İÇEREN ,İNSANLARIN UZUN SÜRELİ VE YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU ,DEĞERLİ EŞYANIN SAKLANDIĞI HER TÜRLÜ BĞİTİM ,KÜLTÜR, SAĞLIK ,DİNİ,ASKERİ,İDARİ İLETİŞİM,ULAŞIM VS. TESİS ALANLARINDA KAMUYA AİT HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. TÜM PLAN ALANINDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN ALINACAK ÖNLEMLERİN TÜRÜ ,ŞEKLİ VE TAŞIMA DEĞERLERİ UYGULAMA AŞAMASINDA PARSEL BAZINDA YAPILACAK OLAN SONDAJA DAYALI JEOLOJİK/JEOTEKNİK ETÜDLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLUP BU ÇALIŞMALAR HAZIRLATILIP , ONAYLATILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5 - KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA TESCİLLENMİŞ ESKİ ESER YAPILAR KORUNACAKTIR. TESCİLLİ ESKİ ESER YAPILARDA BİNA BOYUTLARI , YÜKSEKLİĞİ , KULLANIM FONKSİYONU VB .UYGULAMALARDA İSTANBUL KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR .

6 -ÜZERİNDE İSTANBUL KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMİŞ KORUNMASI GEREKLİ ESKİ ESER YAPI BULUNAN ANCAK DAHA SONRA BU BİNANIN YANMASI VEYA KURUL KARARI ALINMADAN YIKILMASI NEDENİYLE HALEN BOŞ BULUNAN VEYA ÜZERİNE KURUL KARARI ALINMADAN BİNA YAPILMIŞ PARSELLERDE İSTANBUL KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. 103 ADA 17,107 ADA 9,31 ADA 34,23 ADA 14,50 ADA 20, 8 52 ADA 2,11, 12,48 ADA 40,45 ADA 20,1082 ADA 22,1083 ADA 40,19 ADA 14 SAYILI PARSELLERDE SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ NİTELİĞİ TAŞIYAN BİNALARIN BULUNMASI SEBEBİYLE UYGULAMA AŞAMASINDA İSTANBUL KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. SÖZ KONUSU PARSELLERDEKİ BİNALAR KURUL TARAFINDAN ESKİ ESER OLARAK TESCİL EDİLMEDİĞİ TAKDİRDE İMAR PLANINDA BELİRTİLEN İNŞAAT HAKKINA , ESKİ ESER OLARAK TECİL EDİLDİĞİNDE KURUL KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

7 - PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇLAR , AĞAÇ REVİZYONUNA TABİ TUTULACAK VE KORUNACAKTIR .

8 -PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ARAZİ KOTUNDAN İTİBAREN 45 M .VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK TÜM YAPILAR İÇİN UYGULAMA AŞAMASINDA SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

9 -KAMU ALANLARINDA İLGİLİ İDARELERCE UYGUN GÖRÜLMESİ , ÖZEL VE TÜZEL NİTELİKLİ ALANLARDA İSE İLGİLİLERİNİN MUVAFFAKATI VE İLGİLİ İDARELERİNCE' DE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE TRAFÖ ,DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ VB. ALT YAPI YAPILARI YAPILABİLİR .

10 - PLANDA İŞARETLİ OLMAYAN ANCAK KONUT ,TİCARET VE BUNUN GİBİ KULLANILARA ELEKTRİK ENERJİSİ SAĞLAYAN TRAFÖ VE İNDİRİCİ MERKEZLER İÇİN İLGİLİ BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLECEK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

11 -ANA KOLLEKTÖRLER DIŞINDA YERİ DEĞİŞMESİ TALEP EDİLEN İÇME SUYU ,MEVCUT ATIKSU VE YAĞMUR SUYU TESİSLERİ BULUNMASI HALİNDE BU TESİSLERİN DEPLASE BEDELLERİ KARŞILANACAK , NE ŞEKİLDE DEPLASE EDİLECEĞİNE DAİR PROJE HAZIRLANMADAN ÖNCE İSKİ İLE MUTABAKAT SAĞLANACAKTIR.BU KONUDA HAZIRLANACAK UYGULAMA PROJELERİNİNİN İSKİ 'YE TASDİK ETTİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

12 -YAPILACAK İNŞAAT VE UYGULAMA ÇALIŞMALARINDA İSKİ'YE AİT HER TÜRLÜ MEVCUT TESİSLER İLE İŞ SONU PROJESİ İSKİ'YE ULAŞMAMIŞ İSKİ 'DE KAYDI BULUNMAYAN BELEDİYESİNCE HALK TARAFINDAN YAPILMIŞ ALTYAPI TESİSLERİ AYNEN KORUNACAKTIR .

13 -PARK -DİNLENME ALANLARINDA İHTİYAÇ DUYULDUĞU TAKDİRDE 01.07.1988 GÜN VE SHY - 14 -B SAYILI HELİKOPTER YÖNETMELİĞİ ,3621/3830 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA AVAN PROJESİ HAZIRLANARAK HELİKOPTER İNİŞ -KALKIŞ PİSTLERİ (HELİPET ALANI ) DÜZENLENEBİLİR.

14 - PLANLAMA ALANI İÇİNDE ,PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ , ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI VB . KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE YOL MEYDAN VE YEŞİL ALANLARIN ALTINDA ,AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLE BİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK BİÇİMDE, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE YER ALTI OTOPARKI DÜZENLENEBİLİR.



1/1000 ÖLÇEKLİ BAKIRKOY MERKEZ DEMİRYOLU GÜNEYİNE İLİŞKİN REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI

**UYGULAMA HÜKÜMLERİ:**

**A-KONUT VE TİCARET ALANLARI:**

- 1-PLAN KAPSAMINDAKİ BLOK ÖLÇÜLERİ, BAHÇE MESAFE, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE YAPILANMA ŞARTLARI İLE İRTİFALARI BELİRLENMİŞ PARSELLERDE BUNA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BUNUN DIŞINDA KALAN, ÜZERİNDE A -5 SİMGESİ BULUNAN PARSELLERDE AYRIK NİZAM, TAKS =0.25, H=5 KAT, BL -3 SİMGESİ BULUNAN PARSELLERDE BLOK NİZAM H=3 KAT, BL -5 SİMGESİ BULUNAN PARSELLERDE BLOK NİZAM H=5 KAT, BL -6 SİMGESİ BULUNAN PARSELLERDE BLOK NİZAM H=6 KAT, B -5 SİMGESİ BULUNAN PARSELLERDE BİTİŞİK NİZAM H= 5 KAT VE B -6 SİMGESİ BULUNAN PARSELLERDE BİTİŞİK NİZAM H=6 KAT YAPILANMA ŞARTLARINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 2 -AYRIK NİZAM PARSELLERDE, PLANDA BELİRTİLMEMİŞ BAHÇE MESAFELERİNDE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
- 3 -BU PLANDA TİCARET ALANLARI ;1.DERECE TİCARET ALANI OLAN T2 SİMGESİ İLE TANIMLANMIŞTIR.
- 4-T2 SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDAKİ PARSELLERDE BÜROLAR, İŞ HANLARI, ÇARŞI, KONAQLAMA TESİSLERİ, İŞ MERKEZLERİ, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKALAR, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARETE YÖNELİK BİRİMLER, LOKANTALAR, SERGİLEME ALANLARI, SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPILAR(SİNEMA, TİYATRO VB.) VE YÖNETİM YAPILARI VB. YER ALABİLİR.
- 5-T2 ALANLARINDA ZEMİN KATLAR TİCARET OLMAK KAYDIYLA ÜST KATLARDA KONUT, TİCARET YA DA TİCARET-HİZMET FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.

6-T2 SİMGESİ İLE BELİRTİLEN TİCARET ADALARINDAKİ PARSELLERİN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA TASDİKLİ PROJESİNE GÖRE PARSEL TAMAMINDA YAPILMIŞ OLAN BİNALAR KORUNACAK OLUP YIKILARAK YENİLENDİĞİNDE MEVCUT TASDİKLİ PROJESİNE UYGUN OLARAK AYNI ŞEKİLDE YAPILACAKTIR.

7-BU PLANDA T2 SİMGESİ İLE TANIMLANAN ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ HAVA VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALMAZ.

8-TİCARET, TİCARET HİZMET, MERKEZİ İŞ ALANI FONKSİYONU VERİLEN ALANLARDA ; "PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK" İN EK-1A VE EK-1C TABLOSUNDA VERİLEN MINIMUM

ALAN BÜYÜKLÜKLERİNİ SAĞLAMAK KOŞULU İLİ İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN(İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ULAŞIM DAİRE BAKANLIĞI VB.) VE TESİSİ GERÇEKLEŞTİRECEK YATIRIMCI BAKANLIĞIN (MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI, SAĞLIK BAKANLIĞI VB.) UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ÖZEL EĞİTİM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ, ÖZEL KÜLTÜR TESİSİ, ÖZEL YURT, ÖZEL KREŞ, ÖZEL ANAOKULU ALT FONKSİYON OLARAK YER ALABİLİR.

9-97 ADA 50 PARSELDE MEVCUT KONTUR VE GABARI GEÇERLİDİR.

10 -938 ADA 45 -46 PARSELLER TEVHİT EDİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. HER BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA BİR OTOYOL YAPILACAKTIR. OTOYOL GİRİŞ VE ÇIKIŞLARI TAYYARECİ SADIK SOKAK İLE PAZAR SOKAKTAN YAPILACAKTIR. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ "NÜN 25.04.2008 GÜN, 58759 SAYILI YAZISI GEREĞİ YAPILACAK YAPILAR EN AZ İKİ BODRURLU OLACAKTIR.

11 - PLANDA PAZARLAMA ALANI OLARAK GÖSTERİLEN YERDE E-1.5 Hmax=5 KAT ŞARTLARINDA HAZIRLANACAK VE İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANACAK AVAN PROJE İLE SABİT PAZAR YERİ, KATLI OTOYOL, AÇIK VE KAPALI ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE BENZERİ TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. PLANDA PAZARLAMA ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA İBB TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE SABİT PAZAR YERLERİ VE KATLI OTOYOL YAPILABİLİR. BU ALANLARDA E:1.50 Hmax= 2 KAT OLUP BU ALANLAR SATIŞA KONU EDİLEMEZ.

B-ÖZEL VE RESMİ EĞİTİM TESİSLERİ, ÖZEL VE RESMİ SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, SPOR TESİSLERİ, DİNİ TESİS, RESMİ KURUM, KENTSEL HİZMET ALANI, ASKERİ ALANLAR, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI :

1-İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI ŞARTIYLA İLÇE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2 - KENTSEL HİZMET ALANLARINDA ZEMİN VE BODRUM KATLARDA TİCARET FONKSİYONU YER ALABİLİR.

3-84 ADA 1 PARSEL ÖZEL EĞİTİM ALANI OLUP ANAOKULU, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM GİBİ EĞİTİM ÖĞRETİM KURUMLARI YER ALABİLİR. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP E=2.00, H=5 KATTIR. BLOK BOYUTLARI SERBESTTİR. OTOYOL İHTİYACI PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMAK KOŞULU İLE İSKAN EDİLEN BİRİNCİ BODRUM KAT EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BİNA YAKLAŞMA MESAFELERİ 84 ADA VE KOMŞU YAPI ADALARINDAKİ MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE VE KOMŞU PARSELERE BİTİŞİK OLACAK ŞEKİLDE ALINABİLİR. BELİRLENEN YAKLAŞMA



15 - İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK ŞARTI İLE PLANDA ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN AÇIK OTOPARK LEJANDINDA KALAN ALANLARDA ÖZEL AÇIK VEYA ZEMİN ALTI OTOPARK ,KAT OTOPARKI LEJANDINDA KALAN ALANLARDA İSE ÖZEL KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

16 - PLANDA KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA (EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜREL TESİS, SOSYAL TESİS, SPOR ALANI VB.) İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK ,TABİİ ZEMİN ALTINDA YOLDAN ÇEKME MESAFESİ KORUNMAK ŞARTI İLE PARSEL BÜTÜNÜNDE, KAMUYA AIT ALANLARDA "KAMU", ÖZEL MÜLKİYETTE OLAN ALANLARDA "ÖZEL" ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

17 - PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFFAKATI ALINMAK , O PARSELLER TARAFINDAN KULLANILMAK, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINARAK ÖNERİLEN GÖRÜŞLERE UYMAK KOŞULU İLE ADA İÇİNDEKİ ARKA BAHÇELER BİRLEŞTİRİLEREK

ZEMİN ALTINDA, GEREKTİĞİNDE SİĞINAK OLARAK DA KULLANILMAK ÜZERE ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK ,ZEMİN ÜSTÜNDE İSE PARK,ÇOCUK BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN YAPILABİLİR.

18 - İSTANBUL CADDESİ'NİN PLANDA BELİRTİLEN KISMINDA ;ZEMİN ÜSTÜ YOL ALANI ,ZEMİN ALTI OTOPARK DIŞINDA KULLANILAMAZ.İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ ALINARAK İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ONAMA AŞAMASINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA OTOPARK GİRİŞ - ÇIKIŞLARINA İLİŞKİN ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI ULAŞIM KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME

KOMİSYONU KARARI ALINACAKTIR.

19 -PLANDA ANAOKULU, İLKÖĞRETİM ,ORTAÖĞRETİM, MESLEK LİSESİ VB. DEĞİŞİK LEJANTLARDA OKUL FONKSİYONU VERİLEN ALANLARDA ;İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA, "PLAN YAPIMINA AIT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK " İN EĞİTİM TESİSLERİ İÇİN DÜZENLENEN EK -1A TABLOSUNDA SÖZ KONUSU ALANLAR İÇİN VERİLEN MİNİMUM ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK ŞARTI İLE ANAOKULU, İLKÖĞRETİM,ORTAÖĞRETİM, MESLEK LİSESİ VB. LEJANTLAR ARASINDA İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI VE İL MİLLİ, EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE DEĞİŞİM YAPILABİLİR.

20 - AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE KONUYLA İLGİLİ TÜM YÖNETMELİK VE 01.04.2003,23.10.2003 ONANLI 1/5000 ÖLÇEKLİ BAKIRKÖY MERKEZ VE ATAKÖY'E AIT NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR .

BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALAN PARSELLERDE İLAVE İNŞAAT YAPILMAMASI VE BU PLANDA VERİLEN FONKSİYONLARA UYULMASI KOŞULU İLE TADİLAT RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İŞLEMLERİ RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YÜRÜTÜLÜR. BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

- PLANDA BİTİŞİK VE BLOK NİZAM VERİLEN YERLERDE TABİİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN KATLARDA, TABİİ ZEMİN ÜSTÜNE ÇIKACAK ŞEKİLDE BLOK EBATLARI DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ.

- KOP +TİCARET+KÜLTÜR ALANINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- ZEYTLİK MAHALLESİ 14 PAFTA,190 ADA ,12 NOLU PARSEL TURİZİM TESİS ALANIDIR.PARSELDE 4708 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE UYULMASI KAYDIYLA 17.01.1983 TARİHLİ MİMARİ AVAN PROJEDEKİ MÜKTESEF HAKLAR KORUNARAK RUHSAT YENİLEME, TADİLAT RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İŞLEMLERİ YÜRÜTÜLECEKTİR. PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNANIN YIKILARAK YENİDEN YAPILMASI HALİNDE B -5 YAPILAŞMA KOŞULU GEÇERLİDİR.14 PAFTA ,190 ADA ,12 PARSEL OTEL DIŞINDA İSKAN EDİLEMEZ . BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KONUT VE TİCARET BİRİMLERİ YAPILAMAZ.

- TÜRKİYE KIZILAY DERNEĞİ MÜLKİYETİNDE OLAN BAKIRKÖY İLÇESİ, ZEYTLİK MAHALLESİ ,16 PAFTA ,2 ADA ,8 SAYILI PARSEL SAĞLIK TESİSİ ALANIDIR PARSELDE 07.02 .2003 TARİH 5083 SAYILI YAPI RUHSATI ŞARTLARI GEÇERLİDİR.



ÖZCELİK İŞ HANI KAT 1 NO 25 BAKIRKÖY

**İSKİ**

334  
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ  
Zeytinlik Mahallesi 16. pafta  
101. ada 29. parselin ortadokü  
yolun, n.3 dk. H=18,00. katlı  
konut veya işyeri olarak  
0164.İ.K.23 maddesi ile  
7.10.1986  
Nurses YILMAZ  
İng. M. P.  
87 to 88  
Mediha DARCAN  
Büro Şefi  
M. P.  
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI  
MİMARLIK VE İNŞAAT BAKANLIĞI  
OLARAK TARAFIMIZ TARAFINDAN

**TESCİL**

09/11/86  
Tescil Bölümünde  
1410/16

**yapı sahibi** TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.

**kullanma amacı** BANKA SUBESİ

**YAPININ** Proje No: 1989/3524

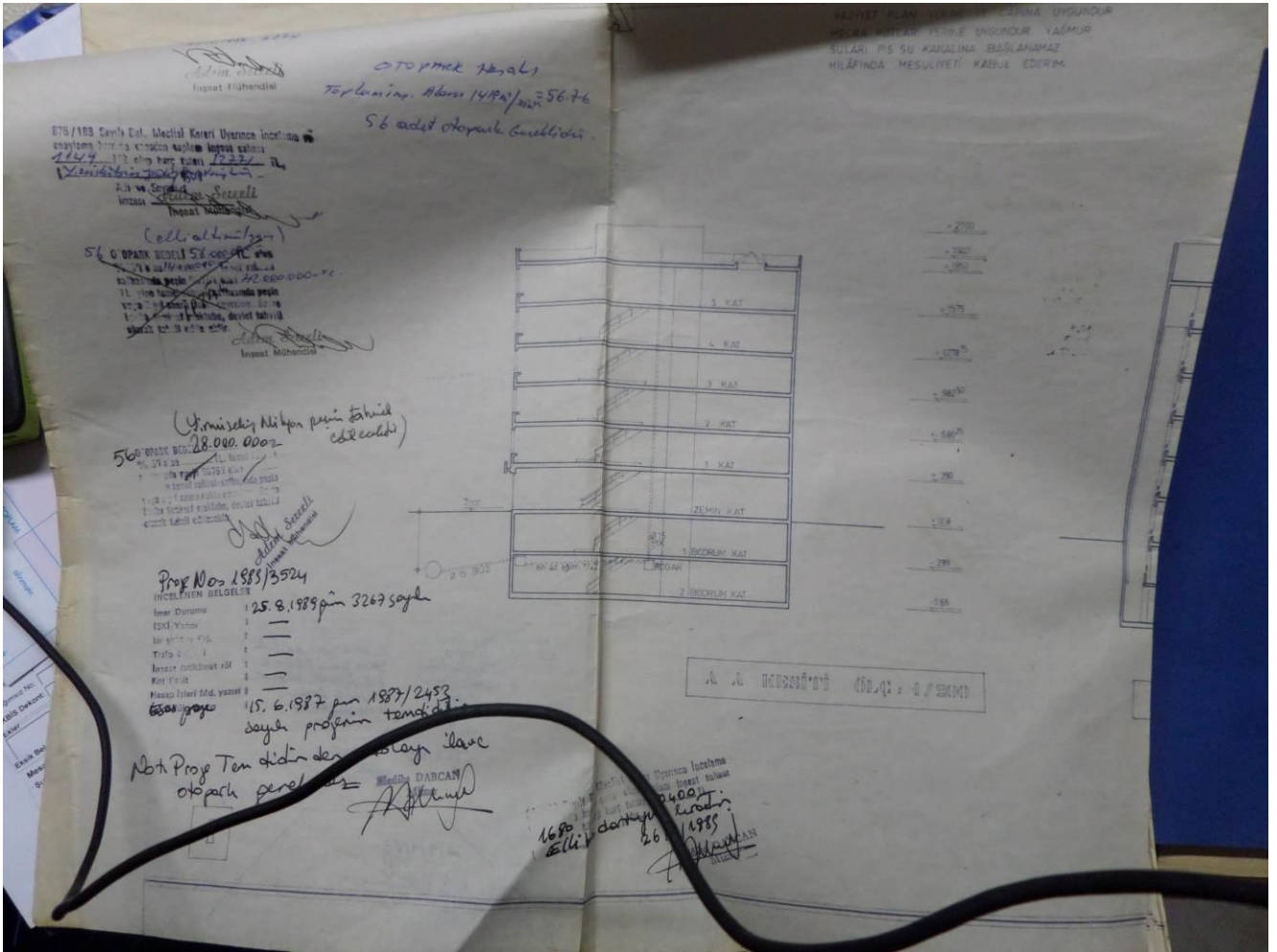
BELEDİYESİ	BAKIRKÖY	TASİYİCİ SİSTEMİ	BAK
İLÇESİ	BAKIRKÖY	TOP KAT ADEDİ	8
MAHALLESİ	ZEYTLİK	TOP İNŞAAT ALANI	1643,52 m <sup>2</sup>
SOKAĞI	İSTASYON CD.	EN YÜK KAT YÜK.	3,82
PAFTA	16	EN BÜYÜK ÇOKLUK	531
ADA	101	İNŞAAT SÜRESİ	361
PARSEL	29	ÖLÇEK	1/50 1/20

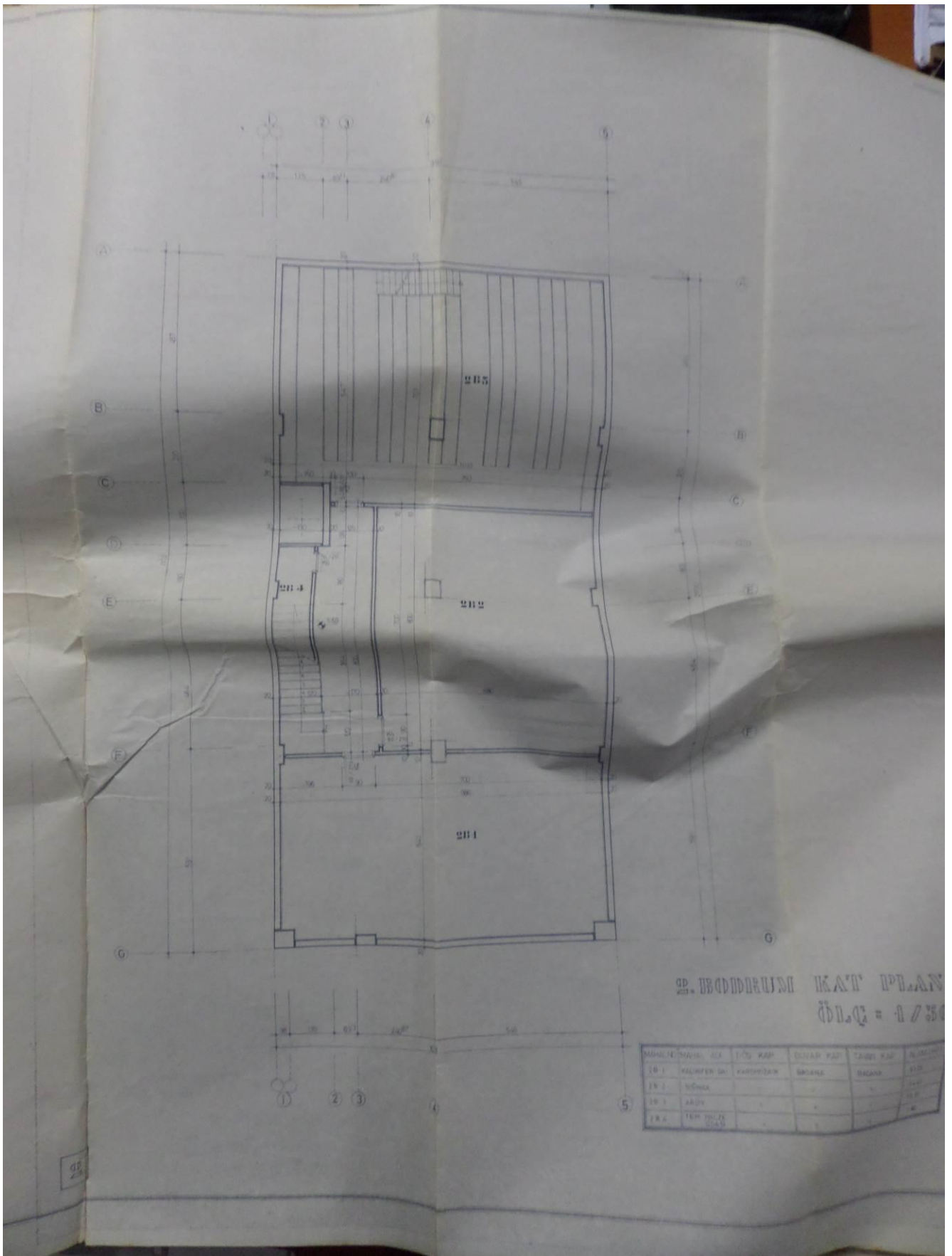
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELER GÜNÜLÜ SAYILI İMAR DURUMUNA İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR.

PROJE NO  
86/5724  
87/2453

**İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ**

STATİK	MİMARİ	RUH. BÜRO SEFİ
Osman Midilli İnşaat Mühendisi Etkin Büro Şefi 30 HAZİRAN 1987	Adem Serceci İnşaat Mühendisi 15 HAZİRAN 1987	

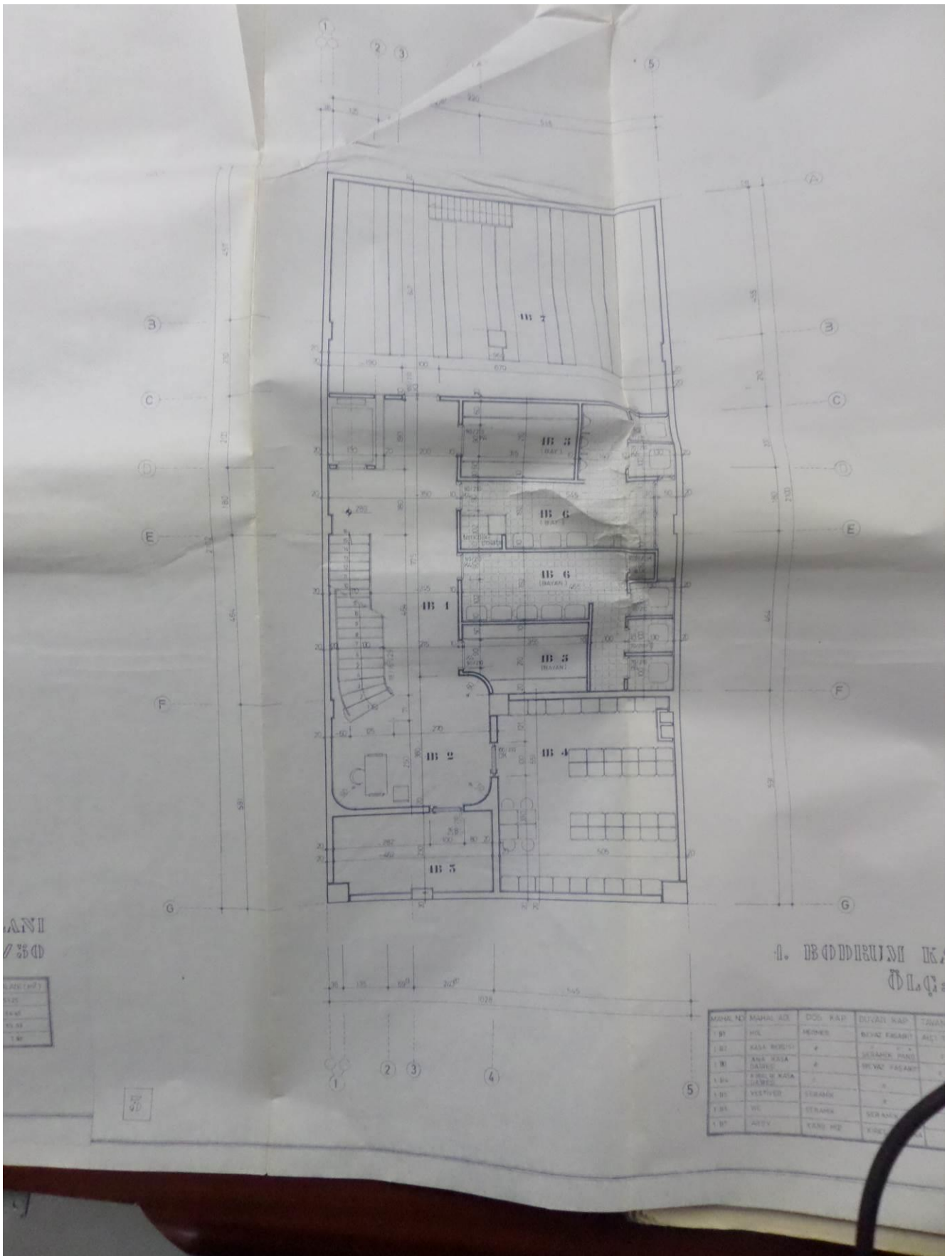




2. BODURUM KAT PLANI  
 ÖLÇ = 1/30

SAYI	MAVİ	İÇİ	İÇİ KAP	DUVAR KAP	TAVAN KAP	ALAN (M²)
211	KALINLIK 20	FARKSIZLIK	BEYAZ	BEYAZ		110
212	100mm					110
215	ARAY					110
216	100mm					110





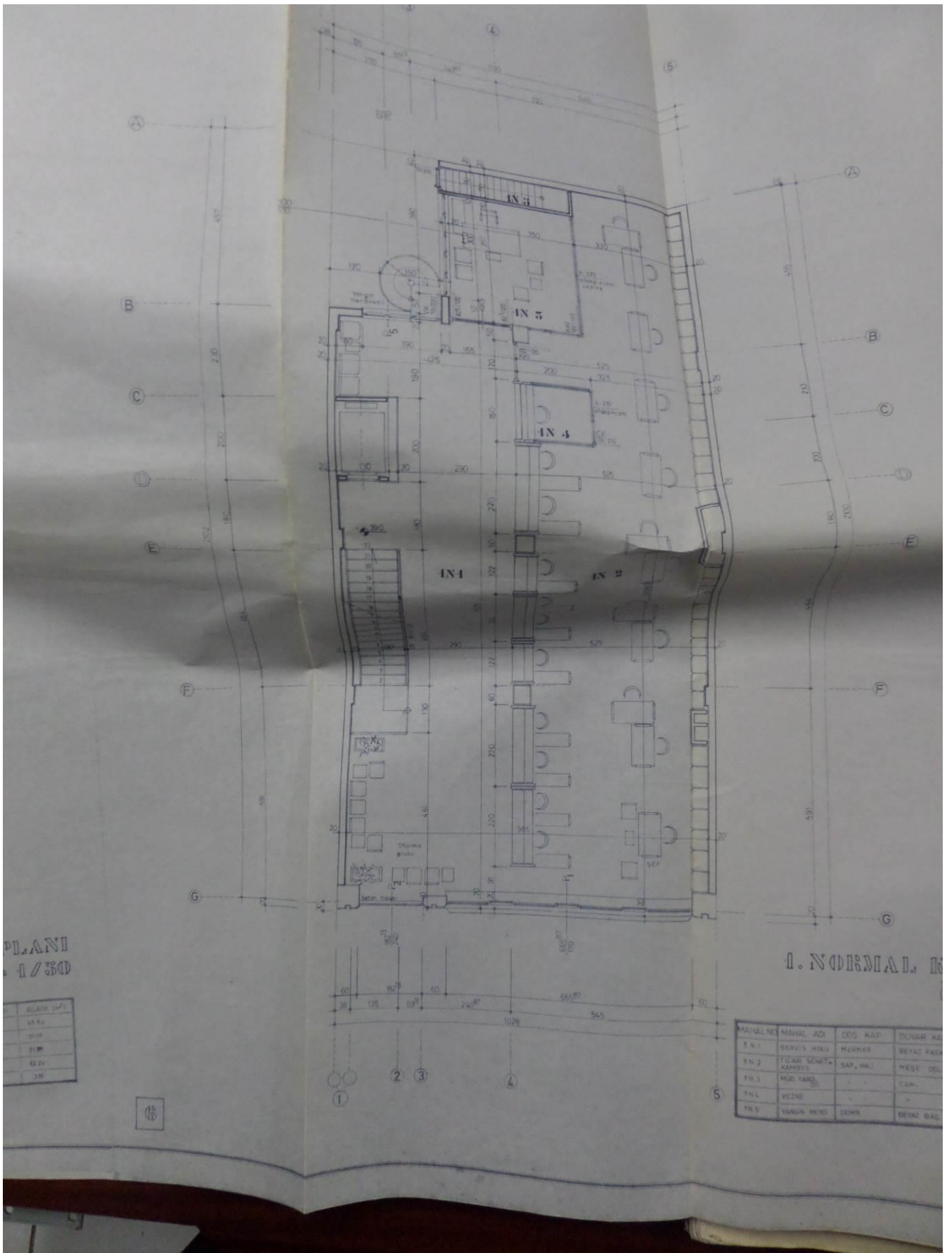
ANI  
/ 350

1.00
1.00
1.00
1.00
1.00

A. BODDIRUMI K.  
D.L.Q.

RUANG NO	RUANG JENIS	DOK. KAP	DEKOR. KAP	TAMBAH
1.01	HIL	HEMER	BEVAZ ENKANT	ALL
1.02	KASA BORDO	#	BEVAZ ENKANT	ALL
1.03	ANA KASA	#	BEVAZ ENKANT	ALL
1.04	PAK W KASA	#	BEVAZ ENKANT	ALL
1.05	YESTIVER	BEVAZ	#	ALL
1.06	BE	BEVAZ	BEVAZ ENKANT	ALL
1.07	ARTY	KASU HIZ	BEVAZ ENKANT	ALL





PLANI  
1 / 350

1. NORMAL

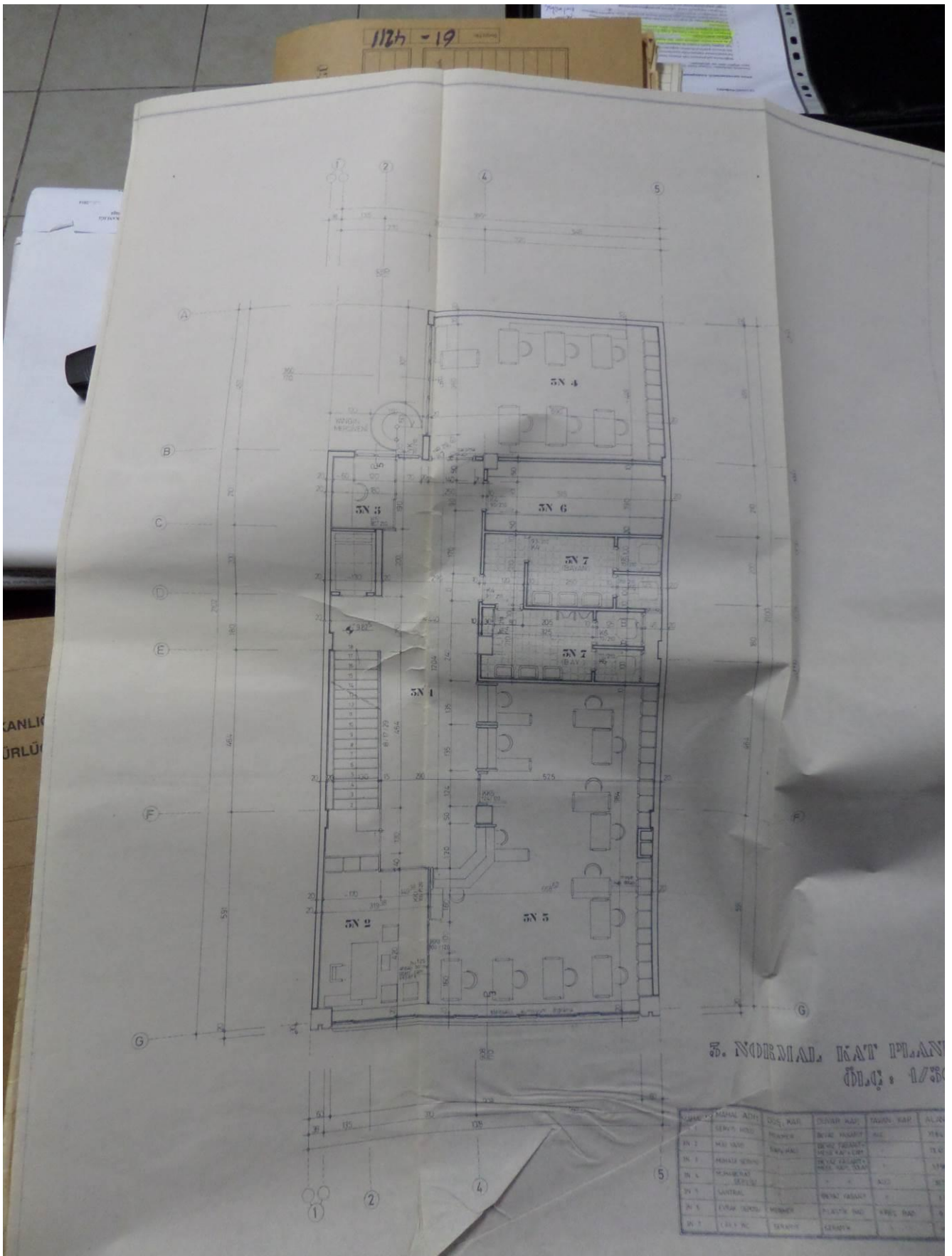




IP. NORMAL K.

MARALTE	MARAL ADI	DOS KAP	DURR K.
2N1	BERVIS HOLL	HERHEW	BEYAZ SAKA
2N2	MUJUR GO	-	MESE LAM
2N3	BERKSTER BK	-	BEYAZ SAKA
2N4	SEYDVS	SAP. HALL	-
2N5	VEYNE	-	CAP







ANI  
7350

ALAN (m <sup>2</sup> )
184
184
378
378
378
378
378
378
378

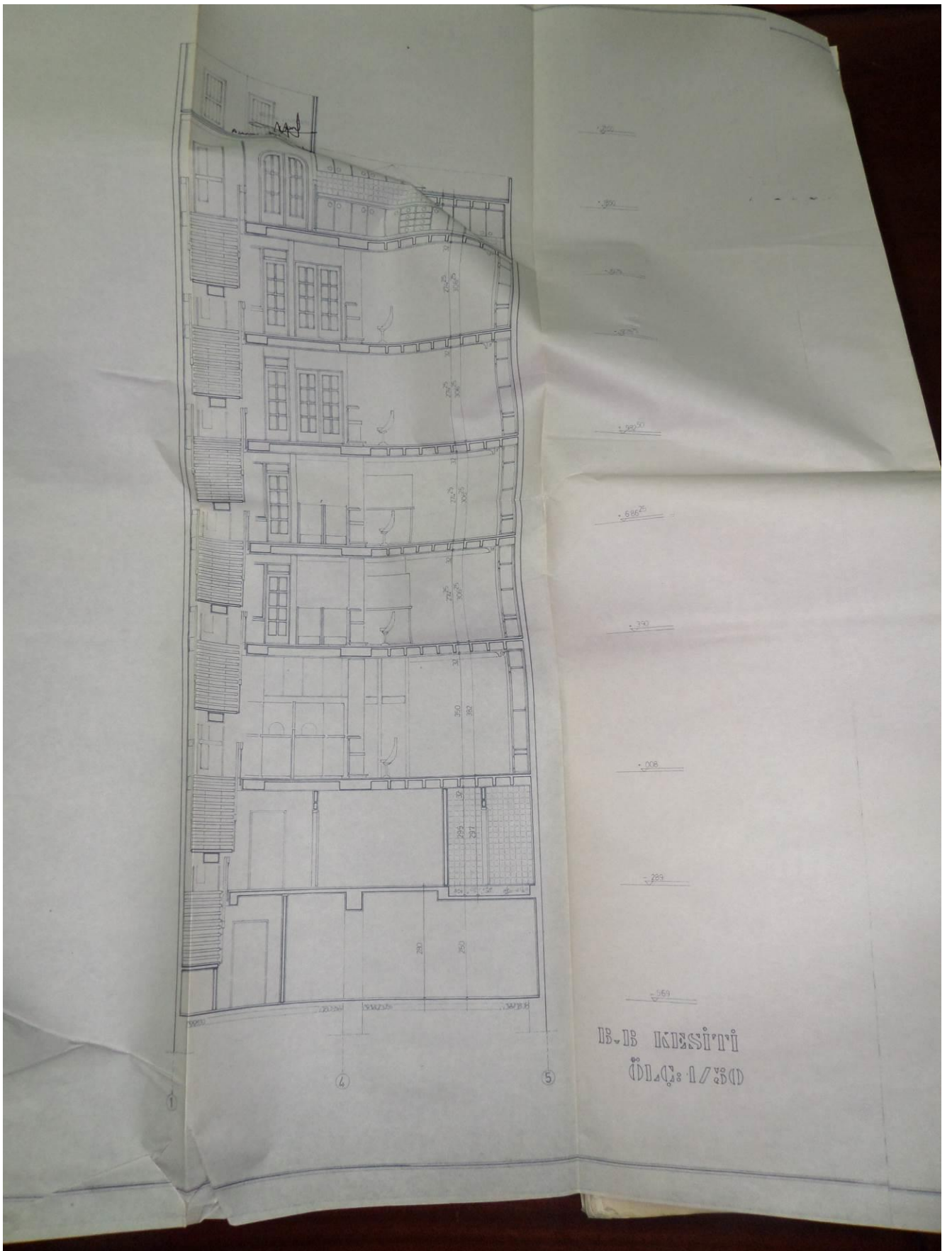
05  
05

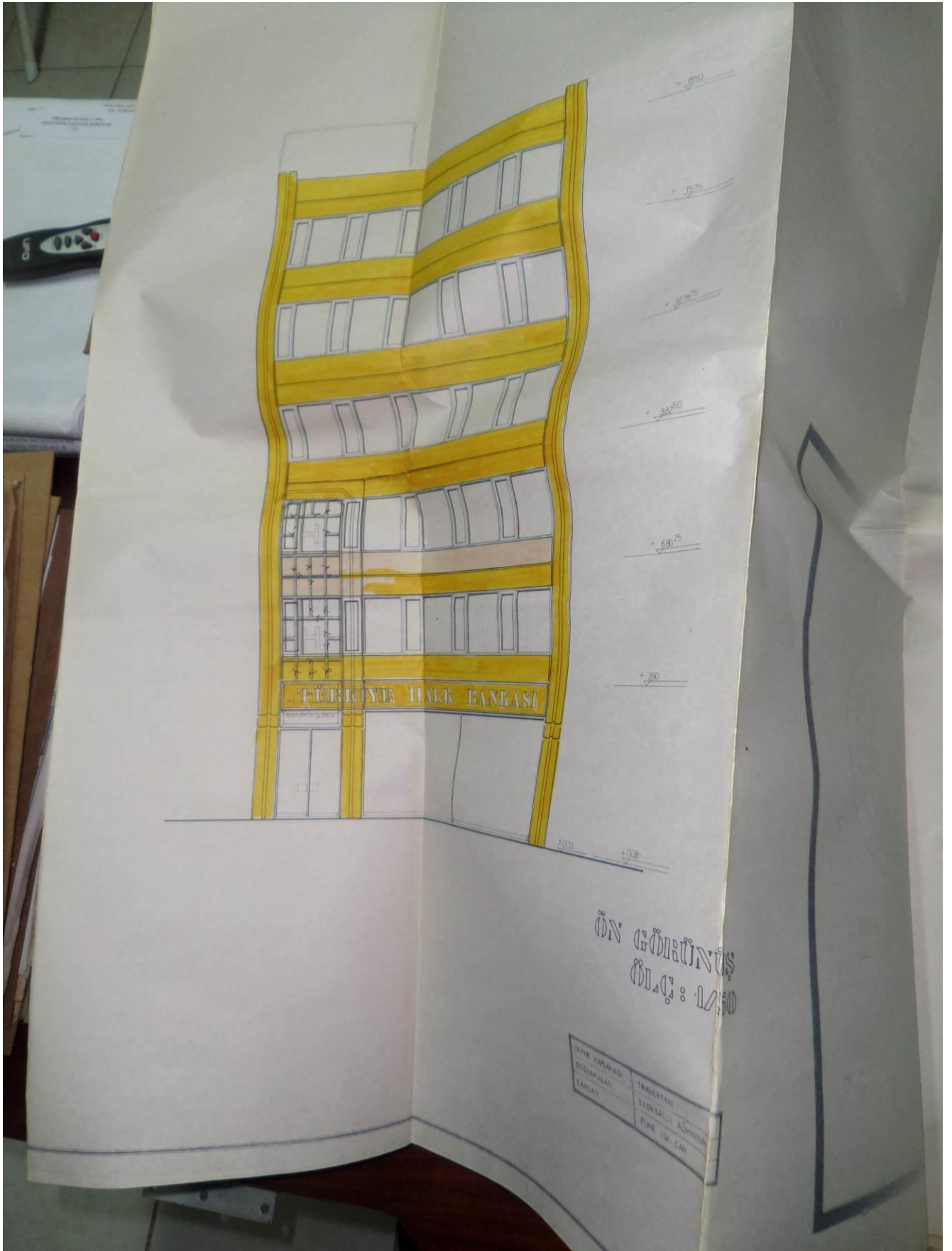
4. NORMAL KAT  
000

NO. RUMAH	NAMA RUMAH	DOS. KAP	CUKUP. KAP
JN 1	KURSI RUMAH	MEKSES	DIKUR. KAPAL
JN 2	RUMAH KURSI	RAP. HUK	MEKSES
JN 3	RUMAH KURSI	RAP. HUK	MEKSES
JN 4	RUMAH KURSI	RAP. HUK	MEKSES
JN 5	RUMAH KURSI	RAP. HUK	MEKSES







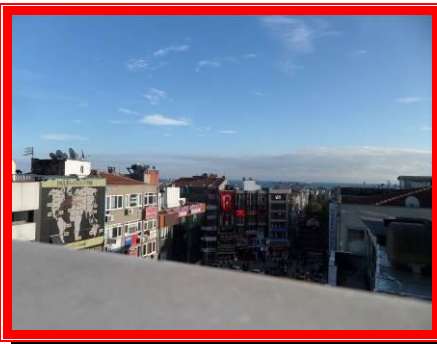
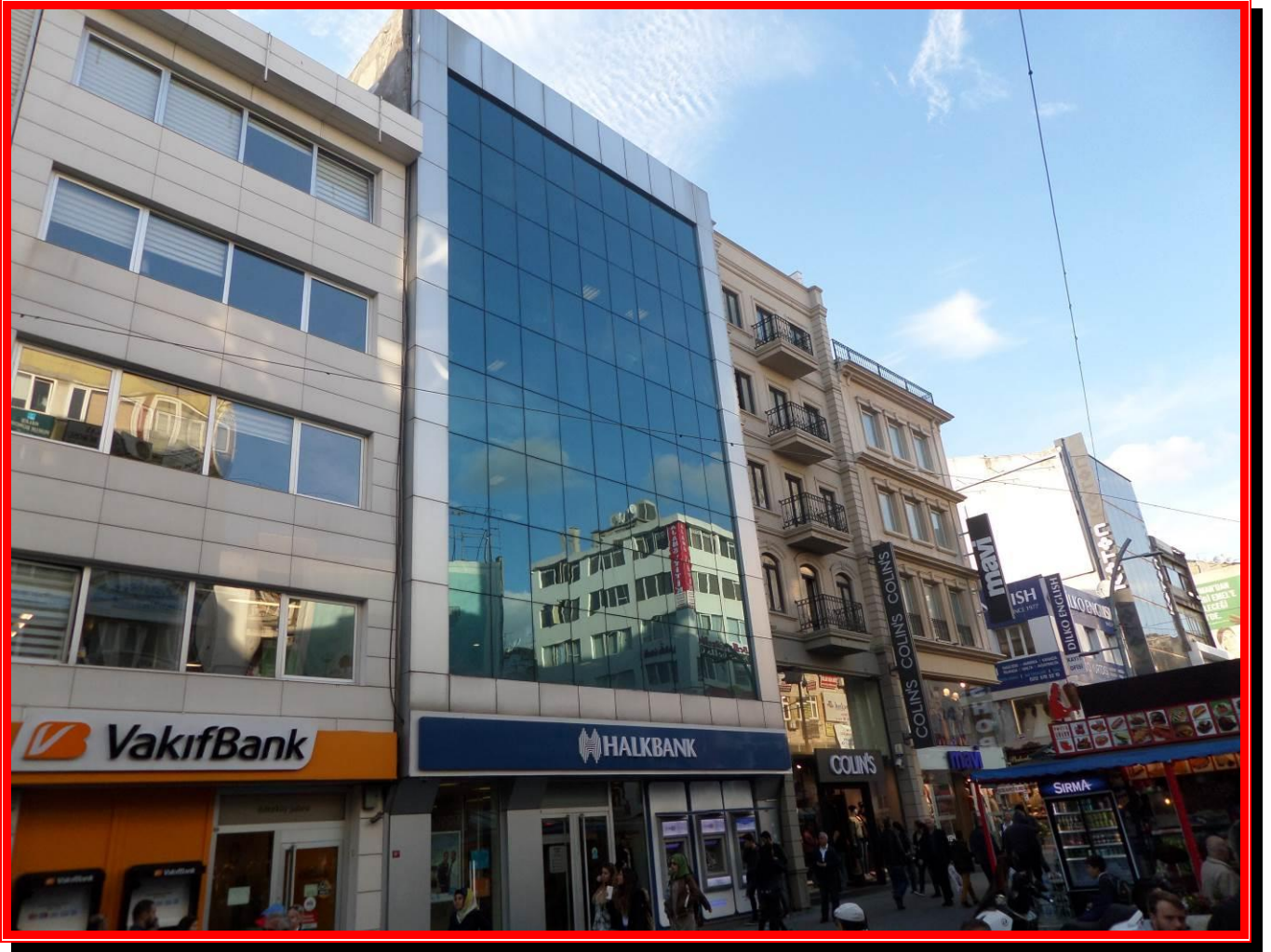










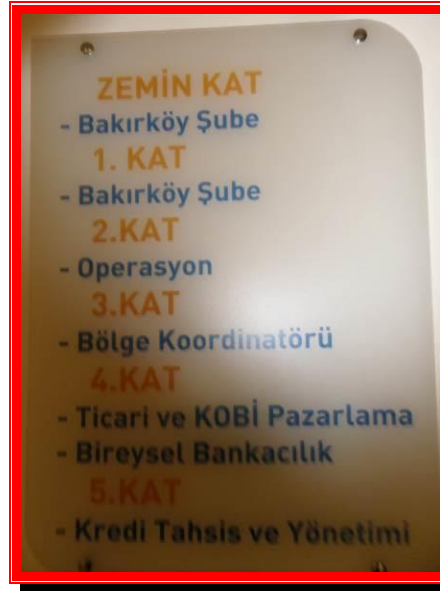
















## Egemen EROL

### KİŞİSEL BİLGİLER

Ad Soyad	Egemen EROL
Cinsiyet	Erkek
Doğum Tarihi	15/9/1983
Medeni Durum	Evli
Uyruk	TÜRKİYE CUMHURİYETİ
Sürücü Belgesi	Var (B Tipi)
Askerlik Durumu	YAPILDI

### İLETİŞİM BİLGİLERİ

Adres Bilgileri	Eyüp sultan mahallesi Azra sokak No:13/2 Samandıra - Sancaktepe
İl / İlçe	İstanbul/Sancaktepe
Ev Telefonu	0555 333 74 34
Cep Telefonu	0554 8721744
E-Posta	egemenerol@hotmail.com

### EĞİTİM BİLGİLERİ

2004 - 2009	Atatürk Üniversitesi Mühendislik Fakültesi <i>Çevre Mühendisliği</i>
-------------	---

### İŞ GEÇMİŞİ

2009 - 2010	OpART İnşaat A.Ş. <i>Gayrimenkul Değerleme Uzm. ynd.</i>
2010 -	Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. <i>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</i>

### YABANCI DİLLER



**BAHADIR ERDİL**

Bahçelievler Mah. İpek Sok.  
 Koza 14 D: 18  
 Bahçelievler / İSTANBUL  
 Tel : 0212 554 04 34  
 Cep : 0532 3702936  
 E-mail : [bahadir.erdil@vakifekspertiz.com.tr](mailto:bahadir.erdil@vakifekspertiz.com.tr)

**EĞİTİM:**

1997 – 2002 Marmara Üniversitesi, İstanbul (İngilizce)  
 Mühendislik Fakültesi, Çevre Mühendisliği Bölümü.  
 Mezuniyet derecesi: 2.89/ 4.00  
 1993 – 1996 İzmit Gazi Lisesi. Matematik bölümü.  
 Mezuniyet derecesi: 4.05 / 5.00

**PROFESYONEL TECRÜBE:**

2006 Haziran – Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.  
 ▪ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı –Şef

2005 Ocak – 2006 Haziran, Özkartallar İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.  
 ▪ Kalite Sistemleri Sorumlusu (ISO 9001:2000, ISO 14001, TS 13111, TS 8358, TS 12524)

2001 – Temmuz, Hidrotek Arıtma-İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. Büro stajı (4 hafta )  
 2001 – Ağustos, İzaydaş, staj ( 4 hafta )  
 2000 – Temmuz – Ağustos, Brisa, staj (6 hafta)

**BİLGİSAYAR:**

14 yıllık bilgisayar kullanma deneyimi.  
 Çok iyi derecede MS-Office Programları kullanma bilgisi ve becerisi.  
 İyi derecede FORTRAN, Excel Macro programlama dilleri bilgisi.  
 İyi derecede AUTOCAD kullanma bilgisi.

**YABANCI DİL:**

İyi derecede İngilizce.

**SERTİFİKALAR:**

İstaç Atık Yönetiminde Yeni Teknolojiler Eğitimi Sertifikası (20 – 21 Ekim 2005)  
 İstaç Katı Atık Düzenli Depolama Sistemleri Eğitimi Sertifikası (9 – 12 Mayıs 2005)  
 ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi İç Tetkikçi Sertifikası

**KİŞİSEL:**

Doğum tarihi : 15.05.1979, İzmit / KOCAELİ  
 Askerlik Durumu : Tamamlandı  
 Medeni Hali : Evli  
 Ehliyet : B sınıfı