

# Vakıf Gayrimenkul Değerleme

## DEĞERLEME RAPORU

### REVİZE



## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, SİNANPAŞA MAHALLESİ,  
291 ADA, 93 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN " KARGİR İŞHANI" VASIFLI  
BİNA  
KASIM 2015

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	:	14.10.2015 tarih ve 2015/23-10 nolu sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>	:	14.10.2015 - 597940
<b>RAPORUN KONUSU</b>	:	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 numaralı parselde kain "Kargir İşhanı " vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	20.11.2015
<b>RAPOR TARİH VE NO.</b>	:	25.11.2015 / 597940
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO</b>	:	27.07.2016 / 597940 - 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 Belgesine Göre, Taşınmazın Tapu Kaydı Üzerinde herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandıği Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.)
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 13/09/2013 tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma amaçlı Nazım İmar kapsamında "THK1" lejantında bulunan Ticaret-Kültür-Hizmet alanında kalmakta olup Hmax=12,50 m irtifada yapılanma hakkı almaktadır. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumunun düzenlenebilecek olacağı belirtilmiştir. Parsel için yapılaşma şartları; İlgili Planın yürürlüğe girdiği zaman netlik kazanacağı belirtildiği için aktif bir plan notuna erişmek mümkün olmamıştır.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	:	Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Kargir İşhanı" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde yer alan bina için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	:	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parsel numarası ve "Kargir İşhanı " vasıflı taşınmaza değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir.  <b>KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 16.165.000-TL (Onaltımilyonyüzaltmışbeşbin TürkLirası)</b> tahmin ve takdir edilmiştir.  <b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 100.000-TL (Yüzbin TürkLirası)</b> tahmin ve takdir edilmiştir.  <b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 1.200.000-TL (Birmilyonikizyüzbin 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, 2015/23-10 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 25.11.2015 tarihinde, 597940 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 27.07.2016 tarihinde, 597940-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, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kain "Kargir İşhanı" 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 25.11.2015 tarihinde hazırlanmış ve 27.07.2016 tarihinde revize edilmiştir.

Bu raporda kullanılan değer; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde yer alan "Kargir İşhanı " 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 2015/23-10 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 27.07.2016 tarihinde, 597940-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 Şirketi"ne ait olan; tapu kütüğünde; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde yer "Kargir İşhanı" 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 işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamındadır.

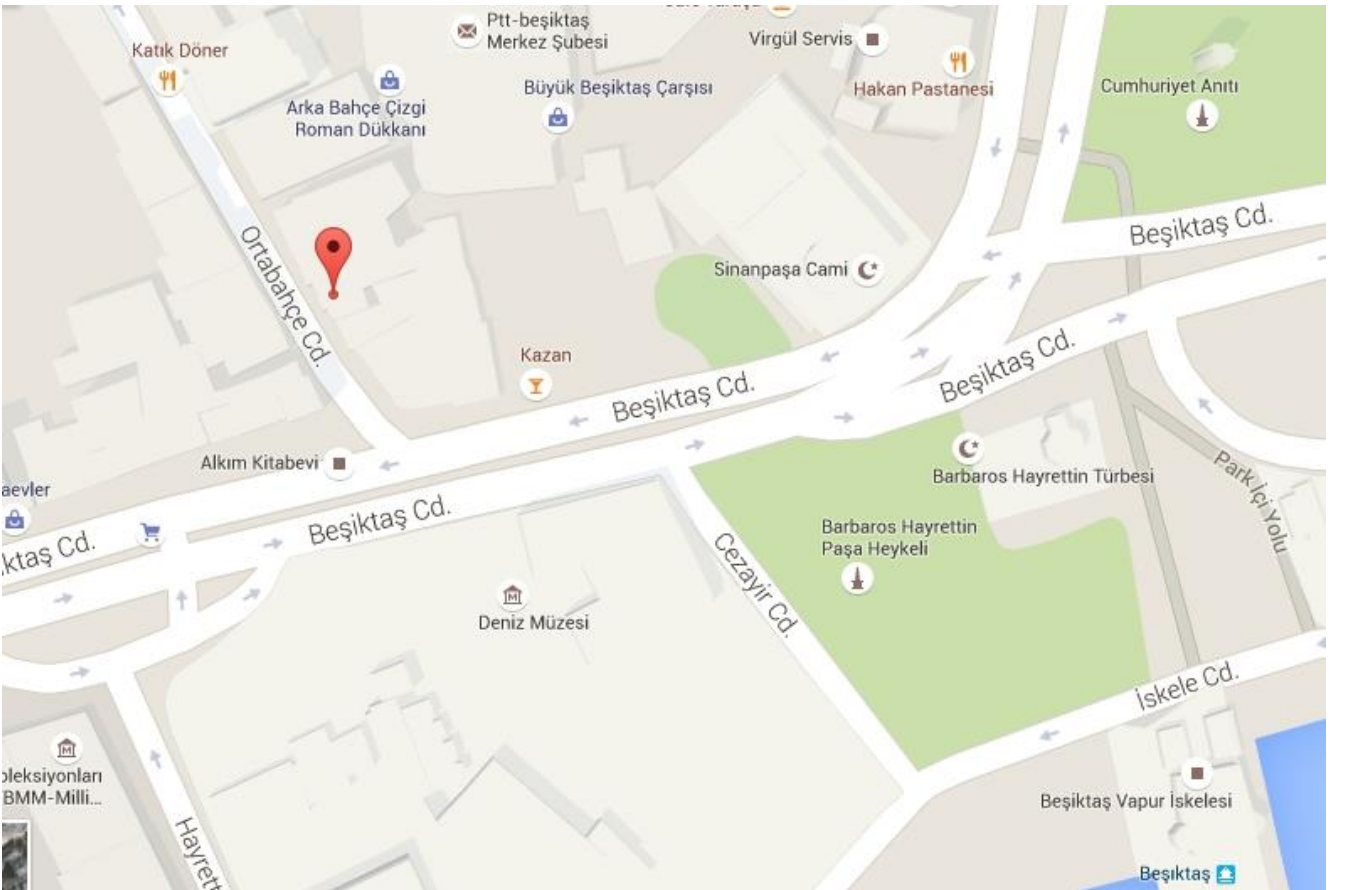
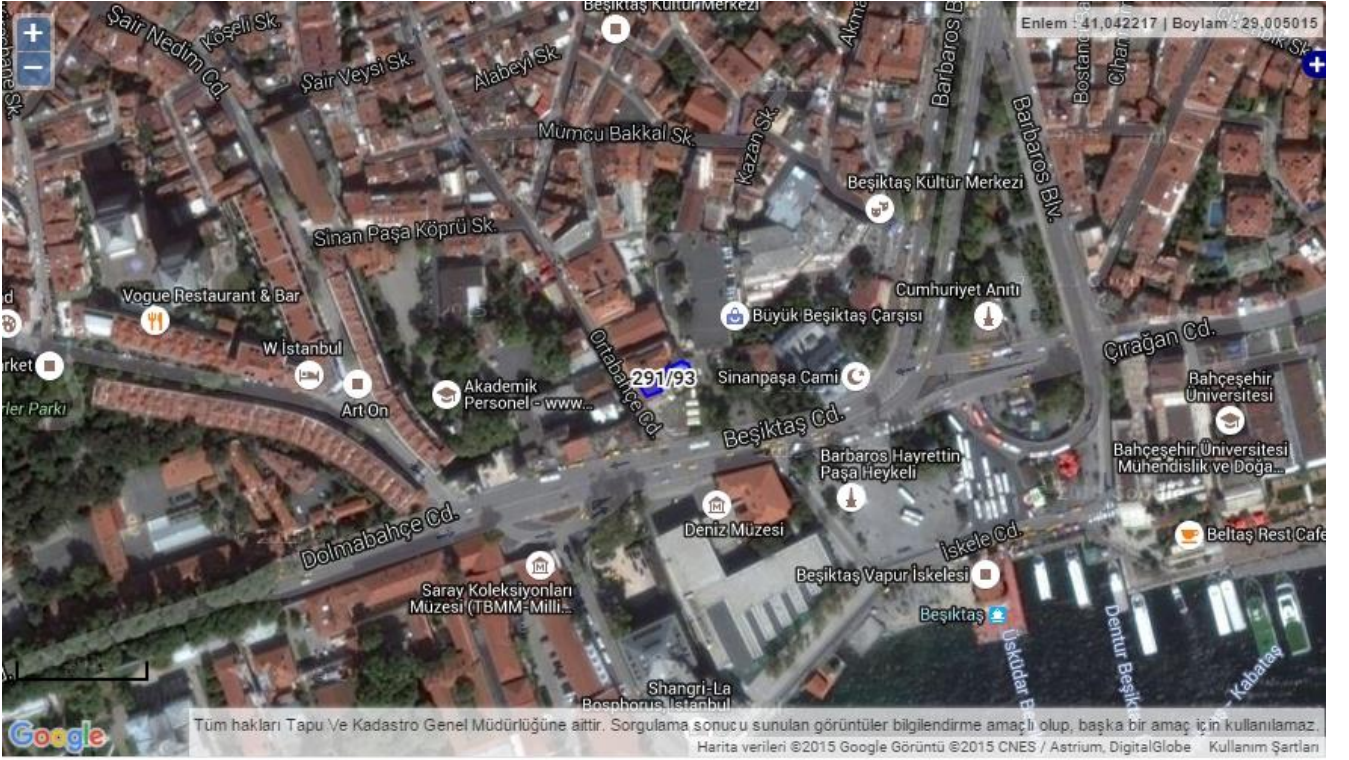
## **BÖLÜM 3: DEğERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

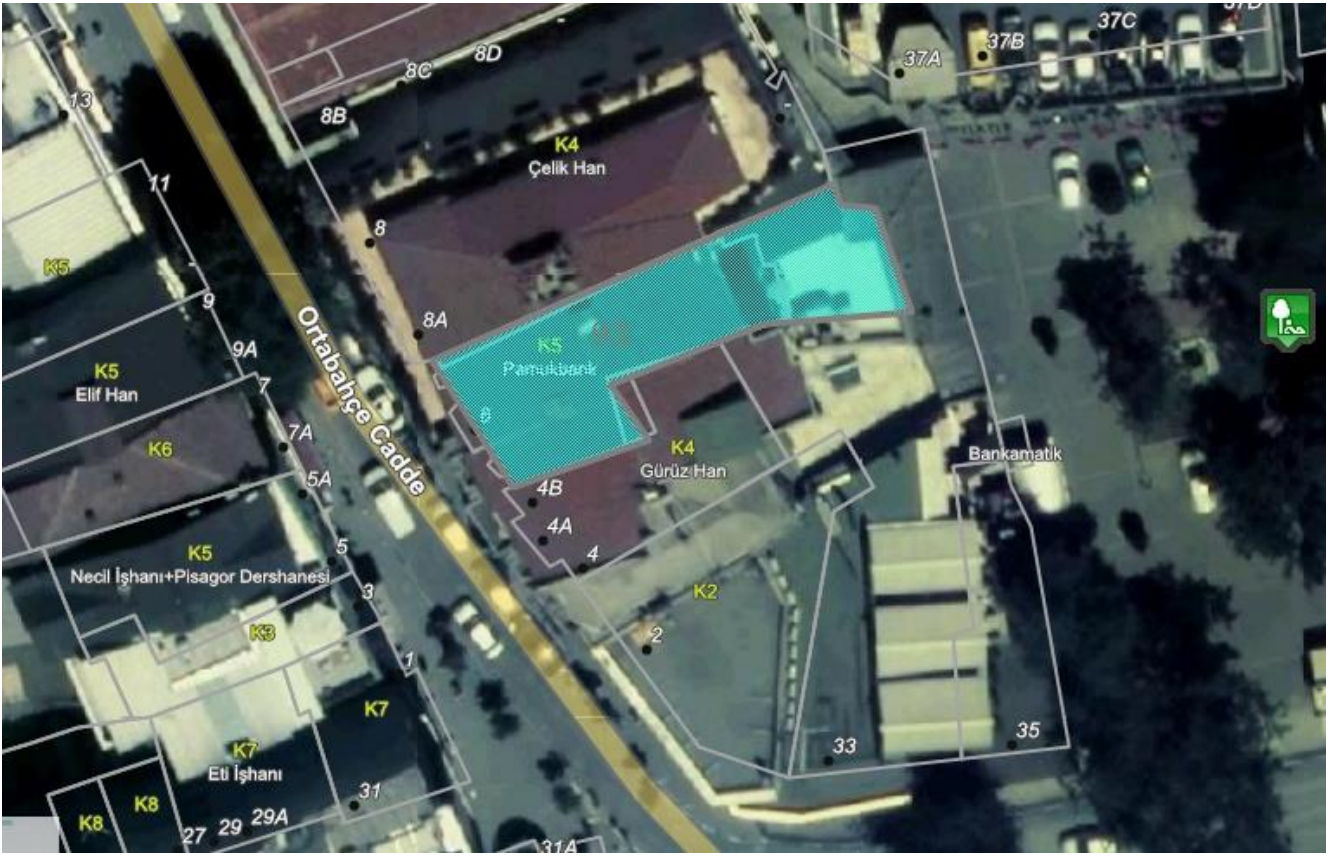
### **3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri**

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi içerisinde, Orta Bahçe Caddesi'ne cepheli konumda bulunan binadır. Taşınmazın tamamı mahallinde T. Halk Bankası Beşiktaş Şubesi, No:6 olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır.

Taşınmazın konumlu bulunduğu bölge ticaret + hizmet mıntıkası şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazın bulunduğu binanın bulunduğu sokakta HSBC ve AKBANK'a ait şubeler bulunmakta olup yakın civarında Denizcilik Müzesi, Barbaros Hayrettin Türbesi ve Beşiktaş İskelesi yer almaktadır.

Taşınmaz, Beşiktaş İlçe merkezinin kalbi olarak tabir edilen bölge içerisinde yer almakta olup, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadır. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşım çok kolaydır.

**KROKİ:**



### 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Beşiktaş
Köyü	--
Mahallesi	Sinanpaşa
Sokağı	--
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	291
Parsel No	93
Yüzölçümü	267,53 m <sup>2</sup>
Ana Gayri. Niteliği	Kargir İşhanı
Yevmiye No	7785
Cilt No	8
Sayfa No	715
Tapu Tarihi	27.10.2010
Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Edinme Sebebi	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması
Hissesi	Tam

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

Değerleme konusu taşınmaz için 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 " Kargir İş Yeri " vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

- **İmar Pafta Sureti;**

Değerlemeye konu Taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Pafta Örneği Beşiktaş Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**" başlığı altında verilmiştir.

➤ **Yapı Ruhsatı Belgeleri**

Beşiktaş Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı kullanma izin Belgesinde Belirtilen Ruhsatın (İlgili Belge Dosyasında yapı ruhsatı bulunmamaktadır) 24.11.1983 Tarih 83/1 -18 nolu yapı Ruhsatı Belgesi

➤ **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

Beşiktaş Belediyesi tarafından tanzim edilen 03.07.1985 Tarih (Muayene Tarihi) 2975 nolu Bodrum + Zemin + Asma + 3 normal kat için verilmiş Yapı kullanma izin Belgesidir

➤ **Mimari Proje**

Beşiktaş Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı kullanma izin Belgesinde Belirtilen 16.02.1982 Tarih 6788 nolu ve 11.11.1983 Tarih 6017 nolu olmak üzere İki Adet mimari Projesi olduğu belirtilmektedir. Dosyasında her iki mimari projesi de incelenmiş olup; 11.11.1983 Tarih 6017 sayılı mimari tadilat projesinin yasal projesi olduğu tespit edilmiştir.

### **3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 13/09/2013 tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma amaçlı Nazım İmar kapsamında "THK1" lejantında bulunan Ticaret-Kültür-Hizmet alanında kalmakta olup Hmax=12,50 m irtifada yapılanma hakkı almaktadır. Söz konusu nazım plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları devam etmektedir. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumunun düzenlenebilecek olacağı belirtilmiştir.



T.C.  
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Şehircilik Bürosu

Sayı: 24864664-622-03-2015-6823 -951224 5396

Konu: Sinanpaşa Mh., 15 pafta, 291 ada, 93 parsel hk.

23/11/2015

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
İSTANBUL 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 27.10.2015 tarihli ve 6823 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Beşiktaş, Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 ada, 93 parsel sayılı yerin imar durumu sorulmaktadır.

Beşiktaş, Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 ada, 93 parsel sayılı yer, 13.09.2013 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında "Ticaret-Hizmet-Kültür" alanında kalmakta olup, H= 12.50 m irifada yapılanma hakkı almaktadır.

Söz konusu nazım plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları devam etmektedir.

Bilginize arz ederim.

A. Mithat SERMET  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek 1: İmar durumu örneği





### **3.6-Gayrimenkulün 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;

- Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 13/09/2013 tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma amaçlı Nazım İmar kapsamında "THK1" lejantında bulunan Ticaret-Kültür-Hizmet alanında kalmakta olup Hmax=12,50 m irtifada yapılanma hakkı almaktadır. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumunun düzenlenebilecek olacağı bilgisi verilmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkul 27/10/2010 tarih ve 7785 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 değildirler.

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

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

## BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1- 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)'nun, daha sonra Bizans İmparatorluğu (395-1204, 1261-1453) ve Latin İmparatorluğu (1204-1261)'nun, son olarak da Osmanlı İmparatorluğu (1453-1922)'nun 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.

### **Beşiktaş,**

Adını İstanbul'un en eski semtlerinden bir olan Beşiktaş semtinden alır. 8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazi'nin Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km<sup>2</sup>, nüfusu ise 2014 ADNKS verilerine göre 188.793'tür.

Hem nüfus, hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıtayı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yollarını bulundurduğu için günlük ortalama 2 milyon kişinin geçtiği canlı bir alandır. Bununla beraber sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçlarındaki doğa manzaraları, dokuz üniversite ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezleri gibi tarihi, kültürel ve ekonomik nedenlerle kendisini cazip kılan pek çok özelliğe sahiptir.

Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır.

Türkiye'nin refah, yaşanabilirlik ve kültürel düzey bakımından en yüksek dereceye sahip olan A ilçeleri arasında, 2013 yılının ilk yarısında yapılan sıralamada Beşiktaş ilk sırayı almıştır. Yine aynı araştırma sonuçlarına göre yüzde 34 ile yüksek öğretim oranının en yüksek olduğu ilçedir.

19. yüzyılın ortalarından itibaren Osmanlı hanedanının önce Dolmabahçe, sonra da Yıldız Sarayı'na yerleşmesi sarayla ilintili her düzeydeki birçok görevlinin



de Beşiktaş'ta konaklar, evler, yalılar yaptırmasına yol açmış, bu da alışveriş ortamının genişlemesini sağlamıştır. Cumhuriyetin ilanı ve başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu ayrıcalıkları kaybeden Beşiktaş'ın ekonomik yaşamı durgunlaşmıştı.

1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştü, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

İş merkezleri daha çok Barbaros Bulvarı ve onun devamı niteliğindeki Büyük dere Caddesi'nde toplanmıştır. Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük ticari bankalar arasında olan Türkiye İş Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank'nın genel müdürlükleri ilçe sınırları içindedir. Eğlence mekanları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye Caddesi'nde yoğunlaşmıştır.

Beşiktaş'ta bulunan İstanbul geneliyle ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü, Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, İstanbul Jandarma Bölge Komutanlığı, İstanbul Merkez Komutanlığı, TRT İstanbul Televizyonu, İstanbul Emniyet Müdürlüğü Gayrettepe Ek Hizmet Binası yer alır.

Azerbaycan, Birleşik Arap Emirlikleri, Bulgaristan, Danimarka, Güney Afrika Cumhuriyeti, İsrail, İspanya, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Mısır ve Suudi Arabistan'ın İstanbul konsoloslukları Beşiktaş'tadır.

Beşiktaş yaşayan en eski Türk spor kulübünün kurulduğu yerdir; ilçeyle aynı adı taşıyan Beşiktaş Jimnastik Kulübü Türkiye'nin, doğduğu semtle en güçlü aidiyet bağları olan kulüplerindendir. Beşiktaş'ın taraftar grubu olan Çarşı toplumsal gelişmelere olan tepkileriyle de ün kazanmıştır.

Gene en eski spor kulüplerinden sayılabilecek Ortaköy Spor Kulübü de Beşiktaş İlçesi'nin bu alandaki köklü kurumlarından biridir. İstanbul Yüzme İhtisas Kulübü ise Türkiye'de yüzme dalında kurulmuş ilk ihtisas kulübü olma özelliğini taşır.

Bu nitelikleriyle öne çıkan üç kulüp dışında çoğunluğu yalnız futbol dalında faaliyet gösteren Boğaziçi Spor Kulübü, Dikilitaş Spor Kulübü, Levent Spor Kulübü, Muradiye Spor Kulübü, Kuruçeşme Spor Kulübü, Yıldız Spor Kulübü, Etiler Spor Kulübü, Akatlar Spor Kulübü ve Arnavutköy Spor Kulübü adlı amatör spor kulüpleri de vardır. Bunlara Levent Tenis Kulübü de eklenebilir.

Beşiktaş İlçesi'nde, halka açık olan spor tesislerinin başlıcalarından olan BJK İnönü Stadi, Akatlar Spor ve Kültür Kompleksi, Süleyman Seba Spor Salonu, Çilekli Spor Tesisleri ve Fulya Şan Ökten Kamp Tesisleri, Beşiktaş Jimnastik Kulübünün yönetimindedir.

\*Yukarıdaki verilerin dayanağı; İstanbul Valiliği 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**

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

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro

bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

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

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

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

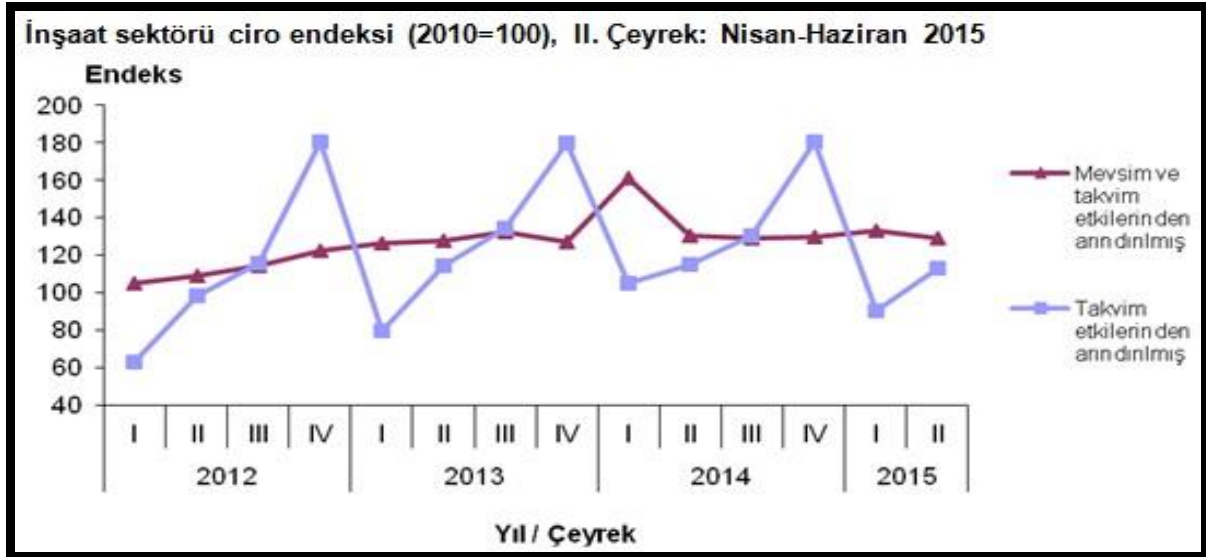


Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

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

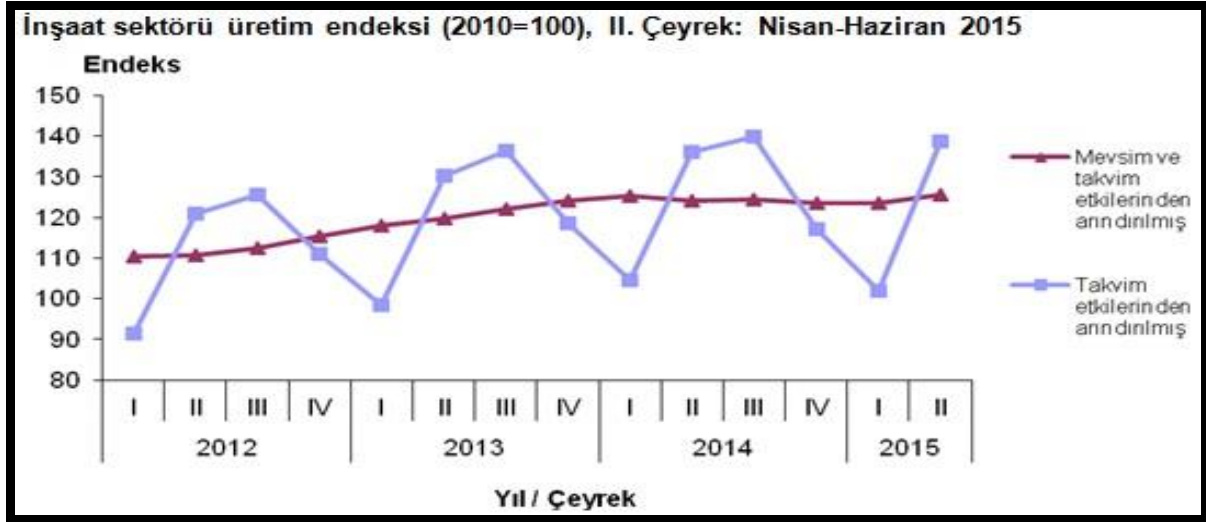
### **İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.**

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	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	113,2	113,2	113,2	-1,6	129,1	-3,1
Üretim	139,5	139,5	138,6	1,8	125,5	1,5

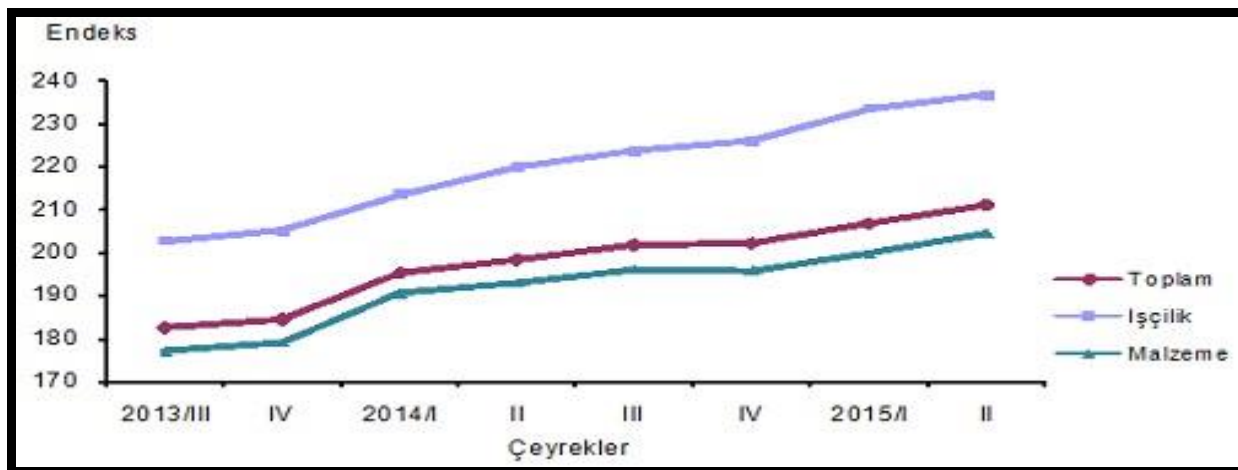
**Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı.**

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.

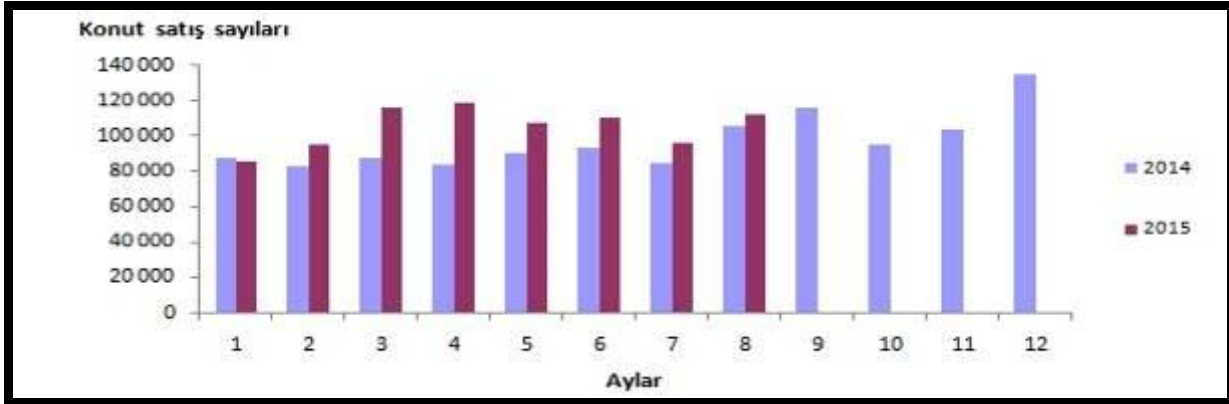
**Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), II. çeyrek, 2015**

	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



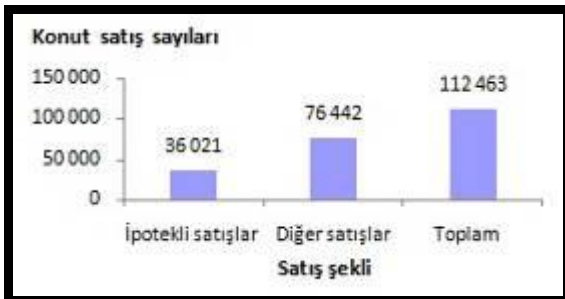
## İpotekli konut satışları 2015 Ağustos ayında 36.021 olarak gerçekleşti

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 öngörülemezlik ve şeffaflığın olmayışı ile kilit kurumlara olan güvensizlik yerli ve yabancı yatırımcılar için caydırıcı olmaya devam etmektedir. Üretkenliğin arttırılması ve Türkiye'nin hızla artan işgücü için yeterli sayıda ve üretkenlik düzeyi yüksek işlerin yaratılabilmesi için iş yatırımlarının ve yenilikçiliğin arttırılması, eğitim ve beceri düzeylerinin yükseltilmesi gerekmektedir. Onuncu Kalkınma Planı kapsamındaki 25 öncelikli dönüşüm programı için kısa süre önce açıklanan eylem planları iddialı bir reform gündemi sunmaktadır, ancak son yıllarda politika açıklamaları ile uygulama arasındaki süre açılmıştır ve yatırımcı güveninin yeniden kazanılması için bu sürenin kapatılması gerekmektedir.

## **SONUÇ VE BEKLENTİLER**

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

Ayrıca euro alanında ekonomik aktivitelerdeki düşük performansın devam ediyor olması da 2015 yılı 2. çeyrek büyümesine etki eden faktörler arasında yer almıştır. 2008 küresel ekonomik krizinin etkilerini atlatmaya çalışan euro bölgesinde özellikle Yunanistan tarafında yaşananlar da eklenince bölgede deflasyon riski baş göstermiş ve bu durum bölge ülkelerine önemli oranda ihracat gerçekleştiren Türkiye'nin ihracat performansını olumsuz etkilemiştir. Bunun yanında ABD ve AB ülkeleri tarafından konulan ambargonun etkisiyle makroekonomik göstergelerinde bozulma yaşayan Rusya ekonomisinde yaşanan düşüş de Türkiye'nin bölgeye yaptığı ihracat oranlarına olumsuz yansımıştır. Tüm bunlara rağmen beklentilerin üzerinde bir büyüme performansı gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, G-20 ve OECD ülkeleri içerisinde üst sıralara yerleşmiştir. Beklentilerin üzerinde açıklanan 2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine içerde yaşanan gelişmelerin etkisi ise sınırlı kalmıştır. 7 Haziran tarihinde yapılan genel seçim öncesi ve sonrasında yaşanan

belirsizlik ortamına rağmen devlet ve hane halkı harcamalarında yaşanan artış büyüme üzerinde pozitif bir etki oluşturmuştur. 2015 yılının bir sonraki çeyrek büyümelerinde en önemli etkenin siyasi istikrar ve devamında gelecek olan güven ortamının olduğu düşünüldüğünde bu ortamın en kısa zamanda sağlanması gerekmektedir. Bu anlamda da siyasi istikrarın sağlanmasıyla elde edilecek yeni proje ve yatırımların ertelenmeden uygulamaya geçmesi, Türkiye ekonomisindeki belirsizlikleri ortadan kaldırmaya yardımcı olacaktır. Bunun yanında yapısal reformlara yönelik atılan adımların uygulamaya geçirilmesi ve çalışmaların bu yönde şekillenmesi gerekmektedir.

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 bulunmamaktadır.

### 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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parsel ve "Kargir İşhanı " vasfı ile kayıtlı, üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş bodrum + zemin + Asma + 3 normal katlı bina yer almaktadır.

Taşınmazın dış cephesi zemin ve asma kata kadar alüminyum doğrama cam ve 1. normal kat ve sonrası ise plastik boyalıdır. Binanın iç mekan özellikleri, bodrum katta zemin döşemesi granit, duvarlar ise saten boya ile sıvanmıştır. Zemin, asma ve 1. normal katlarda zemin döşemesi kısmen laminat parke kısmen granit olup, duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. 2. ve 3. normal katlarda ise zemin döşemesi laminat parke olup, duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. Bina içerisindeki tüm ıslak zemin gerektiren hacimlerin zemin döşemesi ve duvar kaplaması seramiktir. Taşınmazın bodrum katı yapılan ölçümlere göre yaklaşık **240 m<sup>2</sup>** brüt kat alanına sahip olup, projesine göre sığınak, arşiv, kasa, kiralık kasa, kalorifer dairesi ve tesisat hacimlerinden oluşmaktadır.

Bodrum kat yerinde yapılan incelemesine göre projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Sığınak olarak ayrılan alan arşiv amaçlı kullanılmaktadır. Zemin kat yapılan ölçümlere göre **240 m<sup>2</sup>** brüt alanlı olup, projesine göre iki hacimden oluşmaktadır. Asma kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık **140 m<sup>2</sup>** brüt kat alanı ve 68.50 m<sup>2</sup> teras alanına sahip olup, cam bölme ile ayrılmış ofis alanı, wc ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Asma katta zemin katı gören galeri boşluğu yer almaktadır.

1. normal kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık **175 m<sup>2</sup>** brüt kat alanına sahip olup cam bölme ile ayrılmış müdür odası ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. 2. normal kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık **175 m<sup>2</sup>** brüt kat alanına sahip olup ofis alanı, bir oda ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. 3. normal kat yapılan ölçümlere göre yaklaşık **175 m<sup>2</sup>** brüt kat alanına sahip olup ofis alanı, bir oda, wc ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Yapılan ölçümlere göre bina toplam brüt olarak **1.145 m<sup>2</sup>** kapalı alanlıdır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde taşınmaz 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**

- ▲ Taşınmazın konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması.
- ▲ Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazın banka şubesi olarak kullanılması ve iç mahallinin bakımlı durumda olması.
- ▲ Taşınmazın bölgenin önemli ulaşım aksı olan Beşiktaş Caddesi'ne yakın konumda olması.

#### 4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ✔ Bölgede imar durumunda ki belirsizlikler
- ✔ 2. ve 3. normal katlarının hali hazırda boş olması
- ✔ Bölgede otopark ve trafik problemi bulunması
- ✔ Sokakta bulunan binaların görüntü yönetmeliğine aykırı şekilde dizayn edilmiş olmaları.
- ✔ Binanın bulunduğu konum, iç hacmi ve mevcut kullanımı göze alındığında belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

#### 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. Gelir 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 değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
- 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.
- Mlk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşıkr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastrada kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gereklisi tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değerin 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 ölüm 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 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	Beşiktaş merkeze yakın konumda akaretlerde bulunan dekorasyonlu Butik otel olabilecek 13 adet 1+1 odası bulunan Bodrum + Zemin + 2 Normal katlı komple bina satılıktır	10.117.800,00 TL	600,00 m <sup>2</sup>	16.863,00 TL	Number ONE Emlak 0212 358 19 39
EMSAL 1		Döviz Değeri			
		\$3.500.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda beşiktaş çarısında Bodrum + Zemin + 1 normal katlı herkatı 50 m <sup>2</sup> alanlı Ruhsatlı restoranta	4.480.740,00 TL	150,00 m <sup>2</sup>	29.871,60 TL	Ihlamur Emlak 02123276758
EMSAL 2		Döviz Değeri			
		\$1.550.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda Bodrum + Zemin + 4 Normal Kat + Teraslı her katında 1+1 WC li ofisler bulunan her katı 50 m <sup>2</sup> alanlı komple binaya	2.250.000,00 TL	420,00 m <sup>2</sup>	5.357,14 TL	Çalışkan Emlak 0212236 56 29
EMSAL 3		İstenen Aylık Kira	Kira Birim Değeri		
		12.000,00 TL	28,57 TL		
		İstenen Yıllık Kira	Kap. Or. ( Kira Yıl / Değer ) (%)		
		144.000,00 TL	6,4%		
	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Merkezde Bitişik 120 m <sup>2</sup> oturumlu 40 yaşında 500m <sup>2</sup> alanlı iki adet binaya	7.371.540,00 TL	500,00 m <sup>2</sup>	14.743,08 TL	Bizim Emlak 0212260 70 19
EMSAL 4		Döviz Değeri			
		\$2.550.000,00			
	Açıklama	Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda Beşiktaş çarısında Bodrum + Zemin + 2 normal katlı Alt katı Dükkan üst katları apart otel olan komple binaya	11.240.000,00 TL	600,00 m <sup>2</sup>	18.733,33 TL	Tunca Emlak 0212 227 20 88
EMSAL 5					



Açıklama		Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda Bodrum + Zemin +3 normal katlı komple binaya	8.672.400,00 TL	325,00 m <sup>2</sup>	26.684,31 TL	Mavia Emlak 0212 532 59 58
EMSAL 6		Döviz Değeri			
		\$3.000.000,00			
Açıklama		Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda Bodrum + Zemin + 1 normal katlı her katında iki oda bulunan komple binaya ( Bina restore edilmiştir)	2.850.000,00 TL	250,00 m <sup>2</sup>	11.400,00 TL	REOR Emlak 0212 312 76 06
EMSAL 7					
Açıklama		Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda Beşiktaş çarşısında Bodrum + Zemin + 2 normal katlı Alt katı Dükkan üst katları apart otel olan komple binaya	1.650.000,00 TL	180,00 m <sup>2</sup>	9.166,67 TL	Realty World Emlak 0212 251 55 55
EMSAL 8					
Açıklama		Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda bodrum +zemin + 1. normal katlı bağımsız bölüme ( Tarihi eser olup restorasyon yapılmıştır )	4.215.000,00 TL	61,00 m <sup>2</sup>	69.098,36 TL	Prime Emlak 0212 232 63 53
EMSAL 9		İstenen Aylık Kira	Kira Birim Değeri		
		25.000,00 TL	409,84 TL		
		İstenen Yıllık Kira	7,1%		
		300.000,00 TL			
Açıklama		Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda Bodrum + Zemin + 3 normal katlı herkatı 1+1 60 m <sup>2</sup> olan komple binaya	2.100.000,00 TL	360,00 m <sup>2</sup>	5.833,33 TL	Fulya Emlak 0212 327 13 99
EMSAL 10		İstenen Aylık Kira	Kira Birim Değeri		
		15.000,00 TL	41,67 TL		
		İstenen Yıllık Kira	8,6%		
		180.000,00 TL			
Açıklama		Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda çarşısında Bodrum + Zemin + 3 normal katlı Alt katı Dükkan üst katları 1+1 daire olan komple binaya	3.250.000,00 TL	280,00 m <sup>2</sup>	11.607,14 TL	Ceyhun Emlak 0212 260 44 66
EMSAL 11					
Açıklama		Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda Beşiktaş çarşısında Bodrum + Zemin +3 normal katlı komple kurumsal kiracısı bulunan komple binaya	8.000.000,00 TL	550,00 m <sup>2</sup>	14.545,45 TL	D C Emlak 0216 386 33 86
EMSAL 12					
Açıklama		Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda Kartal heykeli karşısında Bodrum + Zemin +2 normal katlı komple kurumsal kiracısı bulunan binaya	26.450.820,00 TL	570,00 m <sup>2</sup>	46.404,95 TL	Century 21 Emlak 0212 352 80 80
EMSAL 13		Döviz Değeri			
		\$9.150.000,00		0	
Açıklama		Değeri	Alanı	Birim Fiyat	İletişim Bilgileri
Satılık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda Beşiktaş çarşısında Bodrum + Zemin +6 normal katlı 6. normal katından deniz manzarası bulunan Ana cadde üzerinde komple binaya	37.580.400,00 TL	1300,00 m <sup>2</sup>	28.908,00 TL	Century 21 HOME Emlak 0532 495 99 75
EMSAL 14		Döviz Değeri			
		\$13.000.000,00			

**Taşınmazın bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Emsal 2-5-6-9-13-14 ün değerlemeye konu gayrimenkule göre daha iyi sayılabilecek ruhsatlı otel ya da ruhsatlı Restoran olmaları sebebiyle değerlerinin ekspertize konu gayrimenkule göre yüksek olduğu görülmüştür. 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 zemin kat dükkânların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 70.000-TL'ye kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın kullanım alanları ve konumları 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 (tüm katların ortalaması) 10.000-15.000-TL/m<sup>2</sup> bedel 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>1.145</b>	<b>14.000</b>	<b>16.030.000-TL</b>

**KİRALIK İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO EMSALLERİ**

	Açıklama	Değeri	Alanı	Brim Fiyat TL/m <sup>2</sup>	İletişim Bilgileri
Kiralık Dükkan	Beşiktaş merkeze yakın konumda Akeretler'de bulunan 3 odalı hem zemin giriş dükkana	45.000,00 TL	300,00 m <sup>2</sup>	150,00 TL	AS Emlak0212 236 09 36
EMSAL 1					
Kiralık Dükkan	Beşiktaş merkeze yakın konumda Orta Bahçe caddesinde bulunan zemin + asma katlı hem zemin giriş dükkana	45.000,00 TL	170,00 m <sup>2</sup>	264,71 TL	Tunam Emlak 0212 243 38 39
EMSAL 2					
Kiralık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda Bodrum + Zemin + 4 Normal Kat + Teraslı 35 odası bulunan 40 yaşında komple binaya	115.632,00 TL	1000,00 m <sup>2</sup>	115,63 TL	Prime Emlak 0212 222 63 53
EMSAL 3		\$40.000,00			
Kiralık Dükkan	Beşiktaş Merkezde Kartal Heykelinin Karşısında 50m <sup>2</sup> bodrum 50 m <sup>2</sup> zemin ve 50 m <sup>2</sup> asma kat olmak üzere 150m <sup>2</sup> alanlı dükkana	35.000,00 TL	150,00 m <sup>2</sup>	233,33 TL	Turyap Emlak 0212260 70 19
EMSAL 4					
Kiralık Ofis Plaza Katı	Beşiktaş, Sinanpaşa Pasajında 4. katta 900 m <sup>2</sup> , 10 adet boğaz manzaralı,5 adet şehir manzaralı derslik 1 yemekhane, 1 kantin + mutfak, 1 büyük Lobi, 4 adet çoklu tuvalet,5 adet geniş koridor, 1 misafir kabul salonu,Bina boyunca boğaz manzaralı teras olan ofis katına	40.000,00 TL	900,00 m <sup>2</sup>	44,44 TL	OLD BANKER Emlak 0212 47075 18
EMSAL 5					
Kiralık Bina	Beşiktaş Merkezde yakın konumda Bodrum + Zemin + 3 normal katlı herkatı 1+1 60 m <sup>2</sup> olan komple binaya	9.000,00 TL	360,00 m <sup>2</sup>	25,00 TL	Fulya Emlak 0212 327 13 99
EMSAL 6					
Kiralık Bina	Beşiktaş Balık Pazarının hemen arkasında Bodrum Zemin + 3 normal katlı olmak üzere toplam 650 m <sup>2</sup> , katlar 125 m <sup>2</sup> , . Her katta tuvalet,banyo, kombi,Toplam 24 oda olan komple binaya	21.000,00 TL	650,00 m <sup>2</sup>	32,31 TL	Gen Yapı Emlak 0216 695 27 77
EMSAL 7					

**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 dükkânların m<sup>2</sup> birim değerlerinin 250-TL/Ay'ye kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu Taşınmazın kullanım alanları ve konumları dikkate alınarak kiraya konu olmaları durumunda ki m<sup>2</sup> birim bedel aralıkları aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir. Toplam 75-95 TL/m<sup>2</sup>-Ay bedel aralığında satışa sunulabileceği sonucuna varılmıştır.**

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

Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)		Yıllık Kira Bedeli (TL/yıl)
1.145	87	99.615,00 TL	100.000,00 TL	1.200.000,00 TL

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getiren mülk olduklarından değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında 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 %7,36 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>				
Alan, m <sup>2</sup>	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
1.145	100.000,00 TL	1.200.000,00 TL	7,36%	16.304.347,83 TL

Gelir indirgeme yöntemine taşınmazın toplam değeri yaklaşık **16.300.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

<b>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>		
<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre</b>	<b>Gelir indirgeme Yöntemine Göre</b>	<b>Nihai Değer Takdiri</b>
<b>16.030.000,00 TL</b>	<b>16.300.000,00 TL</b>	<b>16.165.000,00 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 A.Ş. Beşiktaş Şubesi olarak kullanılan, 1 normal katı ve hali hazırda kullanılmayan diğer katları göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.
- Hâlihazırda gayrimenkulün imar durumu itibarıyla proje geliştirme (kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa + bina değerleri 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 portföye alınması uygun bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince 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 gayrimenkulin değer tespiti; gayrimenkulin 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, 27.10.2010 tarih, 7785 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde kâin "Kargir İş Hanı " 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)
16.165.000	5.591.878	5.264.958

KDV DAHİL		
Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
19.074.700	6.598.416	6.212.650

### 6.2.2- Kira Değeri Takdiri

Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
100.000	1.200.000	415.110	390.841

### 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

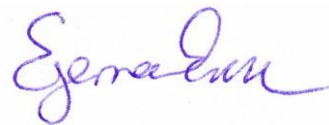
Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaa Değeri 4B (TL/m <sup>2</sup> )	Sigorta değeri
1.145,00	860 TL	984.700 TL

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 25.11.2015

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

#### 25.11.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2,8793	2,8908
EURO	3,0581	3,0703

## **EKLER**

- Tapu Fotokopisi
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- Emlak Beyanı Örneği,
- İmar Durum Yazısı
- 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.

İli	İSTANBUL	 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf							
İlçesi	BEŞİKTAŞ										
Mahallesi	SİNANPAŞA										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii											
Satış Bedeli	11.893.840,00	Pafta No.	13	Ada No.	291	Parsel No.	93	Yüzölçümü			
								ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
									267,53 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGIR İŞHANI									
	Sınırı	Plannedir Zemin Sistem No : 24191027									
	Edinme Sebebi	Tanınan TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.									
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	7785	8	715		27/10/2010		Cilt No.				
Sahife No.							Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.10.2015 10:37:08	2015-19216	20151026-826-F02467	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	24191027	Cilt / Sayfa No	8 / 715	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Ada / Parsel	291 / 93	
Kurum Adı	Beşiktaş	Yüzölçüm	267,53000	
Mahalle / Köy Adı	SİNANPAŞA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR İŞHANI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 27.10.2010 - 7785	

## TAPU KAYDI (TAKBİS) BELGESİ

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Emlak Vergi Beyannamesi (Bina)	
Mükellef Arşiv No :	
Mükellef Muhatap No : 1132622	Dönem : 2014
T.C.Kimlik No :	
<b>TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ</b>	<b>İKAMETGAH ADRESİ</b>
Soyadı veya Unvanı	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Adı	HALK GAYRİMENKUL
Baba Adı	
Anne Adı	
Doğum Yeri	
Doğum Tarihi	00/00/0000
	Mahalle Sokak Site / Apartman Kapı / Daire / İl / İlçe
	<b>İŞYERİ ADRESİ</b> Mahalle TATLI SU Sokak ERTUĞRUL GAZİ SOKAK Site / Apartman Kapı / Daire 1 / 1 İl / İlçe ÜMRANIYE / İSTANBUL

**TABLO II - VERGİYE TABİ RAYİÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ**

1-	2-	3-	4-	5-	6-	7-	8-
Bina Sayısı	Binaların Rayiç Bedelleri Toplamı	Vergilen dırme Dönemleri	Muafiyetler	Vergiye Tabi Rayiç Bedeli	Vergi Oranı	Ödenecek Vergi Tutarı	
	0,00		0,00	0,00		0,00	
	0,00		0,00	0,00		0,00	
	0,00		0,00	0,00		0,00	
	0,00		0,00	0,00		0,00	
1	2.141.659,44	2014	0,00	2.141.659,44	0,004	8.566,64	
1	2.249.920,32	2015	0,00	2.249.920,32	0,004	8.999,68	
1	0,00		0,00	0,00	0	0,00	
1	0,00		0,00	0,00	0	0,00	

**TABLO III**

Tarhiyat Türü	: N	Beyannamenin Veriliş Nedeni	
Beyannamenin Veriliş Tarihi	: 04/01/2011	Beyannamenin Durumu	
Beyan No / Sıra No	: 2638194 / 1	Açık	
Taşınmaz No	: 24429		

**TABLO IV - BİNA BİLDİRİMİ**

BİNAYA AIT BİLGİLER	AÇIKLAMA
2) Bulunduğu köy veya mahallenin adı	SİNANPAŞA MAH.
3) Cadde ve Sokakı	ORTABAĞÇE CADDESİ HALKRAK BEŞİKTAŞ
4) Kapı ve Daire No.	- 6/-
5) Parça Ada / Parsel Çık / Sahife No.	P.15 291/93 /
6) Bina Arsasının Alanı (m <sup>2</sup> )	267,53
7) Binaya ait arsa payının oranı ve m <sup>2</sup>	1/1
8) İnşaatın türü	Betonarme Karkas Binalar
9) İnşaatın sınıfı	1.Sınıf İnşaatlar
10) Kullanış Şekli	Banka ve Sigorta Binaları
11) İnşaatın bitim tarihi	01.01.1985
12) İktisap tarihi	27/10/2010
13) Kısıtlılığın başlangıç tarihi	
14) Muafiyetin başlangıç yılı ve süresi	
15) Hisseli ise hisse nispeti	1/1
16) Beyan tarihindeki rayiç bedeli	2.141.659,44
17) Vergiden muaf miktar	0,00
18) Vergiye tabi rayiç bedel	2.141.000,00

**ASGARİ BEYANIN HESABI**

Beyan Hesap Yılı	2014
19) İnşaatın m <sup>2</sup> maliyet bedeli	1.002,61
20) Binanın dıştan dışa yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	1.250,00
21) Binanın inşaat maliyet bedeli (19x20)	1.253.262,50
22) Varsa kalorifer farkı (21x%8)	100.261,00
23) Varsa asansör farkı (21x%6)	75.195,75
24) Kalorifer ve asansör inş.maliyet bedeli(21+22+23)	1.428.719,25
25) Aşınma payı indirimi	357.180
26) Asgari bina inşaat maliyet bedeli (24-25)	1.071.539,44
27) Asgari arsa değeri	1.070.120,00
28) Hisseye Düşen Asgari Arsa Değeri	1.070.120,00
29) Arsa dahil binanın asgari beyan değeri (26+28)	2.141.659,44
30) Sokağın Rayiç Bedeli	4.000,00

**TAŞINMAZLARA AİT EMLAK BEYANI**



T.C.  
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Şehircilik Bürosu

Sayı: 24864664-622-03-2015-6823 -951224 5396

Konu: Sinanpaşa Mh., 15 pafta, 291 ada, 93 parsel hk.

23/11/2015

VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
İSTANBUL 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 27.10.2015 tarihli ve 6823 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Beşiktaş, Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 ada, 93 parsel sayılı yerin imar durumu sorulmaktadır.

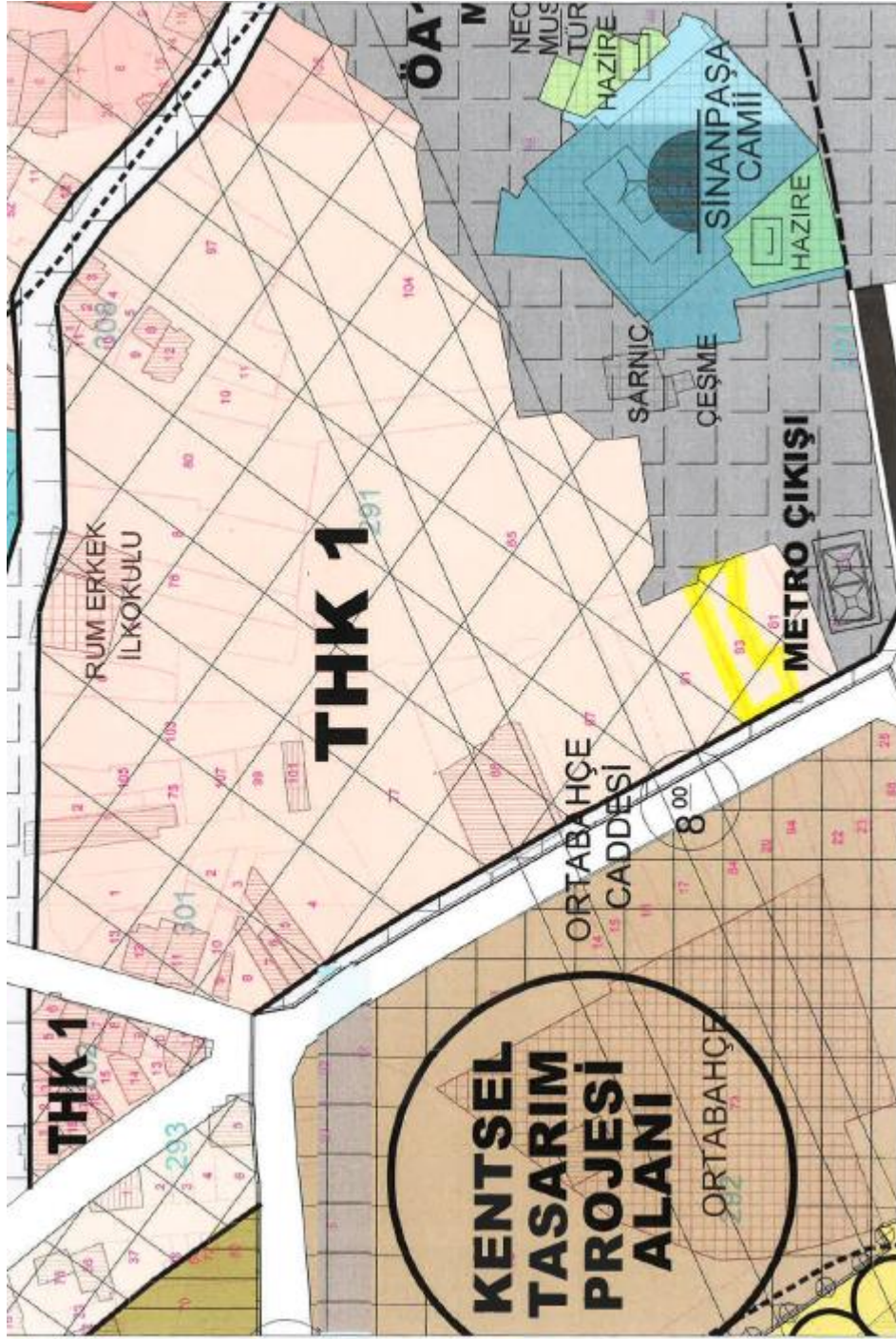
Beşiktaş, Sinanpaşa Mahallesi, 15 pafta, 291 ada, 93 parsel sayılı yer, 13.09.2013 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında "Ticaret-Hizmet-Kültür" alanında kalmakta olup, H= 12.50 m irifada yapılanma hakkı almaktadır.

Söz konusu nazım plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları devam etmektedir.

Bilginize arz ederim.

A. Mithat SERMET  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek 1: İmar durumu örneği



İ.C.  
İSTANBUL İLİ  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE PLANLAMA MD.  
Sayı : 85/2975

Yapı Sahibi : Pamukbank T.A.Ş.  
Müracaat Tarihi : 30.4.1985  
Müracaat No : 2975  
Muayene Tarihi : 3.7.1985

### Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Mim. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayısı
Sinanpaşa Mah. Ortabahçe Cad.No:	15	291	93	27.5.982/21762 6.6.985/3890	16.2.982/6788 11.11.983/6017	24.11.983 83/1

### YAPININ NİTELİĞİ

Yukarıda adresi yazılı yerdeki mevcut Bodrum+Zemin+Asma kat+3 normal katlı yapının tamamlandığı görülmüş olup, kullanılabileceğine dair belgedir.

NOT: Bodrum katta ; Klima -Kalorifer daireleri, Kümürlük, sığınak ve kiralık kasa daireleri, arşiv ve kasa daireleri,  
Zemin katta ; Müdür odası ve Bankaya ait servis hacmi  
Asma kat ve 1,2,3 normal katlarda; Bankaya ait servis hacmi, vardır.

İşbu belge (Yapı Kullanma izin belgesi) 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edildi.

Asansör	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek	Sihhi
VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR

Yapıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar mevzuatına ve işaretli tesisatının Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.

İmar kanununun 16. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallenetfiki eden Fen ve Sağlık mensubu memurlar,

#### Fen Elemanlar

Tek. El.

H. ZORLU

Tek. El.

Z. KIRDI

Tek. El.

C. AKSOY

Tek. El.

N. ALKAN

#### Sağlık Elemanı

Doç. Dr.

S. KARAR

İşbu rapor 3.7.1985 Tarih 2975 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olmuştur

Korey Arif  
BAYRAKTAROĞLU GÜZELBEYOĞLU  
Büro Şefi İmar Plânlama  
Müdürü Muevini

Erkan ÇELİKKOL  
İmar Plânlama  
Müdürü

Neçmet Z. HANCI  
Tehnik Başkan Yardımcısı

Müntaz KORA  
Belediye Başkanı

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



İskân harcı olan 206.264.-TL.sı 24.I2.1985 tarih ve K.24482/967032 sayılı makbuzla tahsil edilmiştir.

Emlâk vergisinin tamamının elindeğİ, Beşiktaş Emlâk Vergi Dairesi Müdürlüğünün 23.I2.1985 gün ve I4806 sayılı yazılarından anlaşılmiştir.

Müdür Mua. : A.GÜZELBEYOĞLU

Yapı Dn.Şefi: K.BAYRAKTAROĞLU

Mantika Müh.: C.TARLABAŞI

Ruhsat Mem. : N.K.

İmar ve Pl.Müdürü

Erkan ÇELİKKOL

24 ARALIK 1985

Obj. C. Tarlabası  
K. D. M. B.

## 1983 TARİHLİ MİMARİ PROJE

PROJE MÜELLİFİNİN ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	ODA BELGE NO	BELEDİYE	SÖZMÜKÜLÜK İMZASI				
MİMARİ	TUĞRUL ATAOL	Y.MİMAR	2868	880	2066				
STATİK	ÖZANNAJRYAN	Y.İNŞ.MÜH.							
MÜELLİFİN ADRESİ	PAMUKBANK TAŞ EMLAK İNŞAAT MD. GAYRETTEPE İST.								
ODA VİZESİ	MİMARİ STATİK								
<p>Yardımcı Memuru</p> <p>2086/20492 Ağustos 1983</p> <p>983/357 601</p>									
<p>Yanda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyeti yazılı inşaatla ait proje 5/9/83 tarih ve 357 sayılı imar durumuna imar konuna ve ilgili mevzuat hükümlerine göre tarafımdan tasdik olunur.</p>									
İSTANBUL BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜBÜRLÜĞÜ		<p>H=15.50m ve H<sub>0</sub>=3.50 m. Vitelale</p> <p>Yere ait 981/6788 sayılı 83/357</p> <p>Tasdikli Proje için Tasdikli</p>							
STATİK PROJİYİ KONTROL EDENİN	MİMARİ PROJİYİ KONTROL EDENİN								
adı soyadı	Osman MİDİLLİ	RAPORTÖR	AYŞE KAMAN	RUHSAT BİNGÖR	SEVGİ YÖCETİN				
imza	İnş. Müh.	AYŞE KAMAN	MİMAR	Y. Mimar	Ruhsat Br. Şefi				
	13 EKİM 1983	30 EYLÜL 1983							
YAPININ SAHİBİ	PAMUKBANK TAŞ.								
KULLANMA AMACI	BANKA ŞUBESİ								
ARSAHIN									
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	KAPI NO	PAFTANO ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU TARİHİ		
İSTANBUL	BESİKTAS	SINAN PAŞA	ORTABAHÇE	15	291	93	25.3.1981-1316		
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE									
MİMARİ HİZ. SINIFI	STATİK HİZ. SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETI	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TASİYİCİ	EN BÜYÜK ACIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK
5	3	5	6	1221	13 ay	BA.K.	11.00m	3.50	350 kg/m <sup>2</sup> 500
ÖLÇEK	MİMARİ PROJE					1/50			
	STATİK PROJE					1/50 1/20			
Yapının tamamı tek bağımsız bölüm olarak pamukbank taş'a aittir.									



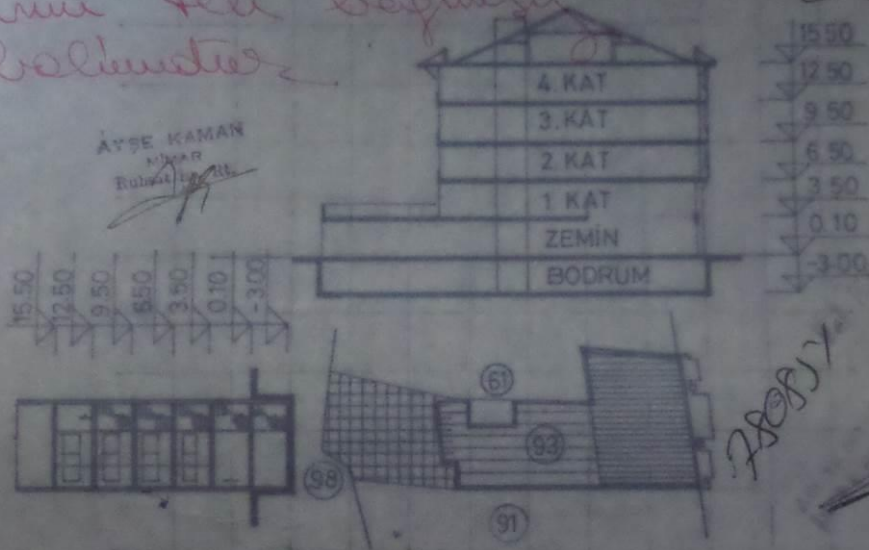
# PAMUKBANK T.A.Ş

875/188 Sayılı Gul. Meclisi Kararı Uyarınca inceleme ve  
Onaylama harcına esas olan toplam inşaat sahaları  
1221 M<sup>2</sup> olup bu p. tutarı 10.336 TL  
(Onbin dokuz yüz altmış altı) dir.

Not: Binanın  
Yürme teki beğenisi  
belirtilmiştir.

Adı ve Soyadı :  
İmza : \_\_\_\_\_

AYŞE KAMAN  
MİMAR  
Tuzluca No. 5/4  
1999



Ticaret bölgesinde kalmamaktadır.  
etapark yönetmeliğinin 7. mad. göre  
incelenmiştir.

**pamukbank**  
**emlak müdürlüğü**

MİMARİ PROJE	TUGRUL ATAOL	ELEKTRİK PROJE	OKTAY BİYİKLIOĞLU
	ÖZAZNAVUR YAN	TESİSAT PROJE	YAVUZ YILMAZ

- OTOPAK HESABI =

Bakım kat:  
 $\frac{4,10 \times 3,00}{2} \times 10,00 = 62,5 \text{ m}^2$  Sigorta.

$\frac{385 + 1070}{2} \times 10,74 = 110,29 \text{ m}^2$  Estoför detay.  
 $155,74 \text{ m}^2$

$26750 - 155,74 = 111,26 \text{ m}^2$

$V_6 = 111,26 \times 3,22 = 359,70 \text{ m}^3$

Zemin kat:  
 $26750 \times 350 = 936,25 \text{ m}^3$

Normal kat:  
 $\frac{385 + 1070}{2} \times 10,74 = 110,29 \text{ m}^2$   
 $685 \times \frac{1130 + 922}{2} = 70,28$   
 $1,50 \times 5,60 = 8,40$   
 $188,97 \text{ m}^2$

$V_N = 188,97 \times 1200 = 2267,64 \text{ m}^3$

Çikmalar:  
 $4,10 \times 0,75 = 1,85 \times 9,00 = 27,67 \text{ m}^3$   
 $0,20 \times 6,64 = 1,328 \text{ m}^2 \times 900 = 11,95 \text{ m}^3$

Toplam:  $2267,64 + 936,25 + 359,70 + 27,67 + 11,95$   
 $\frac{3603,21 \text{ m}^3}{225 \text{ m}^2} = 16 \text{ OTOPAK}$

AYŞE KAMAN  
 MİMAR  
 Etilim No: 86  
 [Signature]

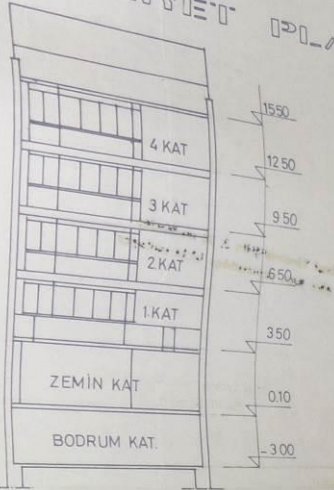
VAZİYET PLANI 1:200  
 [Signature]

AYŞE KAMAN  
MİMAR  
T.C. MİMARLIK BAKANLIĞI  
MİMARLIK VE İNŞAAT MÜHÜRÜ

$136,25 + 359,70 + 27,67 + 11,95$   
 $3603,21 m^3$   
 $225 m^3 = 16$  OTOPARK

Vaziyet: İlanı yerine ve Çarpımında  
 Uygulandı.

VAZİYET PLANI 1:200



Tuğrul Atıf  
Yüksek Mimar  
Di-  
M-  
İ-  
İstanbul

İmar Yönetmeliğinin 3.30 maddesine  
göre haca yapılmadıkça işlen verilmem

\* Tasarım binalar arasında  
kalan mesafe.

Tadilat Ruhsatı safhasında

Otopark Bedeli 465.000. ~~Orduysalhanbeyceki TL~~  
~~7% 60 : tamamı alınacaktır.~~  
~~7% 40 : TL Temin Gıda Ruhsatı~~  
 Sırasında Şubece Tahsil edilecektir.

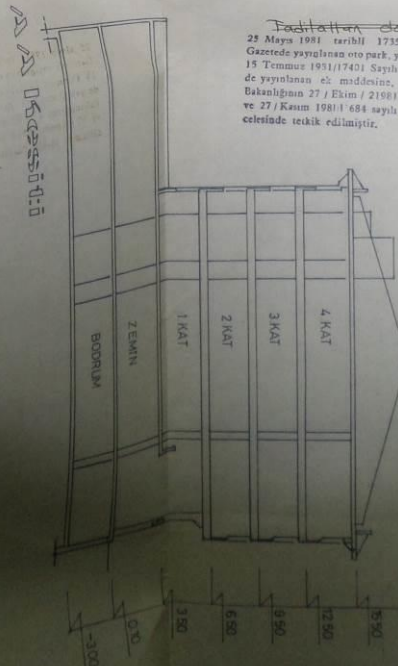
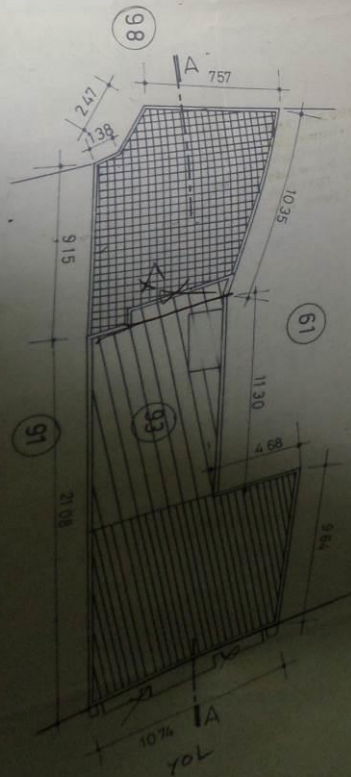
11-10-1983 tarih 34274 sayılı Beyoğlu 17 No  
hazırlanmış otopark teklifnamede.

Tadilatın dışında otopark açılması

29 Mayıs 1981 tarihli 17150 Sayılı Resmî  
Gazetede yayımlanan otopark yönetmeliğinin,  
15 Temmuz 1981/17401 Sayılı Resmî Gazete-  
de yayımlanan ek maddesine, İmar ve İskân  
Bakanlığının 27 / Ekim / 21981 / 12283 Sayılı  
ve 27 / Kasım 1981 / 684 sayılı yazıları mu-  
cezasında tevkik edilmiştir.

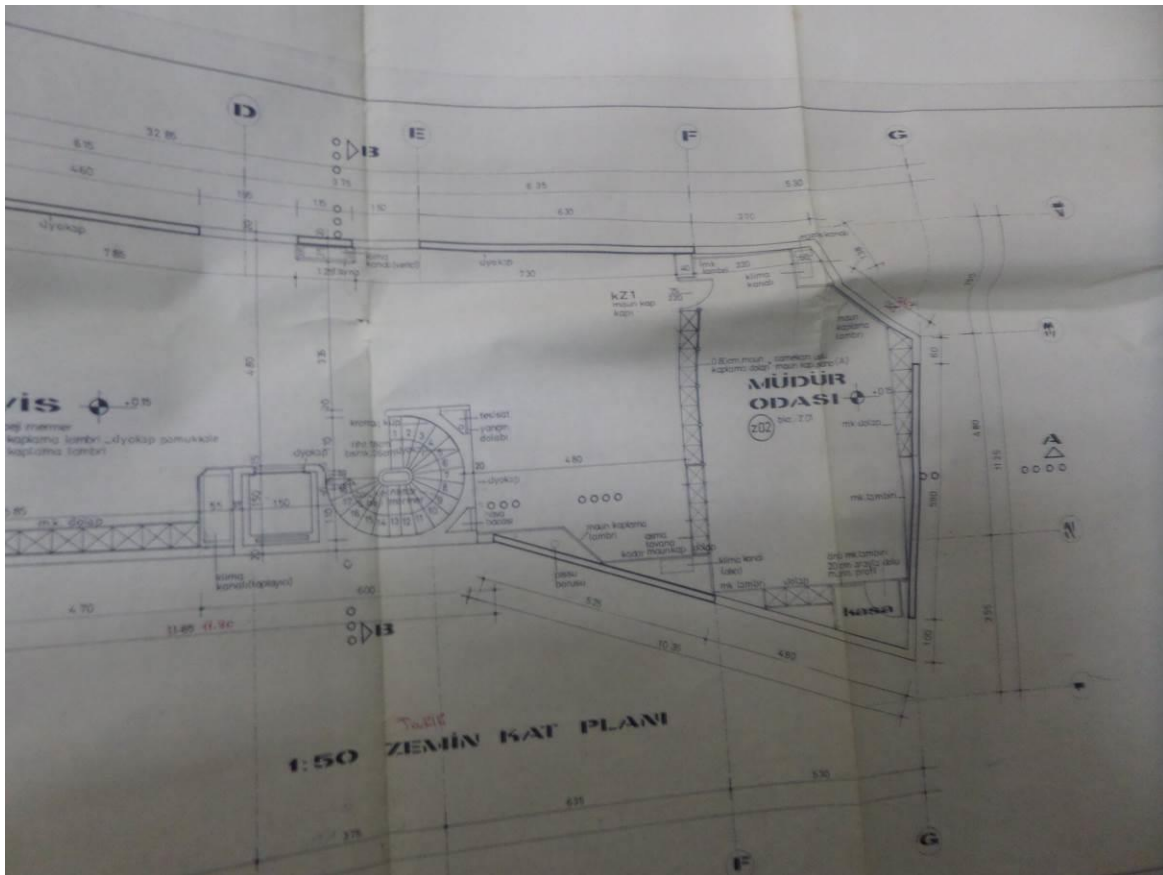
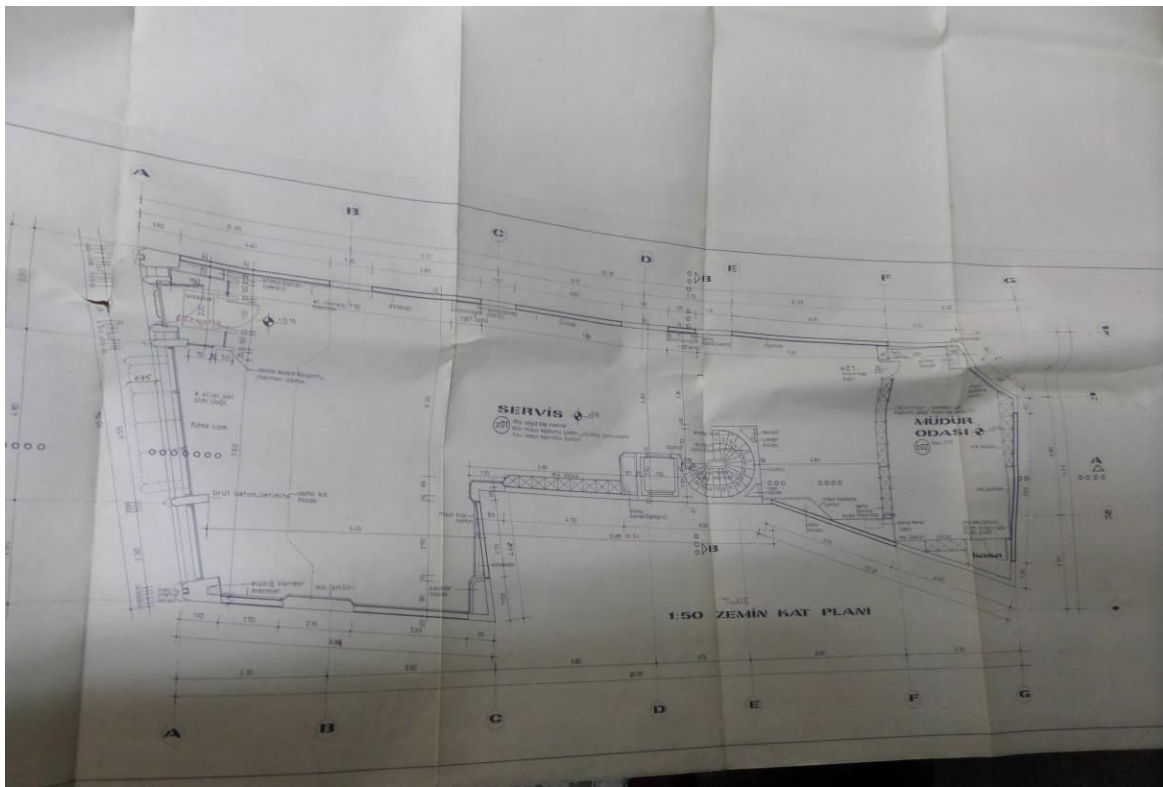
AYŞE KAMAN  
MİMAR  
MİMARLIK VE İNŞAAT MÜHÜRÜ

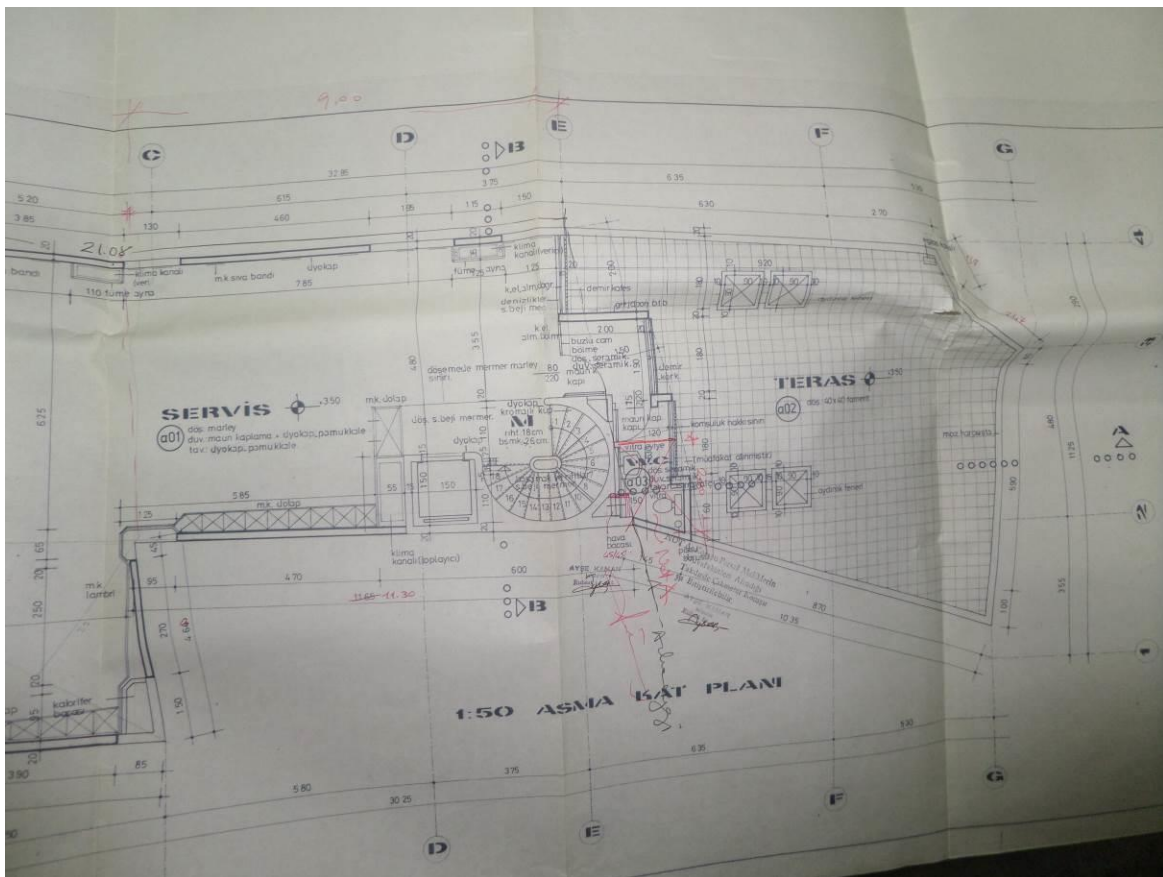
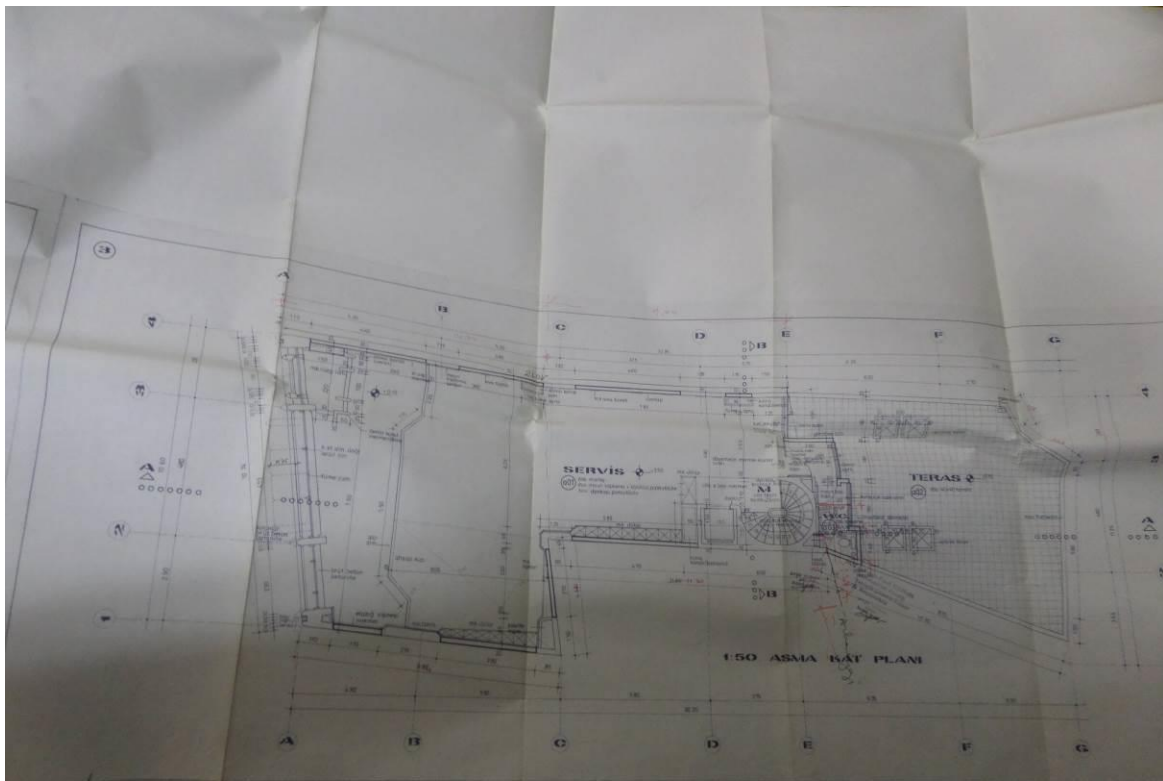
03.03.140550:0



AYŞE KAMAN  
MİMAR  
MİMARLIK VE İNŞAAT MÜHÜRÜ

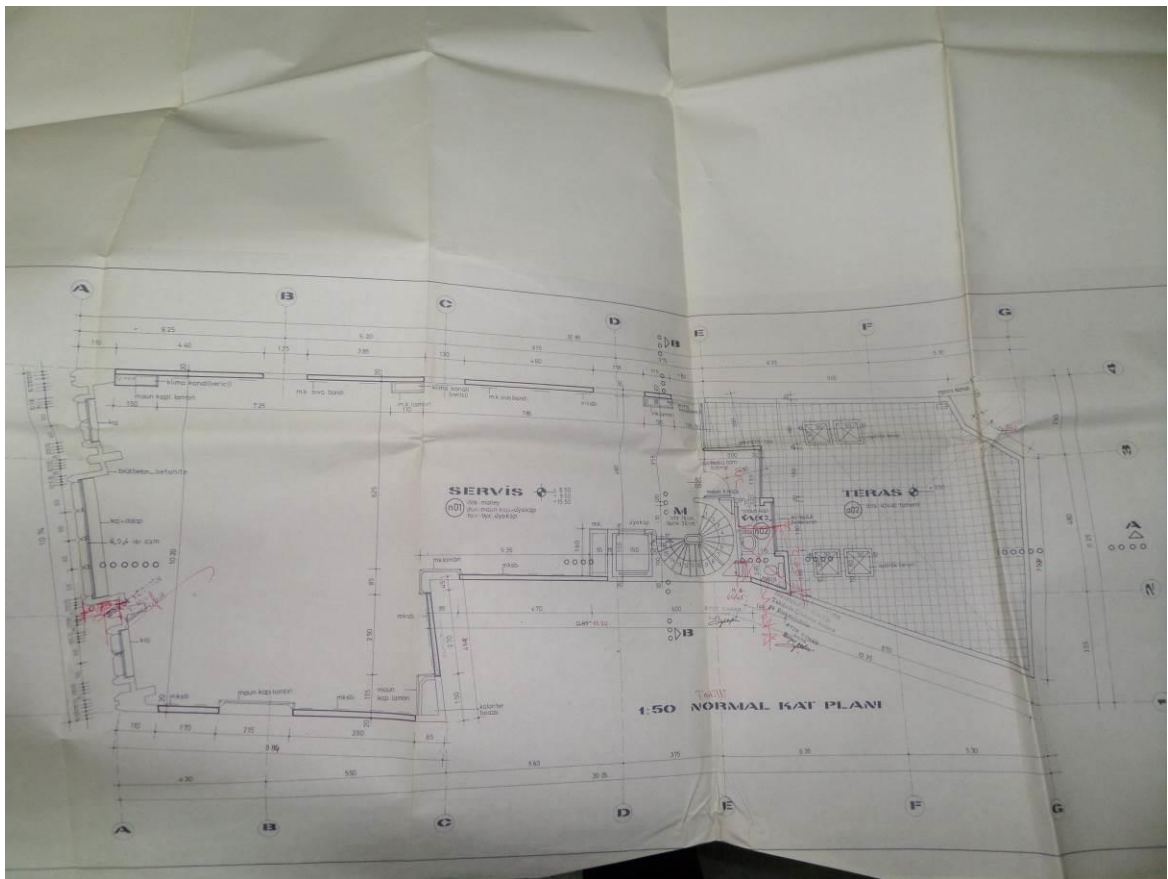




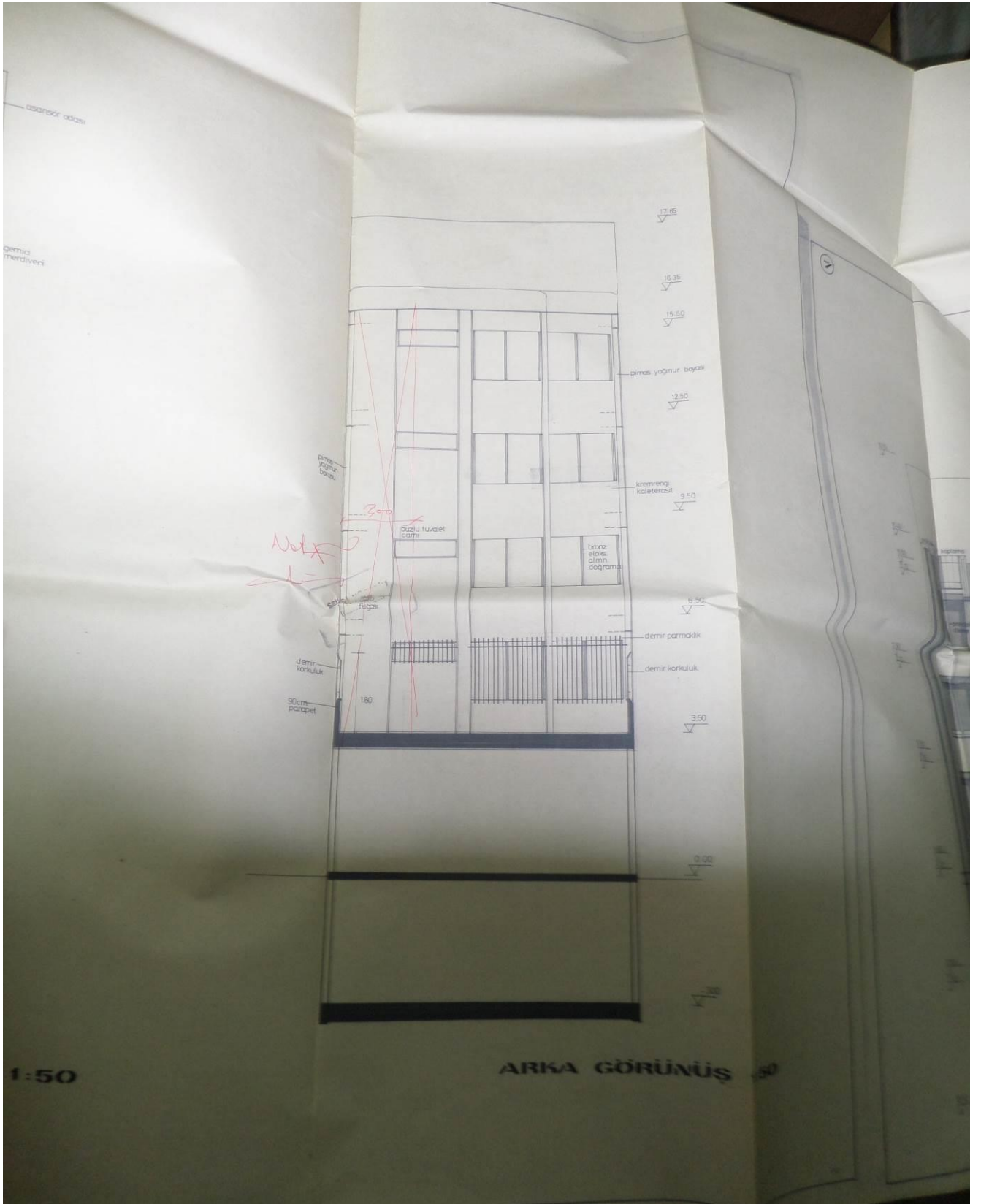


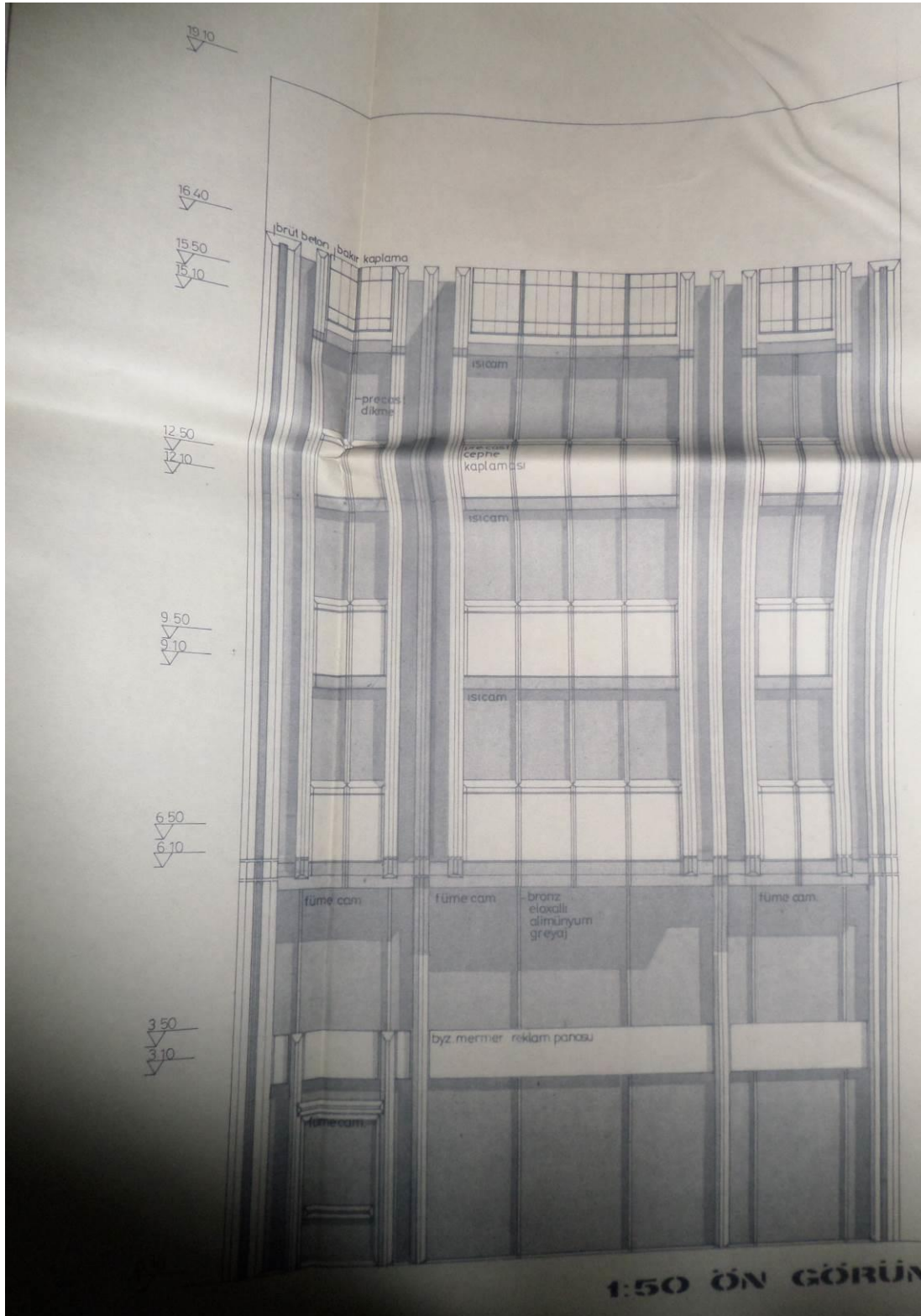






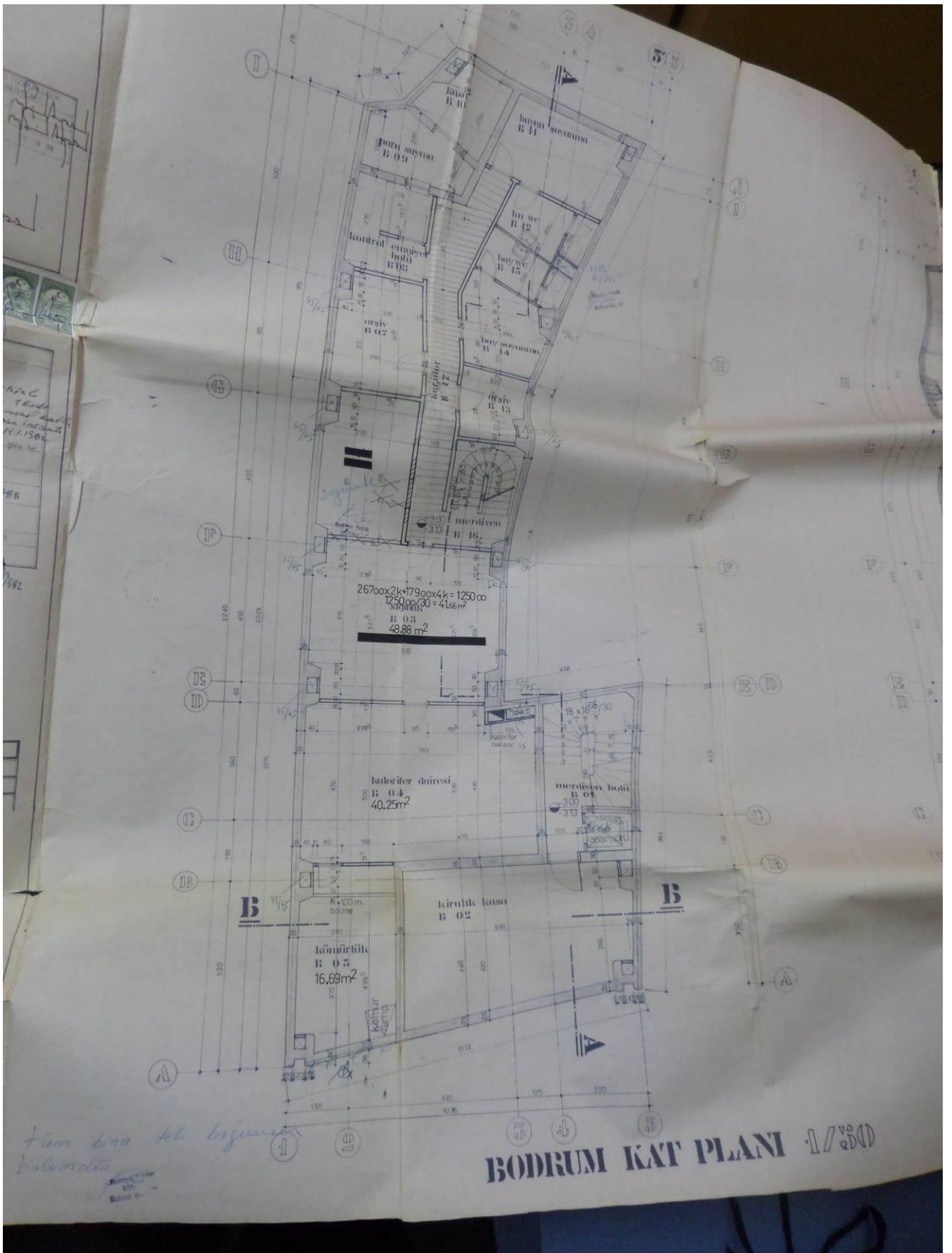






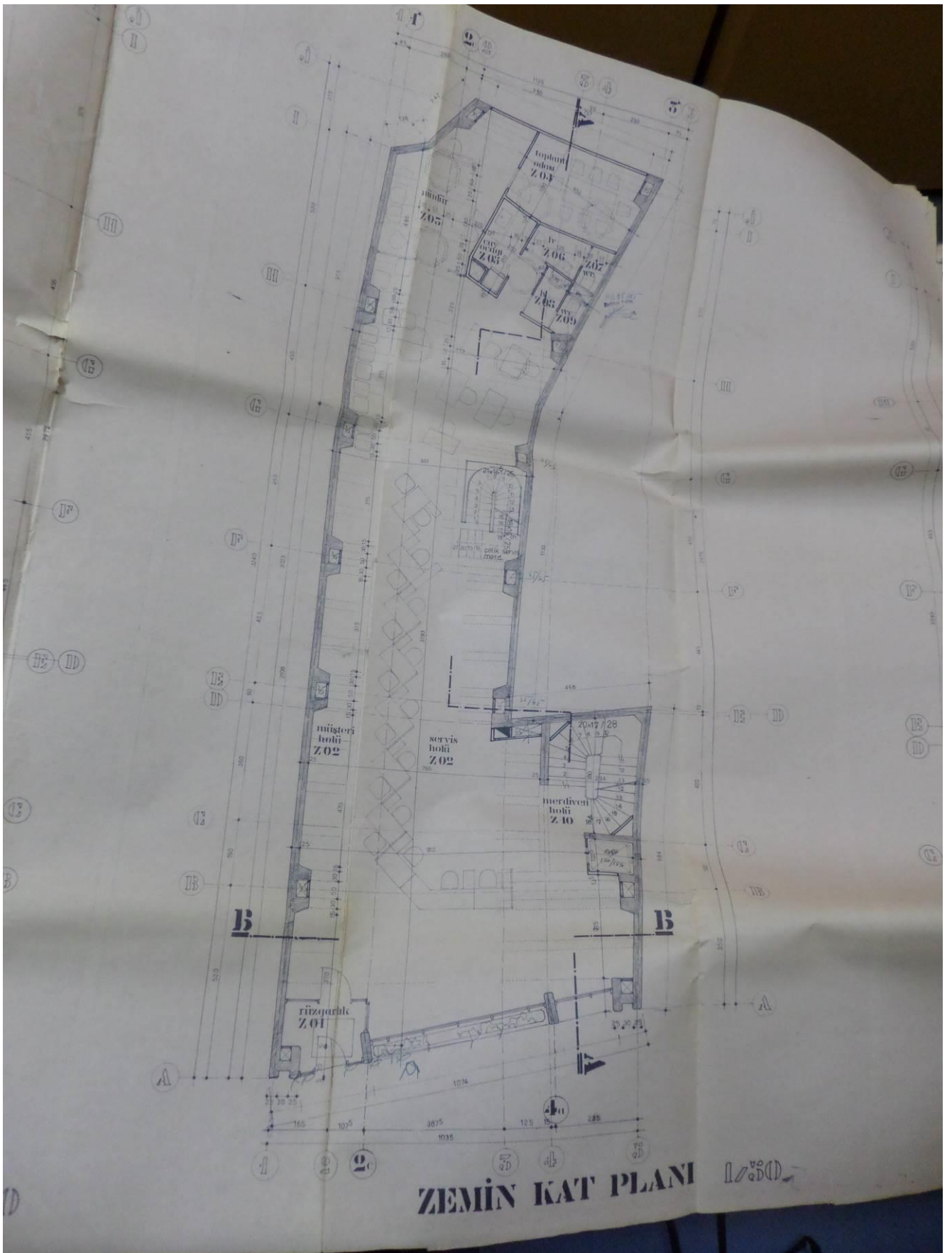




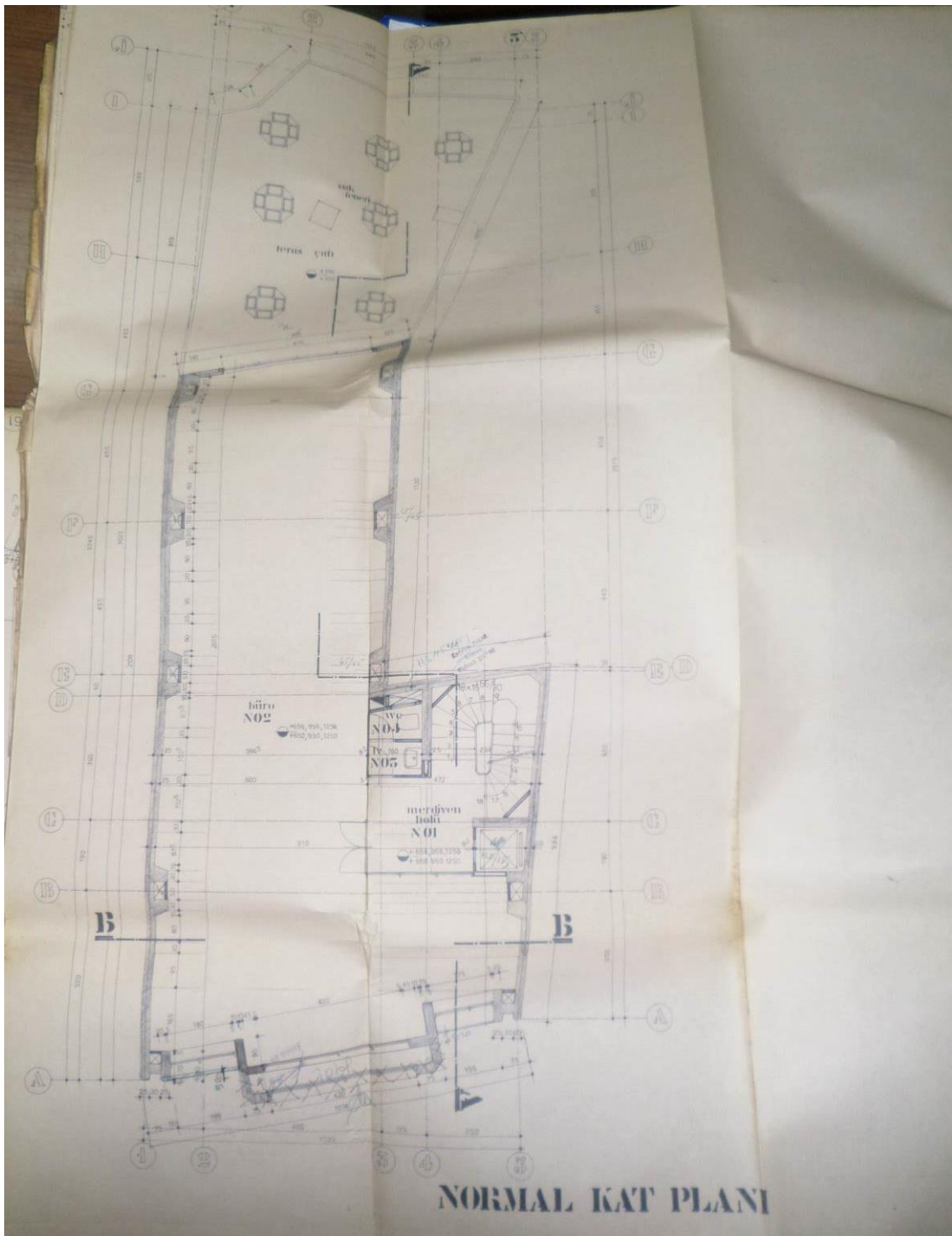




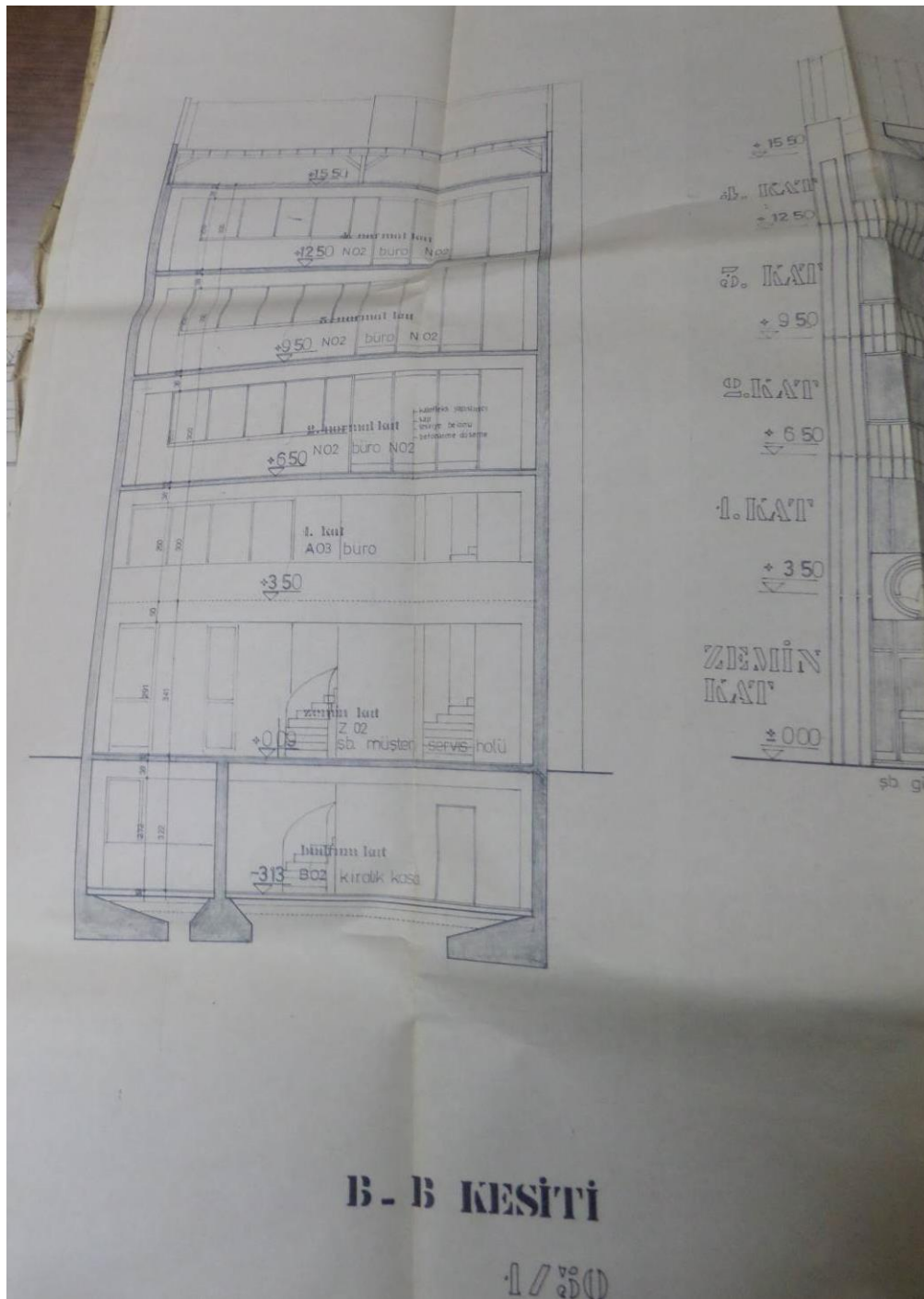


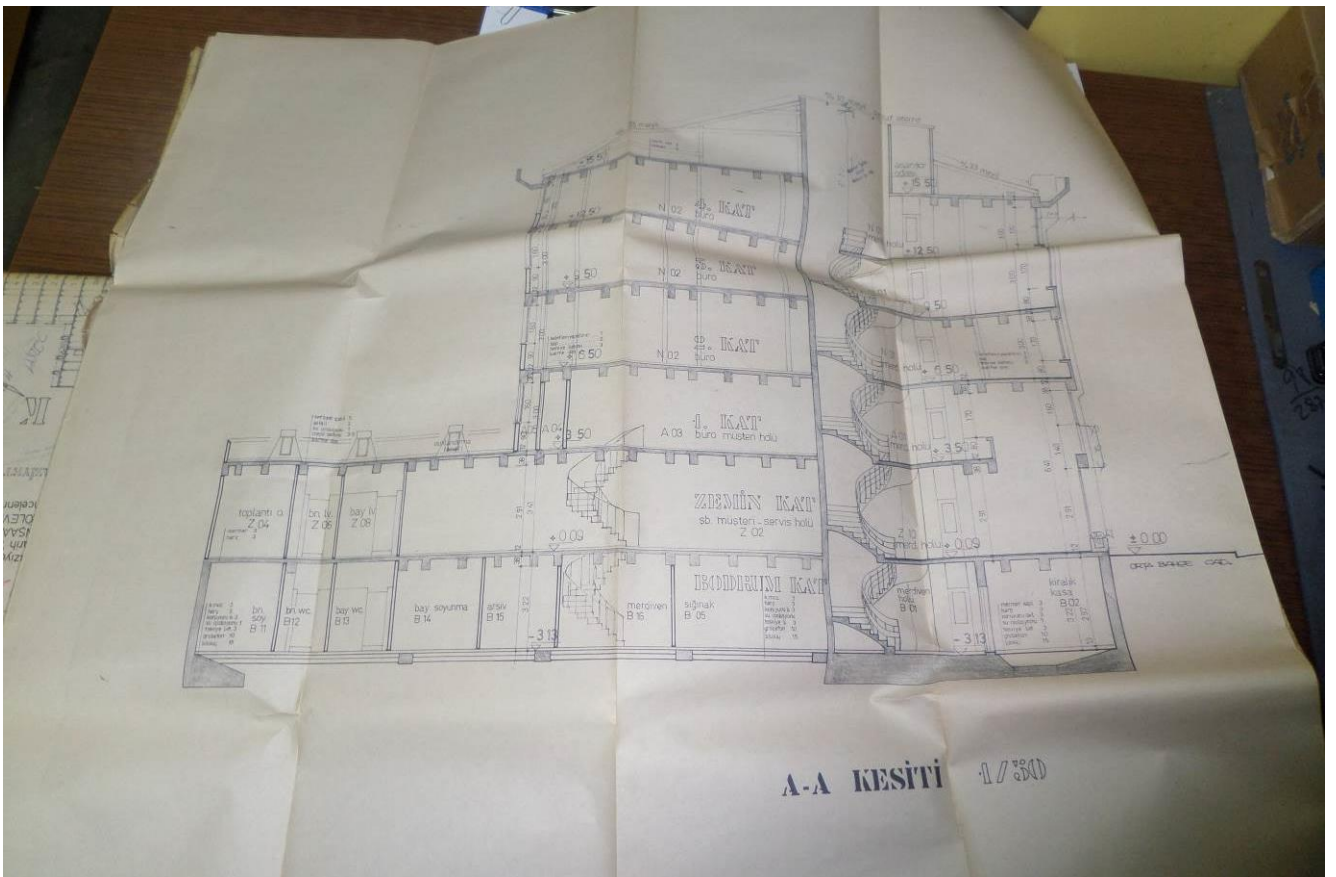












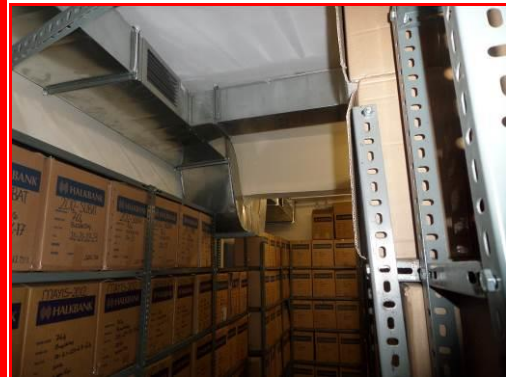




















## Egemen EROL

### 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