



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

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

(KARGİR İŞHANI)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2016-HALKGYO-22**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TALEP EDEN KURUM</b>                     | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>                   | 04.11.2016 tarihli sözleşme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>           | 03.11.2016 -22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                       | Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 numaralı parselde kayıtlı B + Z + Asma Kat + 3.Normal katlı "Kargir İşhanı" vasıflı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                     | 12.12.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>RAPOR TARİH VE NO</b>                    | 16.12.2016 / 2016-HALKGYO-22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>SAHİBİ</b>                               | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>HİSSESİ</b>                              | Tam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>TAPU İNCELEMESİ</b>                      | 14.11.2016 tarihinde, saat 17:06 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.<br><i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil eden takyidat kaydı bulunmadığı kanaatine varılmıştır.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>İMAR DURUMU</b>                          | Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgiye göre, "13/09/2013 tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma amaçlı Nazım İmar kapsamında "THK1" lejantında bulunan "Ticaret-Kültür-Hizmet Alanı"nda kalmakta olup Hmax=12,50 m irtifada yapılanma hakkı" bulunmaktadır. Söz konusu nazım plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları devam etmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesinde onay aşamasında olan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumunun belli olacağı belirtilmiştir. Taşınmaz 13.09.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş Dolmabahçe Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (Kentsel Sit, Etkileme Geçiş Ve Koruma Alanı Kısmı)kapsamında kalmakta olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı henüz onaylanmamıştır. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetli olması nedeniyle imar planından olumsuz olarak etkilenmemektedir. |
| <b>KISITLILIK HALİ</b>                      | Değerleme konusu bağımsız bölüm için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>DEĞERİ</b>                               | <b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:18.185.000,-TL.</b><br>(ONSEKİZMİLYONYÜZSEKSENBEŞBİNTÜRKLİRASI)<br><b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 100.000,-TL/ay</b><br>(YÜZBİNTÜRKLİRASI/AY)<br><b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ :1.200.000,-TL/YIL</b><br>(BİRMİLYONİKİYÜZBİNTÜRKLİRASI/YIL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>   | ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b> | H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>             | Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 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                                                                                | 13        |
| 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki                                                                                        | 13        |
| 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler                                                          | 14        |
| 3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb) | 14        |
| 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu                                              | 14        |
| 3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi                                                    | 14-...-22 |
| 3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler                                 | 22-23     |
| 3-9 Taşınmazın Tanıtılması                                                                                         | 23        |
| 3-9-1 Ulaşım Özellikleri                                                                                           | 23-24     |
| 3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri                                                           | 24-25     |
| <b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>                                                                                      | <b>26</b> |
| 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri | 26-27-28  |
| <b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>                                                                                 | <b>28</b> |
| 5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler                                   | 28        |
| 5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi                                                                          | 28        |
| 5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler                                                        | 28        |
| 5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler                                                                   | 28        |
| 5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi                                                                                | 29        |
| 5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi                                                                                    | 29        |
| 5-3-1-3 Maliyet Yöntemi                                                                                            | 29        |
| 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi                                                                                         | 29        |
| 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi                                                         | 30        |
| 5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi                                                           | 30        |
| 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi                                                               | 30        |
| 5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi                                                                                      | 30        |
| 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi                                                                       | 31        |
| 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi                                                                    | 31        |

|                                                                                                                                                                                                                                                 |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi                                                                                                                                                                             | 31           |
| 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar                                                                                                                                         | 31           |
| 5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi                                                                                                                                                                                     | 31           |
| 5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları                                                                                                                                                | 31           |
| <b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>                                                                                                                                                                                                | <b>31</b>    |
| 6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması                                                                                                               | 31           |
| 6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri                                                                                                                                                         | 31           |
| 6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş                                                                     | 32           |
| 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 | 32           |
| 6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi                                                                                                                                          | 32           |
| <b>7 - SONUÇ</b>                                                                                                                                                                                                                                | <b>32-33</b> |
| <b>8 – EKLER</b>                                                                                                                                                                                                                                | <b>34</b>    |
| 8-1 Uydu Fotoğrafı                                                                                                                                                                                                                              | 34           |
| 8-2 Fotoğraflar                                                                                                                                                                                                                                 | 35-36-37     |
| 8-3 Belgeler                                                                                                                                                                                                                                    | 37-...-44    |
| 8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı                                                                                                                                                                                                           | 44           |
| 8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı                                                                                                                                                                                                         | 45           |
| 8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı                                                                                                                                                                                                         | 45           |
| 8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi                                                                                                                                                                                      | 46           |
| 8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi                                                                                                                                                                                     | 47           |
| 8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri                                                                                                                                                                  | 48           |

### 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 Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 16.12.2016 tarihinde 2016-HALKGYO-22 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

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

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

14.11.2016 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak (SPK Lisans No:402973)** tarafından taşınmaz 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 Hüseyin 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 12.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 16.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 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 Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

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

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde "Kargir İşhanı" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme 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 değerleme çalışması İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi konumlu gayrimenkulün piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

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

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

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

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

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

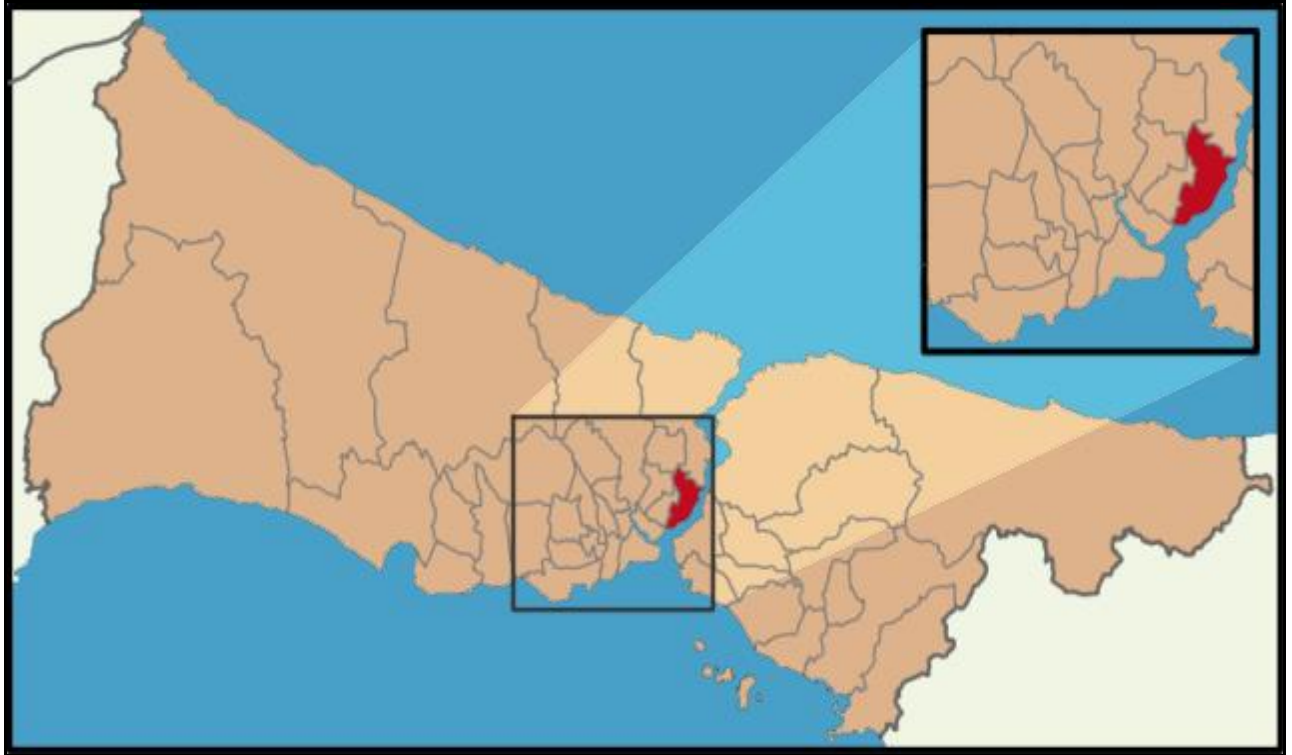
Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



**BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

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

**İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler:**



**(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 yarımada'nın 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 Boğazı, 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 ayırım 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 Yarımada'ları 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 peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin 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 (peneplen) 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 değildir. Soğu 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. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'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 peneplen 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 ekvator'dan 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 uymuş, 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, yabani erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağı 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. Boğazi'nin 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 şehridir. Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul. İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, 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 kafilesini, 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 değerın 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 gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

## **Beşiktaş İlçesi Genel Veriler**

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur. 1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 kilometrekare, nüfusu 2000 sayımına göre 190, 813'tür.

Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür. Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir. Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkeziydi. Bizans döneminde (4. yy-15. yy) günümüzün Beşiktaş'ının kıyıları şu üç önemli yapıyla tanınırdı: "Auapulus"ta (akıntıya karşı) bulunan Ayios Mihael Kilisesi, imparatorların yazlık ikametgahı olan Ayios Mamas saray kompleksi ve Fokas Manastırı. Bunlardan Ayios Mihael Kilisesi Konstantinopolis'in kurucusu olan I. Constantinus (305-337) döneminde inşa edilmişti ve Hristiyan hacıların ziyaret ettiği çok ünlü bir hac merkeziydi. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Bizans dönemi boyunca Boğaziçi özellikle Karadeniz'den gelen yağmacıların akınlarına uğramış, bunların yarattığı tahribat ve saldıkları korku surdışı yerleşmelerin gelişmesini engellemiştir. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Özellikle Kaptan-ı Derya Barbaros Hayreddin Paşa'nın ilgisi dolayısıyla bilhassa denizcilik açısından büyük önem kazanmıştır. Barbaros Hayreddin, İstanbul'da olduğu zamanlarda Beşiktaş'ta bir yalıda ikamet etmiş, burada bir cami, bir medrese bir de sübyan mektebi inşa ettirmiştir. Barbaros, vefatından sonra buraya defnedilmiştir.

## **Tarihi semtleri**

Arnavutköy: Bebek'le Kuruçeşme arasında yer alır. İlkçağda adı Hestai idi. Bizans döneminde Promotu ve Anapulus olarak da bilinirdi. Boğaziçi'ndeki önemli ibadet yerlerinden biri olan Ayios Mihael Kilisesi buradaydı. Konstantinos tarafından yaptırıldığı söylenen bu kilisede Başmelek Mihael'in mozaik bir ikonası saklanıyordu. Arnavutköy adını hangi nedenle ve ne zaman aldığı kesinlikle bilinmemektedir. Bir rivayete göre, II. Mehmed (Fatih) Arnavutluk'a egemen olmasından sonra yöreden getirilen Arnavutları bu semte yerleştirmiştir.

Aşıyan: Bebek ile Rumelihisarı arasında, bugün aynı isimle anılan mezarlık sırtlarında bulunan semt. Sahilden denizin içine uzanan dil, Boğaz'ı çok daralttığı için buraya Yunanca Lomekopi, Türkçe olarak da Boğazkesen denilirdi. Semt bugünkü adını şair Tevfik Fikret'in bu mahalledeki evinden almaktadır. Farsça bir sözcük olan "aşıyan"ın anlamı "kuş yuvası"dır.

Balmumcu: Barbaros Bulvarı üzerinde Yıldız'la Zincirlikuyu kavşağı arasında kurulu mahalle. Bugünkü Balmumcu Mahallesi'nin bulunduğu yerde II. Mahmud döneminde (1808-1839) aynı adla anılan bir çiftlik bulunuyordu. Balmumcu Kasrı denilen köşk daha sonra Abdülaziz döneminde yapılmıştı.

Bebek: Osmanlı döneminde Bebek'e ve Bebek adının kökenine ait ilk bilgiler İstanbul'un fethinin hemen öncesine gider. II. Mehmed'in (Fatih) Rumeli Hisarı'nın yapımı ve kuşatma sırasında asayişin sağlamak üzere buraya Bebek Çelebi adlı veya lakaplı bir bölükbaşı tayin ettiğini; Bebek Çelebi'nin semtte bir köşk ve bir bahçe kurduğunu, ölümünden sonra semtin

onun adıyla anıldığını yazmaktadır. 18. yy sonundan 19. yy ortalarına kadar olan dönemi kapsayan Bostancıbaşı Defterleri`nden, Arnavutköy iskelesinden Rumelihisarı`na uzanan bu sahilde, şeyhülislam, Rumeli kazaskeri, reisülküttab, hekimbaşı gibi devlet ricalinin, birkaç nesil aynı ailenin elinde kalmış ya da kalacak olan 40 kadar sahilsaray ile bahçelerinin bulunduğu anlaşılmaktadır.

Kuruçeşme: Ortaköy`den Defterdarburnu ile; Arnavutköy`den Sarrafburnu ve Çorlulu Ali Paşa Yalısı (bugünkü Robert Lisesi girişi) ile ayrılan sahil boyunca ve arkasındaki sarp kayalık tepelerde yer alır. Semt sakinleri, koruları ve bol akar suları yüzünden, eski isminin Kuruçeşme olduğunu iddia ederler. Tarih boyunca yeşil koruları ile anılan Kuruçeşme gravürlerde de böylece resmedilmiştir. Başvekalet arşivinde Asakir-i Mansure teşkilatı zamanında sayıları 28 olarak tespit edilen bahçeler arasında adı sayılmaktadır. Sultanlara ve zamanın yüksek rütbeli kişilerine ait olan sahilhane ve köşk bahçelerine çok önem verilmiş, hatta zaman zaman Avrupa`dan bahçıvanlar getirtilerek bahçeler düzenlenilmiştir.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

|                                 |                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ VE HİSSESİ</b>        | : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)                                                                                                                                                       |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b>             | : İSTANBUL-BEŞİKTAŞ                                                                                                                                                                                   |
| <b>BUCAĞI</b>                   | : -                                                                                                                                                                                                   |
| <b>MAHALLESİ</b>                | : SİNANPAŞA                                                                                                                                                                                           |
| <b>SOKAĞI</b>                   | : -                                                                                                                                                                                                   |
| <b>MEVKİİ</b>                   | : -                                                                                                                                                                                                   |
| <b>PAFTA NO</b>                 | : 15                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ADA NO</b>                   | : 291                                                                                                                                                                                                 |
| <b>PARSEL NO</b>                | : 93                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b> | : KARGİR İŞHANI                                                                                                                                                                                       |
| <b>B.B. NİTELİĞİ</b>            | : -                                                                                                                                                                                                   |
| <b>KAT/ BB.NO</b>               | : -                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ARSA ALANI</b>               | : 267,53 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                               |
| <b>ARSA PAYI</b>                | : -                                                                                                                                                                                                   |
| <b>YEVİMİYE NO</b>              | : 7785                                                                                                                                                                                                |
| <b>CİLT NO</b>                  | : 8                                                                                                                                                                                                   |
| <b>SAHİFE NO</b>                | : 715                                                                                                                                                                                                 |
| <b>TAPU TARİHİ</b>              | : 27.10.2010                                                                                                                                                                                          |
| <b>MÜLKİYET DURUMU</b>          | : Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input checked="" type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/><br>Arsa <input type="checkbox"/> |

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

14.11.2016 tarihinde, saat 17:06 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.



### 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Yapı Kullanım İzin Belgesi ve Yapı Ruhsatı
- Takyidat Belgesi
- Mimari Proje
- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Paftası

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

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

Tapu kayıtlarına göre "Kargir İşhanı " nitelikli ana taşınmaz için işyerlerine resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

### 3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

#### TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

##### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibarıyla konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

| Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016 |                |                    |                    |                                                     |       |
|-----------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|-------|
| Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016          |                |                    |                    |                                                     |       |
| Göstergeler                             | Yıl            |                    |                    | Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%) |       |
|                                         | 2016           | 2015 <sup>1)</sup> | 2014 <sup>1)</sup> | 2016                                                | 2015  |
| Bina Sayısı                             | 32 548         | 25 424             | 45 037             | 28,0                                                | -44,8 |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )             | 52 070 237     | 39 581 401         | 67 165 117         | 31,6                                                | -41,1 |
| Değer (TL)                              | 45 903 339 960 | 33 136 804 146     | 52 083 617 074     | 38,5                                                | -36,4 |
| Daire sayısı                            | 248 925        | 184 856            | 297 950            | 34,7                                                | -38,9 |

<sup>1)</sup> Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

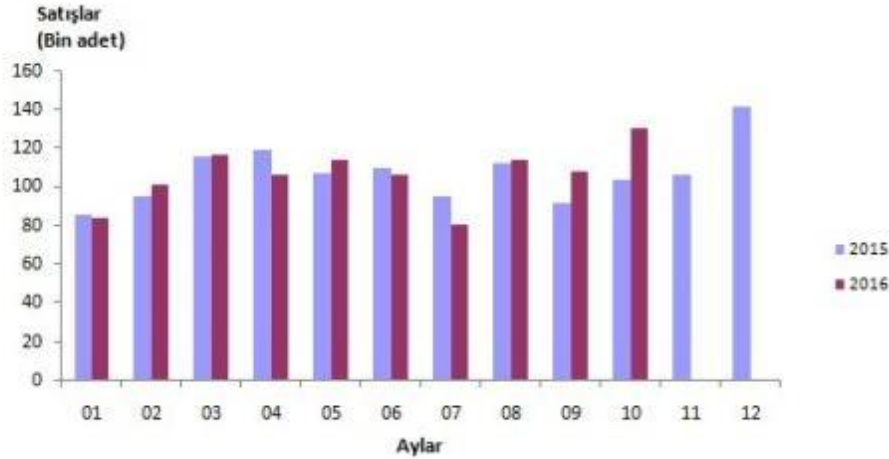
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı

başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar lirasına ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

### **Türkiye’de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı**

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130 274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21 094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul’u, 14 449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

### **Konut satış sayıları, 2015-2016**



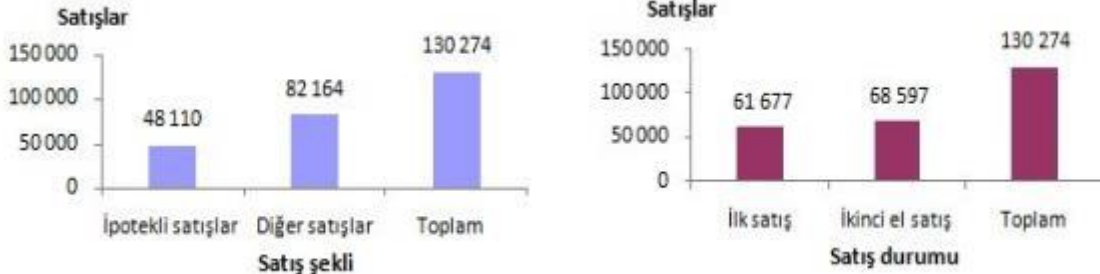
### **İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.**

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48 110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8 621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

### **Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.**

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82 164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8 535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara’yı 4 760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

**Satış şekline göre konut satışı,  
Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı,  
Ekim 2016**



**Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı**

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61 677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9 996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3 219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

**İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi**

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8 131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1 566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

**Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

**Tehditler:**

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

#### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

#### KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

##### Konut Fiyat Endeksi (KFE)

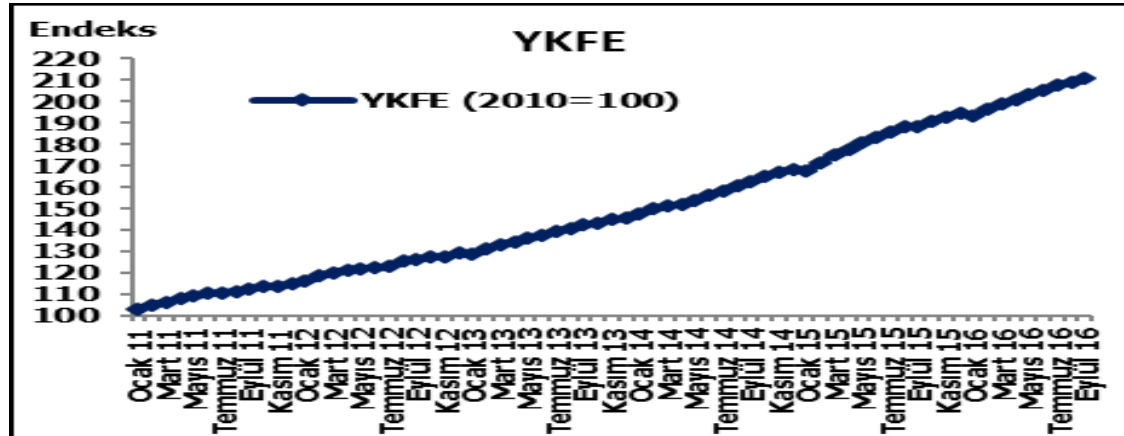
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m2** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m2** olarak gerçekleşmiştir.

**Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim**

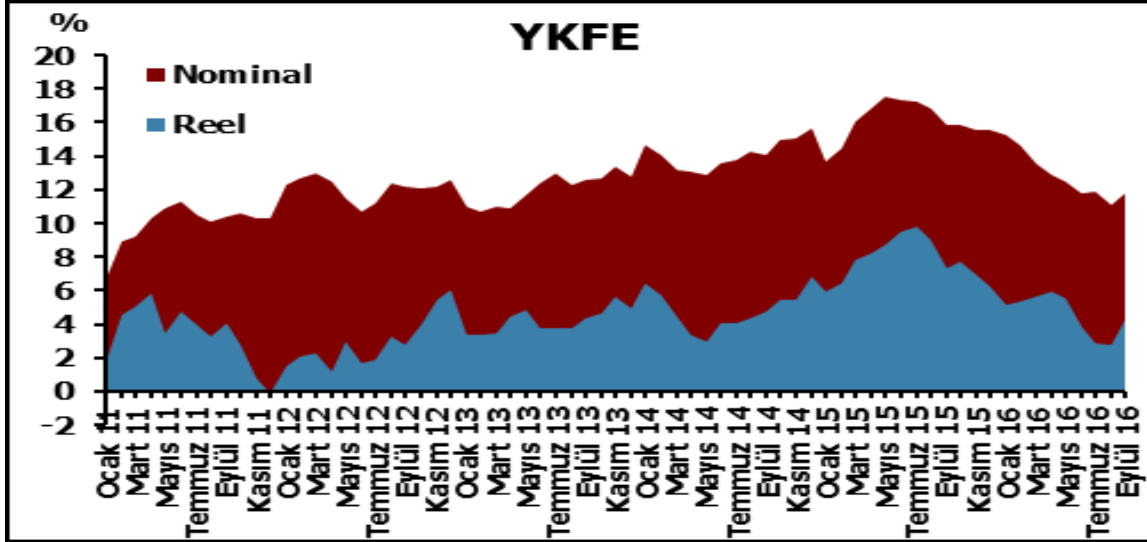
##### Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak **210,44** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

**Grafik I.3. YKFE Grafik**



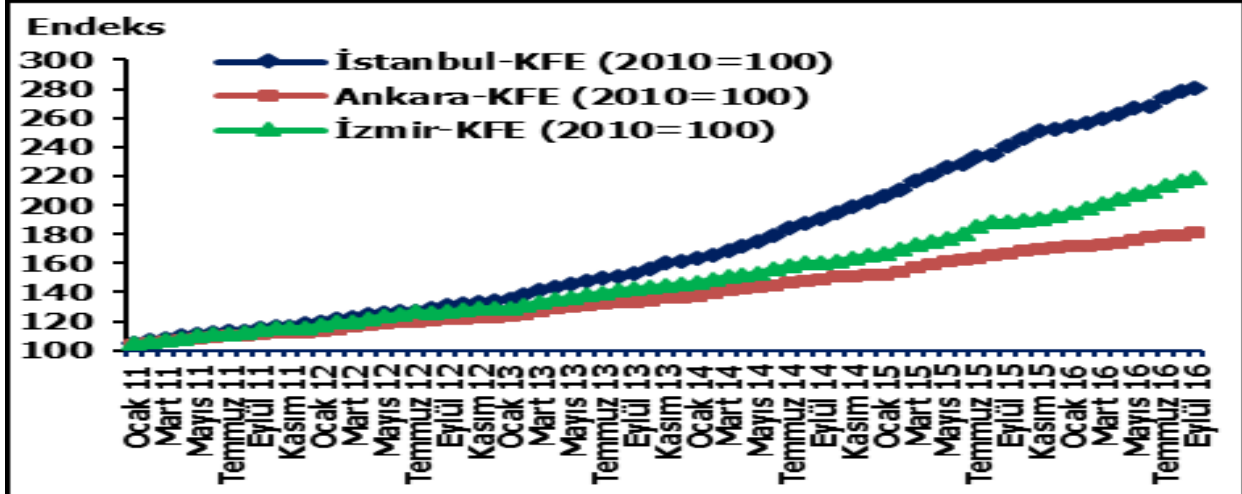
#### I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



#### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

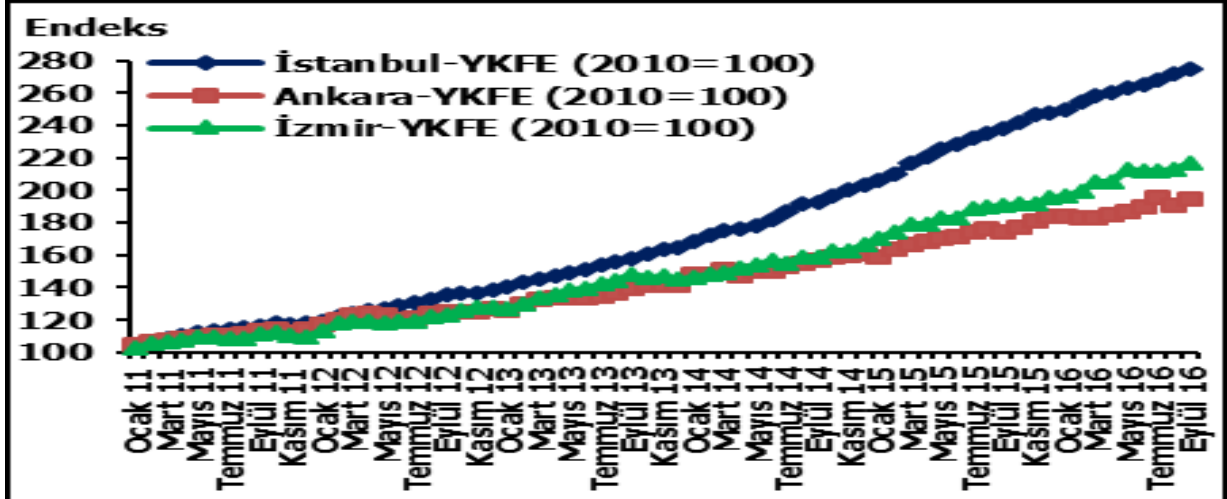
#### Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

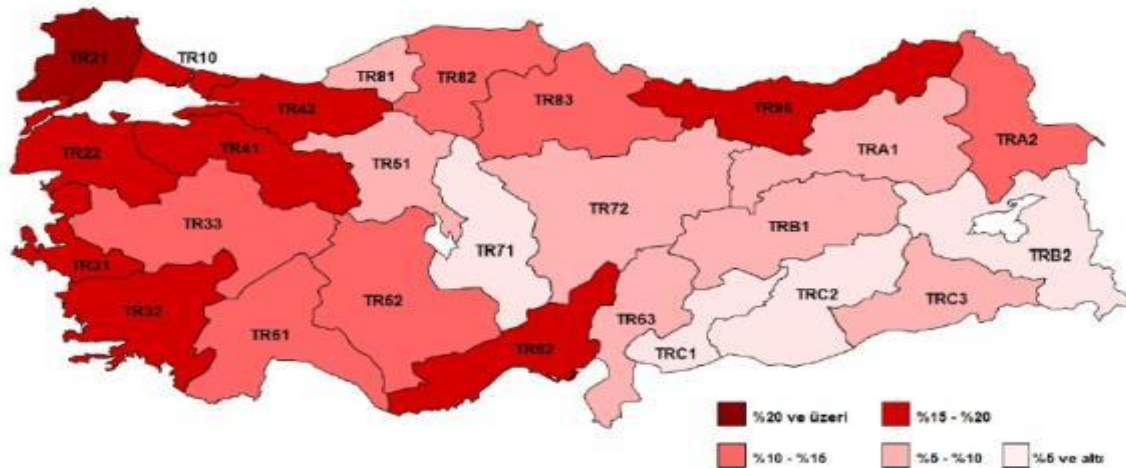


**Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi**



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey<sup>2</sup> bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

#### KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

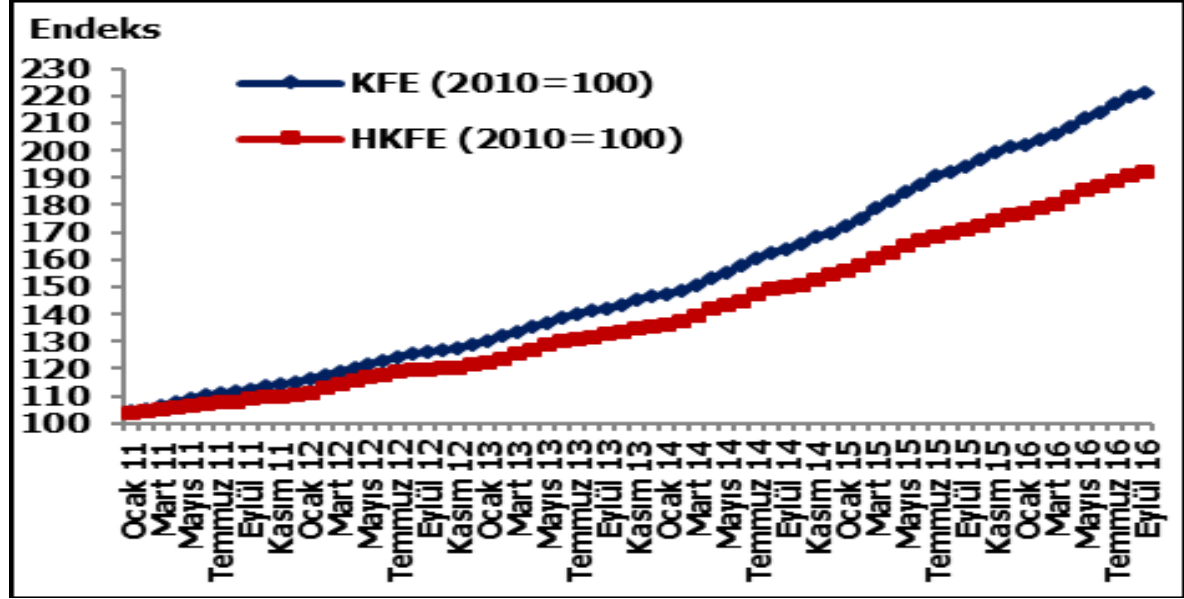


#### HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

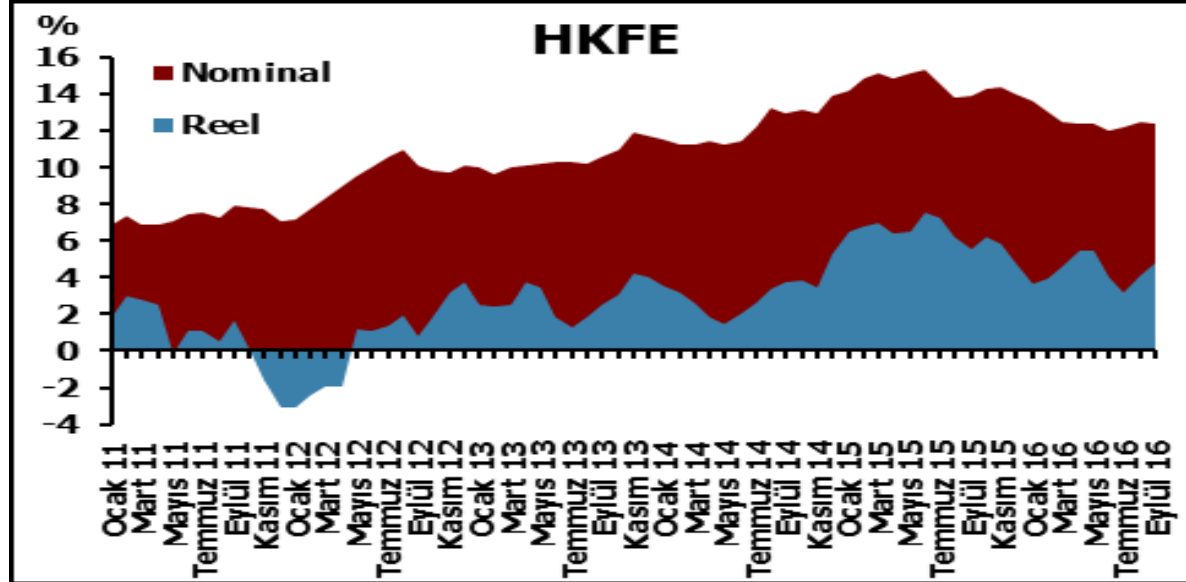
##### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

**Grafik II.1. KFE ve HKFE**



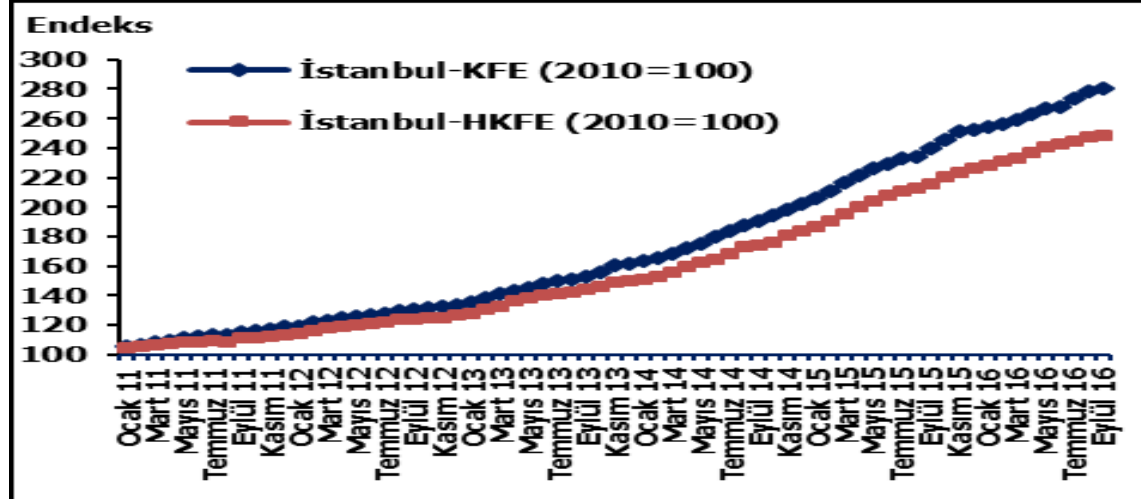
**Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim**



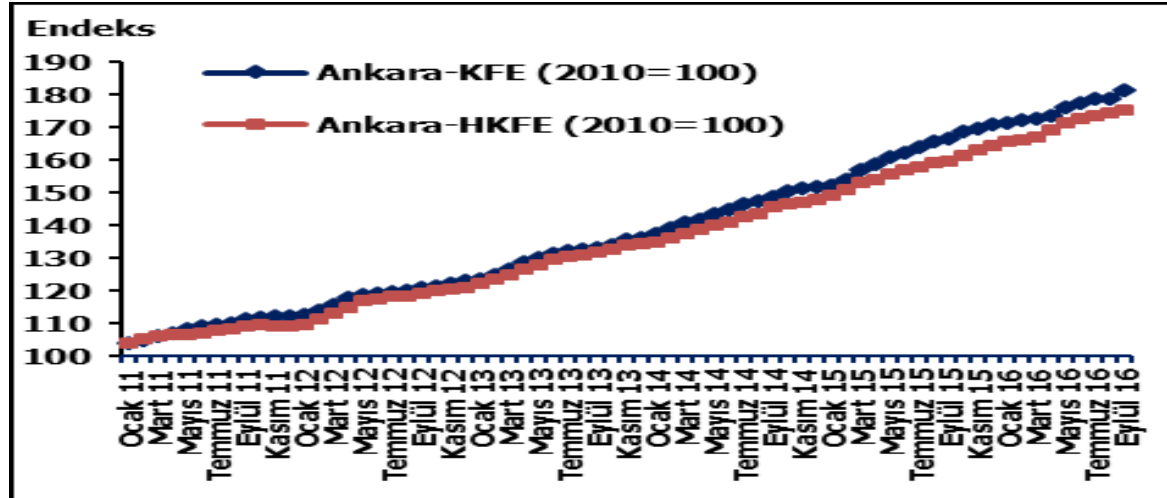
### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

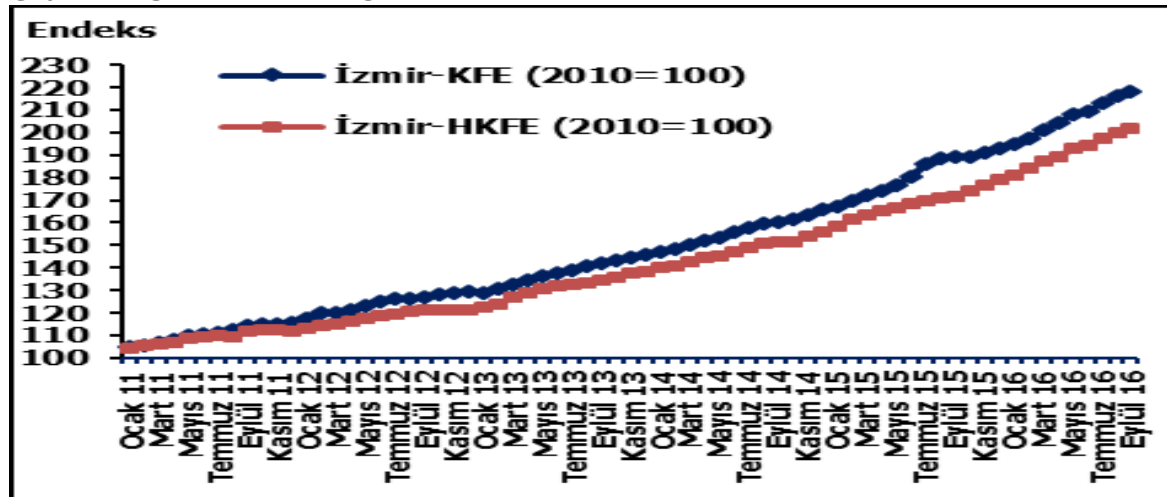
**Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE**



**Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE**

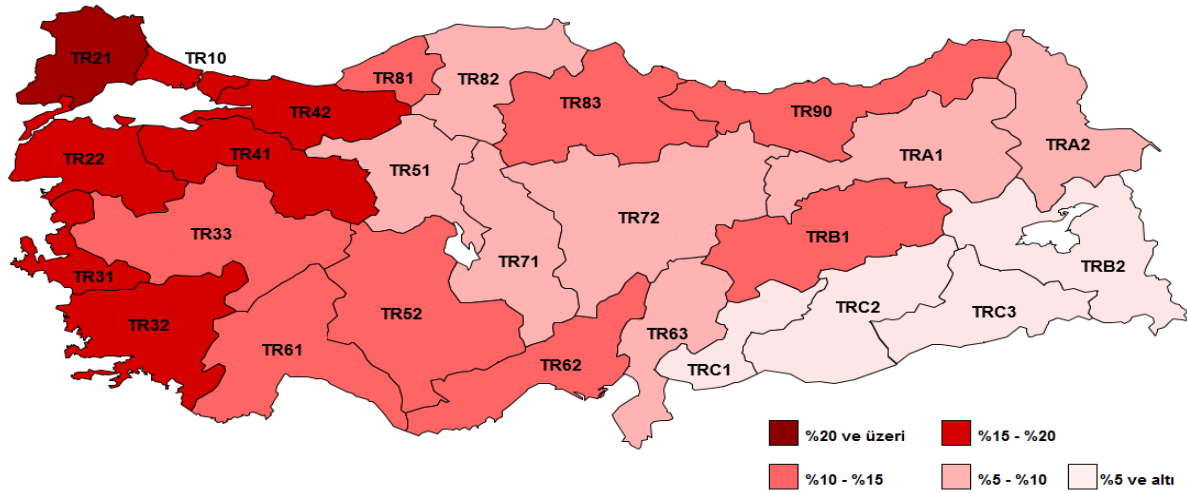


**Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE**



### HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.



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

#### İmar Durumu

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgiye göre, "13/09/2013 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar kapsamında "THK1" lejantında bulunan 'Ticaret-Kültür-Hizmet Alanı'nda kalmakta olup, Hmax=12,50 m irtifada yapılanma hakkı'na sahiptir. Söz konusu nazım plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları devam etmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde onay aşamasında olan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumunu netleşecektir.

Taşınmaz rapor tarihi itibarıyla 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş Dolmabahçe Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (Kentsel Sit, Etkileme Geçiş ve Koruma Alanı Kısmı) kapsamında kalmakta olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı henüz onaylanmamıştır.

#### Mimari Proje

Taşınmazın Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait; Yapı Kullanım İzin Belgesi üzerinde belirtilen 16.02.1982 tarihli, 6788 sayılı onaylı mimari projesi ve 10.11.1983 tarih ve 6017 sayılı onaylı tadilat mimari projesi incelenmiştir. Tadilat projesi yeni tarihli olması sebebiyle yasal projesi olarak kabul edilmiştir.



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

Değerlemesi yapılan taşınmazın cins tashihi işlemi gerçekleştirilmiş olup, yapılan incelemelerde dosyasında yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Yapı kullanım izin belgesi üzerinde 24.11.1983 tarih 83-1/18 sayılı "Yapı Ruhsatı" olduğu belirtilmiştir. Ayrıca 03.07.1985 muayene tarihli, 85/2975 sayılı "Yapı Kullanım İzin Belgesi" dosyasında incelenmiştir.

### **Cezai Tutanak**

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. 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**

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

## **3-9 Taşınmazın Tanıtılması**

### **3-9-1 Ulaşım Özellikleri**



(Koordinatları: 41.042187 K – 29.00490 D)



Değerlemeye konu taşınmaz; Sinanpaşa Mahallesi, Ortabahçe Caddesi, No: 6 Beşiktaş/İstanbul posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin bilinen noktalarından olan Galata Köprüsü üzerinde kuzey istikametinde ilerlenir ve Kemer altı Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde ~800 m ilerlenilerek Meclisi Mebusan Caddesine geçilir. Cadde üzerinde ~2750 m ilerlenerek sola Ortabahçe Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde ~50 m ilerlenir ve sağ kolda konumlu konu taşınmaza ulaşılır.

İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş, ulaşım konusunda büyük avantaja sahiptir. Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin Avrupa yakasındaki ayakları Beşiktaş ilçesindedir. 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 Edirnekapi, İstanbul Otogarı (Bayrampaşa), Topkapı, Derbent, İstinye, Mecidiyeköy, Mescid-i Selam (Sultangazi), Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Güzeltepe-Kağıthane gibi kentin diğer bölgelerine otobüsle doğrudan ulaşım vardır. Barbaros Bulvarı, Dolmabahçe Caddesi, Büyükdere Caddesi, Boğaziçi Sahil Yolu ve Nispetiye Caddesi gibi ana arterler hem şehir içi ulaşım da hem de toplu taşıma da büyük öneme sahiptir. 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-Hacıosman Metro Hattı'nın 4. Levent ve Levent istasyonlar 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.

Taşınmazın yakın çevresinde; Beşiktaş İskelesi, Büyük Beşiktaş Çarşısı, Vodafone Arena, Bahçeşehir Üniversitesi, Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Taksim Gezi Parkı, İstiklal Caddesi, Harbiye Açık Hava Sahnesi ve Yıldız Parkı bulunmaktadır. Tarihi bir merkez olan bölgede yapılaşma 5-6 katlı binalardan oluşmaktadır. Konu taşınmazın önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

| Önemli Yerler        | Mesafe (km) |
|----------------------|-------------|
| Beşiktaş Belediyesi  | 4.25 km     |
| Beyoğlu Kaymakamlığı | 0.75 km     |
| Galata Köprüsü       | 3.5 km      |
| Boğaziçi Köprüsü     | 3.8 km      |
| Beşiktaş İskelesi    | 0.2 km      |

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

#### **Ana Gayrimenkul**

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, Ortabahçe Caddesi üzerinde konumlu "Kargir İşhanı" nitelikli 6 kapı numaralı bodrum kat, zemin kat, asma kat, 3 normal kattan oluşan, toplam 6 katlı binadır. Değerleme konusu taşınmaz betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 1.145 m<sup>2</sup>'dir. Hâlihazırda banka binası olarak kullanılmaktadır. Binanın zemin ve asma katı dış cephesi alüminyum giydirme ve 1.2.3. katlar dış cephesi sıva üzeri boyalıdır. Binanın ısıtma sistemi kaloriferlidir. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemede;

Bodrum kat: projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre ~240 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, kömürlük, kazan dairesi, kiralık kasa, şube kasası, arşiv, hol ve sığınak hacimlerinden oluşmaktadır. Bodrum katta herhangi bir projesine aykırı büyüme bulunmamakta olup, iç mekan duvarları ve oda kullanım amaçları değiştirilmiştir. Bodrum kat hacminde zeminlerin bir kısmı granit, bir kısmı seramik kaplamadır, duvarları saten alçı üzeri boya, tavanı ise sıva üzeri tavan boyası ile kaplıdır. Zemin kata çıkış merdiveni granit kaplama olup korkuluklar alüminyum doğramadır.

Zemin katta: projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre ~240m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, bina girişi, servis, müdür odası ve kat merdiveni hacimleri yer almakta olup, yerinde yapılan incelemelere göre bina girişinin batı cephede orta kısma kaydırıldığı, asma kata ulaşım için betonarme merdiven yapıldığı ve müdür odası hacminin iç mekan duvarları kaydırılarak büyütüldüğü ve vezne alanı yapıldığı tespit edilmiştir. Zemin katta zeminler müdür odası ve vezne hacminde laminant parke, diğer hacimlerde granit kaplamadır. Duvarlar saten alçı üzeri boya kaplı şekildedir. Kat merdivenleri granit kaplama olup korkuluklar alüminyum doğramadır.

Asma kat: projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre ~140m<sup>2</sup> + ~68m<sup>2</sup>(teras) brüt kullanım alanlı olup, servis alanı, wc-lavabo, mutfak hacmi yer almaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre 1. Kat ve zemin kat katlar arası sirkülasyon için ayrı bir betonarme merdiven yapılmış ve iç hacimlerde alüminyum kasa ile cam odalar oluşturulduğu tespit edilmiştir. Asma katta zeminler oda hacminde laminant parke, diğer hacimlerde granit kaplamadır. Duvarlar saten alçı üzeri boya kaplı şekildedir. Kat merdivenleri granit kaplama olup, korkuluklar alüminyum doğramadır. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplama duvarlar tavana kadar fayans kaplamadır.

1.normal kat: projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre ~175m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, servis alanı, wc-lavabo hacimleri yer almaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre 1. Kat ve asma kat katlar arası sirkülasyon için ayrı bir betonarme merdiven yapılmış ve iç hacimlerde alüminyum kasa ile cam odalar oluşturulduğu tespit edilmiştir. 1.katta zeminler oda hacminde laminant parke, diğer hacimlerde granit kaplamadır. Duvarlar saten alçı üzeri boya kaplı şekildedir. Kat merdivenleri granit kaplama olup, korkuluklar alüminyum doğramadır. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplama duvarlar tavana kadar fayans kaplamadır.

2.normal kat: projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre ~175m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, servis alanı, wc-lavabo hacimleri yer almaktadır. 2.katta zeminler laminant parke kaplamadır. Duvarlar saten alçı üzeri boya kaplı şekildedir. Kat merdiveni granit kaplama olup, korkuluklar alüminyum doğramadır. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplama duvarlar tavana kadar fayans kaplamadır.

3.normal kat: projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre ~175m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, servis alanı, wc-lavabo hacimleri yer almaktadır. 2.katta zeminler laminant parke kaplamadır. Duvarlar saten alçı üzeri boya kaplı şekildedir. Kat merdiveni granit kaplama olup korkuluklar alüminyum doğramadır. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplama duvarlar tavana kadar fayans kaplamadır.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

#### EMSAL 1: SAHİBİ (ATTİLA TELLİOĞLU): 0532 431 37 43

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Beşiktaş Caddesi ile Süleyman Seba Caddesi kesişiminde yer alan, 70m<sup>2</sup>(2B)+160m<sup>2</sup>(1B)+160m<sup>2</sup>(Zemin)+160m<sup>2</sup>(1N.kat) şeklinde , toplamda 550 m<sup>2</sup> alanlı 53.000,-TL net kiracısı bulunan dükkan 7.000.000,-\$ bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %15 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin Beşiktaş caddesine cepheli olması ve kullanım amacı da göz önünde bulundurularak negatif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                    |                             |
|--------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 550 m <sup>2</sup> | 12.727,-\$/m <sup>2</sup>   |
| <b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 550 m <sup>2</sup> | 10.818,-\$/m <sup>2</sup>   |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 550 m <sup>2</sup> | 7.573,-\$/m <sup>2</sup>    |
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                   | 550 m <sup>2</sup> | 96.36 TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>  | 550 m <sup>2</sup> | 67.45 TL/m <sup>2</sup> /ay |

#### EMSAL 2: İZ EMLAK: 0542 307 54 40

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Şht. Asım caddesi üzerinde yer alan, 70m<sup>2</sup> Bodrum +60m<sup>2</sup> Zemin kat şeklinde toplam 130 m<sup>2</sup> alanlı, 6.000,-TL kira getirisi bulunan dükkan 2.150.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %15 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin arka caddeye cepheli olması ve kullanım amacı da göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                    |                             |
|--------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 130 m <sup>2</sup> | 16.538,-TL/m <sup>2</sup>   |
| <b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 130 m <sup>2</sup> | 14.057,-TL/m <sup>2</sup>   |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 130 m <sup>2</sup> | 18.275,-TL/m <sup>2</sup>   |
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                   | 130 m <sup>2</sup> | 46.15 TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>  | 130 m <sup>2</sup> | 60,-TL/m <sup>2</sup> /ay   |

#### EMSAL 3 İSTANBUL GAYRİMENKUL: 0505 420 48 44

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ortabahçe Caddesi üzerinde yer alan 291 ada 91 parsel üzerinde konumlu, 130m<sup>2</sup>bodrum+222m<sup>2</sup>Zemin kat, toplamda 332 m<sup>2</sup> alanlı 50.000,-TL kira getirisi olan dükkan 3.500.000,-\$ bedel ile satılıktır. Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede emsal fiyatının çok yüksek, gerçekçi fiyatının 2.000.000,-\$ olduğu öğrenilmiştir. Emsalin Ortabahçe caddesine 3m cephesi olması ve kullanım amacı da göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                    |                              |
|--------------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 332 m <sup>2</sup> | 6.024,-\$/m <sup>2</sup>     |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 332 m <sup>2</sup> | 7.229,-\$/m <sup>2</sup>     |
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                   | 332 m <sup>2</sup> | 150.60 TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>  | 332 m <sup>2</sup> | 180,-TL/m <sup>2</sup> /ay   |

**EMSAL 4: İSTANBUL GAYRİMENKUL: 0505 420 48 44**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ortabahçe Caddesi üzerinde yer alan 291 ada 91 parsel üzerinde konumlu, 2.normal katta 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis alanlı 8.000,-TL kira getirisi olan ofis 2.300.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %15 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

|                                            |                    |                             |
|--------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 300 m <sup>2</sup> | 7.666,-TL/m <sup>2</sup>    |
| <b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 300 m <sup>2</sup> | 6.516,- TL/m <sup>2</sup>   |
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                   | 300 m <sup>2</sup> | 26.67 TL/m <sup>2</sup> /ay |

**EMSAL 5: SAHİBİ(GALİP AYGÜN): 0530 780 56 27**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 50m<sup>2</sup> bodrum kat 150m<sup>2</sup> zemin kat her biri 125m<sup>2</sup> 5 normal kat şeklinde inşa edilmiş, toplam 825 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina 16.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %20 pazarlıklı olduğu bilgisine ulaşılmış olup, emsalin ara sokakta yer almakta olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                    |                           |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 825 m <sup>2</sup> | 19.393,-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 825 m <sup>2</sup> | 15.515,-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 825 m <sup>2</sup> | 20.170,-TL/m <sup>2</sup> |

**EMSAL 6: TURYAP BEŞİKTAŞ SİNANPAŞA TEMSİLCİLİĞİ: 0 535 874 53 15**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde yer alan 5katlı toplamda 550m<sup>2</sup> kullanım alanlı 115 m<sup>2</sup> zemin oturma sahne sahip toplam bina 30.000,-TL/ay kira getirisi olup 7.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %15 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmekte olup, emsalin ara sokakta yer almakta olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                    |                             |
|--------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 550 m <sup>2</sup> | 12.727,-TL/m <sup>2</sup>   |
| <b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 550 m <sup>2</sup> | 10.818,-TL/m <sup>2</sup>   |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 550 m <sup>2</sup> | 14.063,-TL/m <sup>2</sup>   |
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                   | 550 m <sup>2</sup> | 54,54 TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>  | 550 m <sup>2</sup> | 70,90 TL/m <sup>2</sup> /ay |

**EMSAL 7: YÜKSEL ÖNDER EMLAK: 0 536 596 74 78**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda çarşı merkezinde konumlu 4 katlı toplam 280 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina 35.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın çarşı merkezinde yer almakta olması göz önünde bulundurularak negatif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                    |                            |
|--------------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                   | 280 m <sup>2</sup> | 125,-TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 280 m <sup>2</sup> | 100,-TL/m <sup>2</sup> /ay |

**EMSAL 8: TURYAP BEŞİKTAŞ SİNANPAŞA: 0532 483 65 05**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ortabahçe Caddesi üzerinde konumlu 3 katlı toplam 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina 25.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın caddenin ilerleyen noktasında yer almakta olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                           |                   |                             |
|-------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                  | 300m <sup>2</sup> | 83.33 TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 300m <sup>2</sup> | 100,-TL/m <sup>2</sup> /ay  |

#### **EMSAL 9: TURYAP BEŞİKTAŞ SİNANPAŞA: 0532 483 65 05**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu 5 katlı toplam 620 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina 35.000,-\$/ay bedel kira getirisi olup 8.500.000,-\$ bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %20 pazarlıklı olduğu bilgisine ulaşılmış olup, reklam ve tabela görünürlüğü daha iyi olması göz önünde bulundurularak negatif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                            |                    |                              |
|--------------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 620 m <sup>2</sup> | 13.709,-\$/m <sup>2</sup>    |
| <b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 620 m <sup>2</sup> | 10.968,-\$/m <sup>2</sup>    |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 620 m <sup>2</sup> | 7.677,-\$/m <sup>2</sup>     |
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                   | 620 m <sup>2</sup> | 56,45,-\$/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>  | 620 m <sup>2</sup> | 39,52,-\$/m <sup>2</sup> /ay |

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer yaş ve fiziki özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş müstakil bina, dükkan ve ofis emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri, pazarlık payları, olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

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

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

##### **Olumlu Etkenler:**

- Ulaşım imkanının kolay olması,
- Cadde cepheli olması,
- Taşınmazın cins tashihiinin yapılmış olması,

##### **Olumsuz etken:**

- Taşınmaza ait otoparkın bulunmaması ve bölgede otopark sorununun had safhada olması,

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

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

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ticari Bina" 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 kapitaliz ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

#### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin 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, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler 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 taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş müstakil bina, dükkan ve ofis emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen bina emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Taşınmazın birim satış değeri 16.000,-TL/m<sup>2</sup>; aylık birim kira değeri de ortalama 87.60,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. İlgili bölümde net kira fiyatı gösterilmiştir.

**KDV Hariç Satış Değeri:** 1.145 m<sup>2</sup> x 16.000,-TL/m<sup>2</sup>=**18.320.000,-TL**

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş; Bölgede bulunan binaların ve dükkanların kiralara yaya ve araç trafiğine, tabela görünürlüğü ve vitrin cephesine göre değişiklik gösterdiği gözlenmiştir. Bodrum, zemin, asma kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 1.145 m<sup>2</sup> lik alanının aylık birim kira bedelinin 87,00-TL/m<sup>2</sup> ve aylık toplam kira bedelinin de ~100.000,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu elde edilen emsal veriler ve ofis verileri dikkate alınarak brüt kira çarpanı 15 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

**KDV Hariç Satış Değeri:** 1.145 m<sup>2</sup> x 87.60 TL/m<sup>2</sup> x 12 ay x 15 yıl=**18.054.360,-TL**

#### 5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş; Bölgede bulunan binaların ve dükkanların kiralara yaya ve araç trafiğine, tabela görünürlüğü ve vitrin cephesine göre değişiklik gösterdiği gözlenmiştir. Bodrum, zemin, asma kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 1.145 m<sup>2</sup> lik alanının aylık birim kira bedelinin ortalama 87,60-TL/m<sup>2</sup> ve aylık toplam kira bedelinin de ~100.000,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

**KDV Hariç toplam aylık kira değeri; 100.000,-TL/AY (YÜZBİNTÜRLİRASI/AY)**

**KDV Hariç toplam Yıllık kira değeri;**

**1.200.000,-TL/YIL (BİRMİLYONİKİYÜZBİNTÜRLİRASI/YIL)**

| KAT BAZINDA KİRA DEĞERİ |                       |                       |                       |                        |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| KAT                     | ALAN(m <sup>2</sup> ) | BİRİM KİRA DEĞERİ(TL) | AYLIK KİRA DEĞERİ(TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ(TL) |
| BODRUM KAT              | 240                   | 140                   | 86.800,-              | 1.041.600,-            |
| ZEMİN KAT               | 240                   |                       |                       |                        |
| ASMA KAT                | 140                   |                       |                       |                        |
| 1.NORMAL KAT            | 175                   | 25                    | 4.500,-               | 54.000,-               |
| 2. NORMAL KAT           | 175                   | 25                    | 4.500,-               | 54.000,-               |
| 3. NORMAL KAT           | 175                   | 25                    | 4.500,-               | 54.000,-               |
| TOPLAM                  | 1145                  |                       | ~100.000,-            | ~1.200.000,-           |

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış boş arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın halihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkul 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. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

Konu taşınmaz 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 gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın 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 taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

|                                                                             |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b> | <b>18.320.000,-TL</b>                     |
| <b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>     | <b>18.054.360,-TL</b>                     |
| <b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>                             | <b>18.187.188,-TL<br/>~18.185.000,-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 Gerekliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 13/09/2013 tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dolmabahçe-Ortaköy Koruma amaçlı Nazım İmar kapsamında "THK1" lejantında bulunan Ticaret-Kültür-Hizmet alanında kalmakta olup Hmax=12,50 m irtifada yapılanma hakkı almaktadır. Söz konusu nazım plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları devam etmektedir. Büyükşehir Belediyesinde onay aşamasında olan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumunun düzenlenebilecek olacağı belirtilmiştir. Taşınmaz 13.09.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş Dolmabahçe Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (Kentsel Sit, Etkileme Geçiş Ve Koruma Alanı Kısmı) kapsamında kalmakta olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı henüz onaylanmamıştır.

291 ada 93 parsel üzerinde bulunan Kargir İşhanı nitelikli binanın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olması ve mevcut kullanımının Mimari Proje, Ruhsat, İskan ile uyumlu olması nedeniyle parsel üzerindeki binaların tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

Sonuç olarak yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin "Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olduğu" görülmüştür.

**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 gayrimenkulün paftası ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (r) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı 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 raporu bulunmamaktadır.

**BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 291 ada, 93 parselde "Kargir İşhanı" vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

**KDV Hariç Satış Değerinin:**

**18.185.000,-TL (ONSEKİZMİLYONYÜZSEKSENBEŞBİNTÜRKLİRASI)**



**KDV Dahil Piyasa Değerinin:**

**21.458.300,-TL (YİRMİBİRMİLYONDÖRTYÜZELLİSEKSİZBİNÜÇYÜZTÜRKLİRASI)**

**KDV Hariç Kira Değerinin:**

**100.000,-TL/AY (YÜZBİNTÜRKLİRASI/AY)**

**KDV Dahil Kira Değerinin:**

**118.000,-TL/AY (YÜZONSEKİZBİNTÜRKLİRASI/AY)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 3,5157-TL, 1 EURO: 3,6845-TL - Satış; 1 USD: 3,5220-TL, 1 EURO: 3,6911-TL

**Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 1.145 m<sup>2</sup> x 750 TL/m<sup>2</sup> = 858.750,-TL**

| SİGORTAYA ESAS DEĞER TABLOSU |                       |                  |                           |
|------------------------------|-----------------------|------------------|---------------------------|
| KAT                          | ALAN(m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞERİ(TL) | SİGORTAYA ESAS DEĞERİ(TL) |
| BODRUM KAT                   | 240                   | 750              | 465.000,-                 |
| ZEMİN KAT                    | 240                   |                  |                           |
| ASMA KAT                     | 140                   |                  |                           |
| 1.NORMAL KAT                 | 175                   | 750              | 131.250,-                 |
| 2. NORMAL KAT                | 175                   | 750              | 131.250,-                 |
| 3. NORMAL KAT                | 175                   | 750              | 131.250,-                 |
| TOPLAM                       | 1145                  | 750              | 858.750,-                 |

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<br>(SPK Lisans No: 402973) | Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400364) | Yönetim Kurulu Başkanı<br>Ve Genel Müdür<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400814) |
|                                                         |                                                         |                                                                                                 |



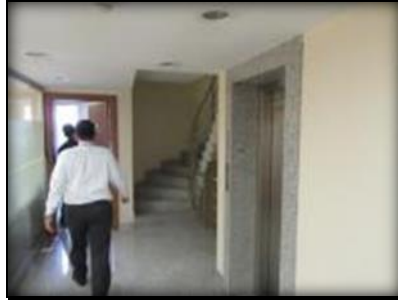
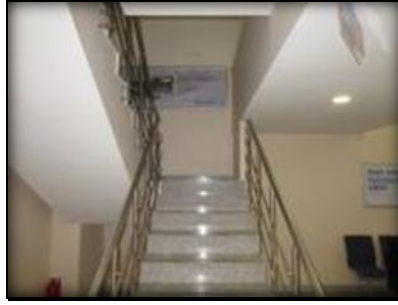
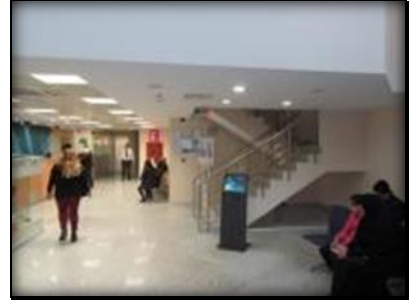




## 8-2 Fotoğraflar

### Bina Dış Görünüm

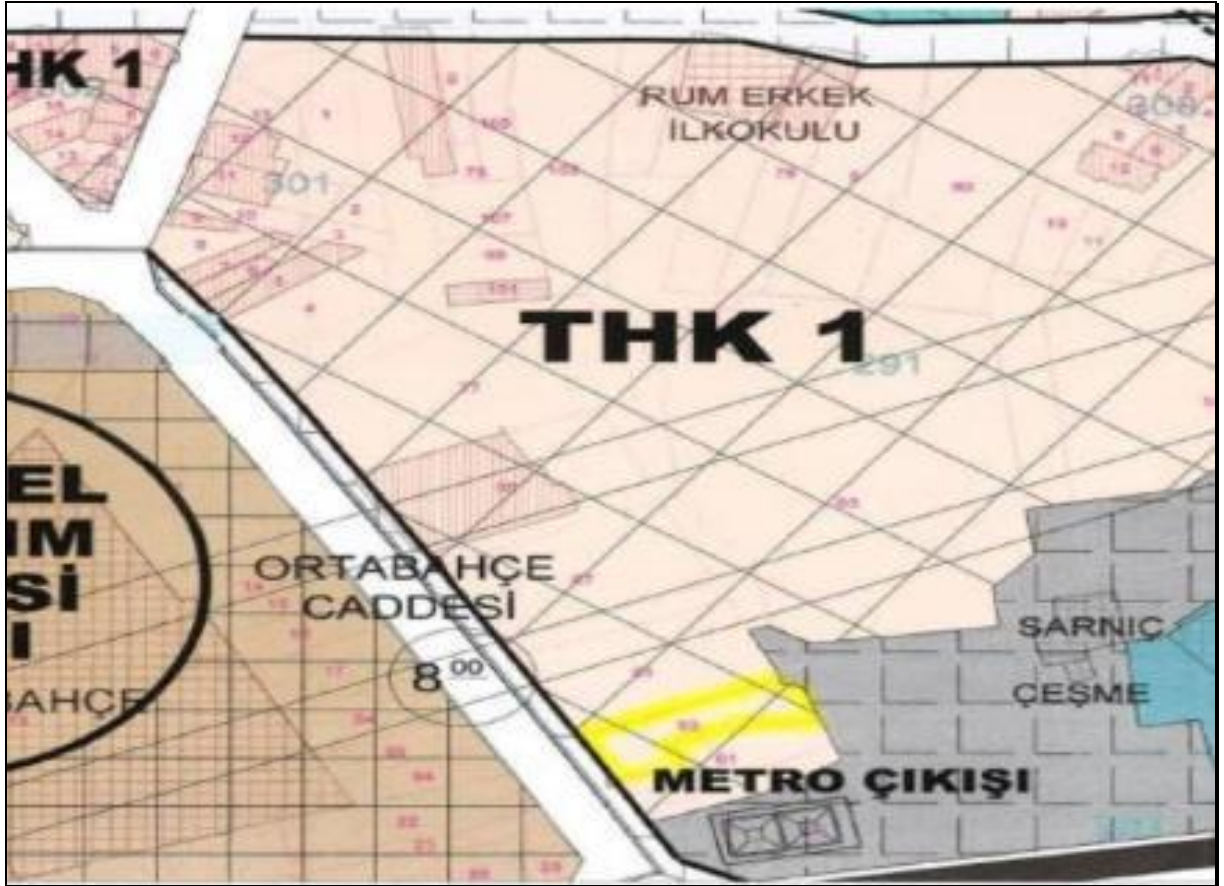








### 8-3 BELGELER

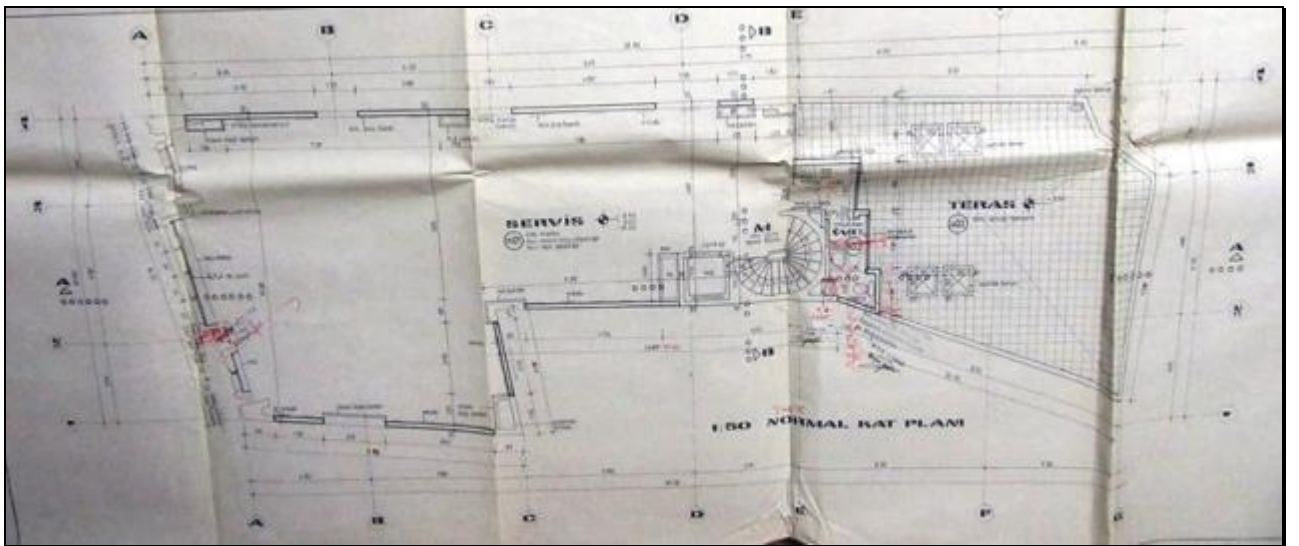
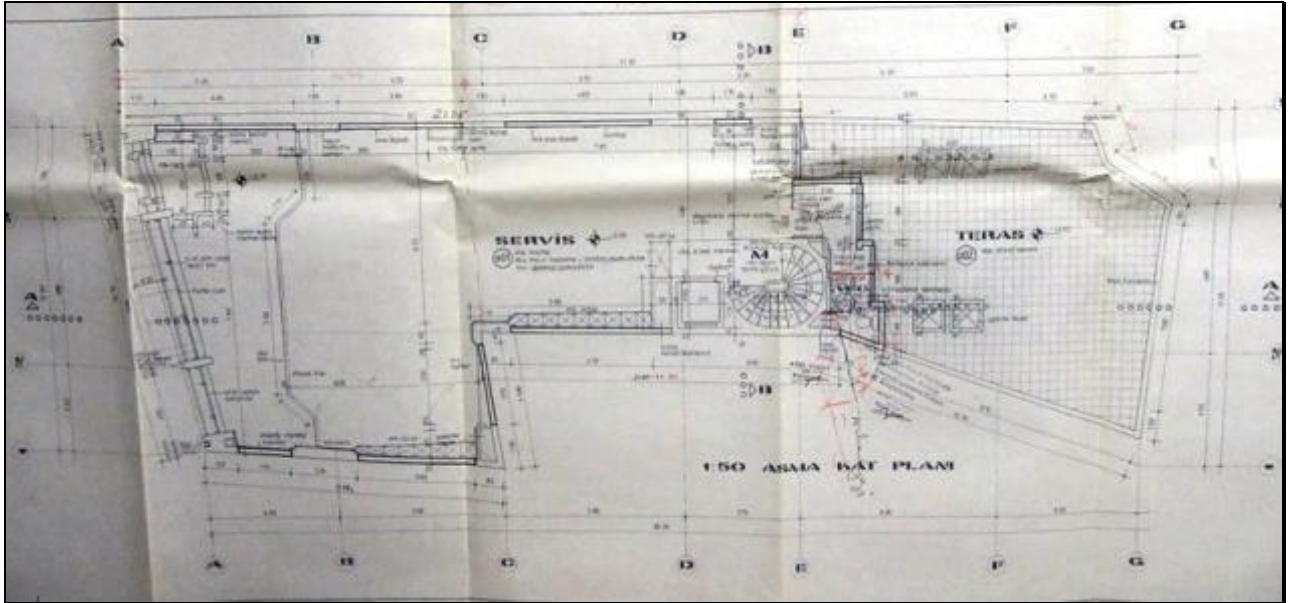
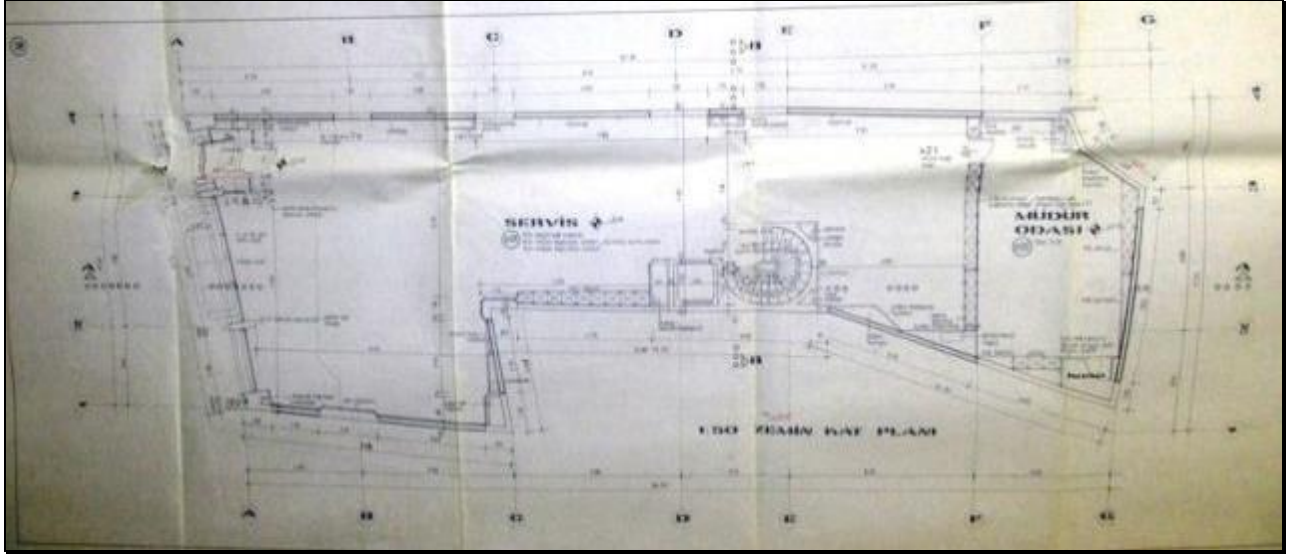


## TADİLAT PROJESİ

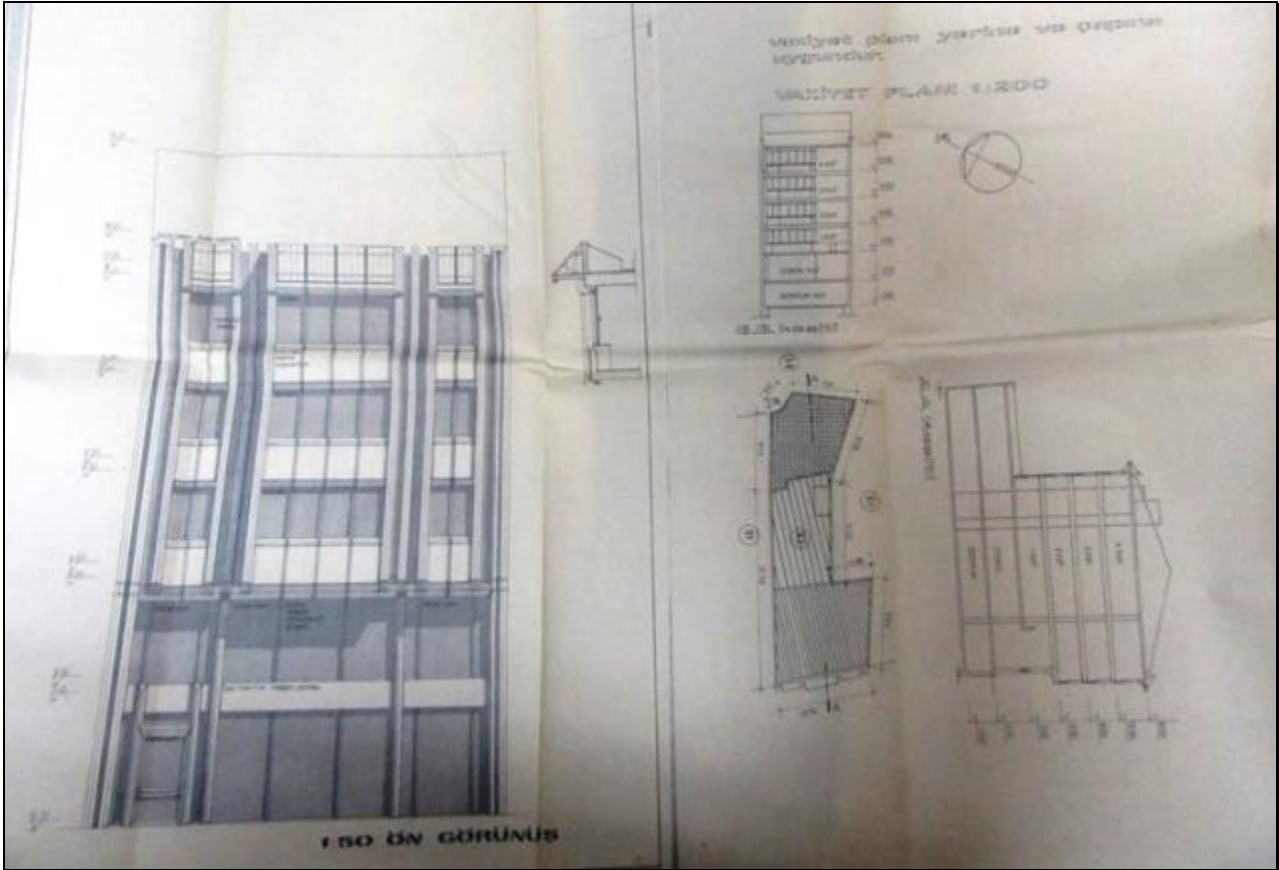
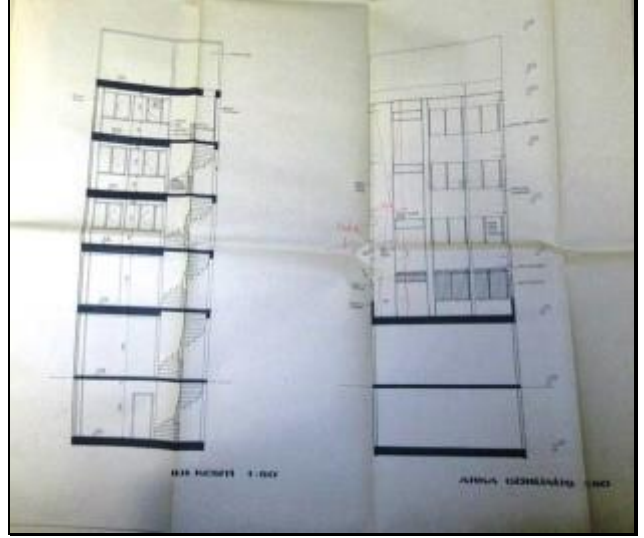
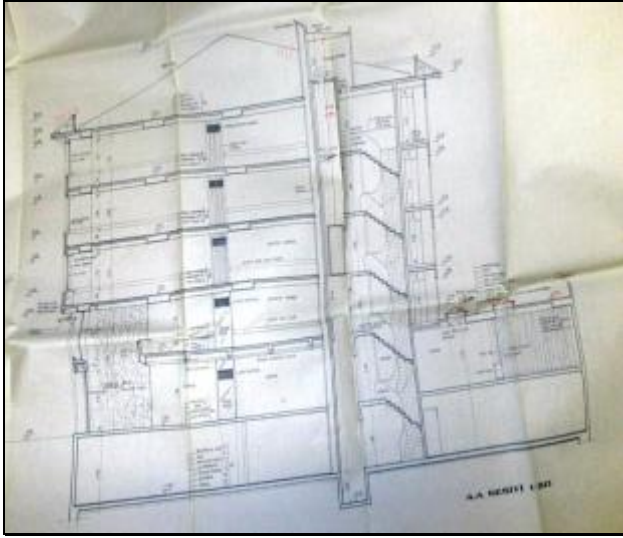
| MİMAR<br>HÜLLÜHİNE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ADİ SOYADI<br>YÜCRUL<br>ATAOL | GİYANI<br>Y. MİMAR                             | OGA<br>TICİL NO<br>2568 | OGA<br>BEGRE NO<br>580 | BELEDİYE<br>2084 | MÜHÜR<br>KİŞİ |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|-----------|---------|--------------|----------|------------------|--------------------|---------------|----------|------------|-----------|----|------|-------|-------|---------|------|-----|
| MİMAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Orhan                         | Y. İNŞ. MÜH.                                   |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| STATİK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                               |                                                |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| MÜHÜR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ADRESİ                        | PAMUKBANK TAŞ EMLAK İNŞAAT MD. GAYRETTEPE 1ST. |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | OGA KİŞİ                      |                                                |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| MİMAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | STATİK                        |                                                |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |                                                |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| <p>983/354 601</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |                                                |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| <p>proje belgeleri için gerekli olanlar maddesi 5/13/83 tarihli 2568 sayılı imar durumuna göre belirlenmiştir. İlgili mevzuat hükümlerine göre belirlenen fondakıdır.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |                                                |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| İSTANBUL BELEDİYESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               | H= 15.50 m ve H= 3.50 m. Yükseklik             |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               | Yere ait 981/6988 Sayılı                       |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               | Tasdikli Proje                                 |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| STATİK PROJESİ KONTROL EDEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               | MİMAR PROJESİ KONTROL EDEN                     |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| AYŞE KAMAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               | AYŞE KAMAR                                     |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| 13 EKİM 1983                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               | 30 EYLÜL 1983                                  |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| Osman MİLLİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               | SEVGİ YÖCEKİN                                  |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               | Y. MİMAR                                       |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               | Rahat Dr. SÖK                                  |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               |                                                |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| YAPININ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               | PAMUKBANK TAŞ                                  |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| SAHİBİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                               | BANKA SUBESİ                                   |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| KULLANMA AMAÇI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                                                |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| <p>ARSAHIN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>BELEDİYE</th> <th>İLÇE</th> <th>MARALLESİ</th> <th>SOKAĞI</th> <th>KAP NO</th> <th>PAFTAYI</th> <th>ADA NO</th> <th>PARSEL</th> <th>PAFT. DURUMU</th> </tr> <tr> <td>İSTANBUL</td> <td>BESİKTAS</td> <td>SINAN PAŞA</td> <td>ORTABAĞÇE</td> <td>15</td> <td>291</td> <td>93</td> <td>25.3</td> <td>1981336</td> </tr> </table>                                                                           |                               |                                                |                         |                        |                  |               | BELEDİYE         | İLÇE               | MARALLESİ     | SOKAĞI    | KAP NO  | PAFTAYI      | ADA NO   | PARSEL           | PAFT. DURUMU       | İSTANBUL      | BESİKTAS | SINAN PAŞA | ORTABAĞÇE | 15 | 291  | 93    | 25.3  | 1981336 |      |     |
| BELEDİYE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | İLÇE                          | MARALLESİ                                      | SOKAĞI                  | KAP NO                 | PAFTAYI          | ADA NO        | PARSEL           | PAFT. DURUMU       |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | BESİKTAS                      | SINAN PAŞA                                     | ORTABAĞÇE               | 15                     | 291              | 93            | 25.3             | 1981336            |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| <p>BELGE UYULMASI ESASLARINA GÖRE</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>MİMAR KİŞİ</th> <th>STATİK KİŞİ</th> <th>KALİYET GRUBU</th> <th>KAT ADETİ</th> <th>ALAN M2</th> <th>YSAAT SÜRESİ</th> <th>TASİYECİ</th> <th>EN BÜYÜK AÇIKLIK</th> <th>EN BÜYÜK YUKSEKLİK</th> <th>HAREKETLİ YÖN</th> </tr> <tr> <td>5</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>1221</td> <td>13 ay</td> <td>BA.K.</td> <td>11.00m</td> <td>3.50</td> <td>350</td> </tr> </table> |                               |                                                |                         |                        |                  |               | MİMAR KİŞİ       | STATİK KİŞİ        | KALİYET GRUBU | KAT ADETİ | ALAN M2 | YSAAT SÜRESİ | TASİYECİ | EN BÜYÜK AÇIKLIK | EN BÜYÜK YUKSEKLİK | HAREKETLİ YÖN | 5        | 3          | 5         | 6  | 1221 | 13 ay | BA.K. | 11.00m  | 3.50 | 350 |
| MİMAR KİŞİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | STATİK KİŞİ                   | KALİYET GRUBU                                  | KAT ADETİ               | ALAN M2                | YSAAT SÜRESİ     | TASİYECİ      | EN BÜYÜK AÇIKLIK | EN BÜYÜK YUKSEKLİK | HAREKETLİ YÖN |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3                             | 5                                              | 6                       | 1221                   | 13 ay            | BA.K.         | 11.00m           | 3.50               | 350           |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| ÖLÇEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               | MİMARİ PROJE                                   |                         | 1/50                   |                  | STATİK PROJE  |                  | 1/50 1/20          |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |
| <p>Yapının istenen tekniğiyle belirlenen şekilde projelendirilmiştir.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |                                                |                         |                        |                  |               |                  |                    |               |           |         |              |          |                  |                    |               |          |            |           |    |      |       |       |         |      |     |











T.C.  
**BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu(KUDEB)

Sayı: 24864664-823.01[ST.291/93]-7472 **1035992-5742**  
Konu: Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mah.,  
291 Ada, 93 Parsel

01 Kasım 2016  
**27/10/2016**

**EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜNE**

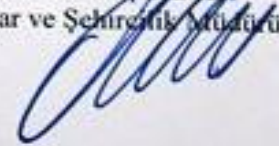
İlgi : 10.10.2016 tarih ve 2145 sayılı yazımız.

Beşiktaş İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, 15 Pafta, 291 Ada, 93 Parselde bulunan, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmaz, Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanı içinde ve 13.9.2013 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş - Dolmabahçe - Ortaköy Koruma Amaçlı Nazım İmar kapsamında, THK 1 Ticaret+Hizmet+Kültür Alanları (Hmax.:12,50 m.) lejantında kalmakta olup, hazırlanmakta olan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra imar durumu düzenlenebilecektir.

Söz konusu parsel tescilsiz olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Reklam, İlan ve Tanıtım Yönetmeliği'nin 4. Kısım 1. Bölümün 10. Maddesinin 3. Fıkrasında "İlçe Belediye Başkanlıkları, kendi sorumluluk alanlarında bulunsun dahi meydan ve ana arterlere görüntüsü olan yer ve yapılarıdaki reklam, ilan ve tanıtım uygulamaları için İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün görüşünü almak kaydıyla izin verebilir." denilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

A.Mithat SERMET  
İmar ve Şehircilik Müdürü



**27/10/2016 Şehir Plancısı**

: Ö. ÖZAYDIN AVCI



Nispetiye Mah. Aytaç Cad.  
Bağlık Sok. No:1 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: (0212) 319 42 42 (3421)

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Ö. ÖZAYDIN AVCI  
oykuozaydin@besiktas.bel.tr



|               |               |                                                                                                                                                                                                             |          |                 |           |                |          |
|---------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------|----------------|----------|
| İli           | İSTANBUL      | <p style="color: red; font-size: 1.2em;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p> |          | <p>Fotoğraf</p> |           |                |          |
| İlçesi        | BEŞİKTAŞ      |                                                                                                                                                                                                             |          |                 |           |                |          |
| Mahallesi     | SINANPAŞA     |                                                                                                                                                                                                             |          |                 |           |                |          |
| Köyü          |               |                                                                                                                                                                                                             |          |                 |           |                |          |
| Sokağı        |               |                                                                                                                                                                                                             |          |                 |           |                |          |
| Mevkii        |               |                                                                                                                                                                                                             |          |                 |           |                |          |
| Satış Bedeli  |               | Pafta No.                                                                                                                                                                                                   | Ada No.  | Parsel No.      | Yüzölçümü |                |          |
| 11.893.840,00 |               | 15                                                                                                                                                                                                          | 291      | 93              | ha        | m <sup>2</sup> |          |
|               |               | 267,53 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       |          |                 |           |                |          |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği      | KARGİR İŞHANI                                                                                                                                                                                               |          |                 |           |                |          |
|               | Sınırı        | Planındadır<br>Zemin Sistem No : 24191027                                                                                                                                                                   |          |                 |           |                |          |
|               | Edinme Sebebi | Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.                                         |          |                 |           |                |          |
|               | Sahibi        | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                                       |          |                 |           |                |          |
| Geldisi       |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                 | Cilt No. | Sahife No.      | Sıra No.  | Tarihi         | Gittisi  |
| Cilt No.      |               | 7785                                                                                                                                                                                                        | 8        | 715             |           | 27/10/2010     | Cilt No. |
| Sahife No.    |               | <p>Sicilina kayıtlıdır.</p> <p>İdris C. OLAK</p> <p>Beşiktaş Yönlü Müdür Yardımcısı</p>                                                                                                                     |          |                 |           | Sahife No.     |          |
| Sıra No.      |               |                                                                                                                                                                                                             |          |                 |           | Sıra No.       |          |
| Tarih         |               |                                                                                                                                                                                                             |          |                 |           | Tarih          |          |

| Raporlayan                                        | Tarih / Saat        | Bağvuru No                                                      | Dekont No           | Miktar   |
|---------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| TKGM Portal                                       | 14.11.2016 16:39:45 | 2016-19878                                                      | 20161114-912-F03282 | 17,50 TL |
| <b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>                   |                     |                                                                 |                     |          |
| Zemin Tipi                                        | AnaTasınmaz         | Mevki                                                           |                     |          |
| Zemin No                                          | 24191027            | Cilt / Sayfa No                                                 | 8 / 715             |          |
| İl / İlçe                                         | İSTANBUL / BEŞİKTAŞ | Ada / Parsel                                                    | 291 / 93            |          |
| Kurum Adı                                         | Beşiktaş            | Yüzölçüm                                                        | 267,53000           |          |
| Mahalle / Köy Adı                                 | SINANPAŞA Mahallesi | Ana Tasınmaz Nitelik                                            | KARGIR İŞHANI       |          |
| <b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>                         |                     |                                                                 |                     |          |
| Malik                                             | Hisse Pay/Payda     | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye                                 |                     |          |
| HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 1000 / 1000         | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 27.10.2010 - 7785 |                     |          |

Rapor Tarihi / Saati : 14.11.2016 / 17:06

1

#### 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.

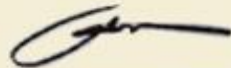


Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

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

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI<br>ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ                                                                                                        |                                                                                                                              |
| Tarih : 16.08.2006                                                                                                                                                         | No : 400364                                                                                                                  |
| <b>DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>                                                                                                                                         |                                                                                                                              |
| Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca |                                                                                                                              |
| <b>Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU</b>                                                                                                                                              |                                                                                                                              |
| Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.                                                                                                                      |                                                                                                                              |
| <br>İlker ARIKAN<br>GENEL SEKRETER                                                        |                                            |
|                                                                                                                                                                            | <br>Tevfik Metin AYIŞIK<br>BİRLİK BAŞKANI |

**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI<br>ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ                                                                                                         |                                                                                                                        |
| Tarih : 08.10.2008                                                                                                                                                          | No : 400814                                                                                                            |
| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>                                                                                                                              |                                                                                                                        |
| Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca |                                                                                                                        |
| <b>Burhanettin TANDOĞAN</b>                                                                                                                                                 |                                                                                                                        |
| Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.                                                                                                           |                                                                                                                        |
| <br>İlker ARIKAN<br>GENEL SEKRETER                                                       | <br>Burhanettin TANDOĞAN<br>BAŞKAN |



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



**T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu**

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

Konu :

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli 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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme 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 bildirimlerle 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 bağımsızlığı 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<br>Yev.No: (A) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <p style="text-align: center;">T.C.<br/>KONYA 9.<br/>NOTERLİĞİ</p>                                                                                                                      | <b>İMZA SİRKÜLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |
| <p style="text-align: center;">KONYA 9. NOTERİ<br/>ALİ CAN</p>                                                                                                                          | <p><b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p><b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808<br/>Selçuklu / Konya</p> <p><b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p><b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferiden</p> <p><b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p><b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557</p> <p><b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                  |
| <p>NIŞANTAS MAH. DR.<br/>HULUSİ BAYBAL<br/>CAD. HAZİM<br/>ULUŞAHİN İŞ<br/>MERKEZİ A BLOK<br/>ZEMİN KAT N:1/K:1/L<br/>SELÇUKLU / KONYA<br/>Tel: +903322370261<br/>Fax: +903322370261</p> | <p>Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> 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 temsile, 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 feragatını 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 polise, 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.</p> <p style="text-align: center;"><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN<br/>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">İMZA<br/></div> <div style="text-align: center;">İMZA<br/></div> <div style="text-align: center;">İMZA<br/></div> </div> <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzamin 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> 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 <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. <b>Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b></p> <p><small>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 dairemiz dosyasında saklıdır.</small></p> <div style="text-align: right; padding: 10px;"> <p>KONYA 9. NOTERİ<br/>ALİ CAN</p> <p>Yerine<br/>İmzaya Yetkili Başkatipli<br/>Abdullahman TOSUN</p> </div> |                                  |

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabruz karşılığı tahsil edilmiştir.  
TA52 A / S Yazı : 3 / 0  
NBS NO: 201501060420009 - 7860930363

A-2 / 1 - 1