



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

(2 Adet Dükkan ve 8 Adet Konut)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-VAKIFGYO-09



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	02.10.2017 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	02.10.2017 - 09
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı mahallesi, 1472 ada, 1 numaralı parselde F2/A blokta yer alan "2 adet Dükkan ve 8 Adet Konut " vasfı ile kayıtlı taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	21.12.2017
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	28.12.2017 / 2017-VAKIFGYO-09
<b>SAHİBİ</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	13.12.2017 tarihinde, saat 10:42 -10:45 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe ve takyidat kaydına rastlanmamıştır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve yazılı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 1472 ada, 1 parsel; "18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planlarında, 26.11.1973 onaylı Mevzi İmar Planı kapsamında "Konut" alanında kalmakta olup, blok inşaat nizamında, H=15.50 m. İrtifada yapılanma hakkı"na sahiptir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 15.260.000,-TL</b> (ONBEŞMİLYONİKİYÜZALTMİŞBİNTÜRKLİRASI) <b>KDV HARİÇ TOPLAM KİRA DEĞERİ: 89.454,-TL</b> (SEKSENDOKUZBİNDÖRTYÜZELLİDÖRTTÜRKLİRASI)
<b>RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME UZMANI</b>	Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İçindekiler

<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>4</b>
<b>BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
1-2 RAPOR TÜRÜ	5
1-3 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1-4 DEĞERLEME TARİHİ	5
1-5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
1-6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1-7 ŞİRKET BİLGİLERİ	5
1-8 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1-9 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
<b>BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI	6
2-2 DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI	6
2-3 DEĞERLENDİRİLEN MÜLK HAKLARI	6
2-4 İŞİN KAPSAMI	6
<b>BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 PİYASA YÖRESİ, ŞEHİR, KOMŞULUK ÇEVRESİ VE KONUM VERİLERİ	7
3-2 TAŞINMAZIN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	15
3-3 TAŞINMAZIN TAPU TETKİKİ	16
3-4 TAŞINMAZIN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER	16
3-5 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)	16
3-6 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUNUN UYGUNLUĞU	16
3-7 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	16
3-8 GAYRİMENKULÜN YAPILANMA/İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER	25
3-9 TAŞINMAZIN TANITILMASI	26
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	26
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	27
<b>BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>28</b>
4-1 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
<b>BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>31</b>
5-1 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU-OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER	31
5-2 EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	31
5-3 DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER	32
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	32
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	32
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	32
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	32
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	32
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	33
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	34
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	34
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34



5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları -----	34 -
<b>BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ -----</b>	<b>35 -</b>
6.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARI VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI -----	35 -
6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ-----	35 -
6-3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ-----	35 -
6.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ -----	36 -
6.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ŞİRKETİMİZCE DAHA ÖNCE YAPILMIŞ DEĞERLEME ÇALIŞMALARI HAKKINDA BİLGİ ---	36 -
<b>BÖLÜM 7 - SONUÇ -----</b>	<b>36 -</b>
<b>BÖLÜM 8 - EKLER-----</b>	<b>38 -</b>
8-1 UYDU FOTOĞRAFI -----	38 -
8-2 FOTOĞRAFLAR -----	38 -
8-3 BELGELER -----	42 -
8-4 RAPORU HAZIRLAYAN UZMANIN LİSANSI -----	67 -
8-5 RAPORU KONTROL EDEN UZMANIN LİSANSI-----	67 -
8-6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ LİSANSI -----	68 -
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK YETKİ BELGESİ-----	69 -
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK YETKİ BELGESİ-----	70 -
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜLERİ -----	71 -

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2017 tarihinde 2017-VAKIFGYO-09 rapor no. ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

21.12.2017 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmazlar mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından 21.12.2017 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi :** Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi :**Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

### **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerlendirme raporu; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı mahallesi, 1472 ada, 1 parselde "2 adet 'Dükkan' ve 8 adet 'Mesken'" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı mahallesinde konumlu gayrimenkullerin satış/kira değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

## BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI ve VERİLERİN SUNULMASI

### 3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

#### İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler<sup>1</sup>

İstanbul ili, Türkiye'nin kuzeybatısında konumlu olan kıtalararası bir şehirdir. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. İstanbul'un toplamda 39 ilçesi olup, bunlardan 25 tanesi Avrupa Yakası'nda, 14 tanesi ise Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Şehir tarihsel süreçte incelendiğinde, doğal sınırlar (Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç) ile surlar arasında kurulmuş olup, batı yönünde 4 defa genişletilmiştir.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri 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'nun başkenti olmuştur. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran boğaza ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları bulunmaktadır. Bu özelliklerden dolayı bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır.

Günümüzde İstanbul tarih, sosyo-kültür ve ekonomik açıdan Türkiye'nin en önemli şehirlerindedir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından -belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre- Avrupa'da 1., dünyada ise 6. Sırada yer almaktadır.



#### Coğrafi ve Topoğrafik Yapı

İstanbul 41° K, 29° D koordinatları arasında yer almaktadır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile

<sup>1</sup> İstanbul ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarında yer almaktadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. İstanbul toprakları az engebeli olup, en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İstanbul'daki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir.

### **İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü**

İstanbul ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülmektedir. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir. İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır.

Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenmektedir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve güldür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur.

### **Kentleşme**

İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beyoğlu), Chalcedon (Kadıköy) ve Chrysopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır.



Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapıldığı öne sürülmektedir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede konumlanmıştır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkların yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmeler bölgenin değişiminde etkili olmuştur. Yakada, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göç olmuştur. Günümüzde, İstanbul nüfusunun %66'sı Avrupa Yakası'na yerleşmiştir.



### Demografik Yapı

İstanbul nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 14.804.116 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup> olup, km<sup>2</sup>'ye 2.711 kişi düşmektedir. İstanbul'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 42.644 kişi ile Güngören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,00 olmuştur.

2016 yılında TÜİK verilerine göre 39 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 960 mahalle bulunmaktadır.

İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 14,81'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır. İkamet edenlerin nüfusa kayıtlı oldukları illere göre yapılan sıralamada Sivas 758.208 (%5,21), Kastamonu 557.166 (%3,83), Ordu 510.976 (%3,51), Giresun 487.587 (%3,35), Tokat 473.252 (%3,25) ve Samsun 426.629 (%2,93) kişi ile en üst sıralardadır.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	14.478	Gaziosmanpaşa	499.766
Arnavutköy	247.507	Güngören	298.509
Atasehir	422.513	Kadıköy	452.302
Avcılar	430.770	Kağıthane	439.685
Bağcılar	751.510	Kartal	459.298
Bahçelievler	598.097	Küçükçekmece	766.609
Bakırköy	222.437	Maltepe	490.151
Basaksehir	369.810	Pendik	691.681
Bayrampaşa	273.148	Sarıyer	377.047
Beşiktaş	189.356	Sarıyer	342.753
Beykoz	250.410	Şile	34.241
Beylikdüzü	297.420	Silivri	170.523
Beyoğlu	238.762	Şişli	272.803
Büyükkçekmece	237.185	Sultanbeyli	324.709
Çatalca	68.935	Sultangazi	525.090
Cekmeköy	239.611	Tuzla	242.232
Esenler	457.231	Umraniye	694.158
Esenyurt	795.010	Uskudar	535.537
Eyüp	377.650	Zeytinburnu	287.897
Fatih	417.285	<b>İSTANBUL</b>	<b>14.804.116</b>

### Ekonomik Yapı

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük sanayi merkezlerinden olup, ülkedeki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ayrıca yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. Sırada olmuştur. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunmaktaydı. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. İstanbul, Gayrisafi Millî Hasıla'nın %21,2'lik kısmını oluşturmakta olup, toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'i olmuştur.

İstanbul ekonomisinde turizmde önemli bir yeri bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle önemli turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara ait olup, Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izlemektedir. İstanbul'da çeşitli ekonomik sınıflara hitap eden 5 yıldızlı zincir



otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

### ***Ticaret ve Sanayi***

İstanbul'da Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların, demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması sebebiyle bölgenin ekonomik hayatında ticaret en büyük paya sahiptir. İstanbul'un ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturmaktadır olup, dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sırada yer almaktadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'da bulunmaktadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişmiştir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve olumsuz etkenlerden ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmıştır. Ancak İstanbul'un en büyük sanayi bölgelerinden olan Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yerleşim yerlerinin bu yönde gelişim göstermesi nedeniyle günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmıştır.

### ***Tarım ve Hayvancılık***

İstanbul, tarih boyunca üretim merkezi olmaktan çok tüketim merkezi olmuştur. Dolayısıyla, tarım İstanbul ekonomisinde küçük bir yere sahip olup, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmıştır. Sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık üretimi ilk sırada yer almaktadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul'da hayvancılık genel olarak çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılıktır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı oldukça yüksektir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul hayvancılık alanında kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını diğer illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

### ***Ormancılık ve Madencilik***

Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesi Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek düzeydedir. İstanbul'da metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganez olup, manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında,

kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar birçok yerde görülebilmektedir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte, sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmış ancak son yıllarda doğalgazın yaygınlaşması sebebiyle bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

### **Turizm**

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Tarihi değerlerin yanında İstanbul aynı zamanda kültür-sanat, eğlence, eğitim gibi alanlarda da ulusal ve uluslararası platformlarda ön plana çıkmaktadır. Tüm bu yönleriyle İstanbul, turizm alanında ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

2017 yılının ilk dokuz ayında İstanbul'a gelen yabancı turistlerin toplamdaki yüzdeleri incelendiğinde; Almanlar:%9.2, İranlılar:%8.0, Suudi Arabistanlılar:%5.9, Iraklılar:%5.2, Ruslar:%4.4, İngilizler:%3.5, Fransızlar:%3.4, Amerikalılar:%2.9, Ukraynalılar:%2.8, Kuveytliiler:%2.5, Hollandalılar:%2.3, Azerbeycanlılar:%2.0 olduğu görülmektedir.<sup>2</sup>

İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI						
	TÜRKİYE		İSTANBUL		2016'ya Göre Değişim Oranı (Aylık)	2016'ya Göre Değişim Oranı (Kümülatif)
	2016	2017	2016	2017		
OCAK	1.170.333	1.055.474	692.172	559.372	-19,2	-19,2
ŞUBAT	1.240.633	1.159.833	674.465	590.175	-12,5	-15,9
MART	1.652.511	1.587.007	783.164	742.479	-5,2	-12,0
NİSAN	1.753.045	2.070.322	715.161	835.614	16,8	-4,8
MAYIS	2.485.411	2.889.873	869.446	830.019	-4,5	-4,7
HAZİRAN	2.438.493	3.489.940	707.050	827.494	17,0	-1,3
TEMMUZ	3.468.202	5.075.961	924.686	1.319.549	42,7	6,3
AĞUSTOS	3.183.003	4.658.463	908.663	1.247.384	37,3	10,8
EYLÜL	2.855.397	7	800.675	1.045.896	30,6	13,0
	20.246.808		7.075.482	7.997.982		

Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik, Tuzla, Zeytinburnu, Ambarlı ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2017 yılı ocak-eylül aylarında İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yıla oranla %13 oranında artmıştır. 2016 yılı başından itibaren düşüş gözlenen İstanbul'a gelen yabancı sayılarında son üç ay gelen yabancı sayılarıyla kümülatifte tekrar artışa geçmiştir. 2017 eylül ayında, geçen yılın aynı ayına göre gelen yabancı sayısı yaklaşık %31 artmıştır.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.

<sup>3</sup> İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.



Yukarıdaki grafikte görüldüğü üzere 2017 İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi değerleri 2016 yılındaki değerleri aşmış olup, 2015 yılı değerlerine yaklaşmıştır.

İstanbul turizm açısından gerekli altyapıya büyük oranda sahiptir. Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "İşletme Belgesi" 540 konaklama tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı 108.446 olup, 36.108 yatak kapasiteli konaklama tesisi inşası devam etmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığından "İşletme Belgesi" Yeme - İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Gününbirlik Gezi Tekneleri ve Ticari Yatlar olarak belgelendirilen deniz taşıtlarına aittir. Ayrıca İstanbul'da inşası devam eden toplam 7.246 kişi kapasiteli Yeme - İçme ve Eğlence Tesisi bulunmaktadır. Bunlarla birlikte ülkemizdeki toplam 9.626 Seyahat Acentası'nın %35'i (3.330'u) İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki bu 3.330 Turizm Seyahat Acentası'nın %97.6'sı A grubu, %1'i B grubu ve %1.4'ü C grubundan oluşmaktadır.

### Ulaşım

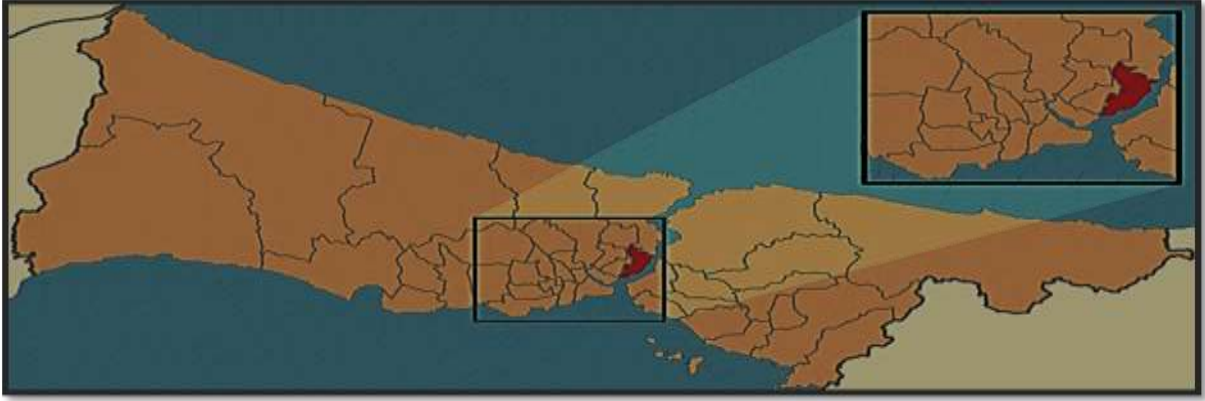
İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolları gibi çeşitli şekillerde sağlanmakta olup, bölgede şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezler bulunmaktadır. İstanbul'da havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı ve inşaatı devam eden 3. Havalimanı olarak da adlandırılan havalimanı bulunmaktadır. İstanbul'da yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde; inşaatı devam eden havalimanı ise Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır.

Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (Esenler Otogarı) hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarı da mevcuttur.



## Beşiktaş İlçesi Hakkında Genel Bilgiler<sup>4</sup>

Beşiktaş ilçesi, İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında 8.4 km uzunluğunda sahile sahip olup, batısında Şişli ve Kağıthane, güneybatısında Beyoğlu, kuzeyinde Sarıyer ilçeleri konumlandır. Beşiktaş 11 km<sup>2</sup> yüzölçüme, 23 mahalleye ve 189.356 kişilik nüfusa (Adrese Dayanlı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir.



1950'li yıllarda Beşiktaş ilçesinin iç kesimleri iskana açılmış ve bunun sonucunda Levent ve Etiler mahalleleri oluşmuştur. Bu dönemi takip eden süreçte Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi, 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla 1980'lerde Beşiktaş'ı merkezi iş alanına dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller inşa edilmiştir.

Beşiktaş ilçesindeki iş merkezleri daha çok Barbaros Bulvarı ve onun devamı niteliğindeki Büyükdere caddesinde yoğunlaşmıştır. Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük ticari bankalar arasında olan Türkiye İş Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank ve Fibabanka'nın genel müdürlükleri ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Beşiktaş'ın kuzeyindeki Levent mahallesi ise birçok modern alışveriş ve iş merkezine ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'nin ikinci en yüksek binası olan 181.2 m yüksekliğindeki İş Kulesi ilçede yer alan önemli modern yapılar arasındadır. Beşiktaş ilçesinde eğlence mekanları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye caddesinde 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 almaktadır.

Beşiktaş ilçe sınırları içinde Boğaziçi, Yıldız Teknik, Galatasaray ve Bahçeşehir Üniversitelerinin merkez kampüsleri, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Beykent, Kadir Has, İstanbul Teknik ve Mimar Sinan üniversitelerinin bazı ana birimleri, 15'i özel 44 ilköğretim okulu ile 5'i anadolu lisesi, 11'i özel olmak üzere toplam 27 lise ve dengi okul bulunmaktadır.

<sup>4</sup> Beşiktaş ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş karayolu, denizyolu ve raylı sistem ile ulaşım konusunda büyük avantaja sahiptir. Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin Avrupa yakasındaki ayakları Beşiktaş ilçesinde yer almaktadır. Beşiktaş İskelesi'nin önündeki park alanından hareketle Edirnekapı, İstanbul Otogarı (Bayrampaşa), Topkapı, Derbent, İstinye, Mecidiyeköy, Mescid-i Selam (Sultangazi), Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Güzeltepe-Kağıthane gibi kentin diğer bölgelerine otobüsle doğrudan ulaşım vardır. Barbaros Bulvarı, Dolmabahçe Caddesi, Büyükdere Caddesi, boğaziçi sahil yolu ve Nispetiye Caddesi gibi ana arterler hem şehir içi ulaşımında hem de toplu taşıma da büyük öneme sahiptir. Beşiktaş'tan Taksim ve Harbiye'ye dolmuş, Sarıyer'e de minibüs hattı çalışmaktadır. Metrobüs'ün Avrupa'dan Asya yakasına geçmeden önceki son durağı olan Zincirlikuyu durağı da Beşiktaş ilçesinde yer almaktadır. Yenikapı-Haciosman Metro Hattı'nın 4.Levent ve Levent istasyonlar ilçe sınırları içindedir. Ayrıca, Beşiktaş İskelesi'nden Üsküdar, Barbaros Hayrettin Paşa İskelesi'nden Kadıköy'e şehir hatları seferleri düzenlenmektedir. Ortaköy, Arnavutköy ve Bebek iskeleleri ise daha çok gezinti amaçlı boğaz turlarında kullanılmaktadır. Beşiktaş ile Üsküdar arasında ayrıca motor seferleri de yapılmaktadır.

Beşiktaş ilçesinde yer alan önemli tarihi yapılar; Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiva Sarayı, Esmâ Sultan Yalısı, Arnavutköy Karakolu, Orhaniye Kışlası, Süslü Karakol, Yıldız Çini Fabrikası, Ortaköy Camii, Mecidiye Camii, Yıldız Camii, Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri olarak sıralanabilmektedir.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>Ana Gayrimenkul 1472 Ada / 1 Parsel</b>			
<b>İLİ</b>	:	İSTANBUL	
<b>İLÇESİ</b>	:	BEŞİKTAŞ	
<b>MAHALLESİ</b>	:	RUMELİ HİSARI	
<b>KÖYÜ</b>	:	-	
<b>SOKAĞI</b>	:	-	
<b>MEVKİİ</b>	:	-	
<b>CİLT</b>	:	38	
<b>SAYFA</b>	:	3680	
<b>SINIRI</b>	:	PLANINDADIR.	
<b>PAFTA NO</b>	:	89	
<b>ADA NO</b>	:	1472	
<b>PARSEL NO</b>	:	1	
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	6.217,50 m <sup>2</sup>	
<b>NİTELİĞİ</b>	:	4 BLOKLU KARGİR APARTMAN	
<b>SAHİBİ/HİSSE</b>	:	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM	
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	X	<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>	<b>DEVRE MÜLK</b>

**Ek.1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)**

B.B No	B.B Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Cilt No	Sayfa No
1	Dükkan	80/5900	F2/A	Zemin	31.12.1997	5626	99	9734
2	Dükkan	80/5900	F2/A	Zemin	31.12.1997	5626	99	9735
3	Konut	116/5900	F2/A	1	31.12.1997	5626	99	9736
4	Konut	116/5900	F2/A	1	31.12.1997	5626	99	9737
5	Konut	116/5900	F2/A	2	31.12.1997	5626	99	9738
6	Konut	116/5900	F2/A	2	31.12.1997	5626	99	9739
7	Konut	116/5900	F2/A	3	31.12.1997	5626	99	9740
8	Konut	116/5900	F2/A	3	31.12.1997	5626	99	9741
9	Konut	116/5900	F2/A	4	31.12.1997	5626	99	9742
10	Konut	116/5900	F2/A	4	31.12.1997	5626	99	9743

**3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki**

13.12.2017 tarihinde, saat 10:42-10:45 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe ve takyidat kaydına rastlanmamıştır.

**Beyan:** Yönetim Planı: 09/06/1995 beyanı bulunmaktadır.

**3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler**

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

**3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)**

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa ve herhangi bir hukuki işleme konu olmamıştır.

**3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu**

Tapu kayıtlarına göre "4 Bloklü Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "2 adet 'Dükkan' ve 8 adet 'Konut'" nitelikli taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

**3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar



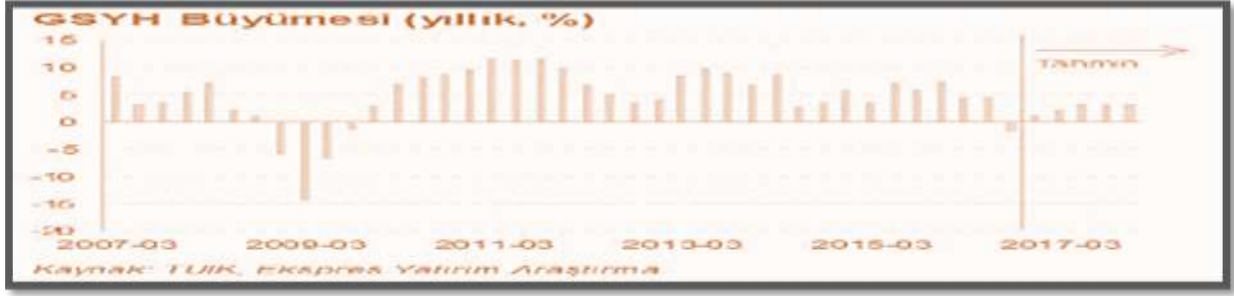
çıkıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



### **TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI**

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanısıra, paraya boğulmuş olan piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağının açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



### Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

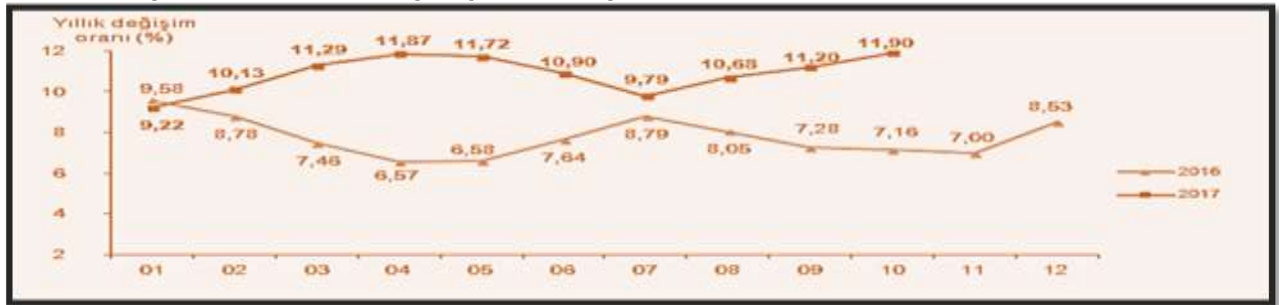
TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

**Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi** beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

**Tablo: Türkiye'de Ortalama Enflasyon (2016-2017)**



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

#### İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



**İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]**

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	156,2	10,0	161,9	6,0

### **Bina İnşaatı Maliyet Endeksi**

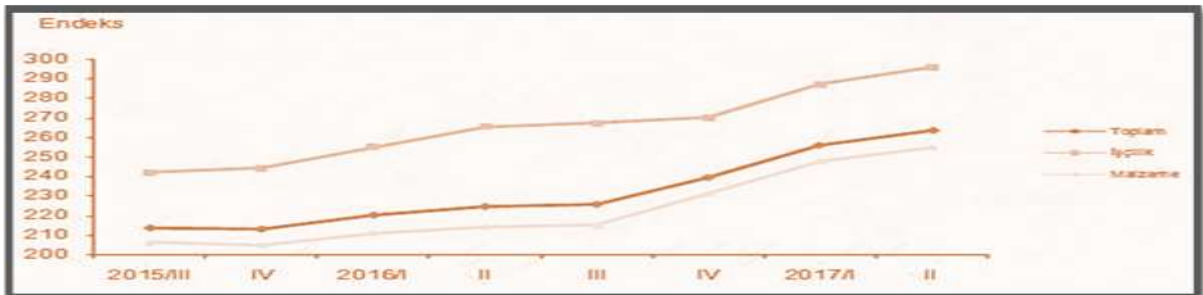
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME’de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

**Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]**

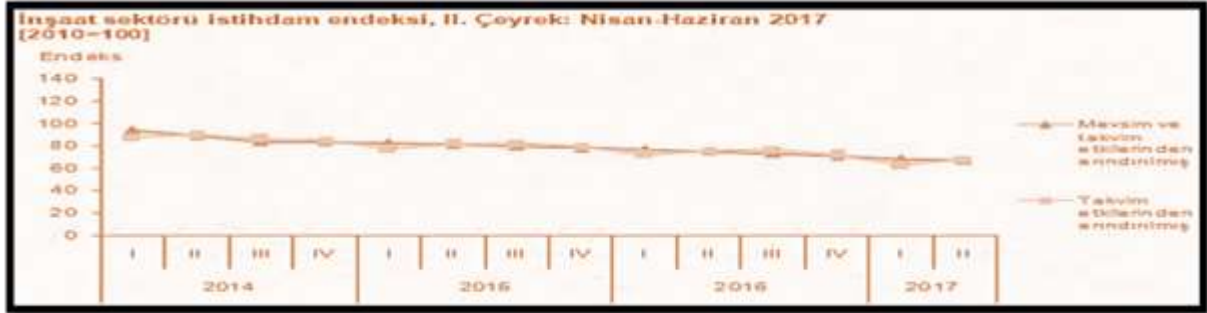
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

**Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]**



### **İnşaat Sektöründe İstihdam**

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



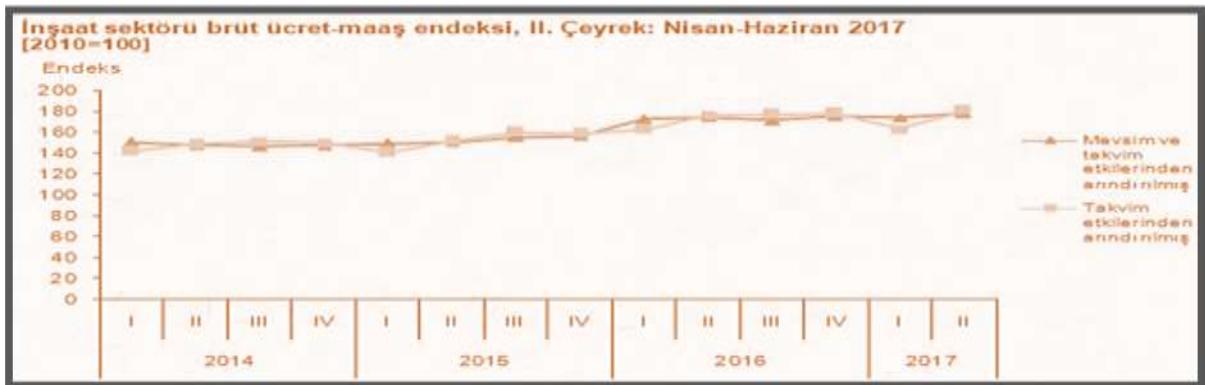
### **İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi**

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



### **İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş**

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 (2010=100)					
Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	67,5	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	180,3	2,3	178,1	2,3

## YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

### Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 69,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 7,2 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 <sup>(r)</sup>	2015 <sup>(r)</sup>	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r)Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

### Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 44,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 16,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 15,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 4,5 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

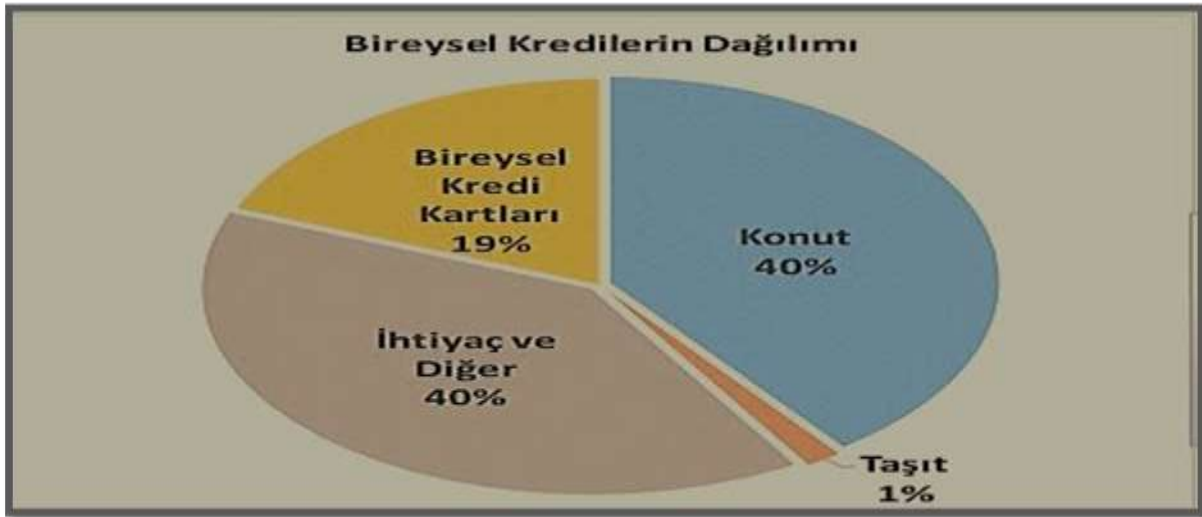
Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 (r)	2015 (r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 186 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.

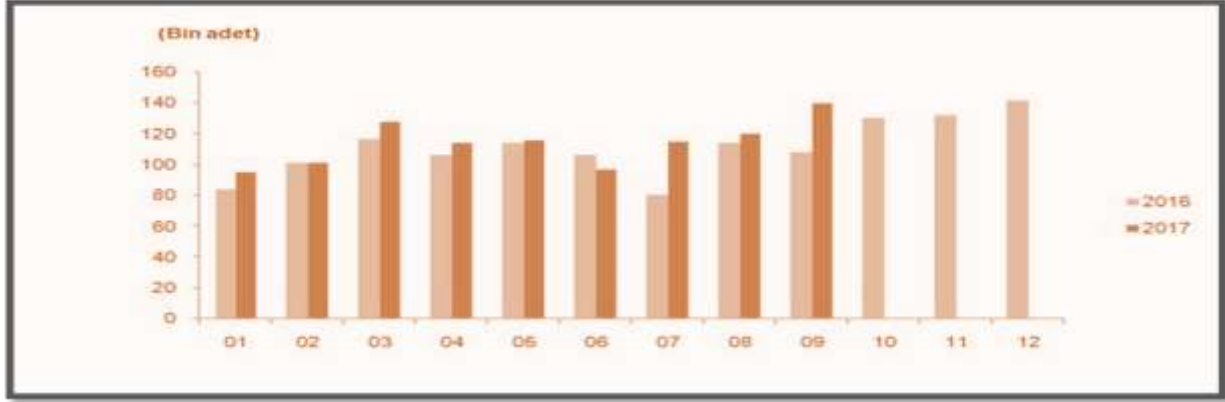


### Türkiye'de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile

en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

**Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017**



### İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

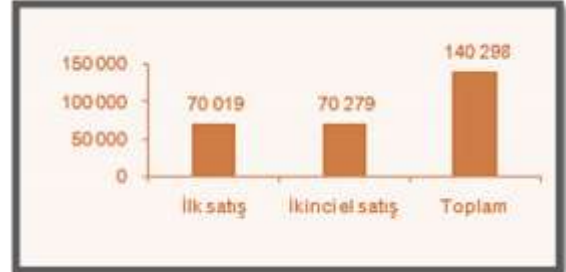
### Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

**Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017**



**Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017**



### Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

### İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3



pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

### **Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)**

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

### **Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)**

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

## **TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER**

### **Tehditler:**

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırdığı,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibarıyla gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibarıyla sona ermiştir).





### **3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler**

#### **İmar Durumu**

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 31.10.2017 tarih, 6414 sayılı yazılı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 1472 ada, 1 parsel; "18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Geri görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planlarında, 26.11.1973 onaylı Mevzi İmar Planı kapsamında 'Konut Alanı'nda kalmakta olup, blok inşaat nizamında, H=15.50 m. İrtifada yapılanma hakkı"na sahiptir.

#### **Mimari Proje**

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifakına esas 30.03.1994 tarih, 94/1073 sayılı F2-A Bloka ait Mimari Uygulama Projesi incelenmiştir. Proje; 2 bodrum+zemin+4 normal katlı 2 dükkan ve 8 mesken olarak onaylanmıştır. Taşınmazlar kat, konum, alan bazında proje ile uyumlu olup, kısmi plan değişiklikleri bulunduğu belirlenmiştir. Taşınmazların konumlu olduğu F2-A blok için cephe tadilatı için tadilat projesi düzenlenmiş olup, söz konusu projenin Tapu Sicil Müdürlüğüne intikal etmediği tespit edilmiş ve esas proje olarak tapuda yer alan proje kabul edilmiştir.

#### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Konu taşınmazların konumlu olduğu F2-A Blokla birlikte F2-B blok için verilmiş olan 30.03.1994 tarih ve B.01/61/200859-300838 sayılı "İnşaat Ruhsatı" ile 07.05.1994 tarih ve 97/1419-400107 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülmüştür.

#### **Yapı Denetim**

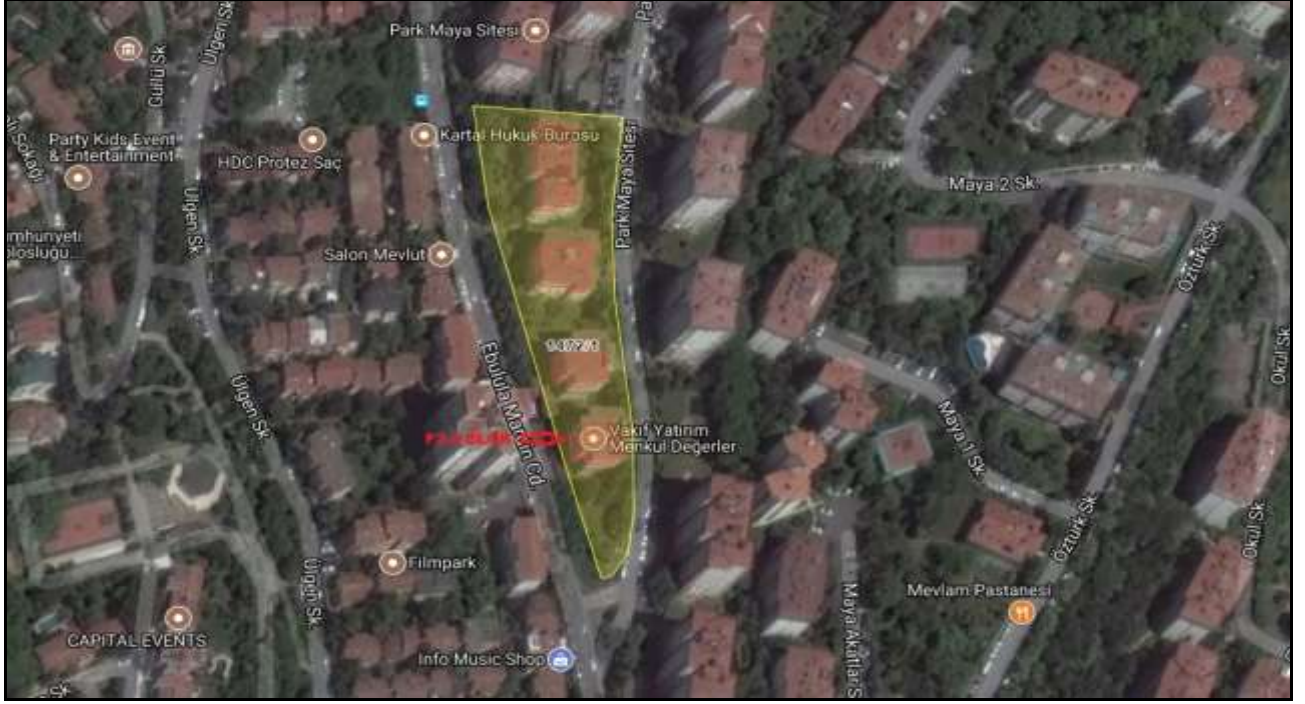
Taşınmazlar 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

#### **Ceza/Tutanak**

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerleme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. maddeleri ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

### 3-9 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-9-1 Ulaşım Özellikleri



**Koordinatları: 41.083526 K – 29.021333 D**

Değerlemeye konu taşınmazlar; Akat mahallesi, Ebulula Mardin caddesi, Park Maya Sitesi, F2-A Blok Apt. No:18 Etiler-Beşiktaş/İstanbul posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Büyükdere caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlerken sağa Levent 2 Kavşağına girilir ve cadde üzerinde kuzeydoğu istikametinde ~280 m ilerlenerek sağa Çilekli caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde kuzeydoğu istikametinde ~850 m ilerlenir ve sağa Ebulula Mardin caddesine girilir ve bu cadde üzerinde güney istikametinde ~500 m ilerlenerek sol kolda konumlu konu taşınmazların bulunduğu ana yapı olan Park Maya Siteleri F2-A bloğa ulaşılır.

Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölge, semt merkezine yakın konumda yaya ve taşıt sirkülasyonun yoğun olduğu ve genellikle ticari yapılaşmanın mevcut olduğu bir yerleşim bölgesidir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Türkiye Spor Yazarları Derneği, Özel Şişli Terakki Fen Lisesi, Mayadrom AVM ve Beşiktaş Koleji yer almaktadır.

Beşiktaş Kaymakamlığı	6.3 km
Beşiktaş Belediyesi	1.3 km
Beşiktaş Vapur İskelesi	5.0 km
Zincirlikuyu Metrobüs Durağı	2.3 km
15 Temmuz Şehitler (Boğaz) Köprüsü	4.6 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	3.6 km

### **3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri**

#### **Ana Gayrimenkul**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı mahallesi, 1472 ada, 6.217,50 m<sup>2</sup> alanlı 1 parsel üzerinde kayıtlı "4 Blokluk Kargir Apartman" vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak amorf bir yapıya ve topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup, değerlemeye konu taşınmazlar F2-A blokta yer almaktadırlar.

Taşınmazların bulunduğu blok; ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 2 bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Binanın kat dağılımı 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta arşiv odası ve kazan dairesi, zemin katında 2 dükkan, 4 normal katın her birinde ikişer adet daire olmak üzere toplam (2 dükkan +8 mesken) 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Binaya Ebulula Mardin caddesi yönünden girişte 1. bodrum kat seviyesinden 2. bodrum kata kot seviyesindeki fark nedeniyle giriş yapılabilen şekilde olup, ana girişi 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Binada asansör mevcut olup, ısınma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kalorifer düzenlidir. Güvenlik kamerası ve yangın söndürme sistemi mevcuttur.

Binanın dış cephesi mantolama üzeri akrilik esaslı dış cephe boyası ile kaplıdır. Bina giriş kapıları alüminyum doğrama ve elektronik cam kapı, pencereleri ise pvc ısıcamlıdır. Binanın giriş holleri ve kat holleri doğal granit, merdivenler mermer kaplıdır. Taşınmazların yer aldığı binanın inşaat kalitesi ve işçilik kalitesi iyidir.

#### **Taşınmazların Onaylı Mimari Projesine göre kullanımı ve alanları:**

Binanın 1. ve 2. bodrum katında ortak alanlar bulunmaktadır.

\* 2. Bodrum kat: Kapalı otopark katı olarak kullanılmakta ve ~353 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

\* Bodrum kat: Kazan dairesi, sığınak hacimleri yer almakta olup, ~200,00 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

\* Zemin kat: Projesine göre ana giriş site iç ulaşımı yönünde ve Ebulula Mardin caddesi yönünde bu kattan yapılmakta, katta iki adet dükkan yer almaktadır. Bu kat 200 m<sup>2</sup> toplam kullanım alanıdır. Bu katta konumlu dükkanlar yaklaşık ~81 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanıdır.

\* 1 - 4. normal katlar: Binanın normal katlarında her katta ikişer mesken yer almaktadır. Meskenler 2+1 özellikte olup, mutfak, wc-banyo, antre ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır. Merdiven sahanlıkları, depo v.b ortak alanlar dahil normal kat alanları her bir kat için toplam 291 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

Site iç ulaşım yolu olan Orkide sokak ile Ebulula Mardin caddesi arasında oldukça fazla kot farkı olması nedeniyle taşınmazların yer aldığı F2-A Blok ana girişi Ebulula Mardin caddesi yönünde 2. bodrum kata isabet etmektedir. Bu nedenle Ebulula Mardin caddesinden kapalı otoparka yol seviyesinden düz giriş yapılabilir. 1. bodrum kattan ana giriş yapılmakta, projesinde ortak alanların yer aldığı bu kat yerinde bir adet müşteri odası, doktor odası ile giriş holü şeklinde düzenlenmiştir.

Zemin katta dükkanların olduğu kısım ofis olarak kullanılmaktadır. 1. normal kat: mahallinde hisse senetleri, operasyon, vadeli işlemler, teftiş odası düzenindedir. 2. normal kat: mahallinde Genel Müdür Odası, Genel Müdür Yardımcısı Odası, Toplantı Odası, Sekreterlik ve Çay Ofisi olarak düzenlenmiştir. 3. Normal kat: mahallinde bilgi işlem tahvil, bono servisi, sistem odası ve Yönetici Odası olarak düzenlenmiştir. 4. Normal kat: mahallinde takas odası, muhasebe, yemekhane ve mutfak alanından oluşmaktadır. Binanın asansör yanlarında her katta bay veya bayan wc/lavabo alanı mevcuttur. Bina toplam 1.917 m<sup>2</sup> alanlıdır

Bina içerisinde Genel Müdür katı olan 2. kat dışında diğer katlar ofis düzeninde olup, döşemeler yükseltilmiş döşeme üzeri antistatik karo halı kaplıdır. Yönetici odaları döşemesi lamine parke kaplı, bölme duvarları camlı alüminyum bölmelidir. Yemekhane döşemesi lamine

parke, mutfak, wc lavabo alanları ile arşiv kısımları seramik kaplıdır. Duvarlar saten alçı üzeri saten boyalıdır. Tavanlar alçı asma tavan üzeri spot aydınlatmalıdır.

## **BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI**

### **4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

#### **SATILIK MESKEN EMSALLERİ :**

##### **EMSAL 1: REMAX PARK: 0532 612 12 98**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Maya Park Sitesi içerisinde konumlu olduğu beyan edilen, 9 katlı binanın 8. normal katında yerleşik, 3+1 formunda, 180 m<sup>2</sup> olduğu belirtilen daire 3.250.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın konut fonksiyonunu kaybetmemiş olması, site içerisindeki sosyal donatı alanlarına daha yakın olması ve fiziksel özellikleri itibariyle daha bakımlı olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	180 m <sup>2</sup>	18.055,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		16.250,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		14.625,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 2: VERSATİE GAYRİMENKUL: 0532 497 95 42**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan Akatlar Maya Sitesi içerisinde konumlu olduğu beyan edilen, 6 katlı binanın 5. normal katında yerleşik, 3+1 formunda, 175 m<sup>2</sup> olduğu belirtilen daire 3.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın konut fonksiyonunu kaybetmemiş olması, site içerisindeki sosyal donatı alanlarına daha yakın olması ve fiziksel özellikleri itibariyle daha bakımlı olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 5 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	175 m <sup>2</sup>	17.143,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		15.429,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		14.658,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 3: ALPER DOĞA: 0533 203 81 18**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan Akatlar Maya Sitesi içerisinde konumlu olduğu beyan edilen, 6 katlı binanın son katında yerleşik, 3+1 formunda, 150 m<sup>2</sup> olduğu belirtilen daire 2.700.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın konut fonksiyonunu kaybetmemiş olması, site içerisindeki sosyal donatı alanlarına daha yakın olması ve fiziksel özellikleri itibariyle daha bakımlı olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	150 m <sup>2</sup>	18.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		16.200,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		14.580,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 4: EMLAK BİLGİ GAYRİMENKUL: 0532 432 92 71**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu, Gazeteciler Sitesi içerisinde yer alan binanın 4. normal katında yerleşik, 3+1 formunda, 120 m<sup>2</sup> daire 1.250.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın konumu ve bakımsız olması nedeniyle pozitif yönde % 40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	10.417,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		14.584,-TL/m <sup>2</sup>

**SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ :**

**EMSAL 5: FIRRSST CLASS GAYRİMENKUL: 0533 769 61 29**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan binada konumlu, 180 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 3.850.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	180 m <sup>2</sup>	21.389,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		19.250,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		18.288,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: RE/MAX YILDIZ: 0533 380 59 42**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan binanın zemin katında ve köşe konumlu 40 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 1.200.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın yeni yapı altında yer alması ve iki cepheli olması nedeniyle negatif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	40 m <sup>2</sup>	30.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		27.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		18.900,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 7: İZ GAYRİMENKUL: 0542 307 54 40**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan binanın bodrum ve zemin katında konumlu, bodrum kat 90 m<sup>2</sup> ve zemin kat 90 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu dükkan 2.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibariyle avantajlı olup, negatif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Taşınmazın birim değeri faydalı alan hesabı kullanılarak takdir edilmiş olup, zemin katın tamamı, bodrum katın 1/4'ü alınarak hesaplanmıştır. Birim Değeri: 2.500.000,-TL / (90 m<sup>2</sup> +90 m<sup>2</sup>/4)=22.222,-TL/m<sup>2</sup>

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	112,5 m <sup>2</sup>	22.222,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		20.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		17.000,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 8: MURAT YILDIRIM: 0532 340 25 39**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan binanın zemin katında konumlu 130 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın 2.200.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		16.923,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	130 m <sup>2</sup>	15.231,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		18.277,-TL/m <sup>2</sup>

**KİRALIK MESKEN EMSALLERİ :**

**EMSAL 9: RİTİM GAYRİMENKUL: 0542 773 78 77**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde konumlu, 11 katlı binanın 4.normal katında yerleşik, 3+1 formunda, 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mesken 11.500,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	150 m <sup>2</sup>	76,67 TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 10: TAŞTAN EMLAK: 0532 215 80 95**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Akatlar Maya Park Sitesi içerisinde konumlu binanın zemin katında yer alan, 2+1 formunda, 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mesken 6.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	80 m <sup>2</sup>	75,- TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		78.75 TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 11: VERSATİE GAYRİMENKUL: 0533 696 49 61**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 4 katlı binanın 2.normal katında konumlu, 3+1 formunda, 220 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mesken nitelikli taşınmaz 15.500,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	220 m <sup>2</sup>	70.45 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		77,50 TL/m <sup>2</sup> /ay

**KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ :**

**EMSAL 12: ADA EMLAK: 0532 243 55 22**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan binanın zemin katında konumlu, 386 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın 45.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsalin kira bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	386 m <sup>2</sup>	116.58 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		110.75 TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 13: İNBORAN GAYRİMENKUL: 0535 243 19 65**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan binanın zemin katında konumlu, 700 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın 90.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsalin kira bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu kanaatine varılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	700 m <sup>2</sup>	128.57 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		115.71 TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 14: KAYA EMLAK: 0532 264 49 60**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Nispetiye caddesi üzerinde yer alan binanın zemin katında konumlu, 500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın 50.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	500 m <sup>2</sup>	100,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		115,-TL/m <sup>2</sup>

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu site içerisinde ve yakın konumda yer alan benzer niteliğe sahip satışa ve kiraya sunulmuş mesken, dükkan ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ile olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılmış ve şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

## **BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

### **5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler**

**Olumlu Etkenler:**

- Ana ulaşım akslarına ve bağlantı yollarına yakın konumda köşe parsel olması,
- Merkezi konumlu olmaları,
- Site içinde konumlu olmaları,
- Nezih bir bölgede konumlu olmaları,
- Kat mülkiyetli olmaları,
- Otopark problemi oldukça fazla olan bölgede binaya ait kapalı otoparkın olması,
- Taşınmazların yer aldığı F2A Blok'un sitedeki konumu itibariyle reklamasyon özelliğinin bulunması,

**Olumsuz etken:**

- Taşınmaz üzerinde yer alan meskenlerin plan tertibi değiştirilerek ofis olarak kullanılması ve projesi ile uygun hale getirilebilmesi için tadilat gerektirmesi,

### **5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "İş Yeri ve Konut-Ofis" olduğu düşünülmektedir.



### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

##### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

##### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

##### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın



pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### **5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

#### **5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi**

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan ve mesken emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Taşınmazların yasal kullanım alanı üzerinden birim satış değeri KDV Hariç toplam satış değeri **16.163.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

BB No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
1	Dükkan	Zemin	81	18.500	1.498.500
2	Dükkan	Zemin	81	18.500	1.498.500
3	Mesken	1. Normal Kat	113	14.500	1.638.500
4	Mesken	1. Normal Kat	114	14.500	1.653.000
5	Mesken	2. Normal Kat	113	14.500	1.638.500
6	Mesken	2. Normal Kat	114	14.500	1.653.000
7	Mesken	3. Normal Kat	113	14.500	1.638.500
8	Mesken	3. Normal Kat	114	14.500	1.653.000
9	Mesken	4. Normal Kat	113	14.500	1.638.500
10	Mesken	4. Normal Kat	114	14.500	1.653.000
				<b>Toplam</b>	<b>16.163.000</b>

#### **5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan, büro ve meskenlerin kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazların zemin katının aylık kira bedelinin 115,- TL/m<sup>2</sup>/ay, normal katlarının aylık kira bedelinin 78,-TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 11 yıl olarak, konut ve normal kat konumlu ofisler için de 14 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır. KDV hariç toplam satış değeri **14.357.592,-TL** olarak hesaplanmıştır.

BB No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Bürüt Kira Çarpanı (Yıl)	Piyasa Değeri (TL)
1	Dükkan	Zemin	81	115	9.315	111.780	11	1.229.580
2	Dükkan	Zemin	81	115	9.315	111.780	11	1.229.580
3	Mesken	1. Normal Kat	113	78	8.814	105.768	14	1.480.752
4	Mesken	1. Normal Kat	114	78	8.892	106.704	14	1.493.856
5	Mesken	2. Normal Kat	113	78	8.814	105.768	14	1.480.752
6	Mesken	2. Normal Kat	114	78	8.892	106.704	14	1.493.856
7	Mesken	3. Normal Kat	113	78	8.814	105.768	14	1.480.752
8	Mesken	3. Normal Kat	114	78	8.892	106.704	14	1.493.856
9	Mesken	4. Normal Kat	113	78	8.814	105.768	14	1.480.752
10	Mesken	4. Normal Kat	114	78	8.892	106.704	14	1.493.856
				<b>Toplam</b>	<b>89.454,00</b>		<b>Toplam</b>	<b>14.357.592</b>

#### **5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 10 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

#### **5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 10 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

#### **5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

#### **5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Konu çalışma; üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 10 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

#### **5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Konu taşınmazlar tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

#### **5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin aritmetik ortalaması yuvarlaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	16.163.000,-TL
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	14.357.592,-TL
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	15.260.296,-TL <b>~15.260.000,-TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>89.454,-TL</b>

BB No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
1	Dükkan	Zemin	81	18.500	1.364.000
2	Dükkan	Zemin	81	18.500	1.364.000
3	Mesken	1. Normal Kat	113	14.500	1.559.000
4	Mesken	1. Normal Kat	114	14.500	1.574.000
5	Mesken	2. Normal Kat	113	14.500	1.559.000
6	Mesken	2. Normal Kat	114	14.500	1.574.000
7	Mesken	3. Normal Kat	113	14.500	1.559.000
8	Mesken	3. Normal Kat	114	14.500	1.574.000
9	Mesken	4. Normal Kat	113	14.500	1.559.000
10	Mesken	4. Normal Kat	114	14.500	1.574.000
				<b>Toplam</b>	<b>15.260.000</b>

### 6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

### 6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup, projesi ile uyumludur. Kat mülkiyetine geçmiş yasal sürecini tamamlamıştır.

**6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Konu gayrimenkuller kat mülkiyetli olup, proje ile uyumlu olmaları, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

**6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler şu şekildedir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0168/8	25.12.2015	13.000.000,-TL
2016-VAKIFGYO-10	27.12.2016	13.657.000,-TL

**BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1472 ada, 1 parselde kayıtlı 10 adet bağımsız bölümün rapor tarihindeki değerinin; taşınmazların nitelikleri, kullanım amaçları, konumları, yaşları, fiziki ve mimari özellikleri, alanları, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

**Toplam KDV Haric Satış Değerinin;**

**15.260.000,-TL (ONBEŞMİLYONİKİYÜZALTMİŞBİNTÜRLİRASI)**

**Toplam KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**15.876.672,56 TL ~ 15.877.000,-TL**

**(ONBEŞMİLYONSEKİZYÜZYETMİŞYEDİBİNTÜRLİRASI)**

**Toplam KDV Haric Kira Değerinin;**

**89.454,-TL (SEKSENDOKUZBİNDÖRTYÜZELLİDÖRTTÜRLİRASI)**

**Toplam KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**~93.515,-TL (DOKSANÜÇBİNBEŞYÜZONBEŞTÜRLİRASI),**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

**Not :** KDV hesaplamaları nitelik ve alan dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların Sigortaya Esas Değerleri;

BB No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Sigorta Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Sigortaya Esas Değeri (TL)
1	Dükkan	Zemin	81	838	67.878
2	Dükkan	Zemin	81	838	67.878
3	Mesken	1. Normal Kat	113	838	94.694
4	Mesken	1. Normal Kat	114	838	95.532
5	Mesken	2. Normal Kat	113	838	94.694
6	Mesken	2. Normal Kat	114	838	95.532
7	Mesken	3. Normal Kat	113	838	94.694
8	Mesken	3. Normal Kat	114	838	95.532
9	Mesken	4. Normal Kat	113	838	94.694
10	Mesken	4. Normal Kat	114	838	95.532
				<b>Toplam</b>	<b>896.660</b>

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 3,8104 TL, 1 EURO: 4,5478 TL, Satış; 1 USD: 3,8173 TL 1 EURO: 4,5560 TL

Bu takdimimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu **2017-VAKIFGYO-09** no.lu rapor, **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2017  
(Ekspertiz tarihi: 21.12.2017)

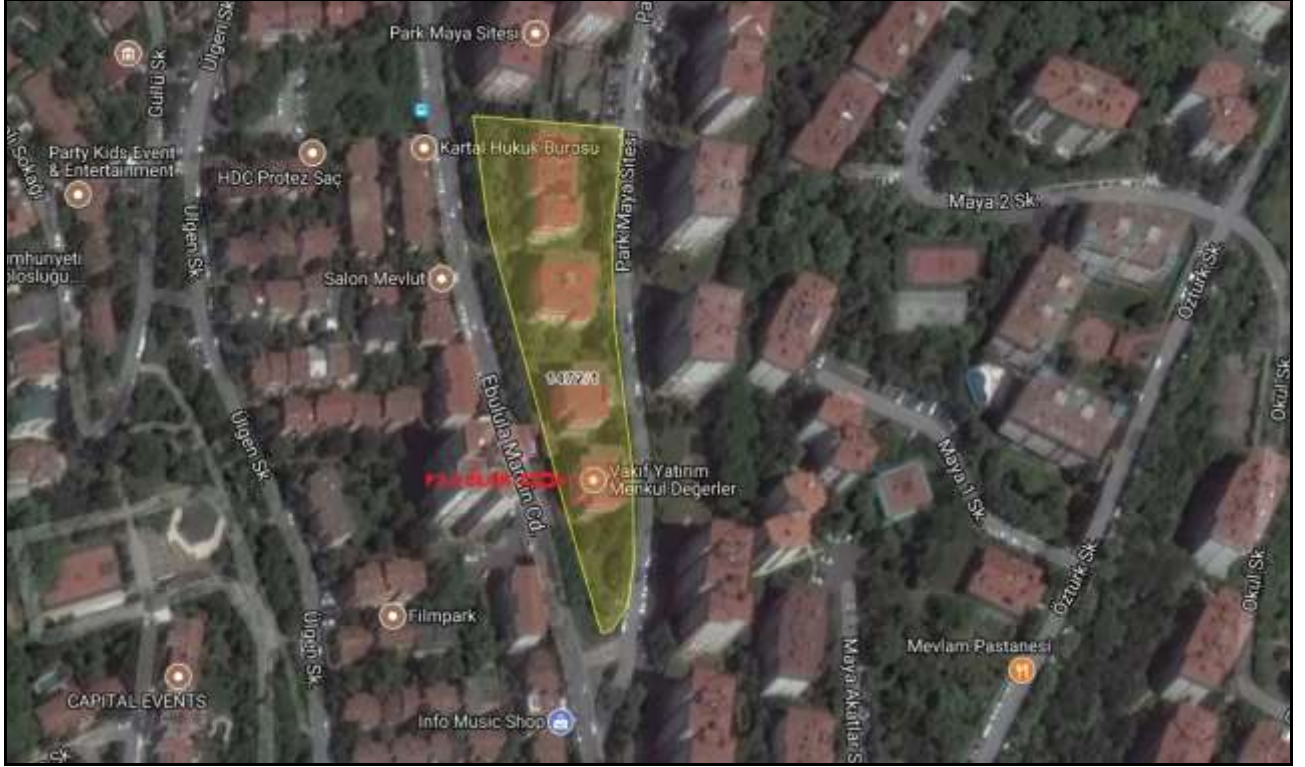
Saygılarımızla,

### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş Merkezi 4. Kat Kat: 7-E No: 709-609 - Sektör: AKDNYS Tic. Sic. No: 248 33 01 - Fax: 0342 388 30 02 Tic. Sic. No: 248 33 01 - Fax: 0342 388 30 02 www.aartibir.com.tr - Tlx. Sic. No: 46557

## BÖLÜM 8 - EKLER

### 8-1 Uydu Fotoğrafı



### 8-2 Fotoğraflar

#### Dış Cephe Görünüşleri





## 2. Bodrum Kat



## 1. Bodrum Kat



**Zemin Kat 1 ve 2 Bağımsız Bölümler**



**1.Normal Kat 3 ve 4 Bağımsız Bölümler**







**2.Normal Kat 5 ve 6 Bağımsız Bölümler**



**3.Normal Kat 7 ve 8 Bağımsız Bölümler**



**4.Normal Kat 9 ve 10 Bağımsız Bölümler**



**8-3 BELGELER**

**Proje Görselleri**

Proje / Müessese	Adı Soyadı	Unvanı	Özellik Sicil No	Özellik Belge No	Belediye Sicil No	İmza
MİMARİ	İLHAN TAYMAN	Y. Müh. Mimar	'940'	'1453'	730/2098	
STATİK	İRFAN BALIĞLU	İns. Y. Müh.	'5919'	'49'	'3217'	

ÖZEL VİZE		BLOK
MİMARİ	STATİK	<b>F2a</b>

<i>Yapının</i>	Sahibi	SITKI ÇİFTÇİ
	Kullanılışı	KONUT

<i>Arsanın</i>							
BELEDİYE	İLÇE	MUHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İmar Durum T.
Istanbul	Besiktas	Rumeli Hisari	Balta- limani C.	'89'	'1472'	'1'	

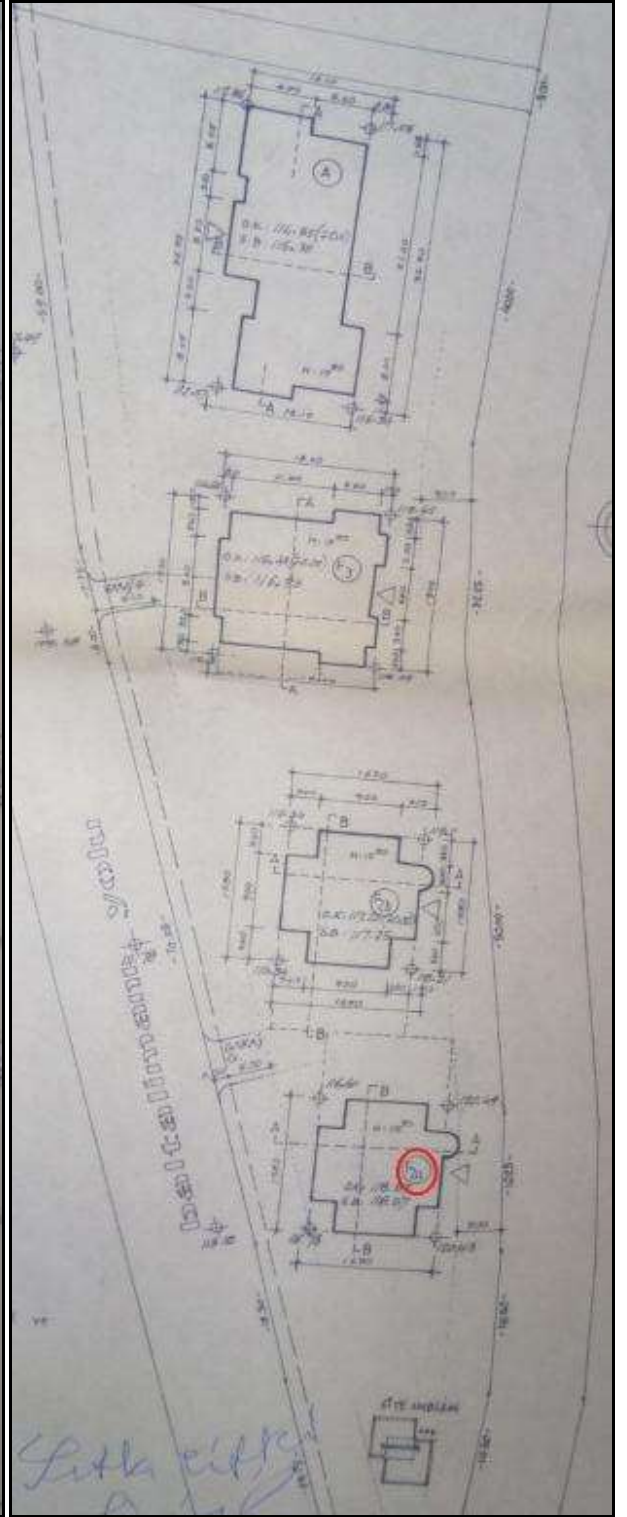
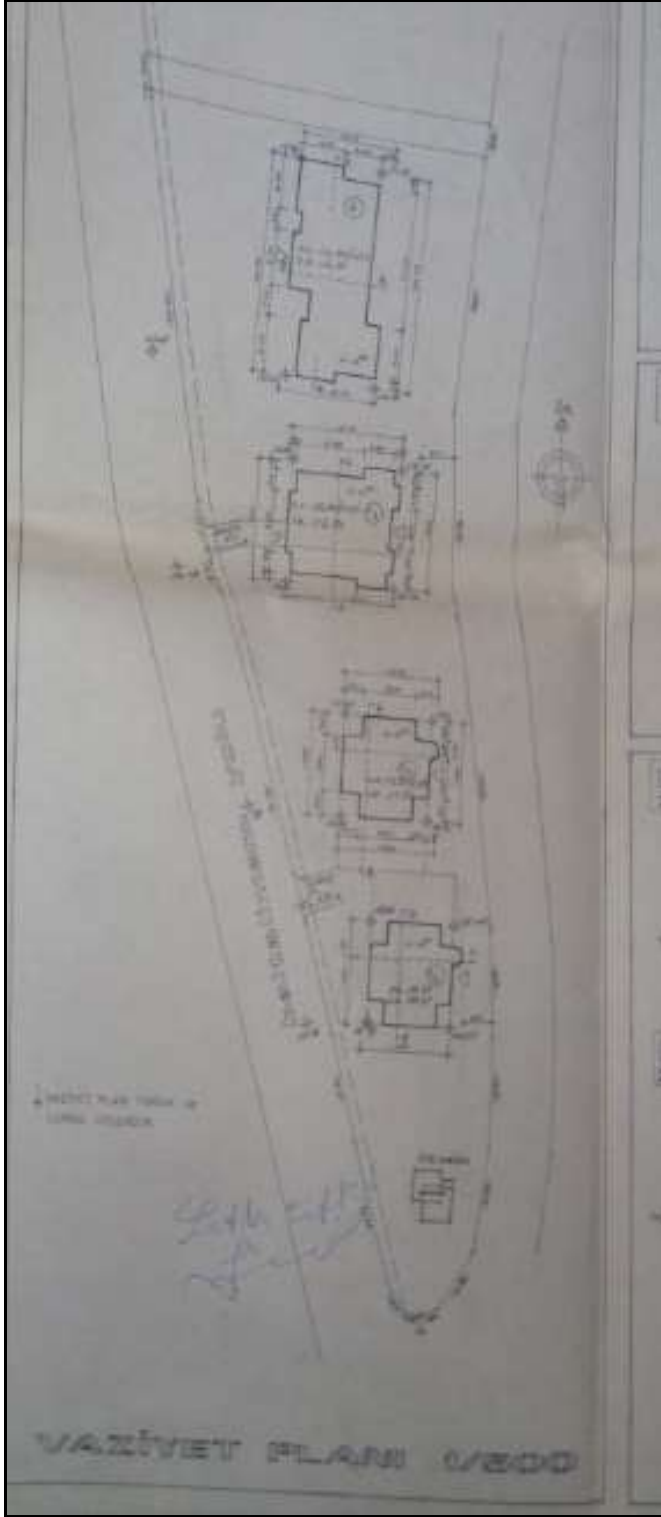
  

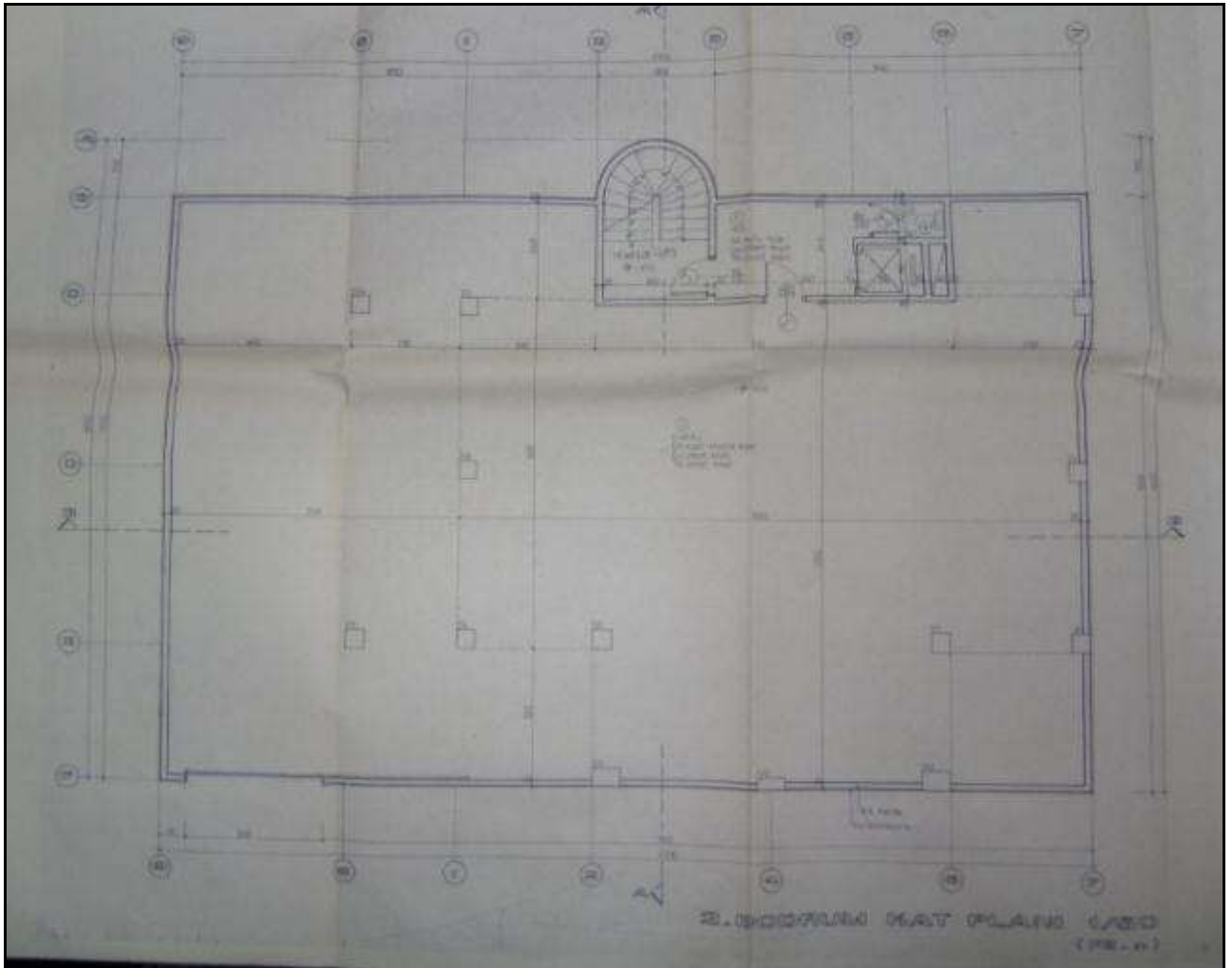
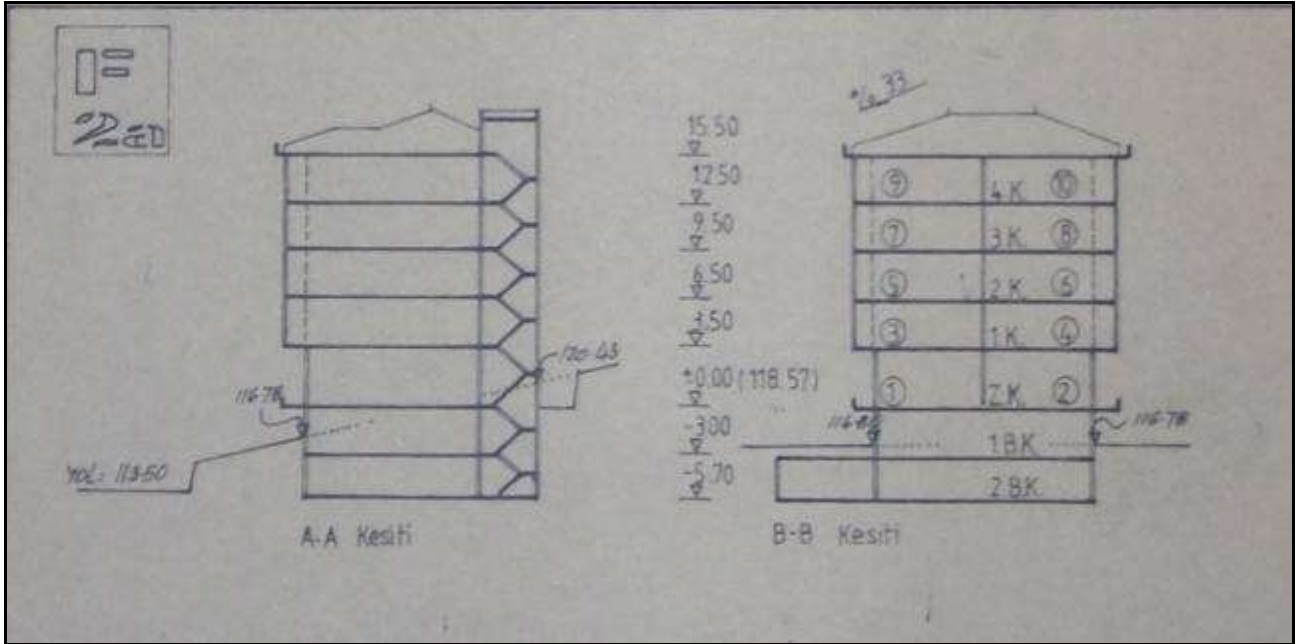
<i>Yapının</i>								
Mimar	Statik	Kat	İnşaat	Tasvir	En Büyük	En Büyük	Hareketli	
Hizmet	Hizmet	Milyon	Alan	Sitesi	Alan	Yükseklik	Yük	

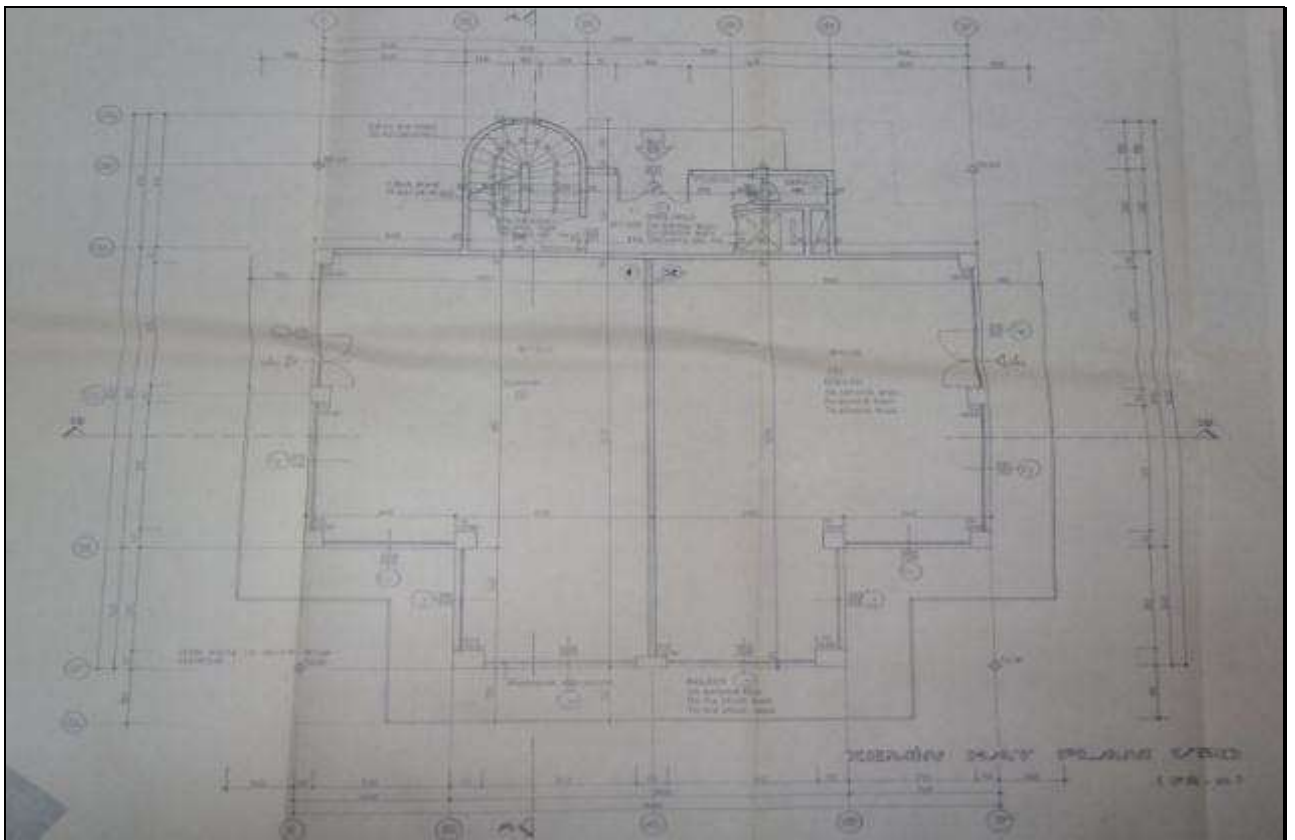
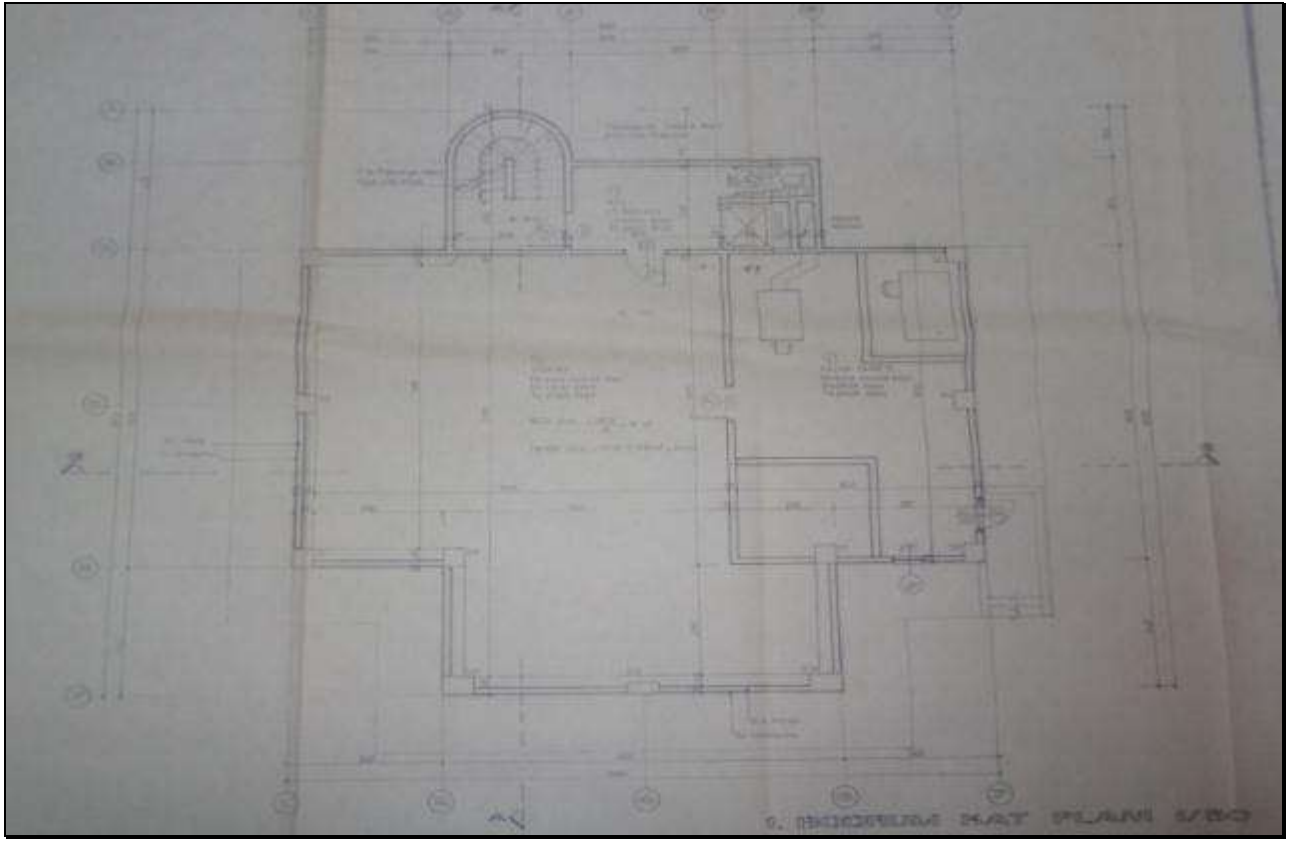
KAT	KODU	KİTLE NO	MİNE BİTİM	KALINTI
ZEMİN	1	Dükkan	20/5900	
	2	Dükkan	20/5900	
1. KAT	3	Konut	116/5900	
	4	Konut	116/5900	
	5	Konut	116/5900	
2. KAT	6	Konut	116/5900	
	7	Konut	116/5900	
3. KAT	8	Konut	116/5900	
	9	Konut	116/5900	
4. KAT	10	Konut	116/5900	
TOPLAM			1088/5900	

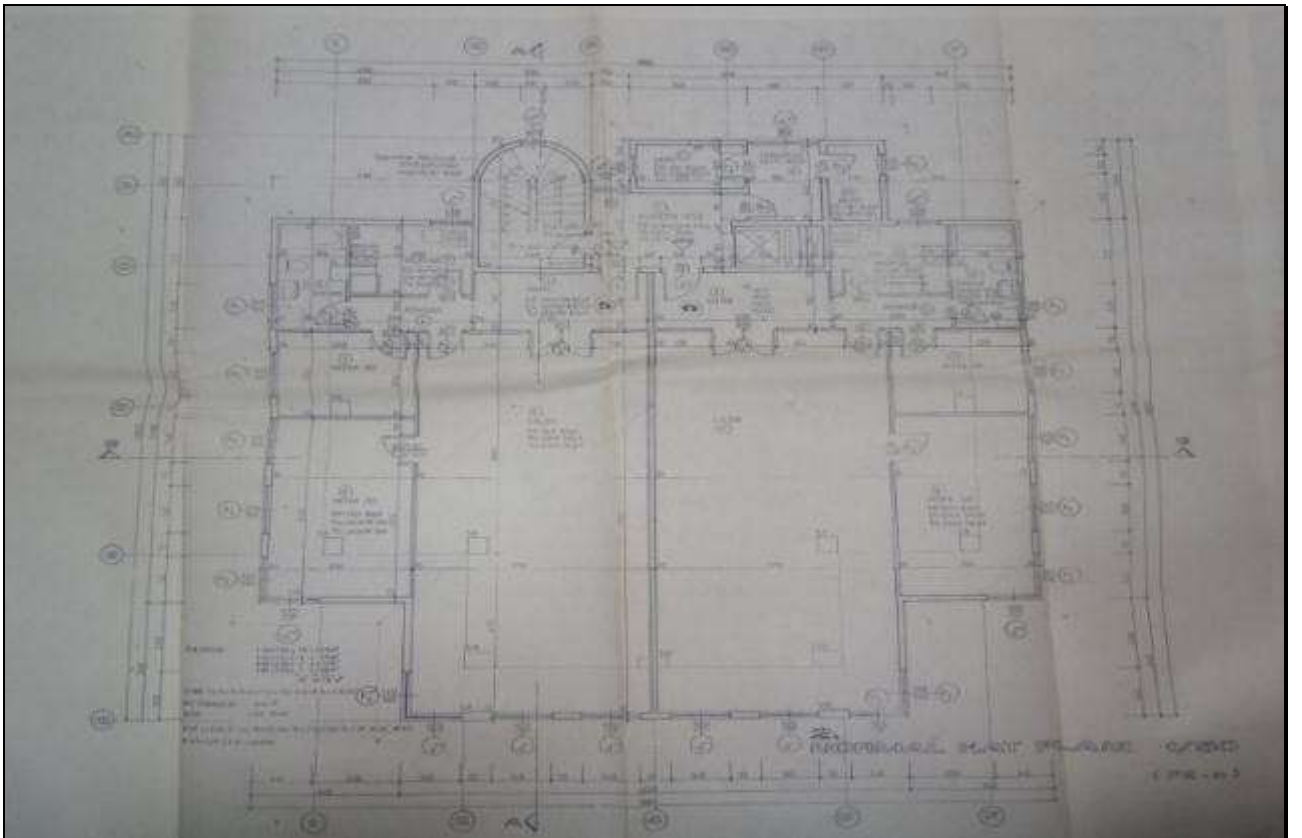
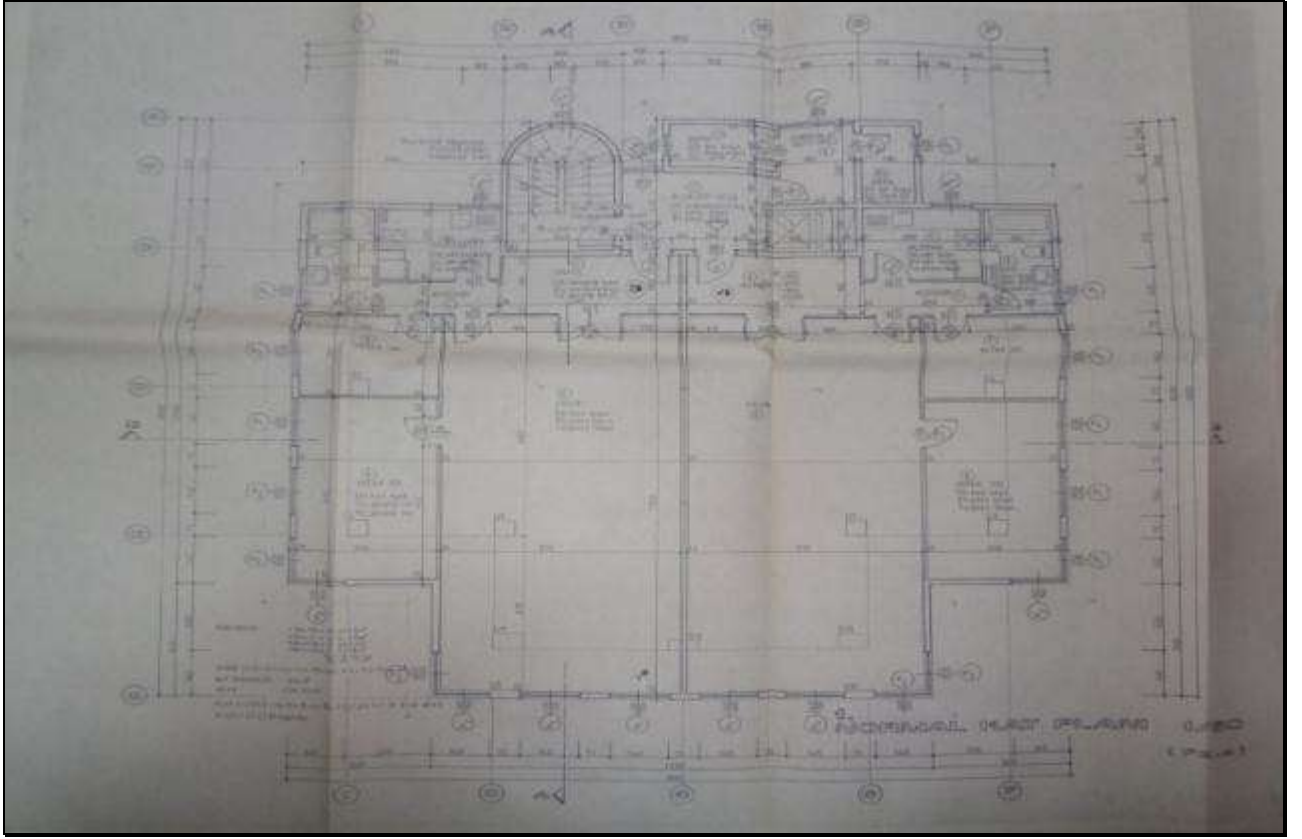
  

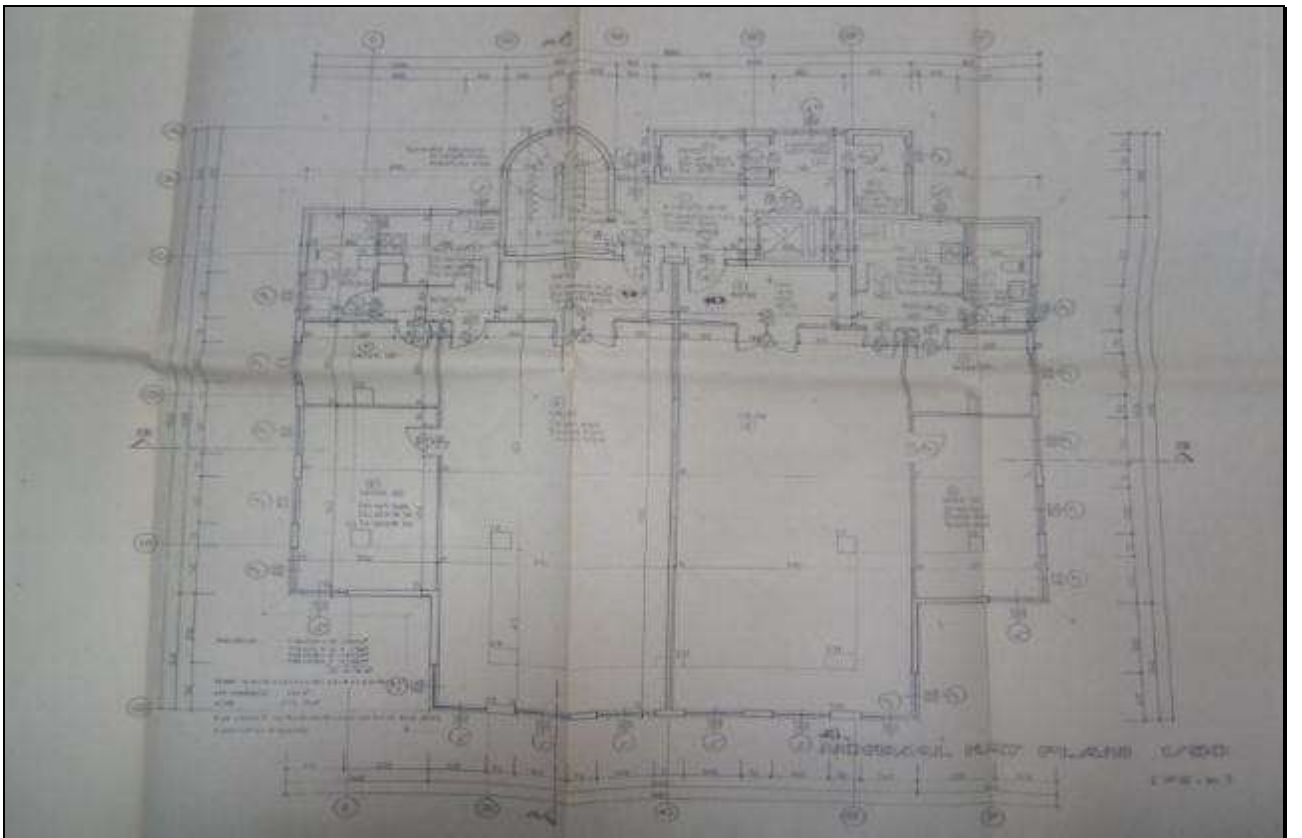
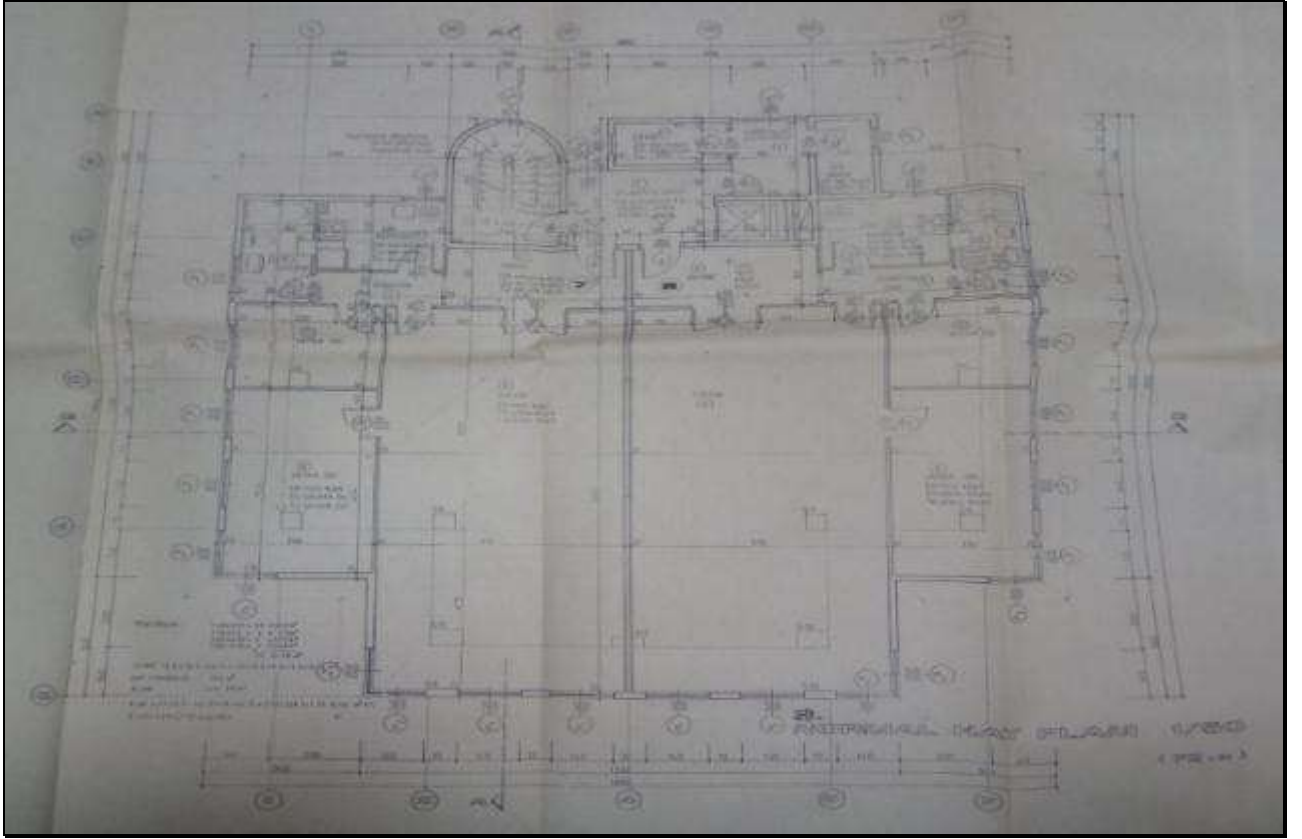
YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ
İlçe	BESİKTAS	<b>KONUT</b>
Mahalle	RUMELİ HISARI	
Şehir	BALTALIMANI CAD. ÇIKMAZI	
Pafta	'89'	
Alan	'1472'	
Parşel	'1'	
<p>22.1995. tarih ve 29/03 sayılı                      tıradaki projenin aslının aynı                      olduğu takdirde edile</p>		
<p><b>HALİT ÇENEERLİ</b>                      İmza</p>		<p><b>S. ÇİFTÇİÖZAR</b>                      1. Sınıf İmar Şeh. Mem. Şefi</p>
<p><b>İSTANBUL BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ</b></p>		
Statik Proje	Mimar Projesi Kontrol Eden	
Kontrol Eden	Raporlar	Ruhsat Büro Şefi





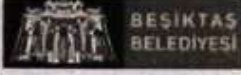








**İmar Durum Belgesi**



I.C.  
**BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 24864664-622.03-[1472/1]- 8682-1144286-6414  
Konu : İmar Durumu hk.

31.10.2017

**ARTIBİR**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 708-808  
Selçuklu-KONYA

İlgi: 19.10.2017 gün ve 8682 sayılı dilekçeniz.

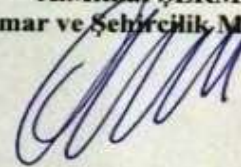
İlgi yazınız ile, Beşiktaş, Akat Mahallesi, 89 pafta, 1472 ada, 1 sayılı parselin imar durumu sorulmaktadır.

Söz konusu 1 parsel, 18.06.1993 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planlarında, 26.11.1973 onanlı Mevzi İmar Planı kapsamında, "Konut" alanında kalmakta olup, blok inşaat nizamında, H= 15.50 m. irtifadında yapılanma hakkına sahiptir.

İşbu imar durumu yazılı bilgisi olup, talebiniz üzerine yazılmıştır. Plan bilgilerinin tamamını içermediğinden buna göre imar uygulaması yapılamaz.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

**A.Mithat SERMET**  
İmar ve Şehircilik Müdürü





İSTANBUL İLİ  
 BEŞİKTAŞ İLÇESİ  
 BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
 İMAR VE PLANLAMA MD.

Yapı Sahibi : MAVA İNŞAAT A.Ş.  
 Müracaat Tarihi : 24.4.1997  
 Muayene Tarihi : 7.5.97

Sayı:197/1419

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ  
 400107

Yapı Adresi	Pafta	Ada	Parşel	Tec.Pro. Tescdik Tarih ve Sayı	Mim.Pro. Tescdik Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı
Rumelihisari yol sok.	89	1472	1	25.3.94/1074	10.3.94/1073 28.3.97/875	30.3.94/1-41

YAPININ NİTELİĞİ

F2A-F2B Bloklarına aittir.  
 Yukarıda adresi yazılı yerde bulunan, 2.bodrum+zemin+  
 4 normal katlı benzer blokların bulunduğu görülmüş olup,  
 kullanılabilirliğine dair belgedir.  
 2.bodrum katı : Binaya ait garaj, jeneratör odası.  
 1.bodrum katı : Eşitlik, kazan dairesi.  
 zemin katı : iki adet dükkan.  
 1.2.3.4.normal katlardaki diğer adet daire vardır.

NOT: Bloklar benzer olup, her blok 10 dairenin (8 daire +2 dükkan)  
 bölünmüştür.

Bu belge (Yapı Kullanma İzin Belgesi) altı nüsha olarak taraftan  
 müracaat kanun ve imza edilmiştir.

Araçlar Kalorifer Havalandırma Klima Elektrik Sağlık Tec.  
 var var yok yok var var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolden  
 inar mevzuatına ve işaretli teminatının Belediye Teknik Talimatnamesi-  
 ne uygun olduğu görülmüştür.

İmar Kanununun 30.maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre  
 yapıyı mahallen tetkik eden teknik elemanlar

Tek.El. Tek.El. Tek.El. Tek.El.  
 G. PARLAY S. GÜNEŞKAR N. ALKAN İ. YILDIRIM

İz bu rapor 7.5.1997. tarih 1419. sayılı yapı kontrol formuna  
 istinaden tanzim olunmuştur.

Bür. Şef.


İmar Planlama  
 Müdürü  
 M. KURBAN  
 İmar Planlama  
 Müdürü  
 A. Kemal AĞAY

BELEDİYE BAŞKANI ADINA

Belediye Başkanı  
 Faruk İsmail ÇELİK

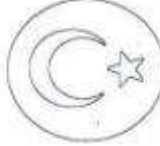
NOT: Makina Elektrik İşleri İşletme ve Bakım Şirketi 708.200.0001, 22.5.1997/009180-009181 sayılı karar  
 ile tahsil edilmiştir.

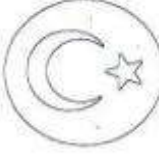
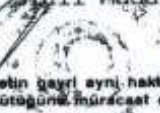
**Tapu Senetleri**


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>			FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Bucağı								
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
B9	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.			6217.50			
Sınır	PLANI GİBİDİR.								
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Araç Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.	
			DÜKKAN		80/5900	F2-A/BLOK ZEMİN	1		
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.							
Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	38	5626	39	374		31.12.1997	Cilt No.		
Sahife No.	3680	Siciline Uygundur. Z. ÖZKAYA Tapu Sicli Müdürü					Sahife No.		
Sıra No.		NOT : Mülkiyetin aynı haklarla ve şartlar için tapu bürosüne müracaat edilmiştir.					Sıra No.		
Tarih							Tarih		

Ambar Stok No : 199



Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>			FOTOĞRAF	
	İlçesi	BEŞİKTAŞ						
	Bucağı							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkil							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
89	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.	6217.50				
Sınır	PLANI GİBİDİR.							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.	
			DÜKKAN	80/5900	F2-A/ ZEMİN	BLOK 2		
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.						
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	38	5626	99	9735		31.12.1997	Cilt No.	
Sahife No.	3680	Siciline Uyğundur. Z. AKKAYA Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih		NOT : Mülkiyetin devri, aydın haklar ile serhler için tapu bürosuna müracaat edilmelidir.					Tarih	

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>				FOTOĞRAF	
	İlçe	BEŞİKTAŞ						
	Bucağı							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.		6217.50			
Sınırı	PLANI GİBİDİR.							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
			KONUT		116/5900	F2-A/ 1.KAT	BLOK 3	
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.						
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi
Cilt No.	38	5626	99	9736		31.12.1997		Cilt No.
Sahife No.	3680	Siciline uygundur. Z. AKKAYA Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih		NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmiştir.					Tarih	


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>			FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Bucağı								
	Mahallesi	RUMELİHİSARİ							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.			6217.50			
Sınırı	PLANI GİBİDİR.								
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.	
			KONUT		116/5900	F2-A/BLOK 1.KAT	4		
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.							
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi	
Cilt No.	38	5626	99	9737		31.12.1997		Cilt No.	
Sahife No.	3680	Siciline Uygundur. Z. AKKAYA Tapu Sicil Müdürü						Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih		NOT : Mülkiyetin devri eşki haklar ile çerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.						Tarih	


Ambar Stok No : 199


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>			FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Bucağı								
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
Mevkii									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.			6217.50			
Sınırı	PLANI GİBİDİR.								
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği			Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
			KONUT			116/5900	F2-A/ 2.KAT	BLOK 5	
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.							
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	38	5626	99	3738		31.12.1987	Cilt No.		
Sahife No.	3680	Siciline uygundur. Z. BAKKARA Tapu Sicil Müdüğü					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih		NOT : Müdürlüğün her ayki haklar ile serhler için tapu kütüğünde tescil edilmiştir.					Tarih		



Ambar Stok No : 199




ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>			FOTOĞRAF	
	İlçesi	BEŞİKTAŞ						
	Bucağı							
	Mahallesi	RUMELİHISARI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.		6217.50			
Sınır	PLANI GİBİDİR.							
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.	
		KONUT		116/5900	F2-A/BLOK	2.KAT	6	
Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.							
Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	38	5626	99	3739		31.12.1997	Cilt No.	
Sahife No.	3680	Siciline Uygundur.					Sahife No.	
Sıra No.		Z. ZAVKAYA					Sıra No.	
Tarih		Tapu Sicil Müdürlüğü					Tarih	
NOT : Mülkiyetin gayri aydın/haçkar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.								

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>			FOTOĞRAF			
	İlçesi	BEŞİKTAŞ								
	Bucağı									
	Mahallesi	RUMELİHİSARI								
	Köyü									
	Sokağı									
	Mevkil									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü				
89	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.			6217.50				
Sınır	PLANI GIBİDİR.									
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği			Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.	
			KONUT			116/5900	F2-AV 3.KAT	BLOK 7		
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.								
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	38	5626	99	9760		31.12.1997		Cilt No.		
Sahife No.	3680	Siciline Uygundur. Z. ... A. Tapu Sicil Müdürlüğü							Sahife No.	
Sıra No.									Sıra No.	
Tarih									Tarih	
NOT : Mülkiyetin diğer ayrı haklar ile yerhler için Tapu kütüğüne gütüncast edilmiştir.										

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>			FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Bucağı								
	Mahallesi	RUMELİHISARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkil								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.			6217.50			
Sınırı	PLANI GİBİDİR.								
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği			Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.	
		KONUT			116/5900	F2-A/3.KAT	BLK 8		
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.							
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	38	5626	33	3741		31.12.1557		Cilt No.	
Sahife No.	3680	Siciline Uyğundur. ZARF KAPAK Tapu Sicil Müdürlüğü							Sahife No.
Sıra No.									Sıra No.
Tarih		NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.							Tarih

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>			FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Bucağı								
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
Mevkii									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.			6217.50			
Sınırı	PLANI GİBİDİR.								
Emi. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği			Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.	
		KONUT			116/5900	F2-A/ 4.KAT	BLOK 9		
Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.								
Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	38	5626	99	9742		21.12.1997	Cilt No.		
Sahife No.	3680	Siciline Uygundur. Z. ÖZKAYA Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih		NOT: Mülkiyet devri aynı dakikalar içerisinde için tapu siciline kayıtlıdır.					Tarih		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>			FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Bucağı								
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkil								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
B9	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.			6217.50			
Sınır	PLANI GİBİDİR.								
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Emi. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.	
			KONUT		116/5900	F2-A/4. KAT	BLOK 10		
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.							
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	38	5626	39	3743		31.12.1997		Cilt No.	
Sahife No.	3680	Siciline uygundur. ZARIFKAYA Tapu Sicil Müdürü						Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih		NOT: Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu sicilüne müracaat edilmiştir.						Tarih	

### Takbis Belgeleri

#### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/13/2017 10:45:30 AM

MakbuzNo:181617207285	DekontNo:20171213-912-F00876	BasvuruNo:20728	
Taşınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	1472/1
Taşınmaz ID:	24664765	AT Yüzölçüm(m2):	6217.50
İl/İlçe	İSTANBUL/BESİKTAS	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/ZEMİN//1
Mahalle/Köy Adı:	RUMELİ HİSARİ M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda	80/5900
Cilt/Sayfa No:	99/9734	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	38/3680

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995	-	-	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 55826229	(SN:5820405) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:	-	1 / 1	-	Besiktas 1.Bölge(Kapatıldı) TM Kat Mülkiyeti Tesis: 31/12/1997 - 5626	-

#### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/13/2017 10:45:10 AM

MakbuzNo:181617207295	DekontNo:20171213-912-F00880	BasvuruNo:20729	
Taşınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	1472/1
Taşınmaz ID:	24664766	AT Yüzölçüm(m2):	6217.50
İl/İlçe	İSTANBUL/BESİKTAS	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/ZEMİN//2
Mahalle/Köy Adı:	RUMELİ HİSARİ M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda	80/5900
Cilt/Sayfa No:	99/9735	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	38/3680

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995	-	-	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 55826230	(SN:5820406) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:	-	1 / 1	-	Besiktas 1.Bölge(Kapatıldı) TM Kat Mülkiyeti Tesis: 31/12/1997 - 5626	-

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN Tarih: 12/13/2017 10:44:49 AM  
MakbuzNo: 181617207814 DekontNo: 20171213-912-F00891 BaşvuruNo: 20781

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	1472/1
Taşınmaz ID:	24664767	AT Yüzölçümü(m2):	6217.50
İl/İlçe	İSTANBUL/BESİKTAS	Taşınmaz Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/1/3
Mahalle/Köy Adı:	RUMELİ HİSARİ M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda	116/5900
Cilt/Sayfa No:	99/9736	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	38/3680

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995	-	-	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 55826231	(SN:5820407) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:	-	1 / 1	-	Besiktas 1. Bölge (Kapatıldı) TM Kat Mülkiyeti Tesis: 31/12/1997 - 5626	-

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN Tarih: 12/13/2017 10:44:28 AM  
MakbuzNo: 181617207824 DekontNo: 20171213-912-F00893 BaşvuruNo: 20782

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	1472/1
Taşınmaz ID:	24664768	AT Yüzölçümü(m2):	6217.50
İl/İlçe	İSTANBUL/BESİKTAS	Taşınmaz Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/1/4
Mahalle/Köy Adı:	RUMELİ HİSARİ M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda	116/5900
Cilt/Sayfa No:	99/9737	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	38/3680

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995	-	-	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 55826232	(SN:5820408) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:	-	1 / 1	-	Besiktas 1. Bölge (Kapatıldı) TM Kat Mülkiyeti Tesis: 31/12/1997 - 5626	-

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıd Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/13/2017 10:44:13 AM

MakbuzNo: 181617207334	DekontNo: 20171213-912-F00884	BasvuruNo: 20733
------------------------	-------------------------------	------------------

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	1472/1
Taşınmaz ID:	24664769	AT Yüzölçümü(m2):	6217.50
İl/İlçe	İSTANBUL/BESİKTAS	Taşınmaz Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/2//5
Mahalle/Köy Adı:	RUMELİ HİSARİ M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda	116/8900
Cilt/Sayfa No:	99/9738	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	38/3680

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1996	-	-	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 55826233	(SN:5820409) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:	-	1 / 1	-	Besiktas 1. Bölge (Kapatıldı) TM Kat Mülkiyeti Tesisli 31/12/1997 - 5626	-

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıd Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/13/2017 10:43:56 AM

MakbuzNo: 181617207344	DekontNo: 20171213-912-F00886	BasvuruNo: 20734
------------------------	-------------------------------	------------------

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	1472/1
Taşınmaz ID:	24664770	AT Yüzölçümü(m2):	6217.50
İl/İlçe	İSTANBUL/BESİKTAS	Taşınmaz Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/2//6
Mahalle/Köy Adı:	RUMELİ HİSARİ M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda	116/8900
Cilt/Sayfa No:	99/9738	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	38/3680

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1996	-	-	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 55826234	(SN:5820410) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:	-	1 / 1	-	Besiktas 1. Bölge (Kapatıldı) TM Kat Mülkiyeti Tesisli 31/12/1997 - 5626	-



**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/13/2017 10:43:33 AM

MakbuzNo: 181617207354 DekontNo: 20171213-912-F00886 BasvuruNo: 20735

Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	1472/1
Taşınmaz ID:	24664774	AT Yüzölçüm(m2):	6217.50
İl/İlçe	İSTANBUL/BESİKTAS	Taşınmaz Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/3//7
Mahalle/Köy Adı:	RUMELİ HİSARI M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda	116/5900
Cilt/Sayfa No:	99/9740	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	38/3680

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995	-	-	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 55826238	(SN:5820414) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:	-	1 / 1	-	Besiktas 1.Bölge(Kapasildi) TM Kat Mülkiyeti Tesis: 31/12/1997 - 5626	-

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/13/2017 10:43:16 AM

MakbuzNo: 181617207364 DekontNo: 20171213-912-F00892 BasvuruNo: 20736

Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	1472/1
Taşınmaz ID:	24664771	AT Yüzölçüm(m2):	6217.50
İl/İlçe	İSTANBUL/BESİKTAS	Taşınmaz Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/3//8
Mahalle/Köy Adı:	RUMELİ HİSARI M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda	116/5900
Cilt/Sayfa No:	99/9741	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	38/3680

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995	-	-	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 55826235	(SN:5820411) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:	-	1 / 1	-	Besiktas 1.Bölge(Kapasildi) TM Kat Mülkiyeti Tesis: 31/12/1997 - 5626	-

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/13/2017 10:42:53 AM

MakbuzNo: 181617207374	DekontNo: 20171213-912-F00899	BasvuruNo: 20737
------------------------	-------------------------------	------------------

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	1472/1
Taşınmaz ID:	24664772	AT Yüzölçüm(m2):	6217.50
İl/İlçe	İSTANBUL/BESİKTAŞ	Taşınmaz Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/4//5
Mahalle/Köy Adı:	RUMELİ HİSARI M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda	116/5900
Cilt/Sayfa No:	39/9742	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	38/3680

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995	-	-	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 55826236	(SN:5820412) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:	-	1 / 1	-	Besiktas 1.Bölge (Kapatıldı) TM Kat Mülkiyeti Tesis: 31/12/1997 - 5626	-

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/13/2017 10:42:38 AM

MakbuzNo: 181617207394	DekontNo: 20171213-912-F00910	BasvuruNo: 20739
------------------------	-------------------------------	------------------

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	1472/1
Taşınmaz ID:	24664773	AT Yüzölçüm(m2):	6217.50
İl/İlçe	İSTANBUL/BESİKTAŞ	Taşınmaz Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/4//10
Mahalle/Köy Adı:	RUMELİ HİSARI M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda	116/5900
Cilt/Sayfa No:	39/9743	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	38/3680

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995	-	-	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 55826237	(SN:5820413) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:	-	1 / 1	-	Besiktas 1.Bölge (Kapatıldı) TM Kat Mülkiyeti Tesis: 31/12/1997 - 5626	-

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ali YUMUŞAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

**8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 08.10.2008 No: 10004

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E. Mehmet ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi**

  
T.C.  
RASRAKANILIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

16/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

Konu : **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303  
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında, anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

26548

MERKEZ Edirnehi Yolu B.021 No:156 06320 ANKARA. Tel: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayırtılı telp için istibal:  
İSTANBUL TEKNİKLERİNE Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No:13 34067 Şişli-İSTANBUL. Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr 1/2

**8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi**

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8  
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bütse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtlık Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Özgür DALGIC**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

