



# 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: 2016-VAKIFGYO-10

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	21.11.2016 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	21.11.2016 - 10
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 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>RAPOR TARİH VE NO</b>	27.12.2016 / 2016-VAKIFGYO-10
<b>SAHİBİ</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	07.12.2016 tarihinde, saat 11:00-11:04 itibariyle 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.
<b>İMAR DURUMU</b>	Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 1472 ada, 1 parsel; "18.06.1993 onay tarihli, 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, 26.11.1973 onay tarihli, 1/500 Ölçekli mevzi imar planında, blok düzende H:15.50 m yükseklikte yapılanma hakkına sahip olup, "Konut" alanı"nda kalmaktadır.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 13.657.000,-TL</b> (ONÜÇMİLYONALTİYÜZELLİYEDİBİNTÜRKLİRASI) <b>KDV HARİÇ TOPLAM KİRA DEĞERİ: 79.922,-TL</b> (YETMİŞDOKUZBİNDOKUZYÜZYİRMİİKİTÜRKLİRASI)
<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)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-13
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	15
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	15
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	15
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	15
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	16
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	16
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	17-18
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>18</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18-19-20
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>21</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	21
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	21
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	21
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	21
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	22
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	22
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	22
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	22
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	24

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	24
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	24
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>24</b>
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	24
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
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	25
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	25
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>25-26</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>26</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	26
8-2 Fotoğraflar	27-...-30
8-3 Belgeler	31-...-55
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	56
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	56
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	57
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	58
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	59
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	60

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda 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. Raporda 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 27.12.2016 tarihinde 2015-VAKIFGYO-10 rapor nosu 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**

22.12.2016 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 gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 27.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.11.2016 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**

Bu değerlendirme raporu Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

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

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 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 İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi 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 satış gerçekleştirilebilecekleri 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 Genel Veriler**



(İstanbul İl Haritası)



(Beşiktaş İlçe Haritası)

İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz

geçen tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazi, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırma çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kismetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

### **Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)**

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler ( hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Doğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Penneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Pennepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve





aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir penneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

## **İklim**

İstanbul'un il bütününün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. Yerküre üzerinde ekvattan başlayıp sırasıyla ikiye kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul ( 41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile), subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı ( en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soğuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

## **Bitki Örtüsü**

İstanbul metropoliten alanını doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uyumuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir. Kocaeli Yarımadası psödomaki; Kızılcık, fındık, geyik diken, güvem çalısı, muşmula, yabancı erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. Boğazı'nın kuzey-doğusu, Alemdağ'ın kuzeyi ve Polonezköy çevresinde görülen kestane, kayın, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.

## **Kültür**

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşatıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile



birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

## **Turizm**

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan 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. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

## **Ekonomi**

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerinin yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim



merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

### **Nüfus Ve Demografik Yapı**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.467 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,71'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile bir çok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondular mahalleleri oluşturmuştur.

### **Beşiktaş İlçesi Genel Veriler**

Beşiktaş, İstanbul'un eski bir ilçesidir. 8,4 km uzunluğunda sahili olan ve İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer İlçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km<sup>2</sup>, nüfusu 2013 ADNKS verilerine göre 186.570'tür.

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

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

İş merkezleri daha çok Barbaros Bulvarı ve onun devamı niteliğindeki Büyükdere Caddesi'nde toplanmıştır. 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 içindedir. Eğlence mekanları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye Caddesi'nde yoğunlaşmıştır. Beşiktaş'ta bulunan İstanbul genelinde ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü, Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, İstanbul Jandarma Bölge Komutanlığı, İstanbul Merkez Komutanlığı, TRT İstanbul Televizyonu, İstanbul Emniyet Müdürlüğü Gayrettepe Ek Hizmet Binası yer alır. Azerbaycan, Birleşik Arap Emirlikleri, Bulgaristan, Danimarka, Güney Afrika Cumhuriyeti, İsrail, İspanya, Mısır ve Suudi Arabistan'ın İstanbul konsoloslukları Beşiktaş'tadır. İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş bu nedenle ulaşım konusunda büyük avantaja sahiptir. İstanbul şehir içi toplu taşıma sisteminde en büyük paya sahip olan otobüslerin yanı sıra dolmuş ve minibüsler de ilçenin İstanbul'un



geneliyle olan ulaşımında büyük paya sahiptir. Beşiktaş İskelesi'nin önündeki park alanından hareketle Edirnekapı, İstanbul Otogarı (Bayrampaşa), Topkapı, Derbent, İstinye, Mecidiyeköy, Mescid-i Selam (Sultangazi), Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Güzltepe-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'ın tarihi ilk çağlara uzanır. O zamanlardaki adı "Taş Beşik" anlamına gelen "Kune Petro" olarak bilinir. Ünlü Seyyah Evliya Çelebi; şehrin kurulduğu yerde, çok eskiden büyük bir kilise kuran Yaşkı adlı bir papazın, İsa'nın çocukluğunda yıkıldığı taş bir tekneyi, (Beşik-Taşı) Kuds'ten getirdiği ve buradaki kiliseye koyduğunu yazar. Öte yandan bazı tarihçiler de Barbaros Hayrettin Paşa'nın gemilerini bağlamak için bu sahile beş tane direk diktiğini, bu nedenle buraya BEŞ-TAŞ adının verildiğini, daha sonraki tarihlerde bu kelimenin değişikliğe uğrayarak BEŞİK-TAŞ olduğunu yazmışlardır. Bir eserde de Barbaros Hayrettin Paşa'nın Beşik Kaya'da gömüldüğü kayıtlıdır. Kaya ile taşın eş anlamda oldukları gözönünde bulundurulursa sözü edilen Beşik kelimesinin önceden de burada bulunan taşlar üzerinde yeni eklerle meydana getirilen bir gemi beşiğini anlattığı ve temelinde bulunan taşlara bu nedenden dolayı Beşiktaşı denildiği ve bu adın sonradan kasabanın adı olarak kaldığı söylenmektedir. Beşiktaş'ın İstanbul'un fethi sırasındaki adı ise, "Diplokionion" idi. Çifte sütün anlamına gelir. İstanbul'un fethinden sonra Fatih Sultan Mehmet, iskan hareketine başlamış, Fatih devrinden kalma eserler arasında bulunan Fatih'in Ekmekçi Başısı Ali Ağa'ya ait türbe bu yerleşme sırasında yapılmıştır. Kanuni Sultan Süleyman zamanında bölge daha da gelişmiş ve sonraki yıllarda bu gelişme devam ederek zaman içinde esir pazarlarının kurulması, Rumeli'den Anadolu'ya geçen askerlerin ve ticari kervanların toplandıkları ve dinlendikleri yer haline gelmesi ile artmıştır. Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı ile kasr ve köşklerin yapılmasıyla Osmanlı İmparatorluğunun yönetim merkezi haline geldi. Cumhuriyet döneminde, İstanbul'un tarihsel bir yapıya sahip olması yanında, yeni ve modern kentleşmeye de kavuşmuştur. Ulu Önder Atatürk ve annesi Zübeyde Hanım'ın Akaretler, Spor Caddesi, 76 numaralı evde ikamet etmiş olması ve Büyük Önder'in Dolmabahçe Sarayı'nda vefatı, Beşiktaş'a Cumhuriyet tarihinde müstesna bir yer kazandırmıştır. Beşiktaş; 1930 yılında Beyoğlu İlçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiştir. Beşiktaş'ın en önemli özelliklerinden biri eğitim merkezi olma özelliğidir. Beşiktaş'tan Taksim ve Harbiye'ye dolmuş, Sarıyer'e de minibüs hattı çalışır. Metrobüs'ün Avrupa'dan Asya yakasına geçmeden önceki son durağı olan Zincirlikuyu durağı da Beşiktaş İlçesi'ndedir. Yenikapı-Haciosman Metro Hattı'nın 4. Levent ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir. 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 vardır.

(Konut, Sosyal Yaşantı, İş Çalışma Hayatı.)

İlçe konut yapımı bakımından İstanbul'un özenilen bir bölgesi niteliğine sahiptir. Özellikle Levent, Etiler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir. Beşiktaş bütünüyle bir kentsel yerleşim alanıdır. Karanfilköy dışında toplu gecekondular alanları yoktur. Mevcut binalar genellikle betonarme ve yığma yapı cinsinde olup, pek az da eskiden kalma ahşap kargir bina vardır. Bina sayısı 17.429 bağımsız konut sayısı 79.561, işyeri sayısı 23.435'dir. İlçe, genellikle bir yerleşim yeri niteliği taşımaktadır. Ulaşım, beşeri ilişkileri ve tesisleri yönünden de ilgi çekmektedir. Son yıllarda düzenli bir yerleşime sahip olan Levent ve Etiler yöreleri sanayici, iş adamları ve sanatçıların ilgi duydukları yerleşim yerleri haline gelmiştir.

## **Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasası**

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Türkiye ekonomisinin son bir yılına bakıldığında ise aşağıdaki tespitleri yapmak mümkündür;

- 2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiş, istihdam artışı devam etmiştir. 2016 Yılı ilk çeyrek büyümesi de beklenenin üzerinde gerçekleşmiştir.

- Bununla beraber, son dönemde temelde gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere, döviz kurlarının birikimli etkilerinin azalmasından gelen destekle, enflasyonda düşüş yaşanmıştır.

- Enerji fiyatlarındaki azalma, Avrupa Birliği ülkeleri kaynaklı talep artışının ihracatımıza olumlu etkileri, ihracatımızın pazar değiştirme esnekliği ve makro ihtiyati tedbirler ile temkinli para politikasının katkılarıyla cari işlemler dengesindeki iyileşme sürmektedir. Cari açığın finansmanı ise, ağırlıklı olarak doğrudan sermaye yatırımları ile uzun vadeli kaynaklar tarafından sağlanmaktadır.

- Ayrıca 2015 yılı boyunca kısa vadeli dış borç stokunda belirgin bir düşüş gerçekleşmiştir. Mali disiplinin sürdürülmesi, hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşmesine önemli katkı sağlamaktadır.

- Küresel risk iştahında görülen yakın dönemdeki artışa paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de risk primleri gerilemiş, Türk lirası değer kazanmış ve faizlerde düşüş meydana gelmiştir.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye'nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir duruma ulaşmıştır. Türk ekonomisi de benzer risk gurubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir. Birinci bölümde ifade edildiği üzere bu tip hızlı müdahaleler merkez bankaları tarafından yerine getirilmiştir. T.C.M.B de küresel gelişmeleri diğer ülke merkez bankaları gibi büyük bir ciddiyet ile takip etmekte ve 'para politikası' silahlarını kullanmaktadır. Parasal genişleme ile ilgili Fed'in olası çıkış kararını açıkladığı sürece kadar, kamu borçlanma ihtiyacının düşmesi, bütçe prensiplerine uyulması ve dengeli bir büyüme stratejisi sayesinde yıllık hazine faizlerinde dramatik bir düşüş kaydedilerek önemli bir faiz yükünden kurtulmuştur. 2001 Krizi sırasında Hazine yıllık %140'lar civarında borçlanmak durumunda kalmıştır. Zaman zaman dalgalı bir seyir izlemekle birlikte faizler 2003 yılından sonra hızla düşerek 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %4,99 kadar gerilemiştir. Ardından Fed'in yaptığı parasal genişlemenin sonlandırılacağı beklentisi ve artan sistemik riskler nedeni ile tekrar yükselişe geçmiştir. 2015 yılı sonu itibar ile Fed'in faiz artırması ve jeopolitik riskler nedeniyle 31 Aralık 2015 de %10,78'e çıkan gösterge faizi, alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile 29 Haziran 2016 da %8,75'e gerilemiştir.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

**SAHİBİ VE HİSSESİ** : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)  
**İLİ - İLÇESİ** : İSTANBUL-BEŞİKTAŞ  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : RUMELİ HİSARI  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** : -  
**PAFTA NO** : 89  
**ADA NO** : 1472  
**PARSEL NO** : 1  
**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** : 4 BLOKLU KARGİR APARTMAN  
**B.B. NİTELİĞİ** : Bkz. Ek 1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)  
**BLOK NO** : F2/A  
**KAT/ BB.NO** : Bkz. Ek 1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)  
**ARSA ALANI** : 6.217,50 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : Bkz. Ek 1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)  
**YEVMIYE NO** : Bkz. Ek 1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)  
**CİLT NO** : Bkz. Ek 1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)  
**SAHİFE NO** : Bkz. Ek 1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)  
**TAPU TARİHİ** : 31.12.1997  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli   
Devre Mülk  Arsa

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

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

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

07.12.2016 tarihinde, saat 11:00-11:04 itibariyle 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 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 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler**

#### **İmar Durumu**

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 1472 ada, 1 parsel; "18.06.1993 onay tarihli 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, 26.11.1973 onay tarihli, 1/500 Ölçekli mevzi imar planında, blok düzende H:15.50 m yükseklikte yapılanma hakkına sahip olup, "Konut" alanı"nda kalmaktadır.

#### **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.

#### **Cezai Tutanak**

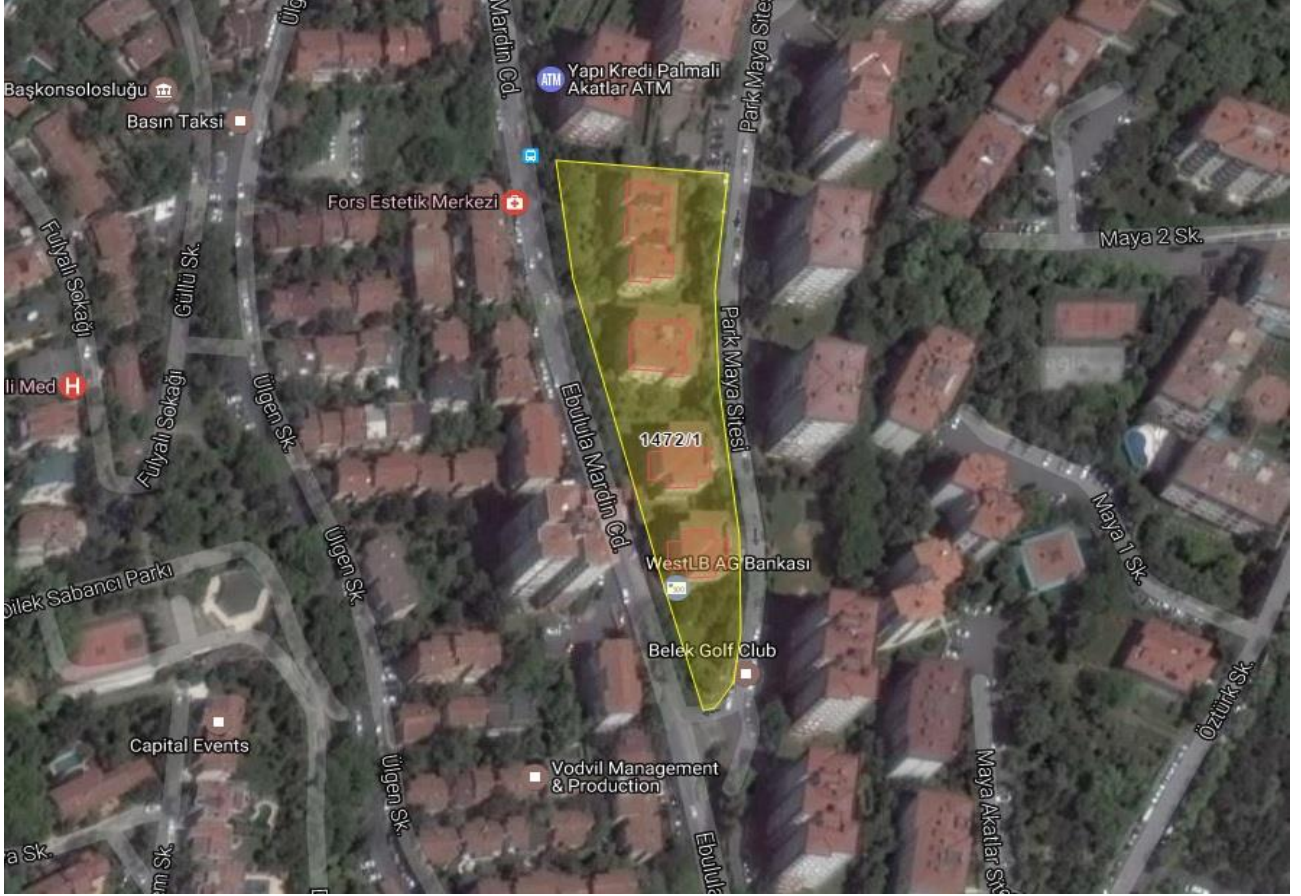
Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili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

#### **Yapı Denetim**

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

### 3-8 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-8-1 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 sirkülasyonunun 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 Köprüsü	4.6 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	3.6 km



### 3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

#### **Ana Gayrimenkul**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 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 Caddesi yönünden girişte 1. Bodrum kat seviyesinden 2. Bodrum kata kot seviyesindeki fark nedeniyle giriş yapılabilen olup, ana girişi 1. Bodrum kattan sağlanmaktadır. Binada asansör mevcut olup, ısıtma 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.

-1-2-3 ve 4. normal kat: 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 Caddesi'nden 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> alanıdır

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**

#### **EMSAL 1: NEOS GAYRİMENKUL: 0532 695 75 08**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu 5 katlı binanın 5. normal katında konumlu 3+1, 120 m<sup>2</sup> daire 1.375.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın konumu ve bakımsız olması nedeniyle pozitif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	11.458,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	12.604,-TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 2: BAYKAL EMLAK(DİLTAŞ BAYKAL): 0534 346 44 00**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Maya Park Sitesi içerisinde konumlu olduğu beyan edilen 6 katlı binanın 1. normal katında konumlu 3+1, 160 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 % 25 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	160 m <sup>2</sup>	20.313,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	160 m <sup>2</sup>	18.282,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	160 m <sup>2</sup>	13.711,-TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 3: VERSATİE GAYRİMENKUL: 0532 497 95 42**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede site içerisinde konumlu 5 katlı binanın 2. normal katında konumlu 4+1, 200 m<sup>2</sup> daire 3.100.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 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 düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	15.500,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	14.725,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	13.253,-TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 4: ERDOĞAN EMLAK: 0532 296 09 11**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Zeytinoğlu Caddesi üzerinde 4 katlı binanın zemin katında yer alan 2+1, 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 800.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konumlu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olması nedeniyle pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	85 m <sup>2</sup>	9.412,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	85 m <sup>2</sup>	11.294,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: PARTNER GAYRİMENKUL: 0533 612 43 00**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede site içerisinde konumlu 7 katlı binanın son katında konumlu 4+1, 240 m<sup>2</sup> daire 4.350.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın konut fonksiyonunu kaybetmemiş olması, site içerisinde yer alan havuz ve sosyal donatı alanlarına daha yakın olması gibi faktörler göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	240 m <sup>2</sup>	18.125,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	240 m <sup>2</sup>	16.313,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	240 m <sup>2</sup>	13.865,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: ALİ OBUZ: 0532 426 03 27**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Maya Park Sitesi içerisinde konumlu olduğu beyan edilen 4 katlı binanın 2. normal katında konumlu 4+1, 185 m<sup>2</sup> olduğu belirtilen daire 3.500.000,-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 % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	185 m <sup>2</sup>	18.919,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	185 m <sup>2</sup>	17.027,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	185 m <sup>2</sup>	13.622,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 7: KETEN İNŞAAT: 0532 111 15 86**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 5 katlı binanın zemin katında konumlu 103 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 2.250.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın cadde cepheli olması, yeni yapıda bulunması nedeniyle pozitif yönde % 25 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	103 m <sup>2</sup>	21.845,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	103 m <sup>2</sup>	16.384,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 8: GÜNEŞLİ VİZYON GAYRİMENKUL: 0532 235 48 59**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 12 katlı binanın zemin katında konumlu 200 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 3.650.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın yeni yapı altında yer alması ve cadde cepheli olması negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	18.250,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	16.425,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 9: ADA EMLAK: 0532 243 55 22**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan Büyükdere Caddesi üzerinde, binanın zemin katında konumlu 386 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın 50.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	386 m <sup>2</sup>	129,53-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	386 m <sup>2</sup>	103,63-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 10: TUNA EMLAK(AHMET BEY): 0542 773 78 77**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan cadde üzerinde ve cadde cepheli binanın zemin katında konumlu 350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın 50.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsalin kira bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	350 m <sup>2</sup>	142,86-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	350 m <sup>2</sup>	135,71-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	350 m <sup>2</sup>	108,57-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 11: KAYA EMLAK: 0532 264 49 60**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Nispetiye Caddesi üzerinde yer alan binanın zemininde konumlu 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 7500,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	75,-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	93,75-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 12: ÇİĞDEM AKIL: 0533 743 91 93**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 5 katlı binanın 4.normal katında konumlu 3+1, 155 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mesken 7.750,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %45 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	155 m <sup>2</sup>	50,-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	155 m <sup>2</sup>	72,50-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 13: EMLAK DANIŞMANI DEMET HANIM: 0535 544 41 09**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 7 katlı binanın 2.normal katında konumlu 2+1, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofisin 5.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %45 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	50,-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	72,50-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 14: MASTER GAYRİMENKUL(SEDA BERK): 0530 422 11 11**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu Park Maya sitesi içerisinde yer alan 4 katlı binanın zemin katında konumlu 3+1, 145 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 6.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	145 m <sup>2</sup>	41,38-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	145 m <sup>2</sup>	62,07-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 15: ERKUT AYDIN: 0531 203 19 19**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 11 katlı binanın 7.normal katında konumlu 285 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofisin 17.500,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	285 m <sup>2</sup>	61,40-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	285 m <sup>2</sup>	76,75-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 aklarına 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 kullanımudur. 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. Yaklaşımında 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, ofis ve mesken emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Taşınmazların yasal kullanım alanı üzerinden birim satış değeri KDV Hariç toplam satış değeri **14.477.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

BB No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Alanı (m2)	Birim Değeri(TL/m2)	Piyasa Değeri(TL)
1	Dükkan	Zemin	81	16.500,00	1.336.500,00
2	Dükkan	Zemin	81	16.500,00	1.336.500,00
3	Mesken	1. Normal Kat	113	13.000,00	1.469.000,00
4	Mesken	1. Normal Kat	114	13.000,00	1.482.000,00
5	Mesken	2. Normal Kat	113	13.000,00	1.469.000,00
6	Mesken	2. Normal Kat	114	13.000,00	1.482.000,00
7	Mesken	3. Normal Kat	113	13.000,00	1.469.000,00
8	Mesken	3. Normal Kat	114	13.000,00	1.482.000,00
9	Mesken	4. Normal Kat	113	13.000,00	1.469.000,00
10	Mesken	4. Normal Kat	114	13.000,00	1.482.000,00
				<b>Toplam</b>	<b>14.477.000,00</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; değerleme konusu taşınmazların zemin katının aylık kira bedelinin 101,- TL/m<sup>2</sup>/ay, normal katlarının aylık kira bedelinin 70,00-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 **12.837.964,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Alanı (m2)	Birim Kira Değeri(TL/m2/ay)	Aylık Kira Değeri(TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Bürüt Kira Çarpanı (Yıl)	Piyasa Değeri(TL)
Dükkan	Zemin	81	101	8.181,00	98.172,00	11	1.079.892,00
Dükkan	Zemin	81	101	8.181,00	98.172,00	11	1.079.892,00
Mesken	1. Normal Kat	113	70	7.910,00	94.920,00	14	1.328.880,00
Mesken	1. Normal Kat	114	70	7.980,00	95.760,00	14	1.340.640,00
Mesken	2. Normal Kat	113	70	7.910,00	94.920,00	14	1.328.880,00
Mesken	2. Normal Kat	114	70	7.980,00	95.760,00	14	1.340.640,00
Mesken	3. Normal Kat	113	70	7.910,00	94.920,00	14	1.328.880,00
Mesken	3. Normal Kat	114	70	7.980,00	95.760,00	14	1.340.640,00
Mesken	4. Normal Kat	113	70	7.910,00	94.920,00	14	1.328.880,00
Mesken	4. Normal Kat	114	70	7.980,00	95.760,00	14	1.340.640,00
						<b>Toplam</b>	<b>12.837.864,00</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 ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

<b>EMSALE KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>14.477.000,-TL</b>
<b>GELİR İNDİRGE ME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>12.837.864,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>13.657.432,-TL ~13.657.000,-TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>79.922,-TL</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

### 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, konuları, yaşları, fiziki ve mimari özellikleri, alanları, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

#### **Toplam KDV Hariç Satış Değerinin;**

**13.657.000,-TL (ONÜÇMİLYONALTİYÜZELLİYEDİBİNTÜRK LİRASI)**

#### **Toplam KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**14.204.792,96,-TL ~ 14.205.000,-TL**

**(ONDÖRTMİLYONİKİYÜZBEŞBİNTÜRK LİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **Toplam KDV Hariç Kira Değerinin;**

**79.922,-TL (YETMİŞDOKUZBİNDOKUZYÜZYİRMİKİTÜRK LİRASI)**

#### **Toplam KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**~84.308,-TL (SEKSENDÖRTBİNÜÇYÜZSEKİZTÜRK LİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.




Taşınmazların Sigortaya Esas Değerleri;

BB No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Alanı (m2)	Birim Sigorta Değeri(TL/m2)	Sigortaya Esas Değeri(TL)
1	Dükkan	Zemin	81	750,00	60.750,00
2	Dükkan	Zemin	81	750,00	60.750,00
3	Mesken	1. Normal Kat	113	750,00	84.750,00
4	Mesken	1. Normal Kat	114	750,00	85.500,00
5	Mesken	2. Normal Kat	113	750,00	84.750,00
6	Mesken	2. Normal Kat	114	750,00	85.500,00
7	Mesken	3. Normal Kat	113	750,00	84.750,00
8	Mesken	3. Normal Kat	114	750,00	85.500,00
9	Mesken	4. Normal Kat	113	750,00	84.750,00
10	Mesken	4. Normal Kat	114	750,00	85.500,00
				<b>Toplam</b>	<b>802.500,00</b>

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL, Satış; 1 USD: 3,5198-TL 1 EURO: 3,6777-TL

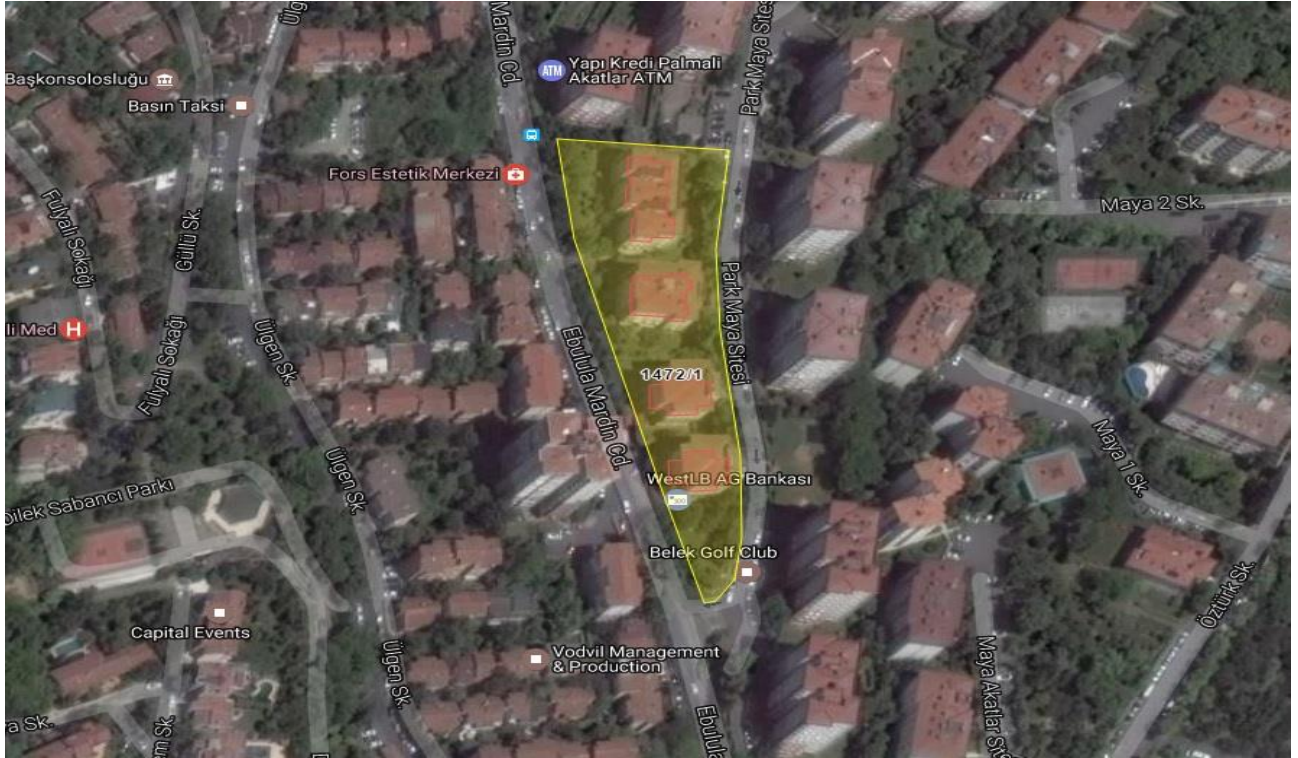
Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

**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)
		

**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**




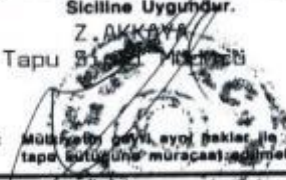
**8-3 BELGELER**

**Tapu Senetleri**


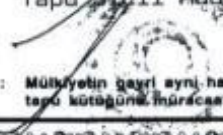
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>			FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ							
	Bucağı								
	Mahallesi	RUMELİHİSARI							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkil								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
B9	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.			6217.50			
Sınır	PLANI GİBİDİR.								
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	33	3714		31.12.1997	Cilt No.		
Sahife No.	3680	Siciline uygundur. Z. AKKAYA Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih		NOT : Müktesatın geçti aynı haklarla şerhler için tapu bürosüne müracaat edilmelidir.					Tarih		


Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası



Ambar Stok No : 199

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.	Parasel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
89	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.
			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 Uygundur. Z. AKKAYA Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih		NOT : Mülkiyetin devri, ayol bekları ile serhler için tapu bürosuna müracaat edilmelidir.					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							
	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 edilmelidir.					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			
Sınır	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 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 gayri ayni haklar ile gerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.					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			
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. BAKKAYA Tapu Sicil Müdüğü					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih		NOT : Müdürlüğün her türlü hakları ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmiştir.					Tarih		


Ambar Stok No : 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <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			
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
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	99	3739		31.12.1997	Cilt No.		
Sahife No.	3680	Siciline Uygundur.					Sahife No.		
Sıra No.		Z. ZANKAYA					Sıra No.		
Tarih		Tapu Sicil Müdürlüğü					Tarih		
NOT : Mülkiyetin gayri aynî haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müzacaat edilmelidir.									

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	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 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 yerler için tapu kütüğüne gışcasat 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	99	9741		31.12.1557	Cilt No.		
Sahife No.	3680	Siciline Uygundur. ZARF KAPAKTA 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	RUMELİHISARI							
	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		31.12.1997	Cilt No.		
Sahife No.	3680	Siciline Uygundur. Z. AKKAYA Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.		
Sıra No.		NOT Mülkiyet devri aynı daktilo tasvirler için tapu siciline müracaat edilmelidir.					Sıra No.		
Tarih							Tarih		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <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.								
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Emi. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.	
			KONUT		116/5900	F2-AY 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	33	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 kütüğüne müracaat edilmiştir.					Tarih		



### Tapu Kayıtları

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.12.2016 10:42:11	2016-21421	20161207-912-F01031	17.50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664765	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	80/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9734	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2016 / 11:00 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.12.2016 10:44:50	2016-21424	20161207-912-F01033	17.50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664765	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 2)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	80/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9735	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2016 / 11:00 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.12.2016 10:46:21	2016-21425	20161207-912-F01037	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664767	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 1) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 3)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9736	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2016 / 11:01

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.12.2016 10:47:24	2016-21426	20161207-912-F01038	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664768	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 1) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 4)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9737	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2016 / 11:01

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.12.2016 10:48:35	2016-21428	20161207-912-F01040	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664769	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 2) / (Giriş: -) (Bağ. Böl.No: 5)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9738	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YONETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2016 / 11:02

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.12.2016 10:52:19	2016-21430	20161207-912-F01044	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664770	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 2) / (Giriş: -) (Bağ. Böl.No: 6)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9739	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YONETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2016 / 11:02

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.12.2016 10:53:50	2016-21432	20161207-912-F01046	17.50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664774	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 3) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 7)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9740	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2016 / 11:03 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.12.2016 10:55:04	2016-21433	20161207-912-F01050	17.50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664771	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 3) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 8)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9741	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/05/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2016 / 11:03 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.12.2016 10:56:14	2016-21435	20161207-912-F01053	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664772	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 4) / (Giriş: -) (Bağ Böl.No: 9)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9742	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan YÖNETİM PLANI:09/06/1995			- 0	

<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626

Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2016 / 11:03

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.12.2016 10:57:33	2016-21438	20161207-912-F01056	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664773	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 4) / (Giriş: -) (Bağ Böl.No: 10)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9743	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan YÖNETİM PLANI:09/06/1995			- 0	

<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626

Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2016 / 11:04

1

**Proje Görselleri**

Proje Muevhitleri	Adı Soyadı	Unvanı	Oda Sicil No	Oda Belge No	Belediye Sicil No	İmza
MİMARİ	İLHAN TAYMAN	Y. Müh. Mimar	'940'	'1453'	780/2098	
STATİK	İRFAN BALIĞLU	İnş. Y. Müh.	'5919'	'49'	'3217'	

ODA VİZESİ	
MİMARİ	STATİK

BLOK
<b>F2a</b>

Yapının	Sahibi	SITKI ÇİFTÇİ
	Kullanılışı	KONUT

Arsanın							
BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İmar Durum T.
İstanbul	Beşiktaş	Rumeli Hisarı	Balta-İlimanı C.	'89'	'1472'	'1'	

Yapının								
Mimarî Hizmet	Statik Hizmet	Kat Adedi	Kat Alanı	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Büyük Yükseklik	Hareketli Yük

KAT	KOLU	NİTELİĞİ	HİSSE PAH	İNDEKSİ
ZEMİN	1	Dükkan	80/5900	
	2	Dükkan	80/5900	
1 KAT	3	Konut	116/5900	
	4	Konut	116/5900	
2 KAT	5	Konut	116/5900	
	6	Konut	116/5900	
3 KAT	7	Konut	116/5900	
	8	Konut	116/5900	
4 KAT	9	Konut	116/5900	
	10	Konut	116/5900	
TOPLAM			1088/5900	

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ
İlçe	BEŞİKTAŞ	KONUT
Mahalle	RUMELİ HISARI	
Sokak	BALTALIMANI CAD. ÇIKMAZI	
Faiz	'89'	
Ad	'1472'	
Fazla	'1'	

22.07.1995 tarih ve 92/21 sayılı  
tasdikli projenin mahur aynı  
olduğu tasdik edilmiştir

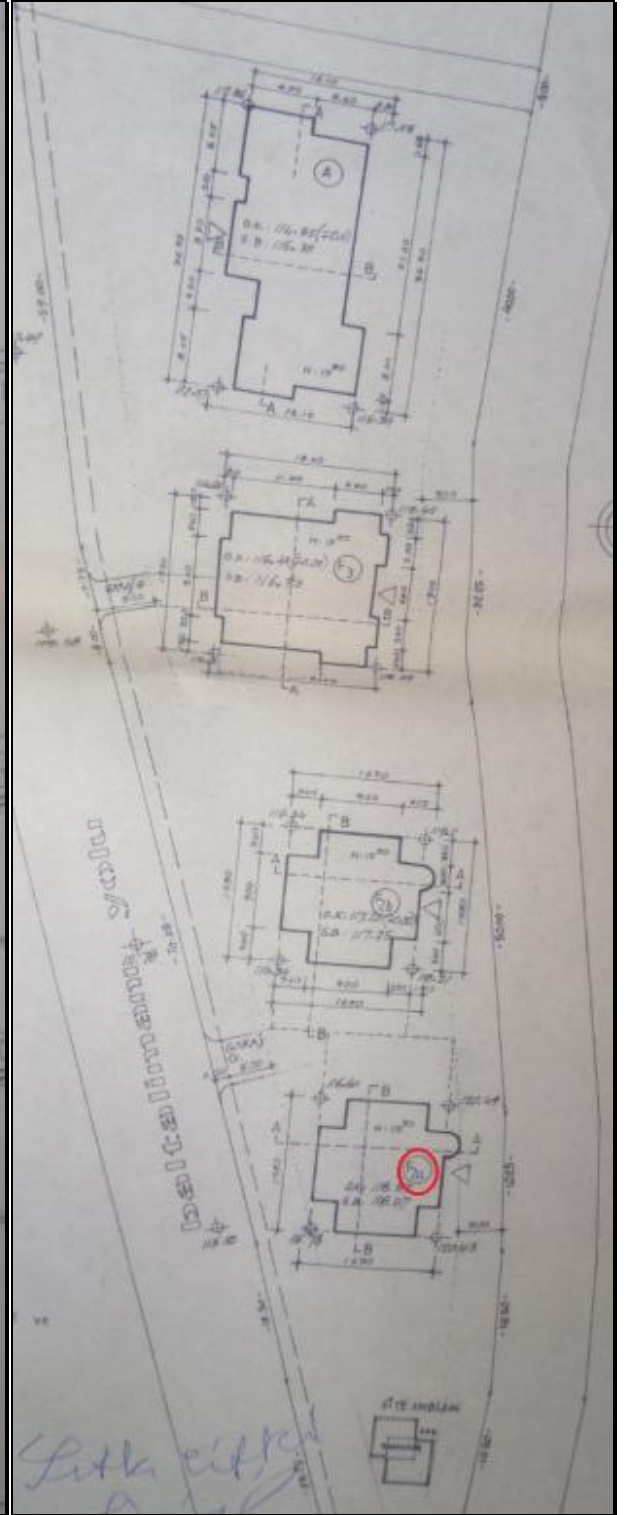
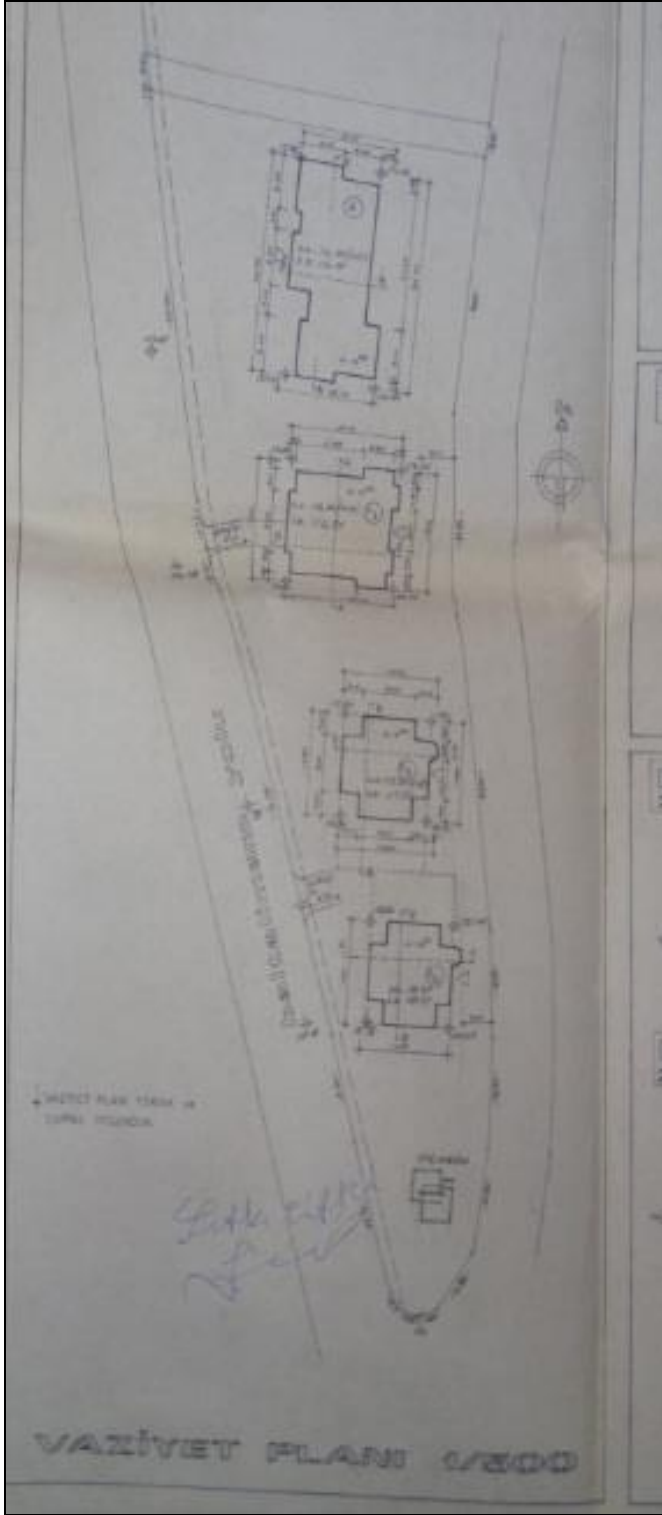
Halil GENÇERLİ

S. GÖZLEKAR  
İ. Sınıf İmar Dan. Şefi

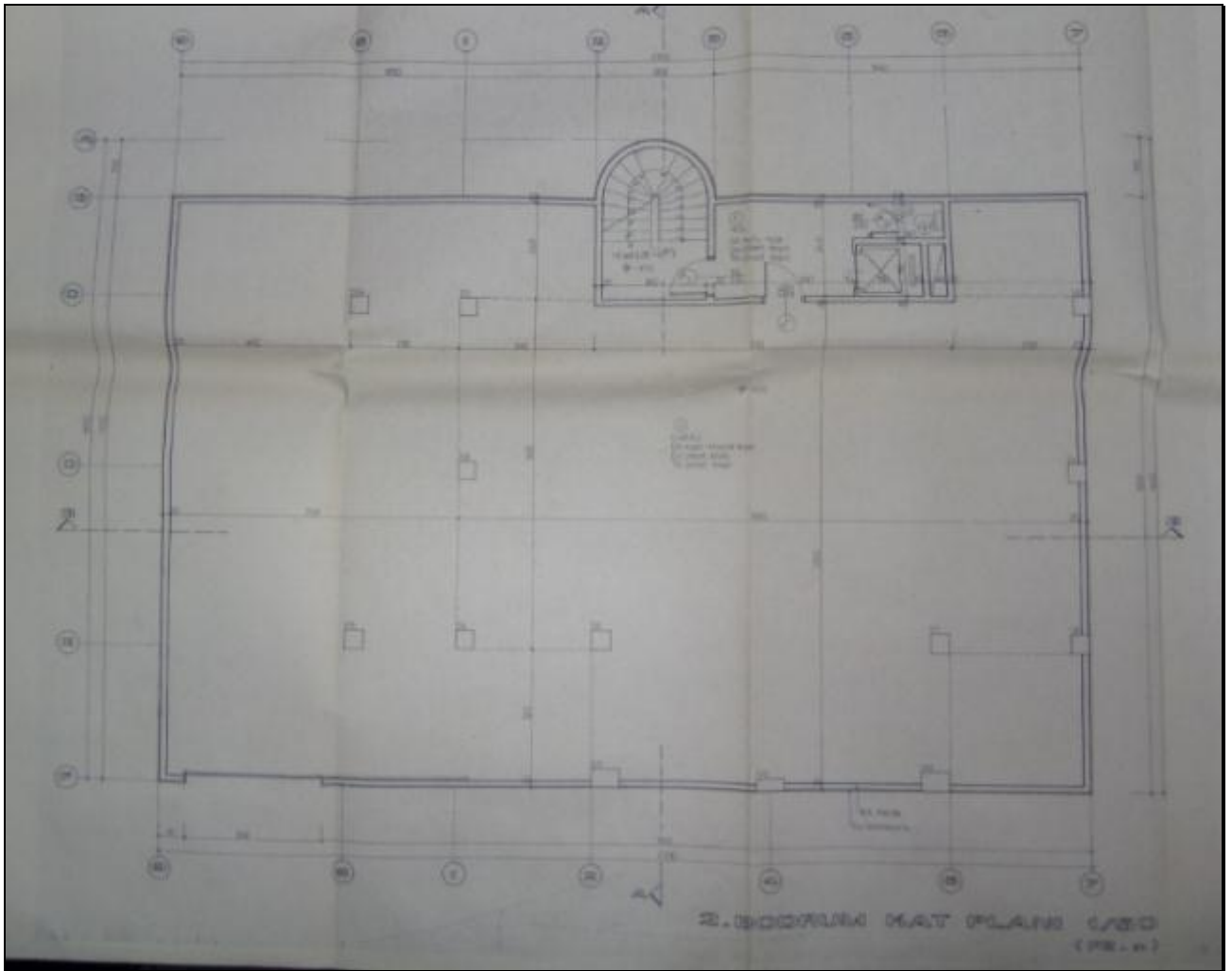
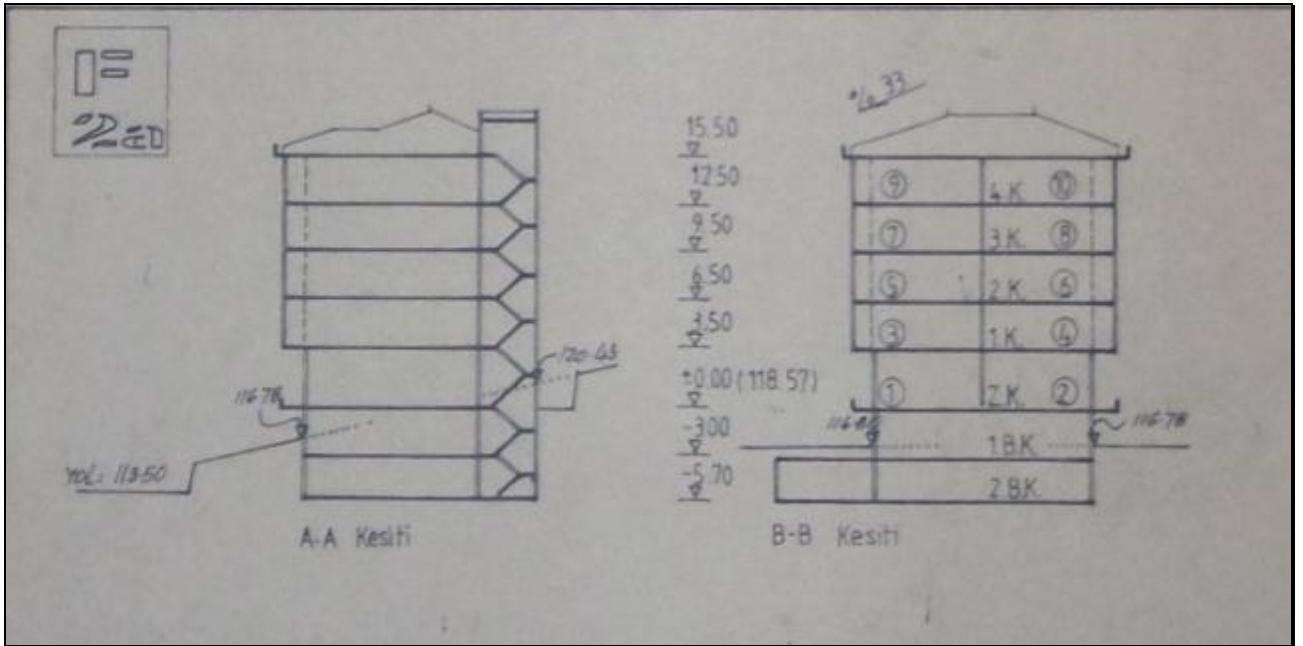
*(Signature)*  
Mimarlar Odası  
İmar ve İskele Şefi

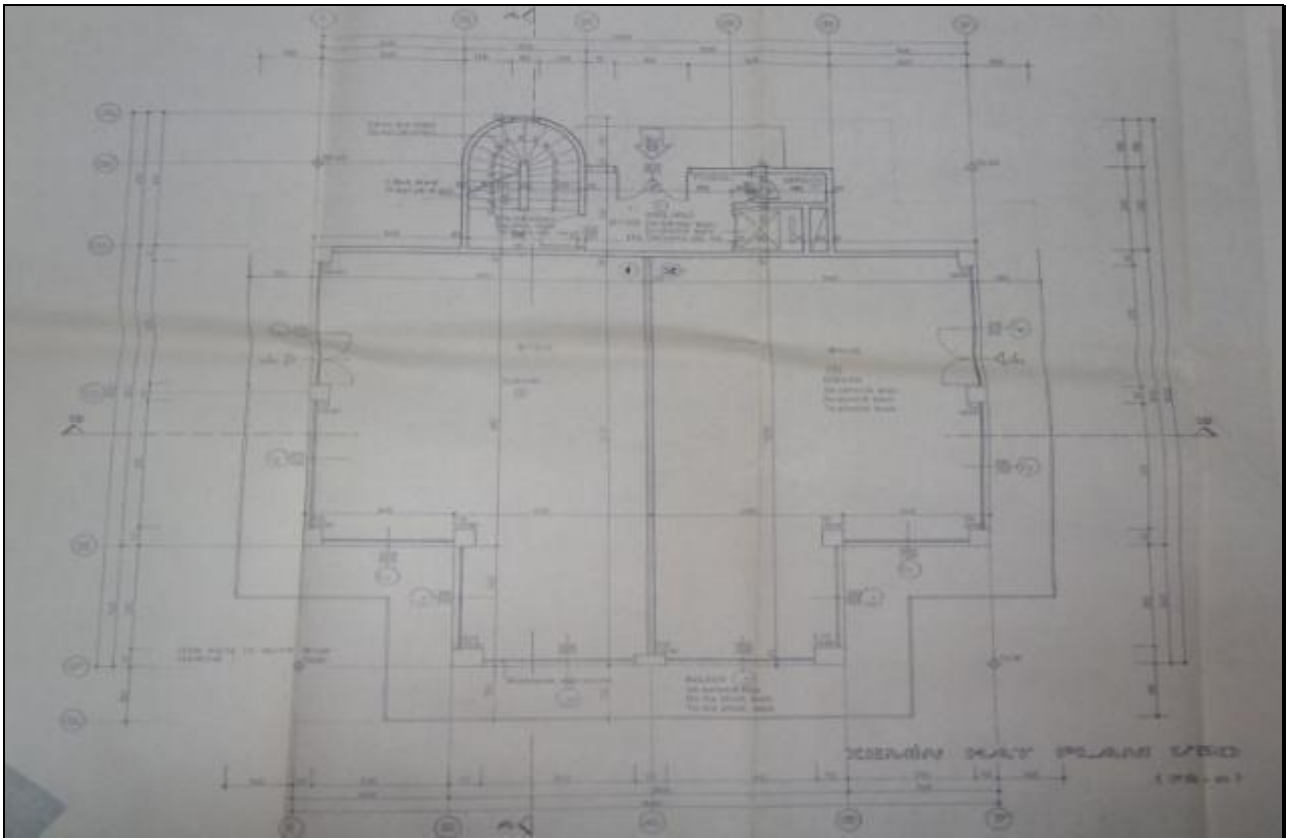
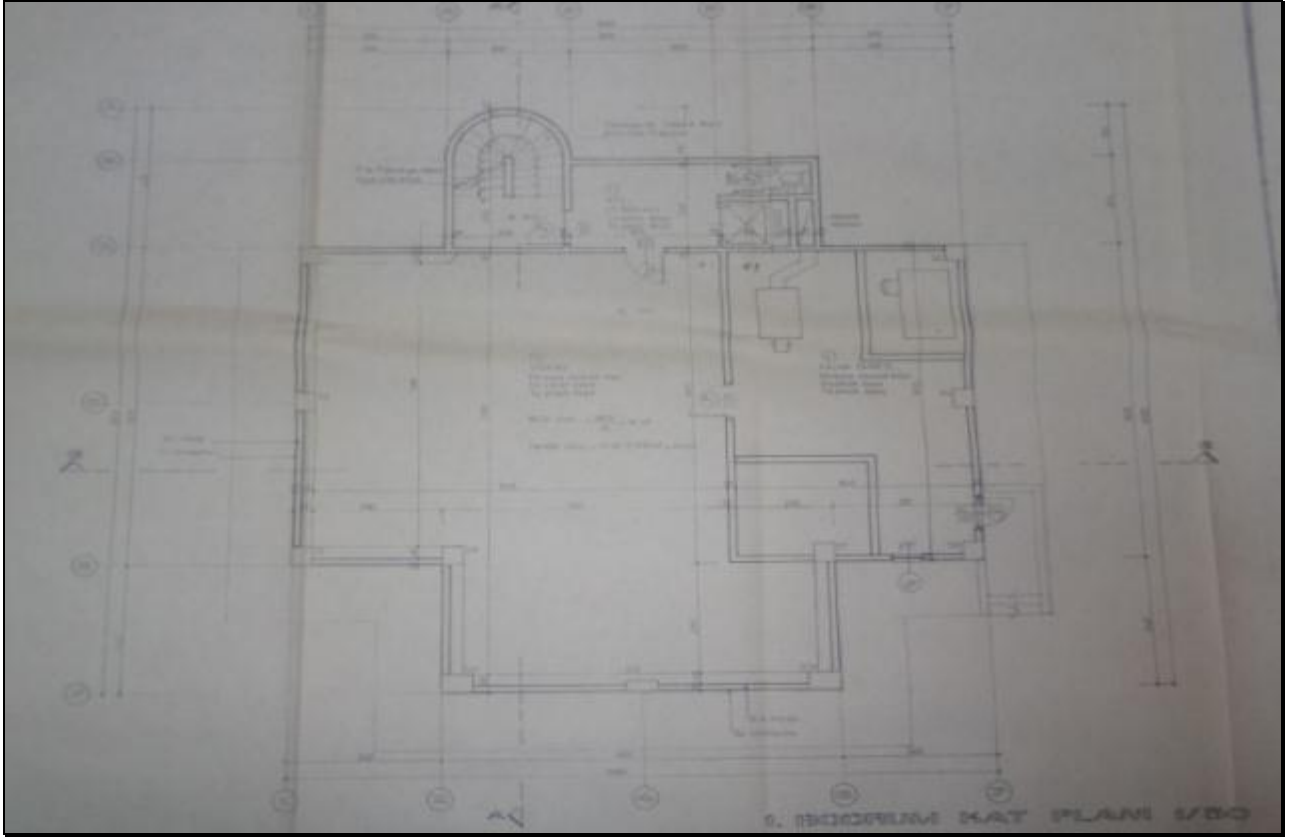
**İSTANBUL BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ**

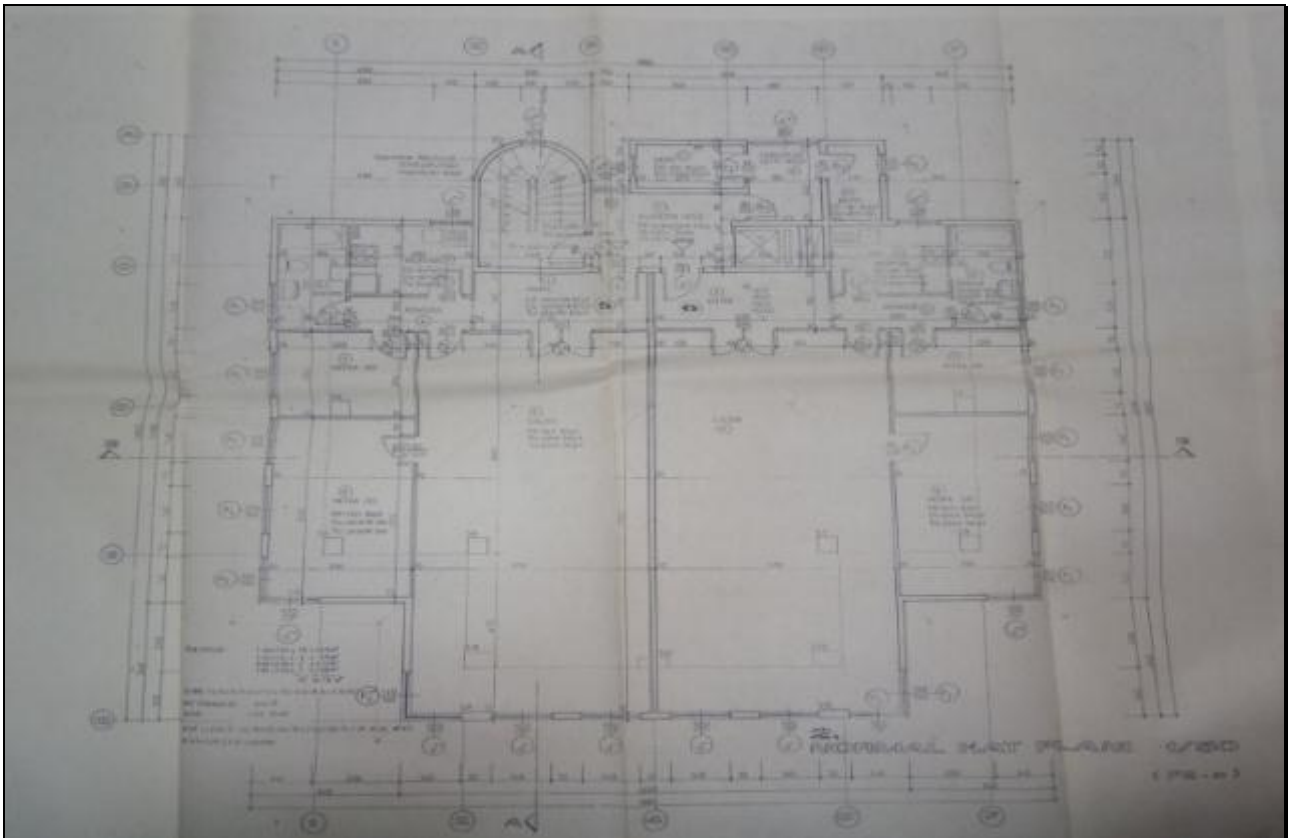
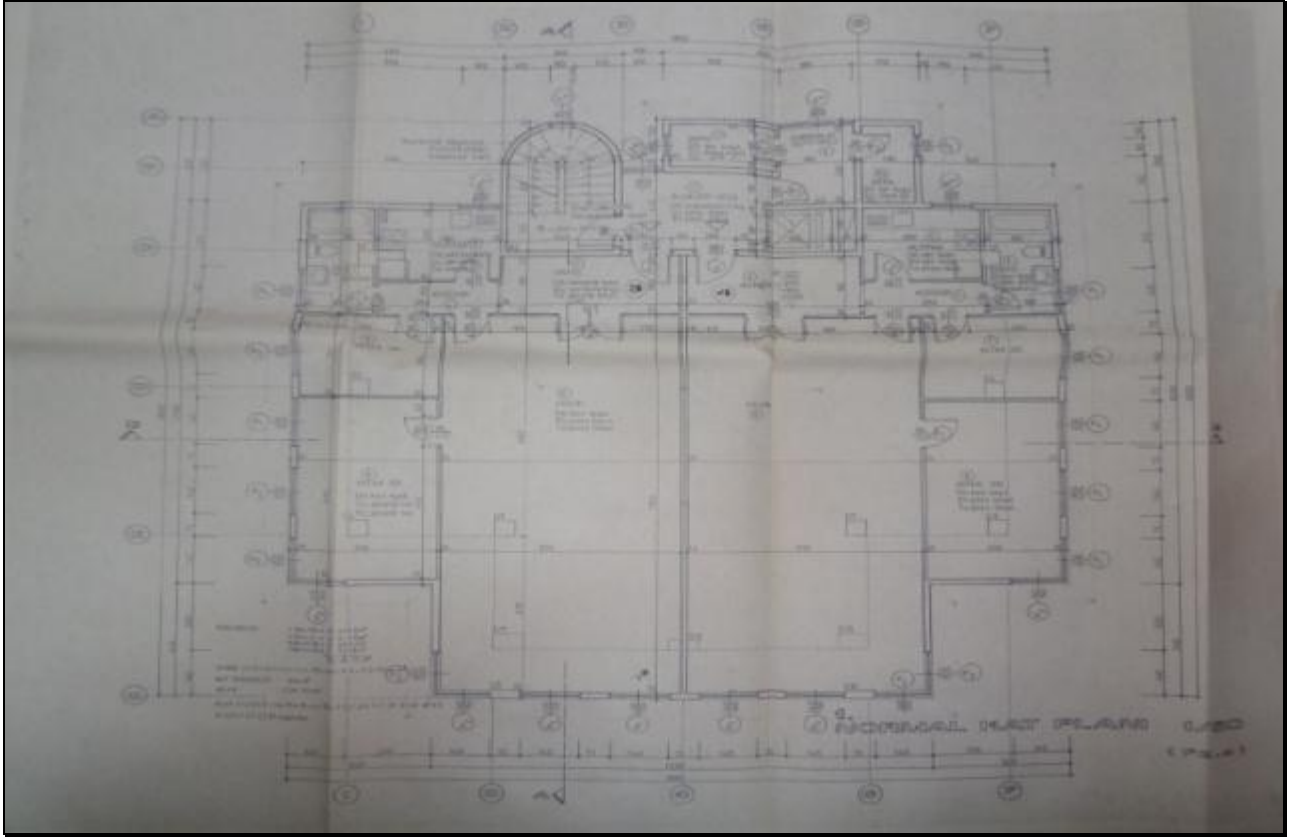
Statik Proje	Mimar Projesi Kontrol Eden	
Kontrol Eden	Raporör	Ruhsat Büro Şefi

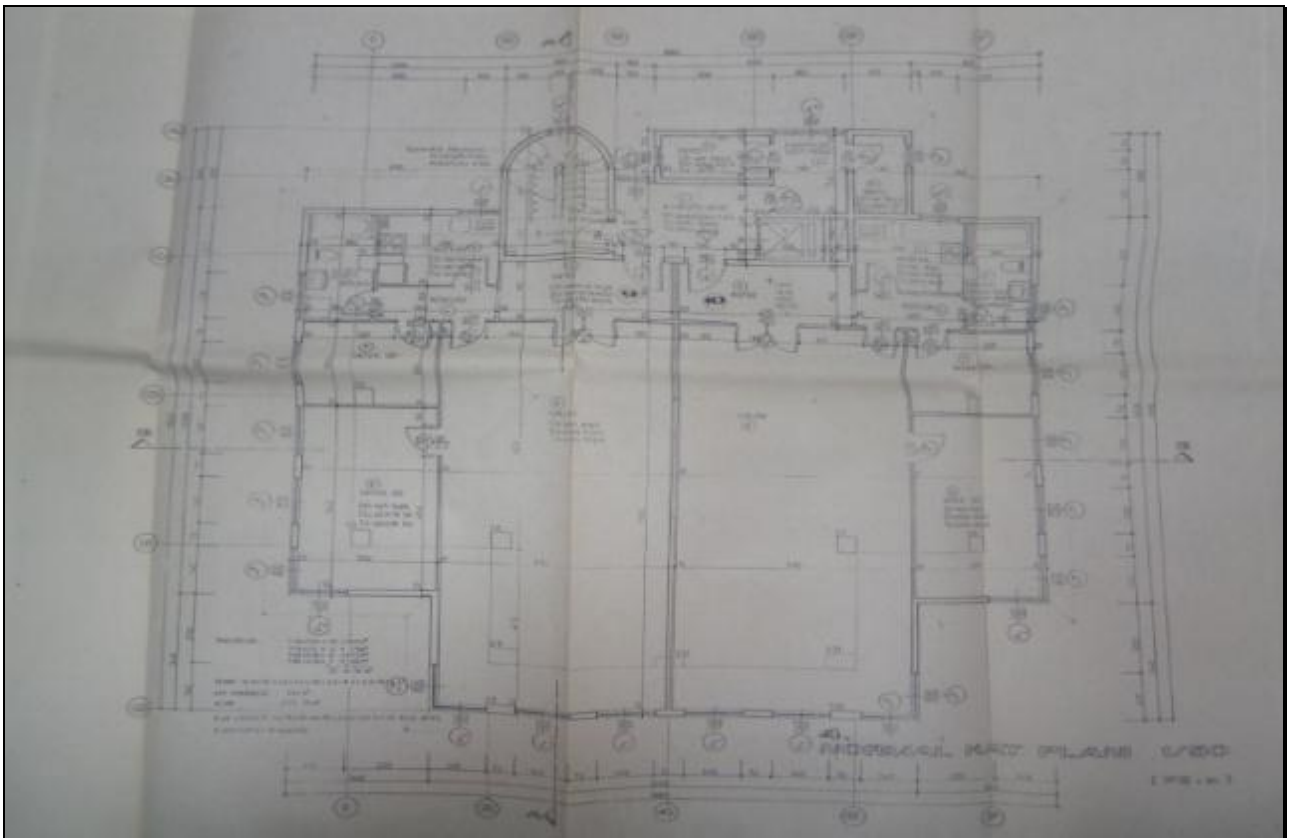
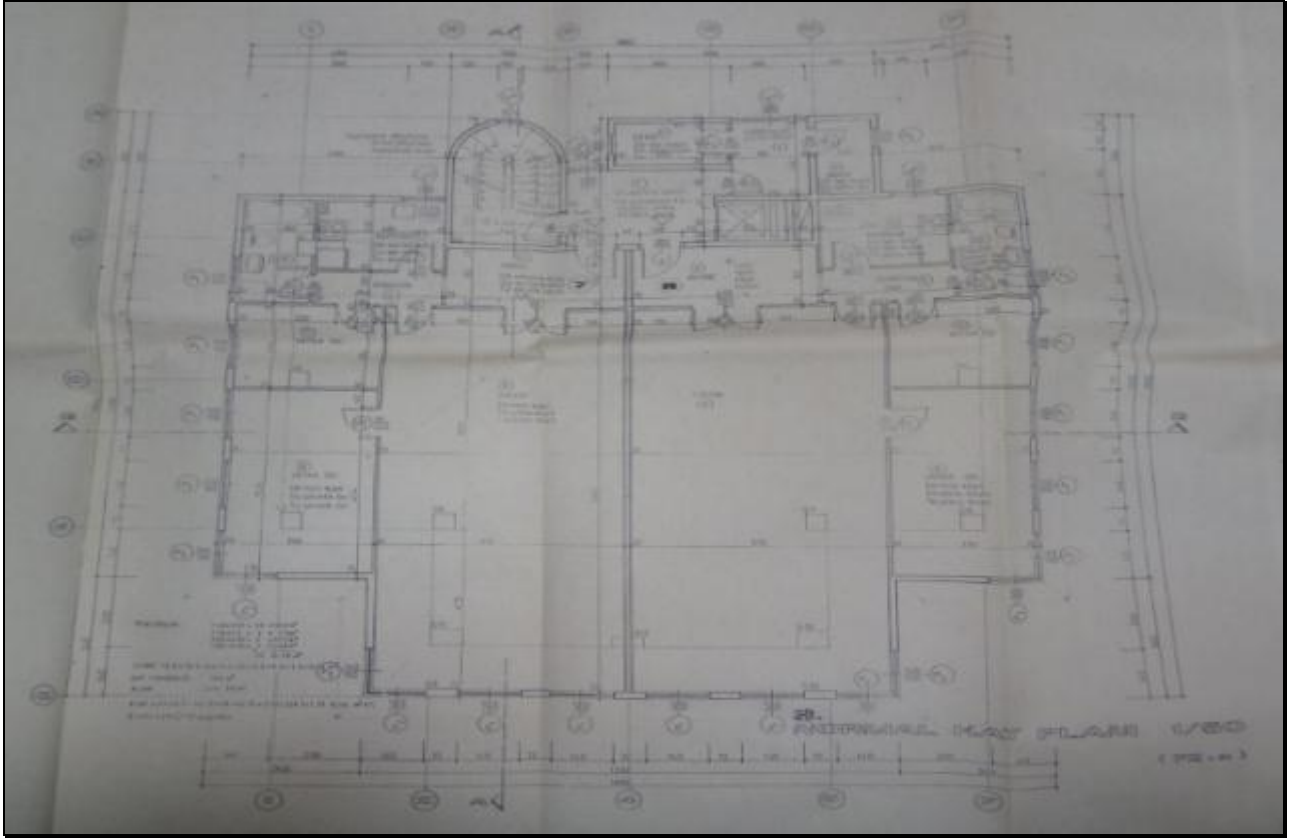












**İmar Durum Belgesi**

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

Şehircilik Bürosu

Sayı :24864664/7283 755882/4578

Konu: İmar durumu hk.

18.11.2013

**Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./ Genel Müdürlük**  
Halaskargazi Cad.No:243 Kat:6 Şişli - İST.

İlgi: 19.11.2013 tarih ve 2013 / 7283 sayılı yazınız.

Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, 89 pafta, 1472 ada, 1 parsel sayılı yer, 18.6.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planında 26.11.1973 onanlı 1/500 ölçekli mevzi İmar planında blok düzende, H=15.50m yüksekliğinde yapılanma hakkı almakta olup, "Konut" alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

**A. Mithat ŞERMET**  
Belediye Başkanı  
Başkan Yardımcısı v.





İSTANBUL İLİ  
 BEŞİKTAŞ İLÇESİ  
 BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
 İMAR VE PLANLAMA MÜ.

Yapı Sahibi : MAYA İNŞ SAN A.Ş.  
 Müracaat Tarihi : 24.4.1997  
 Muayene Tarihi : 7.5.97

Sayı: 97/1419

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

400107

Yapı Adresi	Pafta	Ada	Parçel	Tec.Pro.Tasdik Tarih ve Sayı	Min.Pro.Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı
Yul sok.	89	1472	1	25.3.94/1074	30.3.94/1073 28.3.97/875	30.3.94/1-61

**YAPININ NİTELİĞİ**

F2A-F2B Bloklarına aittir.

Yukarıda adresi yazılı yerde bulunan, 2.bodrum+zemin+  
 4 normal katlı benzer blokların tamamlandığı görülmüş olup,  
 kullanılabilirliğine dair belgedir.

- 2.bodrum katta : Binaya ait garaj, jeneratör odası.
- 1.bodrum katta : Sığınak, kazan daireesi.
- zemin katta : iki adet dükkan.
- 1.2.3.4.normal katlarda:ikişer adet daire vardır.

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

Bu belge (Yapı Kullanma İzin Belgesi) altı nüsha olarak terefi-  
 menden tanzim ve imza edilmiştir.

Azansör	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elektrik	Sıhhi Tec.
var	var	yok	yok	var	var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde  
 imar mevzuatına ve işaretli tesisatının 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.GÜZELİSKAR	N.AKMAN	İ.YILDIRIM

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

Bür.Şef.

İmar Planlama  
 Müdürü  
 M.ŞENKAT

İmar Planlama  
 Müdürü  
 A.Kemal AĞAY

BELEDİYE BAŞKANI ADINA

Belediye Başkanı  
 M.ŞENKAT

NOT: Makina Elektrik İskan Ücreti 708.200.000TL, 22.5.1997/009180-009181 sayılı makbuz  
 larla tahsil edilmiştir.

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**

**SPL**  
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 Tebliği" 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 Tebliği"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 : 40014

**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.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E. Mustafa ÖZTANGUT  
BAŞKAN

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



T.C.  
RASRAKANIİK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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 çıkarılmaya 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

**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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

**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 hazırlattıracağı 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 dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse 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 bağımsızlığa 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

Atatürk 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 DALGIÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri**

**Türkiye Cumhuriyeti**

Tarih: 06/01/2015  
Yev.No: (A)

T.C.  
KONYA 9.  
NOTERLİĞİ

**İMZA SİRKÜLERİ**

00470

KONYA 9. NOTERİ  
ALİ CAN

NIŞANTAS MAH. DR.  
HULUSİ BAYBAL  
CAD. HAZİM  
ULUŞAHİN İŞ  
MERKEZİ A BLOK  
ZEMİN KAT N:1/K-1/L  
SELÇUKLU / KONYA  
Tel:+903322370261  
Fax:+903322370281

ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808  
Selçuklu / Konya  
YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854  
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden  
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)  
TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557  
VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214

Yukarıda adresi yazılı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsil, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferağını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN**  
**(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN**

İMZA

İMZA

İMZA



Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı **BURHANETTİN TANDOĞAN** isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. **Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015**

DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır.

KONYA 9. NOTERİ  
ALİ CAN  
Yerine  
İmzaya Yetkili Başkatipli  
Abdurrahman LOSUN