



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2  
Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

**İSTANBUL BEŞİKTAŞ**  
**RUMELİ HİSARİ MAHALLESİ**  
**1472 ADA 1 PARSEL F2/A BLOKTA YER ALAN**  
**2 ADET DÜKKAN VE 8 ADET KONUT NİTELİKLİ**  
**TAŞINMAZLARA İLİŞKİN**  
**DEĞERLEME RAPORU**



19.11-405  
ARALIK, 2019



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1472 Ada 1 Parsel üzerinde konumlu F2/A blokta yer alan 2 adet dükkan ve 8 adet konut nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel pazar değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	19.11-405			
RAPOR TARİHİ	25.12.2019			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	1472/1	6.217,50	38 /3680	Dört Bloklı Kargir Apartman
İMAR DURUMU	Konut Alanı - Blok Nizam - H=15.50 m. İrtifa			
MEVCUT KULLANIM	İş merkezi olarak kullanılmaktadır.			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER				
GAYRİMENKULLERİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ, ₺	25.516.000,00 ₺			
GAYRİMENKULLERİN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ, ₺	30.108.880,00 ₺			
GAYRİMENKULLERİN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ, ₺	90.000,00 ₺			

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi .....	5
1.2 Rapor Numarası .....	5
1.3 Rapor Türü .....	5
1.4 Değerleme Tarihi .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar .....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler .....	6
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>7</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri .....	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri .....	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 Uygunluk Beyanı .....	8
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>9</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar .....	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı .....	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı .....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı .....	17
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>19</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm .....	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm .....	20
4.3 Demografik Veriler .....	23
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>25</b>
5.1 Bölge Analizi .....	25
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	29
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	31
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	33
5.5 İmar Durum Bilgileri .....	34
5.6 Yasal İzin ve Belgeler .....	35
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri .....	36
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	37
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması .....	38
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	40
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	40
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	40
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım .....	40
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	40
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	40
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	40

<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>	<b>41</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	41
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	41
6.3 Emsal Araştırması .....	41
6.3.1 Satılık Konut Emsal Araştırması .....	41
6.3.2 Kiralık Konut Emsal Araştırması .....	42
6.3.3 Satılık ve Kiralık Dükkan Emsal Araştırması .....	42
6.4 Pazar Yaklaşımı İle Değer Takdiri.....	44
6.5 Gelir (Direk Kapitalizasyon) Yaklaşımı Değer Takdiri.....	45
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>46</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	46
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	46
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	46
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	47
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>48</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	48
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	48
<b>RAPOR EKLERİ: .....</b>	<b>48</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

25.12.2019

### **1.2 Rapor Numarası**

19.11-405

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1472 Ada 1 parselde konumlu F2/A blokta yer alan 2 adet dükkan ve 8 adet konut nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel pazar değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

23.12.2019

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı**

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

### **1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Dayanak Sözleşme, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 17.10.2019 tarihinde imzalanan 2019/221 no.lu sözleşmedir.

### 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	27.12.2018	-	-
Rapor Numarası	18.10-01-317 18.10-01-317-R	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Hasan Serhat Berkli Elif Özel Görücü	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz Aluç	-	-
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	22.596.000,00 ₺	-	-



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

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

**Müşteri Adresi:** Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İSTANBUL

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1472 ada 1 parselde konumlu F2/A blokta yer alan 2 adet dükkan ve 8 adet konut nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Müşteri talebi doğrultusunda söz konusu gayrimenkullerin aylık kira değer takdiri yapılmıştır.

## 2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.



### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

##### Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

##### UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
  - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
    - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Varsayılan Kullanım**

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

### **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

## 2. Pazar Kirası

*Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.*

## 3. Makul Değer

*Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.*

## 4. Yatırım Değeri/Bedeli

*Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.*

## 5. Sinerji Değeri

*Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.*

## 6. Tasfiye Değeri

*Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.*

### Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

#### 1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

*UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.*

## 2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

*OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.*

## 3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

*ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.*

## 4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

*Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.*

### 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı, ve
  - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
  - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
  - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
  - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
  - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.



- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

### 3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.



### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

### 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi *gerekli görülmektedir*.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

### **Taşınmaz Mülkiyet Hakları**

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

### **Geliştirme Amaçlı Mülk**

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018, 2019 ve 2020 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	3.0	1.2	2.4	0.9	1.1	6.1	6.1	0.9
	2020	3.4	1.4	2.1	2.0	1.9	7.0	5.8	0.5
OECD	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	2.9	1.2	2.3	0.8	1.1	5.8	6.2	1.0
	2020	2.9	1.1	2.0	1.7	1.6	6.2	5.7	0.6
Dünya Bankası	2018	3.0	1.8	2.9	1.1	2.3	7.2	6.6	0.8
	2019	2.6	1.2	2.5	1.5	1.2	7.5	6.2	0.8
	2020	2.7	1.4	1.7	2.5	1.8	7.5	6.1	0.7

*Kaynak:*  
 IMF 2019 Ekim ayı Görünüm Raporu  
 OECD 2019 Kasım ayı Görünüm Raporu  
 Dünya Bankası 2019 Haziran ayı Görünüm Raporu

2019 yılında 2018 yılına göre büyüme oranlarında düşüş beklenmektedir.

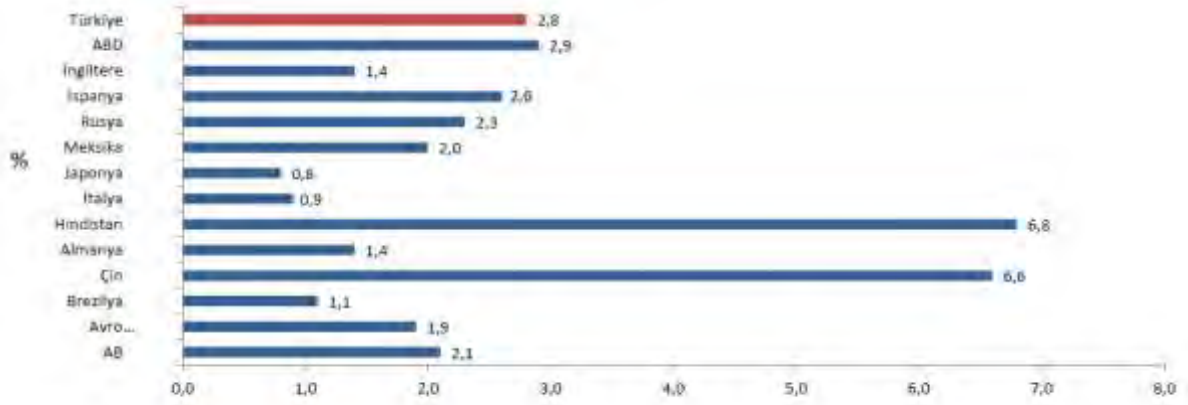
Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						
	Yıllar	İhracat		İthalat		Dünya Ticaret Hacmi
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,1	3,9	3,0	5,1	3,6
	2019	0,9	1,9	1,2	0,7	1,1
	2020	2,5	4,1	2,7	4,3	3,2
DTÖ	2018	2,1	3,5	2,5	4,1	3,0
	2019	0,4	2,1	1,6	1,1	1,2
	2020	2,2	3,4	1,2	4,3	2,7

\*IMF tarafından yapılan tahminler mal ve hizmet ticaretini kapsamaktadır.  
 Kaynak: IMF (Ekim 2019), DTÖ (Ekim 2019)

Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) tahminlerine göre, dünya ticaret hacmindeki büyüme hızının 2019 yılında yavaşlayarak %3'den %1,2'ye ineceği, 2020 yılında ise %2,7 seviyesine çıkacağı öngörülmektedir.

## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2018 yılında %2,8'lik büyüme performansı sergilemiştir.



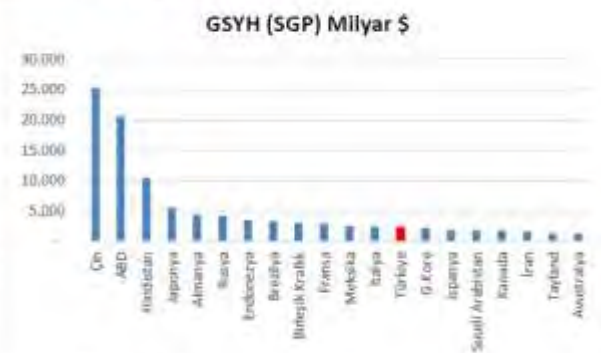
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 yılı itibarıyla cari GSYH sıralamasına göre Türkiye Dünya'nın 18., Avrupa'nın 7. büyük ekonomisidir.

### (Cari ve Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) Göre GSYH)



Kaynak: TÜİK, IMF



Kaynak: IMF



Türkiye ekonomisi 2019 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2018 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 kat artarak 3.581 dolardan 9.693 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2018'de kişi başı GSYH, 28.384 dolara yükselmiştir.



2019 Ağustos ayında işsizlik oranı % 14,0 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %14,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ağustos), AB(28)’de %6,2 (Ağustos), Avro Bölgesi’nde %7,4 (Ağustos), Almanya’da %3,1 (Ağustos), Fransa’da %8,5 (Ağustos) ve İtalya’da %9,5 (Ağustos) düzeyinde bulunmaktadır.

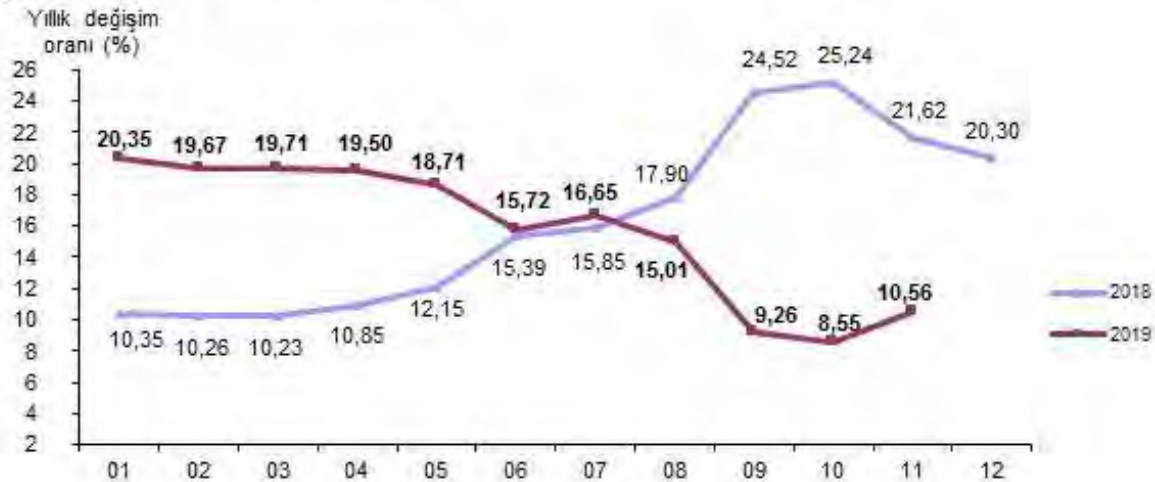
Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63 bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış göstermiştir.

**Yurt içi üretici fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019 [2003=100]**



TÜFE’de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşmiştir.

**Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019 [2003=100]**



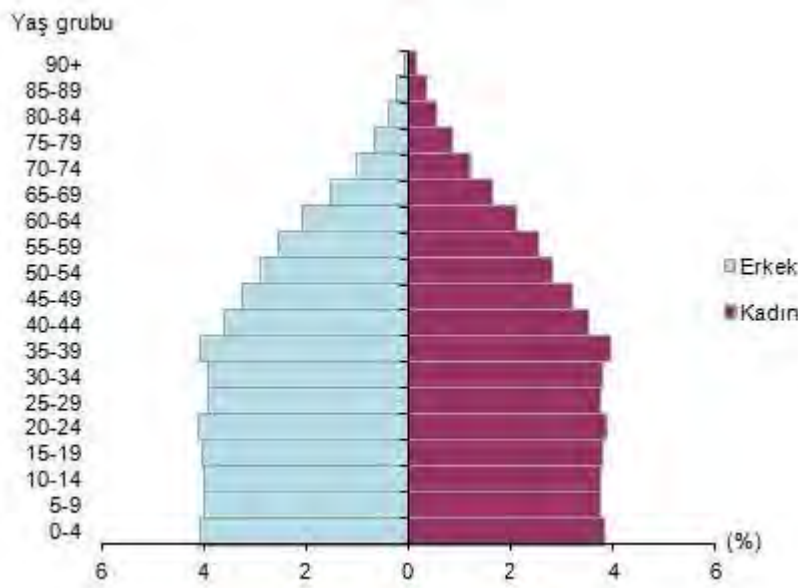


### 4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 82.003.882 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (41.139.980), %49,8'ini ise kadınlar (40.863.902) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2018 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 528 kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2018 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Toplam</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>	<b>79.814.871</b>	<b>80.810.525</b>	<b>82.003.882</b>
<b>İstanbul</b>	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231	15.067.724
<b>Ankara</b>	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026	5.503.985
<b>İzmir</b>	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677	4.320.519
<b>Bursa</b>	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803	2.994.521
<b>Antalya</b>	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396	2.426.356

(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

**İstanbul:** 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. 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.

İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanan Ekim-2019 İstanbul Turizm İstatistikleri Raporuna göre 2019 yılı Ekim sonu itibariyle İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 12.690.376'dır. 2018 yılının aynı dönemi ile karşılaştığımızda, gelen yabancı ziyaretçi sayısında %11,91 oranında artış olduğu görülmektedir. 2019 yılı ilk on ayında İstanbul'a gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısının en yüksek oranını %7,6 ile Alman ziyaretçiler oluşturmaktadır. Bu ziyaretçileri sırasıyla; İranlılar: %6,1, Iraklılar: %4,7, Ruslar: %4,6, Fransızlar: %3,4, İngilizler: %3,3, Suudi Arabistanlılar: %3,2, Amerikalılar: %3,1, Çinliler: %2,6, Kuveytliler: %2,3, Diğer ülkeler: 58,9 takip etmektedir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

**Beşiktaş İlçesi:** Beşiktaş'ın tarihi ilk çağlara uzanır. O zamanlardaki adı "Taş Beşik" anlamına gelen "Kune Petro" olarak bilinir.

Barbaros Hayrettin Paşa'nın gemilerini bağlamak için bu sahile beş tane direk diktiğini, bu nedenle buraya BEŞ-TAŞ adının verildiğini, zamanla bu kelimenin değişikliğe uğrayarak BEŞİK-TAŞ olduğu riayet edilmektedir.

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 geldiği bilinmektedir.

Çırağan Sarayı (1871), Dolmabahçe Sarayı (1856), Yıldız Sarayı (1898) ile kasr ve köşklerin yapılmasıyla Osmanlı İmparatorluğunun yönetim merkezi haline gelmiştir.

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.

### **Nüfus Durumu**

Beşiktaş İlçesinin 2018 yılı TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 181.074'dür.

İstanbul'un bazı ilçelerindeki hızlı nüfus artışı ve bölgesel gecekondulaşma Beşiktaş'ta görülmemektedir. Son yıllardaki nüfus artış oranı düzenli ve planlı bir yerleşim bölgesi özelliklerini arz etmektedir.

İlçede, üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakültelerinin oluşu, işyeri sayısının çokluğu ve trafiğin Boğaz Köprüsünden sonra İstanbul'un çeşitli bölgelerine bağlantı yollarının varlığı, gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli artmasına sebep olmaktadır.

### **İdari Yapı**

Beşiktaş İlçesi, 21.05.1930 tarih ve 1499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 1612 sayılı Kanun ile Beyoğlu ilçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiştir. Bucağı ve köyü yoktur. Toplam 23 mahallesi bulunup, yerleşimi tamamen şehirleşmiş yerleşim yeri karakteri taşımaktadır.

### **Eğitim - Öğretim Durumu**

İlçe günümüzde ilköğretim, lise, üniversite ve dershaneleri ile farklılık arz etmektedir. Sınırları içinde ülkenin ve Avrupa'nın en saygın üniversitelerini barındırmakta olup, bir bakıma Özel Öğretim Kurumlarının da merkezi niteliğindedir.

## Sosyal – Kültürel Durum

Beşiktaş, dünyanın tarih ve kültür merkezi olan İstanbul'un merkezi ilçelerinden olup, Osmanlı döneminde hem hanedan mensuplarının ve yüksek devlet görevlilerinin hem de sıradan halkın yaşadığı bir semt olması nedeniyle çok çeşitli yapı tiplerinin bir arada görüldüğü yer olmuştur. Bu çeşitlilik Beşiktaş semtine ayrı bir güzellik katmıştır.

İlçe Dolmabahçe Sarayı, Çırağan Sarayı, Yıldız Sarayı, Resim Heykel Müzesi ve Deniz Müzesi olmak üzere zengin müzeleri, modern kültür merkezlerine ve sanat galerilerine sahiptir.

Beşiktaş tarihi boyunca eğitim ve kültür alanına birçok ünlü kişi kazandırmış olup; bu isimlerden bazıları Barbaros Hayrettin Paşa, Süleyman Paşa, Nedim, Abdülhak Hamid Tarhan, Mehmet Bin Durmuş (Gazali), Tuzcu Baba, Baltacı Mehmet Paşa, Ahmet Vefik Paşa, İsmail Hakkı Altınbezer, Fevzi Çakmak, Faruk Nafiz Çamlıbel, Refik Erduran, Abdülhak Şinasi Hisar, Orhan Veli Kanık ve Behçet Necatigil'dir.

İlçe konut yapımı bakımından İstanbul'un önemli bir bölgesi niteliğine sahiptir. Özellikle Levent, Etiler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir.

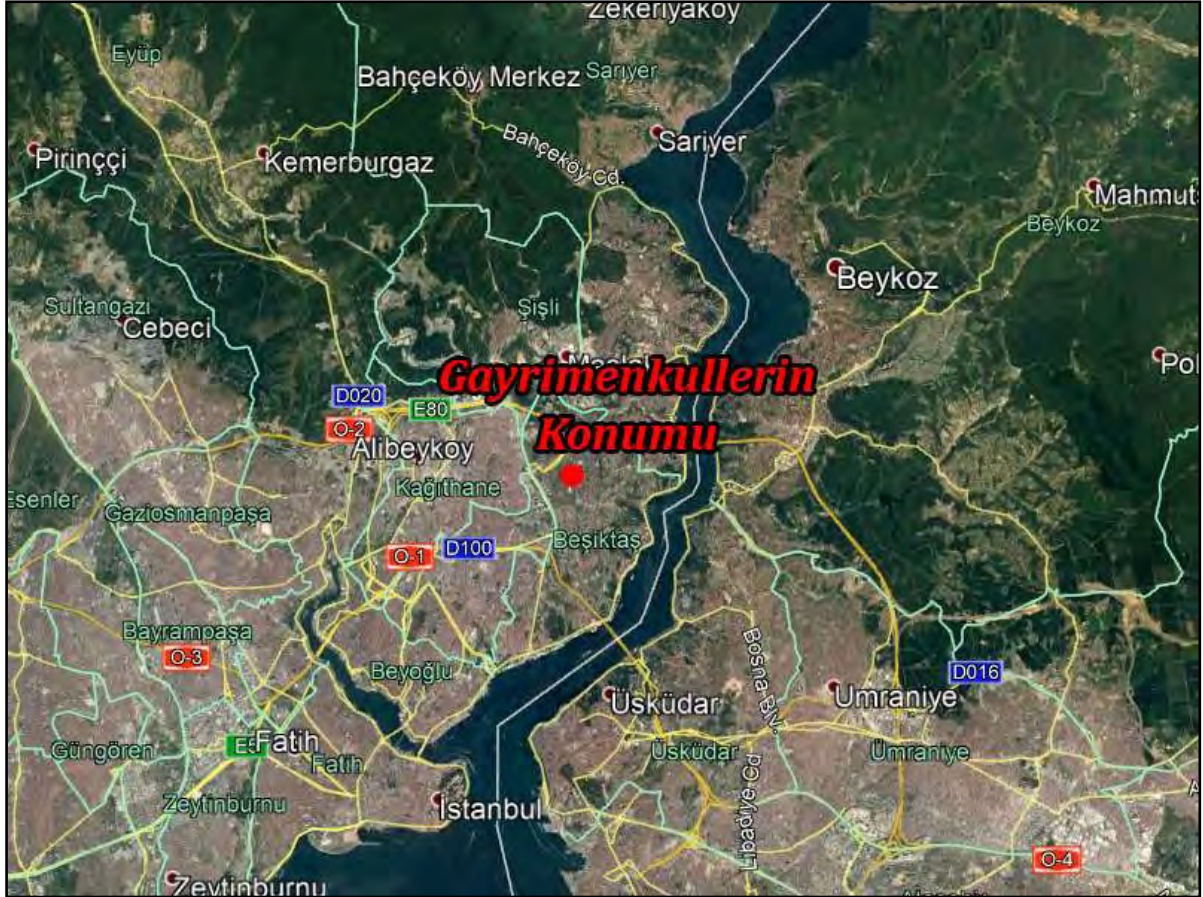
Mevcut binalar genellikle betonarme ve yığma yapı cinsinde olup, pek az da tarihi ahşap kagir bina vardır.



## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, Ebulula Mardin Caddesi Park Maya Sitesi F2/A Blok No: 18 adresinde yer almaktadır.

Yaklaşık olarak 41,083536 derece enlem ve 28,021355 derece boylam koordinatlarında yer alan taşınmazların yakın çevresinde; Haliç Üniversitesi Levent Yerleşkesi, Akatlar Spor Kompleksi, Akmerkez AVM, Mayadrom AVM Akatlar Kültür Merkezi, Terraki Vakfı Tiyatrosu, Özel Terraki Okulları, Türkiye Spor Yazarları Derneği bulunmaktadır.

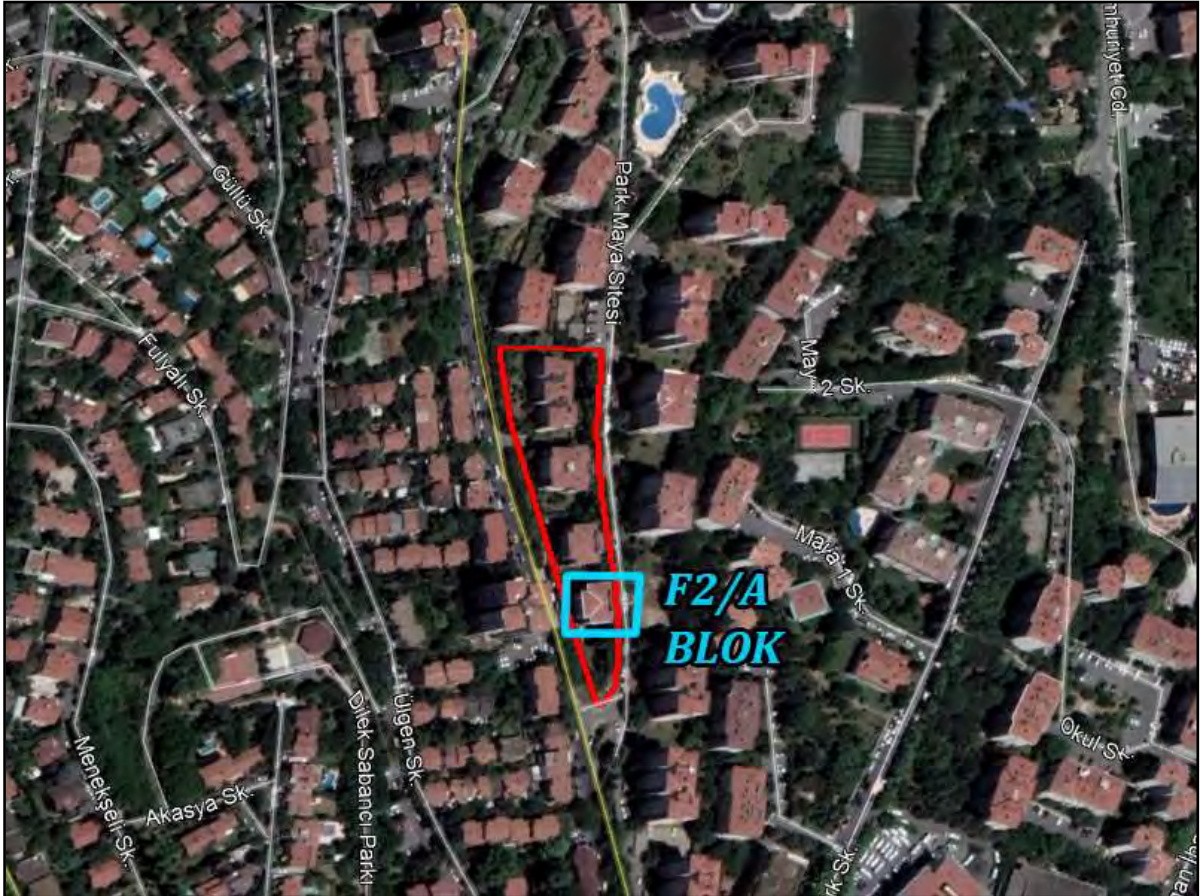


Gayrimenkullerin bulunduğu konuma özel araç ve Ebulula Mardin Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.

### Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 5,5 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 4,7 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 33 km, İstanbul Havalimanına 37 km uzaklıktadır.







### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 22.11.2019 ve 25.11.2019 tarihlerinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

- Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.
- Taşınmazların tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır.
- TAKBİS belgeleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

#### 1 Nolu Bağımsız Bölüm

Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel	1472/1
Taşınmaz ID:	24664765	AT Yüzölçümü ( m <sup>2</sup> )	6217.50
İl / İlçe	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Taşınmaz Niteliği	DUKKAN
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo	F2/A/ZEMİN/1
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HISARI	Bağımsız Bölüm Tipi	Kat Mülkiyeti
Mevki		Arsa Payı / Payda	80/5000
Çift / Sayfa	89/9734	Ana Taşınmaz Niteliği	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Taşınmaz Çift / Sayfa	38/3680

#### 2 Nolu Bağımsız Bölüm

Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel	1472/1
Taşınmaz ID:	24664765	AT Yüzölçümü ( m <sup>2</sup> )	6217.50
İl / İlçe	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Taşınmaz Niteliği	DUKKAN
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo	F2/A/ZEMİN/2
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HISARI	Bağımsız Bölüm Tipi	Kat Mülkiyeti
Mevki		Arsa Payı / Payda	80/5000
Çift / Sayfa	90/9734	Ana Taşınmaz Niteliği	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Taşınmaz Çift / Sayfa	38/3680

#### 3 Nolu Bağımsız Bölüm

Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel	1472/1
Taşınmaz ID:	24664767	AT Yüzölçümü ( m <sup>2</sup> )	6217.50
İl / İlçe	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Taşınmaz Niteliği	KONUT
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo	F2/A/1/3
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HISARI	Bağımsız Bölüm Tipi	Kat Mülkiyeti
Mevki		Arsa Payı / Payda	118/5000
Çift / Sayfa	89/9735	Ana Taşınmaz Niteliği	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Taşınmaz Çift / Sayfa	38/3680

#### 4 Nolu Bağımsız Bölüm

Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel	1472/1
Taşınmaz ID:	24664765	AT Yüzölçümü ( m <sup>2</sup> )	6217.50
İl / İlçe	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Taşınmaz Niteliği	KONUT
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo	F2/A/1/4
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HISARI	Bağımsız Bölüm Tipi	Kat Mülkiyeti
Mevki		Arsa Payı / Payda	118/5000
Çift / Sayfa	89/9737	Ana Taşınmaz Niteliği	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Taşınmaz Çift / Sayfa	38/3680

### 5 Nolu Bağımsız Bölüm

Taahhüt Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1472/1
Taahhüt ID:	24064709	AT Yüzölçümü ( m²):	6217.50
İl / İlçe:	İSTANBUL/BESİKTAŞ	Taahhüt Niteliği:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/2/5
Mahalle / Köy Adı:	RUMELI HISARI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda:	116/5900
Çift / Sayfa:	99/9739	Ana Taahhüt Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taahhüt Çift / Sayfa:	38/3800

### 6 Nolu Bağımsız Bölüm

Taahhüt Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1472/1
Taahhüt ID:	24064770	AT Yüzölçümü ( m²):	6217.50
İl / İlçe:	İSTANBUL/BESİKTAŞ	Taahhüt Niteliği:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/3/5
Mahalle / Köy Adı:	RUMELI HISARI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda:	116/5900
Çift / Sayfa:	99/9739	Ana Taahhüt Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taahhüt Çift / Sayfa:	38/3800

### 7 Nolu Bağımsız Bölüm

Taahhüt Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1472/1
Taahhüt ID:	24064774	AT Yüzölçümü ( m²):	6217.50
İl / İlçe:	İSTANBUL/BESİKTAŞ	Taahhüt Niteliği:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/3/7
Mahalle / Köy Adı:	RUMELI HISARI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda:	116/5900
Çift / Sayfa:	99/9740	Ana Taahhüt Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taahhüt Çift / Sayfa:	38/3800

### 8 Nolu Bağımsız Bölüm

Taahhüt Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1472/1
Taahhüt ID:	24064771	AT Yüzölçümü ( m²):	6217.50
İl / İlçe:	İSTANBUL/BESİKTAŞ	Taahhüt Niteliği:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/3/8
Mahalle / Köy Adı:	RUMELI HISARI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda:	116/5900
Çift / Sayfa:	99/9741	Ana Taahhüt Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taahhüt Çift / Sayfa:	38/3800

### 9 Nolu Bağımsız Bölüm

Taahhüt Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1472/1
Taahhüt ID:	24064772	AT Yüzölçümü ( m²):	6217.50
İl / İlçe:	İSTANBUL/BESİKTAŞ	Taahhüt Niteliği:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/4/8
Mahalle / Köy Adı:	RUMELI HISARI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda:	116/5900
Çift / Sayfa:	99/9742	Ana Taahhüt Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taahhüt Çift / Sayfa:	38/3800

### 10 Nolu Bağımsız Bölüm

Taahhüt Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	1472/1
Taahhüt ID:	24064773	AT Yüzölçümü ( m²):	6217.50
İl / İlçe:	İSTANBUL/BESİKTAŞ	Taahhüt Niteliği:	KONUT
Kurum Adı:	Besiktas TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	F2/A/4/9
Mahalle / Köy Adı:	RUMELI HISARI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda:	116/5900
Çift / Sayfa:	99/9743	Ana Taahhüt Niteliği:	DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taahhüt Çift / Sayfa:	38/3800

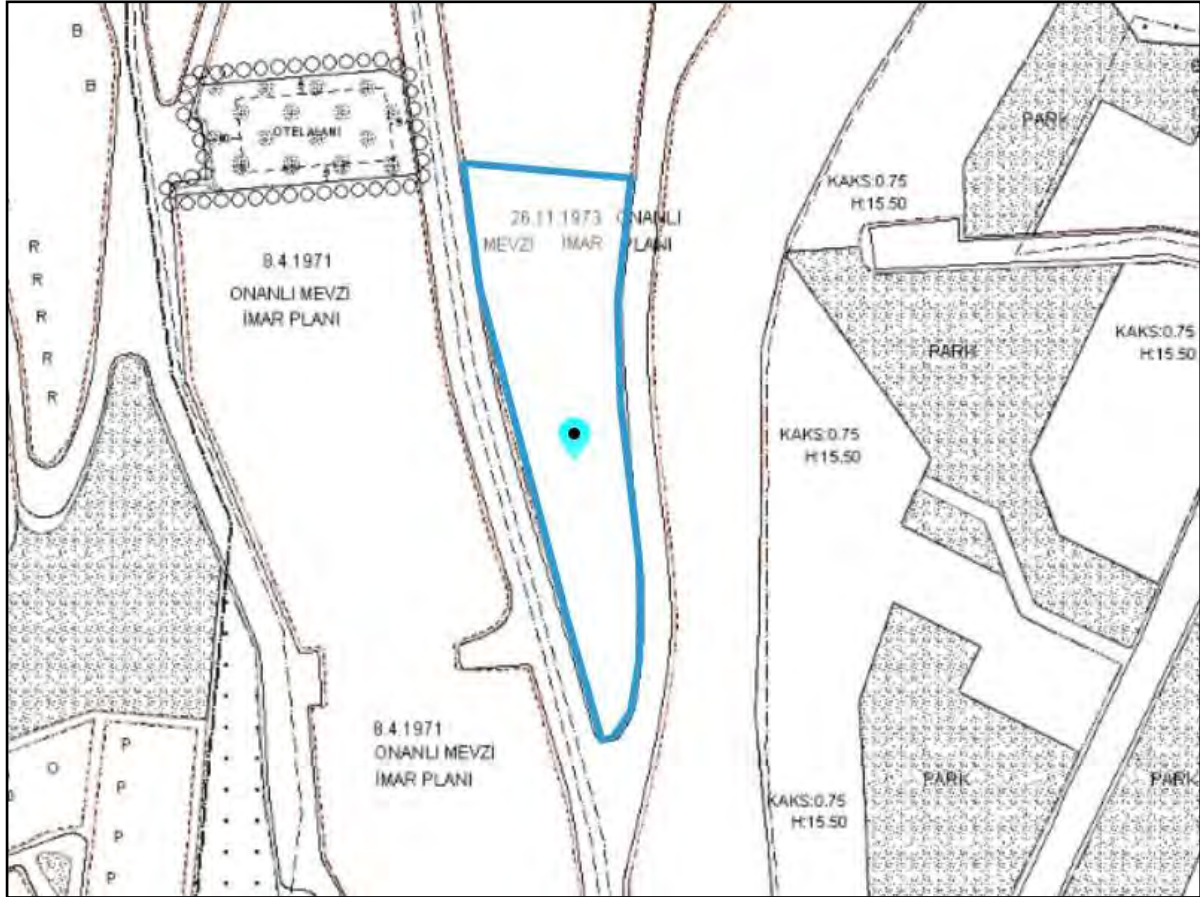
#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu 1472 ada 1 parsel, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlıdır. “Dört Blokluk Kargir Apartman” nitelikli olan parsel 6.217,50 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.



## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 18.11.2019 tarih ve 24864664-115-E.7005/13115 sayılı yazıya göre: 1472 ada, 1 parsel 18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı, 10.12.1993 onanlı 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı ve 26.11.1973 onanlı Mevzi İmar Planı kapsamında; blok düzende, H: H=15.50 m. Yükseklikte yapılanma hakkı ile **“Konut Alanında”** kalmaktadır.





## 5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar Arşivinde ve Beşiktaş Tapu Müdürlüğünde yapılan dosya incelemesine göre parsel üzerinde yer alan binaya ilişkin alınmış yasal izin ve belgeler aşağıdaki gibidir.

- 30.03.1994 tarih B.01/61 nolu yeni yapı ruhsatı,
- 30.03.1994 tarih B.01/61/200859 nolu cephe tadilatı ruhsatı,
- 30.03.1994 tarih 1073 nolu mimari proje,
- 28.03.1997 tarih 875 nolu mimari tadilat projesi,
- 18.12.1997 tarih 97/1419 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- 29.06.2019 tarih ve YBY4RFA1 belge nolu yapı kayıt belgesi.

### ➤ Ruhsat Bilgileri

30.03.1994 onay tarihli ve B.01/61/200859 belge numaralı cephe tadilatı ruhsatı 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı ve 1.816,58 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanlı yapı için düzenlenmiştir. Ancak; incelenen yapı ruhsatında zemin kat alanı 100,00 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı ise 2.003,34 m<sup>2</sup> olarak yazılmıştır. Söz konusu alanların sehven yanlış yazıldığı ve toplam inşaat alanının yanlış olduğu düşünülmektedir. Bu sebeple toplam inşaat alanı mimari tadilat projesi üzerinde hesaplanmıştır.

### ➤ Mimari Proje Bilgileri

Beşiktaş Tapu Müdürlüğünde incelenen 28.03.1997 tarih ve 875 nolu mimari tadilat projesine göre parsel üzerinde yer alan yapı 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan ve 1.971,42 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanından oluşmaktadır. Proje bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Kat No	Kat Bilgisi	Kat Alanı, m <sup>2</sup>
2. Bodrum	Garaj, Jeneratör Odası	354,00
1. Bodrum	Sığınak, Kazan Dairesi, WC	199,34
Zemin	Bina Girişi, 1 ve 2 Nolu Dükkan, Depo	269,84
1	3 ve 4 Nolu Daire, Depo	287,06
2	5 ve 6 Nolu Daire, Depo	287,06
3	7 ve 8 Nolu Daire, Depo	287,06
4	9 ve 10 Nolu Daire, Depo	287,06
Çatı	Depo	0,00
<b>Toplam</b>		<b>1.971,42</b>

*Mimari proje, ruhsat, iskan ve yapı kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.*

Mimari projeye göre dükkan alanları tek bölümden oluşmaktadır. Daireler ise 2+1 tipinde olup, salon, iki oda, mutfak, antre, koridor ile banyo/wc alanlarından oluşmaktadır. Proje üzerinden hesaplanan alan bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

B.B. No	Kat	Nitelik	Brüt, m <sup>2</sup>
1	Zemin	Dükkan	106,87
2	Zemin	Dükkan	106,87
3	1	Konut	123,61
4	1	Konut	123,61
5	2	Konut	123,61
6	2	Konut	123,61
7	3	Konut	123,61
8	3	Konut	123,61
9	4	Konut	123,61
10	4	Konut	123,61
<b>Toplam</b>			<b>1.202,62</b>

#### ➤ Yapı Kayıt Belgeleri

Rapora konu 1 numaralı bağımsız bölüm için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmıştır. 1. bodrum katta bulunan sığınak, kazan dairesi ve wc alanları zemin katta yer alan 1 numaralı bağımsız bölüm ile birleştirilerek toplam alanı 385,00 m<sup>2</sup> olarak beyan edilmiştir.

#### 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarihli “Yapı Denetim Kanunu’ndan” önce inşa edilmiş olması sebebi ile yapı denetim firmasından muaftır.



## 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu 1472 ada 1 parsel, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlıdır. “Dört Blokluk Kargir Apartman” nitelikli olan parsel 6.217,50 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel topografik olarak eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf yapıdadır.

Parsel üzerinde mevcut durumda A, F2/A, F2/B ve F3 olmak üzere toplam 4 blok yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu F2/A blok ayrık nizam yapı şeklinde, betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 2 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı olarak inşa edilmiştir. Mevcut durumda anataşınmazın 2. bodrum katında otopark, depo, mescit alanları, 1. bodrum katında Ebulula Mardin Caddesi yönünden sağlanan giriş, yemekhane, revir, ofis odaları, zemin katta dükkanların konumlu olduğu alan ofis alanı, 1. 3. ve 4. normal kat alanları ofis alanı, 2. normal kat alanı ise yönetim katı olarak kullanılmaktadır. Bina içerisinde asansör ve her katta bay/bayan wc alanları yer almaktadır. Binada güvenlik kamerası, yangın sistemi, havalandırma sistemi, tavan tipi klima yer almaktadır. Bina içerisinde ısınma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kaloriferdir.

Anataşınmazın dış cephesi mantolama ile kaplıdır. Bina giriş kapıları alüminyum doğrama ve pencereleri ise PVC doğramadır. Bina girişinde zeminler granit, merdivenlerde ise mermer kaplıdır. Bina içerisinde ofis alanları kısmen laminat parke kısmen karo halı ile kaplıdır.

Genel olarak duvarlar su bazlı boyadır. Tavanlarda ise asma tavan şeklinde yapılmıştır. Islak hacimlerin bulunduğu alanlarda zemin ve duvarlar fayans döşeli, tavanları ise asma tavan şeklindedir.

Gayrimenkullere ilişkin fotoğraflar rapor ekinde sunulmuştur.

## 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Beşiktaş Belediyesi ve Beşiktaş Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda; 30.03.1994 onay tarihli ve B.01/61/200859 belge numaralı cephe tadilatı ruhsatında toplam inşaat alanı 1.816,58 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Ancak; incelenen yapı ruhsatında zemin kat alanı 100,00 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı ise 2.003,34 m<sup>2</sup> olarak yazılmıştır. Söz konusu alanların sehven yanlış yazıldığı ve toplam inşaat alanının yanlış olduğu düşünülmektedir. Bu sebeple toplam inşaat alanı mimari tadilat projesi üzerinde hesaplanmıştır. Beşiktaş Tapu Müdürlüğünde incelenen 28.03.1997 tarih ve 875 nolu mimari tadilat projesine göre parsel üzerinde yer alan yapı 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan ve 1.971,42 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanından oluşmaktadır.

Beşiktaş Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari projeye göre parsel üzerinde yer alan F2/A blok konumunun projesi ile uyumlu olduğu görülmüş ancak; alansal olarak projesinden farklı olduğu ve projesinde yer almayan bölümlerin inşa edildiği tespit edilmiştir. Mimari proje ile gayrimenkulün mevcut durum karşılaştırması sonucu tespit edilen aykırılıklar aşağıdaki gibidir.

- **2. Bodrum Kat:** Otopark girişinin sol tarafında proje dışı depo alanı ve mescit alanının oluşturulduğu,
- **1. Bodrum Kat:**
  - Bina dışında depo alanı ve su deposunun yapıldığı,
  - Projesine göre yol kotu altında kalan alanın kuzey ve güney cephelerinde toprak dolgusunun alınarak zemin üstü kotuna getirildiği,
  - Ebulula Mardin Caddesine bakan cepheden bina girişinin yapıldığı ve bu alanın projesinden farklı olarak giriş, yemekhane ve ofis kullanıma göre düzenlendiği,
- **Zemin Kat:**
  - Ebulula Mardin Caddesine bakan cephede yer alan balkon ve dükkan girişlerinin kapatıldığı, ön cephede yer alan balkon alanlarının bir kısmının inşa edilmediği ve yine bu bölümde bağımsız bölüm içinde camekan bölme ile galeri boşluğu oluşturularak dükkan kullanım alanlarının küçültüldüğü,
- **Çatı Katı:** Bu alanda yaklaşık 11,00 m<sup>2</sup>'lik alan oluşturulduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Yapı kayıt belgesinde belirtilen alanlar, yapılan değişiklikler, eksik imalatlar ve büyümeler sonucu oluşan alan bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Kat No	Kat Bilgisi	Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapılan Büyüme Alanı, m <sup>2</sup>	Değişiklik Sonrası Oluşan Kat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapılan Küçülme Alanı, m <sup>2</sup>	Değişiklikler Sonucu Oluşan Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>
2. Bodrum	Garaj, Jeneratör Odası	354,00	22,68	376,68	0,00	376,68
1. Bodrum	1 Numaralı Dükkan Eklentisi	199,34	26,45	225,79	0,00	225,79
Zemin	Bina Girişi, 1 ve 2 Nolu Dükkan, Depo	269,84	0,00	269,84	-19,20	250,64
1	3 ve 4 Nolu Daire, Depo	287,06	0,00	287,06	0,00	287,06
2	5 ve 6 Nolu Daire, Depo	287,06	0,00	287,06	0,00	287,06
3	7 ve 8 Nolu Daire, Depo	287,06	0,00	287,06	0,00	287,06
4	9 ve 10 Nolu Daire, Depo	287,06	0,00	287,06	0,00	287,06
Çatı	Depo	0,00	11,05	11,05	0,00	11,05
<b>Toplam</b>		<b>1.971,42</b>	<b>60,18</b>	<b>2.031,60</b>	<b>-19,20</b>	<b>2.012,40</b>

Yapılan değişiklikler, eksik imalatlar ve büyümeler sonucu oluşan bağımsız bölüm alan bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

B.B. No	Kat	Nitelik	Brüt, m <sup>2</sup>	Değişiklikler Sonucu Oluşan Brüt Alan, m <sup>2</sup>
1	1. Bodrum - Zemin	Dükkan	385,00	385,00
2	Zemin	Dükkan	106,87	102,96
3	1	Konut	123,61	123,61
4	1	Konut	123,61	123,61
5	2	Konut	123,61	123,61
6	2	Konut	123,61	123,61
7	3	Konut	123,61	123,61
8	3	Konut	123,61	123,61
9	4	Konut	123,61	123,61
10	4	Konut	123,61	123,61
<b>Toplam</b>			<b>1.480,75</b>	<b>1.476,84</b>

Rapora konu 1 numaralı bağımsız bölüm için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmıştır. 1. bodrum katta bulunan sığınak, kazan dairesi ve wc alanları zemin katta yer alan 1 numaralı bağımsız bölüm ile birleştirilerek toplam alanı 385,00 m<sup>2</sup> olarak beyan edilmiştir. Bunun dışında diğer bağımsız bölümlere yönelik yapılan proje değişiklikleri\_tadilat ruhsatı gerektirmeyen tadilat işlemi ile projesine uygun hale getirilebilir niteliktedir.

## 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- Ulaşım kolaylığı,
- İstanbul'un en merkezi konumlarından birinde yer alması,
- Mimari projede yer alan aykırılıklar için yapı kayıt belgesinin alınmış olması.

### Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

## 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Beşiktaş Tapu Müdürlüğünde ve Beşiktaş Belediye Başkanlığında yapılan incelemelere göre gayrimenkulün son üç yıllık dönemde gerçekleşen mülkiyet ve imar durumlarında değişiklik olmamıştır.

Rapora konu dükkan nitelikli 1 numaralı bağımsız bölüm için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında 29.06.2019 tarih ve YBY4RFA1 belge nolu yapı kayıt belgesi alınmıştır.

## 5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul "Dört Blokluk Kargir Apartman" nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımının niteliği doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

## 5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

## 5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

## 5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8 ve 5.9'uncu bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değer takdirinde çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile pazar yaklaşımı ve gayrimenkulün kira geliri getirebilecek bir mülk olması sebebiyle alternatif olarak gelir (gelirlerin kapitalizasyonu) yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

### 6.3 Emsal Araştırması

#### 6.3.1 Satılık Konut Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Çiftsan Gayrimenkul (0553 171 34 32) ile yapılan görüşmede Park Maya Sitesi içerisinde yer alan 7 katlı binanın 1. katında, 3+2 dubleks daire tipinde 224,00 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dairenin 5.275.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(23.549,10 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Çiftsan Gayrimenkul (0553 171 34 32) ile yapılan görüşmede Park Maya Sitesi içerisinde yer alan 7 katlı binanın 3. katında, 3+1 daire tipinde 167,00 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dairenin 4.685.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(28.053,89 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Sahibi (0533 595 17 22) ile yapılan görüşmede Park Maya Sitesi içerisinde yer alan 7 katlı binanın 7. katında, 3+1 dubleks daire tipinde 280,00 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dairenin 5.100.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(18.214,28 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4:** Remax Hills (0536 920 22 10) ile yapılan görüşmede Park Maya Sitesi içerisinde yer alan 7 katlı binanın 1. katında, 3+1 daire tipinde 170,00 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dairenin 3.900.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(22.941,17 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 5:** Kw Platin (0536 772 18 96) ile yapılan görüşmede Park Maya Sitesi içerisinde yer alan 7 katlı binanın 3. katında, 5+1 daire tipinde 240,00 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dairenin 4.250.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(17.708,33 ₺/m<sup>2</sup>)**

*\*Emsal gayrimenkullerin bulunduğu site içerisinde havuz, çocuk oyun alanı, güvenlik, kapalı otopark, dairelere ait depo alanları ve spor salonu yer almaktadır.*



### 6.3.2 Kiralık Konut Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Taştan Emlak (0532 215 80 95) ile yapılan görüşmede Park Maya Sitesi içerisinde yer alan 7 katlı binanın zemin katında, 3+1 daire tipinde 155,00 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dairenin 8.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. **(51,61 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

**Emsal 2:** 1-E-1 Gayrimenkul (0532 464 89 98) ile yapılan görüşmede Park Maya Sitesi içerisinde yer alan 7 katlı binanın 1. katında, 4+1 daire tipinde 190,00 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dairenin 9.500,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. **(50,00 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

**Emsal 3:** Sahibi ile yapılan görüşmede Park Maya Sitesi içerisinde yer alan 7 katlı binanın 3. katında, 3+1 daire tipinde 150,00 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dairenin 7.500,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. **(50,00 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

**Emsal 4:** Çiftsan Gayrimenkul (0553 171 34 32) ile yapılan görüşmede Park Maya Sitesi içerisinde yer alan 9 katlı binanın 7. katında, 4+1 daire tipinde 220,00 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dairenin 14.500,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. **(65,90 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

**Emsal 5:** Taştan Emlak (0532 215 80 95) ile yapılan görüşmede Park Maya Sitesi içerisinde yer alan 9 katlı binanın 9. katında, 4+1 daire tipinde 185,00 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dairenin 10.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. **(54,05 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

*\*Emsal gayrimenkullerin bulunduğu site içerisinde havuz, çocuk oyun alanı, güvenlik, kapalı otopark, dairelere ait depo alanları ve spor salonu yer almaktadır.*

### 6.3.3 Satılık ve Kiralık Dükkan Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Coldwell Banker Power (0505 600 75 70) ile yapılan görüşmede Zeytinoğlu Caddesine cepheli tek katlı 92,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 1.250.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(13.586,95 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2:** Coldwell Banker Power (0541 740 23 50) ile yapılan görüşmede Ebulula Mardin Caddesine cepheli zemin katı 100,00 m<sup>2</sup>, bodrum katı 100,00 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 200,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2 katlı dükkanın 2.200.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(17.600,00 ₺/m<sup>2</sup>)**

Ayrıca dükkanın 15.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(120,00 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

**Emsal 3:** Yazgan Emlak (0532 481 14 56) ile yapılan görüşmede Zeytinoğlu Caddesine cepheli tek katlı 42,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 1.450.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(34.523,80 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4:** Erdoğan Emlak (0533 218 50 40) ile yapılan görüşmede Zeytinoğlu Caddesine cepheli zemin katı 80,00 m<sup>2</sup>, bodrum katı 70,00 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 150,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2 katlı dükkanın 2.200.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(22.564,10 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 5:** Sahibi (0532 267 23 64) ile yapılan görüşmede Sülün Sokak ile Çalığışu Sokak kesişiminde yer alan zemin katı 190,00 m<sup>2</sup>, bodrum katı 80,00 m<sup>2</sup> ve 120,00 m<sup>2</sup> ön kullanım alanı olmak üzere toplamda 390,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2 katlı köşe konumlu dükkanın 39.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. **(156,00 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

**Emsal 6:** Turyap Bebek (0533 515 75 99) ile yapılan görüşmede rapora konu gayrimenkullere yakın konumlu, zemin katı 160,00 m<sup>2</sup>, bodrum katı 280,00 m<sup>2</sup> ve 150,00 m<sup>2</sup> ön kullanım alanı olmak üzere toplamda 590,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2 katlı köşe konumlu dükkanın 46.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. **(164,28 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

*\*Not: Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, Bodrum katlar zemin katın ¼'ü, Asma katlar zemin katın ½'si, Bahçe ve Ön Kullanım Alanları 1/3'ü oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.*

#### **Emsallerin Değerlendirilmesi:**

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda;

- Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle konut alanların yoğununda olduğu, konutların kısmen ofis alanı olarak kullanıldığı, dükkan nitelikli gayrimenkullerin ise çok yoğun olmadığı,
- Bölgede alım-satıma konu dükkan sayısının sınırlı olduğu ve oturmuş bir piyasa verisinin olmadığı,
- Dükkan nitelikli gayrimenkullerin, birim satış değerinin konum, cephe, reklam kabiliyeti, kullanım alanı, tadilat ihtiyacı vb. gibi kriterlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği,

tespit edilmiştir.

#### 6.4 Pazar Yaklaşımı İle Değer Takdiri

Bu yaklaşım çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmektedir.

Çevrede yapılan emsal araştırmalarına göre değerlendirme konusu taşınmazın birim değer analizi yapılmıştır.

**Gayrimenkul Değeri:** Gayrimenkul Alanı (m<sup>2</sup>) x m<sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m<sup>2</sup>)

B.B. No	Kat	Nitelik	Brüt, m <sup>2</sup>	Birim Değer ₺/m <sup>2</sup>	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
1	1. Bodrum	Dükkan Depo	282,04	5.750,00	1.621.730,00	1.622.000,00
	Zemin	Dükkan	102,96	23.000,00	2.368.080,00	2.368.000,00
2	Zemin	Dükkan	102,96	23.000,00	2.368.080,00	2.368.000,00
3	1	Konut	123,61	19.000,00	2.348.590,00	2.349.000,00
4	1	Konut	123,61	19.000,00	2.348.590,00	2.349.000,00
5	2	Konut	123,61	19.250,00	2.379.492,50	2.379.000,00
6	2	Konut	123,61	19.250,00	2.379.492,50	2.379.000,00
7	3	Konut	123,61	19.500,00	2.410.395,00	2.410.000,00
8	3	Konut	123,61	19.500,00	2.410.395,00	2.410.000,00
9	4	Konut	123,61	19.750,00	2.441.297,50	2.441.000,00
10	4	Konut	123,61	19.750,00	2.441.297,50	2.441.000,00
<b>Toplam</b>			<b>1.476,84</b>		<b>25.517.440,00</b>	<b>25.516.000,00</b>

Gayrimenkullerin toplam değeri **25.516.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

## 6.5 Gelir (Direk Kapitalizasyon) Yaklaşımı Değer Takdiri

Gelir (Direk Kapitalizasyon) yaklaşımı yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu:

- Konut birimleri için aylık kira m<sup>2</sup> birim değeri 60 -65 ₺/m<sup>2</sup>/Ay, dükkan birimleri için 95,00 ₺/m<sup>2</sup>/Ay olarak kabul edilmiştir.
- Konut birimleri amortisman süresi 25 yıl, kapitalizasyon oranı %4,00, dükkanlar için amortisman süresi 22 yıl, kapitalizasyon oranı ~%4,55 kabul edilmiştir.

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan gayrimenkul değeri aşağıdaki tablodaki gibidir.

B.B. No	Kat	Nitelik	Brüt, m <sup>2</sup>	Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup> /Ay	Aylık Kira Değeri, (₺)	Yıllık Net Gelir, ₺	Kapitalizasyon Oranı	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
1	1. Bodrum	Dükkan Depo	282,04	23,75	6.698,45	80.381,40	4,55%	1.768.390,80	1.768.000,00
	Zemin	Dükkan	102,96	95,00	9.781,20	117.374,40	4,55%	2.582.236,80	2.582.000,00
2	Zemin	Dükkan	102,96	95,00	9.781,20	117.374,40	4,55%	2.582.236,80	2.582.000,00
3	1	Konut	123,61	63,00	7.787,43	93.449,16	4,00%	2.336.229,00	2.336.000,00
4	1	Konut	123,61	63,00	7.787,43	93.449,16	4,00%	2.336.229,00	2.336.000,00
5	2	Konut	123,61	64,00	7.911,04	94.932,48	4,00%	2.373.312,00	2.373.000,00
6	2	Konut	123,61	64,00	7.911,04	94.932,48	4,00%	2.373.312,00	2.373.000,00
7	3	Konut	123,61	65,00	8.034,65	96.415,80	4,00%	2.410.395,00	2.410.000,00
8	3	Konut	123,61	65,00	8.034,65	96.415,80	4,00%	2.410.395,00	2.410.000,00
9	4	Konut	123,61	66,00	8.158,26	97.899,12	4,00%	2.447.478,00	2.447.000,00
10	4	Konut	123,61	66,00	8.158,26	97.899,12	4,00%	2.447.478,00	2.447.000,00
<b>Toplam</b>			<b>1.476,84</b>		<b>90.043,61</b>	<b>1.080.523,32</b>		<b>26.067.692,40</b>	<b>26.064.000,00</b>

Gayrimenkulün aylık kira değeri ~90.000,00 ₺, yıllık kira değeri ~1.080.000,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.

Gelir (Direk Kapitalizasyon) yaklaşımı ile gayrimenkullerin değeri **26.064.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı ve Gelir (Direk Kapitalizasyon) Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan ticari bina emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir (Direk Kapitalizasyon) yaklaşımı çalışmasına yer verilmiştir. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan "kapitalizasyon oranı"na bölünür.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Değerleme Yöntemi	Takdir Edilen Değer
Pazar Yaklaşımı	25.516.000,00
Gelir (Direk Kapitalizasyon) Yaklaşımı	26.064.000,00

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmaza ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor'un 5.6. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.



#### 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği*

*Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660*

*Yedinci Bölüm*

*Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar*

*Madde 22: (Değişik:RG-23/1/2014-28891)*

- *Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*
- *Birinci Fıkra r Bendi: (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesini 1. fıkrasının b ve r" bendleri incelendiğinde:

Söz konusu taşınmazların yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Ancak; taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliği ile mevcut durumuna uygun olmaması sebebiyle konu taşınmazların mevcut haliyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"bağımsız bölüm" olarak bulunmasının uygun olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

Söz konusu taşınmazların portföye uygun olabilmesi için ticari (ofis) olarak kullanılan bağımsız bölümlerin konut kullanımına dönüştürülmesi gerekmektedir.

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vakıf GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1472 ada 1 parselde konumlu F2/A blokta yer alan 2 adet dükkan ve 8 adet konut nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel pazar değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1472 Ada 1 parsel F2/A blokta yer alan 2 adet dükkan ve 8 adet konut nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, mevcut durum değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

B.B. No	Kat	Nitelik	KDV Hariç Takdir Edilen Değer, ₺	KDV Dahil Takdir Edilen Değer, ₺	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri, ₺
1	1. Bodrum - Zemin	Dükkan	3.990.000,00	4.708.200,00	16.480,00
2	Zemin	Dükkan	2.368.000,00	2.794.240,00	9.780,00
3	1	Konut	2.349.000,00	2.771.820,00	7.790,00
4	1	Konut	2.349.000,00	2.771.820,00	7.790,00
5	2	Konut	2.379.000,00	2.807.220,00	7.910,00
6	2	Konut	2.379.000,00	2.807.220,00	7.910,00
7	3	Konut	2.410.000,00	2.843.800,00	8.030,00
8	3	Konut	2.410.000,00	2.843.800,00	8.030,00
9	4	Konut	2.441.000,00	2.880.380,00	8.160,00
10	4	Konut	2.441.000,00	2.880.380,00	8.160,00
<b>Toplam</b>			<b>25.516.000,00</b>	<b>30.108.880,00</b>	<b>90.000,00</b>

Sonuç olarak gayrimenkulün toplam değeri:

**25.516.000,00 ₺ (Yirmibeşmilyonbeşyüzonaltıbin TürkLirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.



**Hakkı Erdem ÜNAL**  
Mimar  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 405910



**Hasan Serhat BERKLİ**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403376



**Yılmaz ALUÇ**  
Jeodezi ve Fotogrametri  
Yüksek Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 400902

#### RAPOR EKLERİ:

1. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
2. Gayrimenkullere Ait Mimari Proje Bilgileri
3. Gayrimenkule Ait Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Kayıt Belgesi
4. İmar Durum Yazısı
5. Tapu Kayıt Belgeleri
6. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri