



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

(39 Adet Dükkan)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-ALARKOGYO-2

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 2
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı Asma Katlı Dükkan nitelikli taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	28.12.2016 / 2016-ALARKOGYO-2
SAHİBİ	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	14.11.2016 tarihinde, 14:43 ile 15:10 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamış olup taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtları rapor içerisinde (3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki) başlığı altında yer almaktadır.
İMAR DURUMU	Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 1411 ada, 1 parsel; 18.06.1993 Onay tarihli 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; 08.04.1985 gün ve K/124 sayılı Boğaziçi İmar İdare Heyeti kararının geçerli olduğu alanda; F tipi 1 katlı çarşı blokları ile H:6,00 m yükseklikte yapılanma hakkı almaktadır. İmar durumunda son üç yıl içinde değişikliğe rastlanmamıştır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazlar için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 16.268.000,-TL (ONALTIMİLYONİKİYÜZALTMİŞSEKİZBİNTÜRKİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 163.487,-TL (YÜZALTMİŞÜÇBİNDÖRTYÜZSEKSENEDİTÜRKİRASI) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.961.844,-TL (BİRMİLYONDOKUYÜZALTMİŞBİRBİNSEKİZYÜZKIRKDÖRTTÜRKİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No: 403010)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
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
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
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
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-12
3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	12-...-22
3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	23-24
3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki	24-25
3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	25
3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	25
3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	25
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	25-26
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	26
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	26-27
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	27-...-32
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	32
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	32-33-34
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	34
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	34
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	34
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	34
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	34
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	35
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	35
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	35
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	35
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	36
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	36
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	37
5-3-2-2-1 Kira Değer Analizi	38
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	38
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	38

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	38
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	38
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	38-39
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
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	39
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	39
7 - SONUÇ	40-41

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 Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2016 tarihinde 2016-ALARKOGYO-2 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların 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

09.12.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No:402973)** tarafından taşınmazlar mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** 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 09.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Alarko 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 Ortaköy Mahallesi, Muallim Naci Caddesi No:69 Beşiktaş/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 parselde 39 adet "Dükkan-Asma Katlı" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazların 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, Rumeli Hisarı Mahallesi'nde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren 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 Genel Veriler



(İstanbul İl Haritası)



(Beşiktaş İlçe Haritası)

İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul 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 Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir 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, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. 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 şehri... 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 kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

Ekonomi

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerinin yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde

46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

Nüfus Ve Demografik Yapı

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

Beşiktaş İlçesi Genel Veriler

Beşiktaş, İstanbul'un eski bir ilçesidir. 8,4 km uzunluğunda sahili olan ve İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer İlçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km², nüfusu 2013 ADNKS verilerine göre 186.570'tür.

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

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

İş merkezleri daha çok Barbaros Bulvarı ve onun devamı niteliğindeki Büyükdere Caddesi'nde toplanmıştır. Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük ticari bankalar arasında olan Türkiye İş Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank ve Fibabanka'nın genel müdürlükleri ilçe sınırları içindedir. Eğlence mekanları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye Caddesi'nde yoğunlaşmıştır. Beşiktaş'ta bulunan İstanbul genelıyla ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü, Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, İstanbul Jandarma Bölge Komutanlığı, İstanbul Merkez Komutanlığı, TRT İstanbul Televizyonu, İstanbul Emniyet

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

3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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 ¹⁾	2014 ¹⁾	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,2

¹⁾ Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

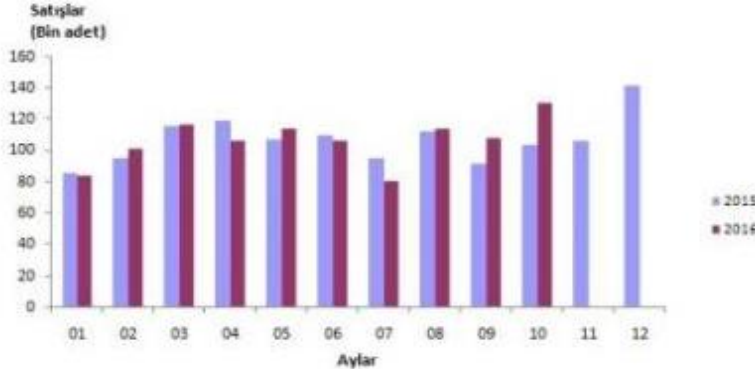
Kaynak: TÜİK

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 yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 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



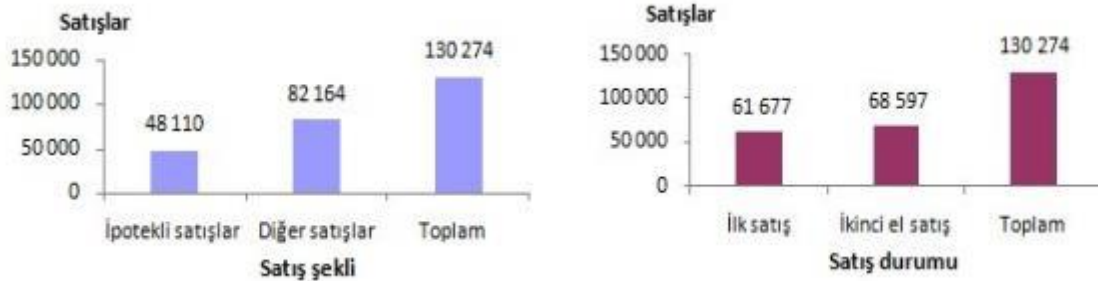
İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

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)

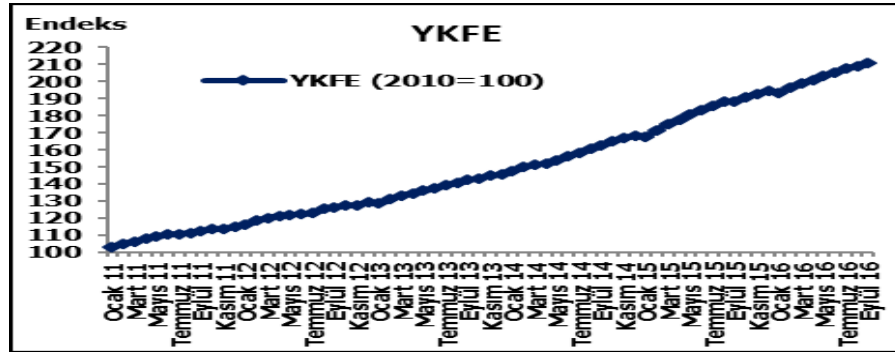
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **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

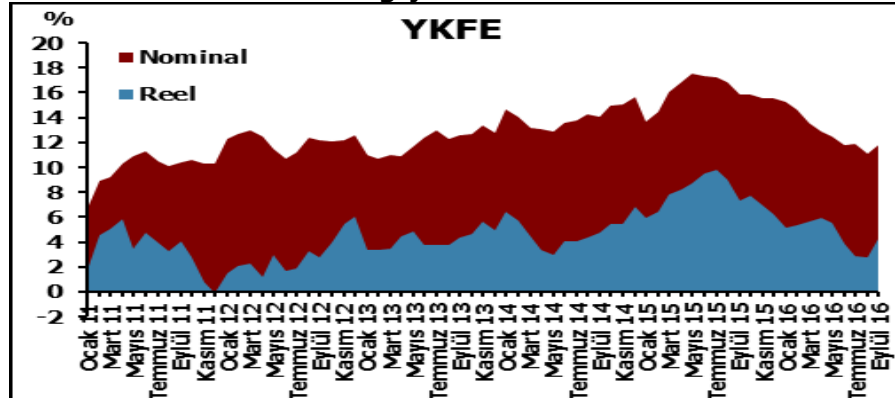
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

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



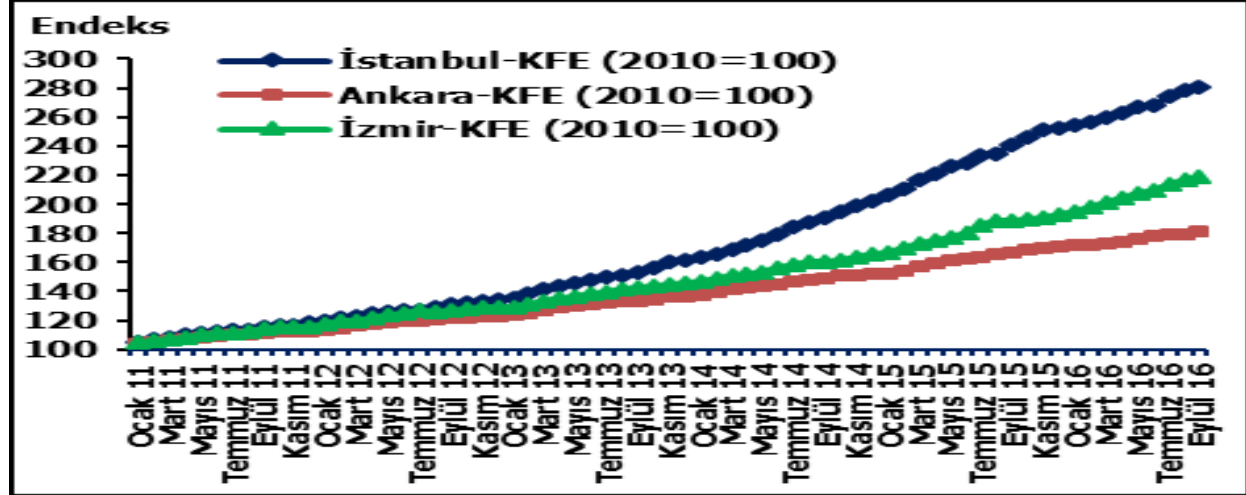
I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

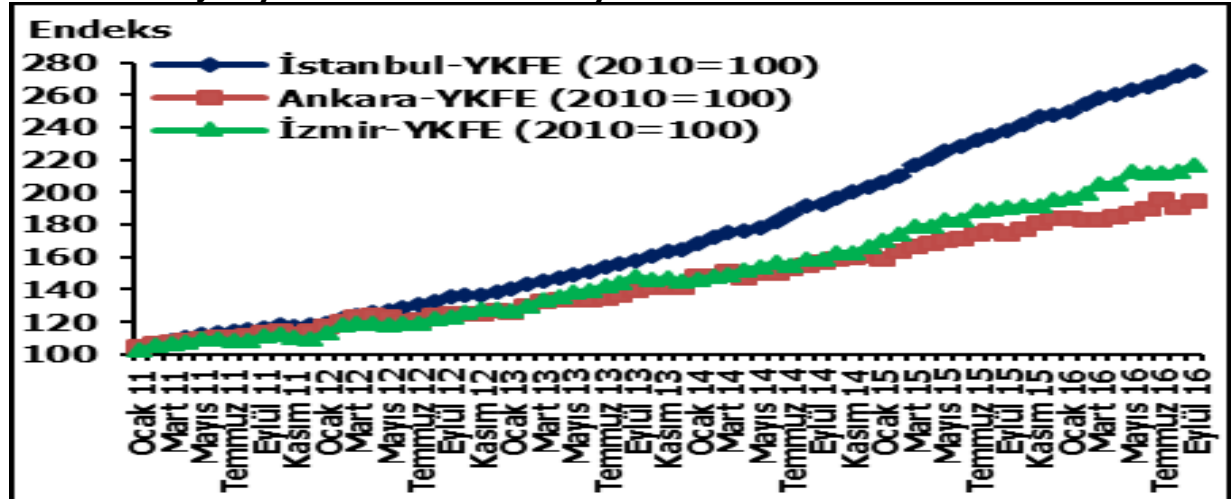
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de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

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



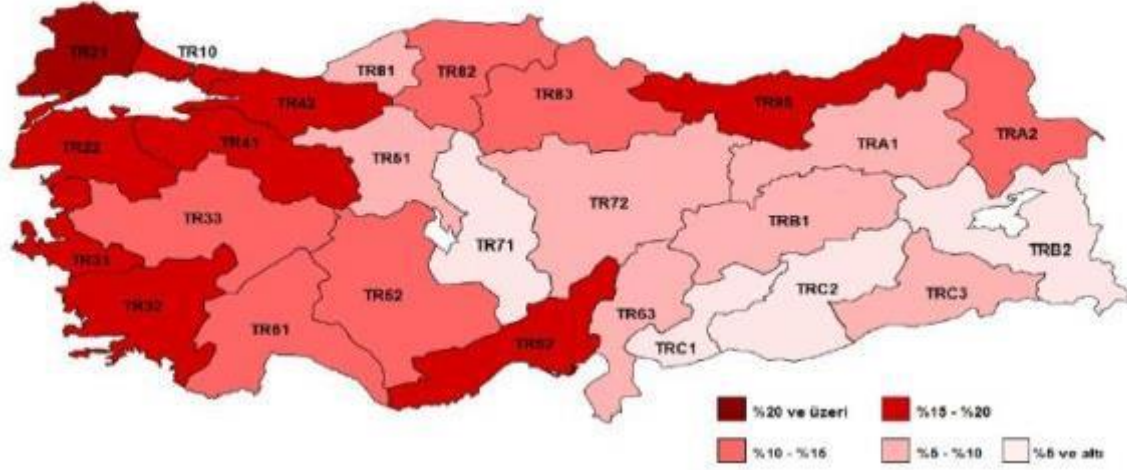
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de 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 düzey² 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

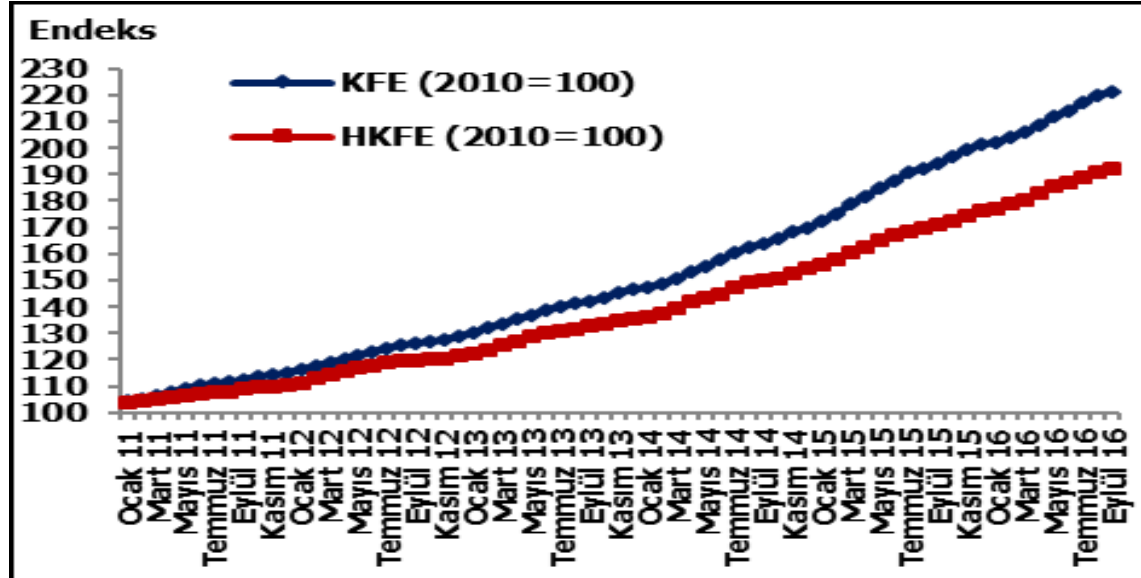


HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

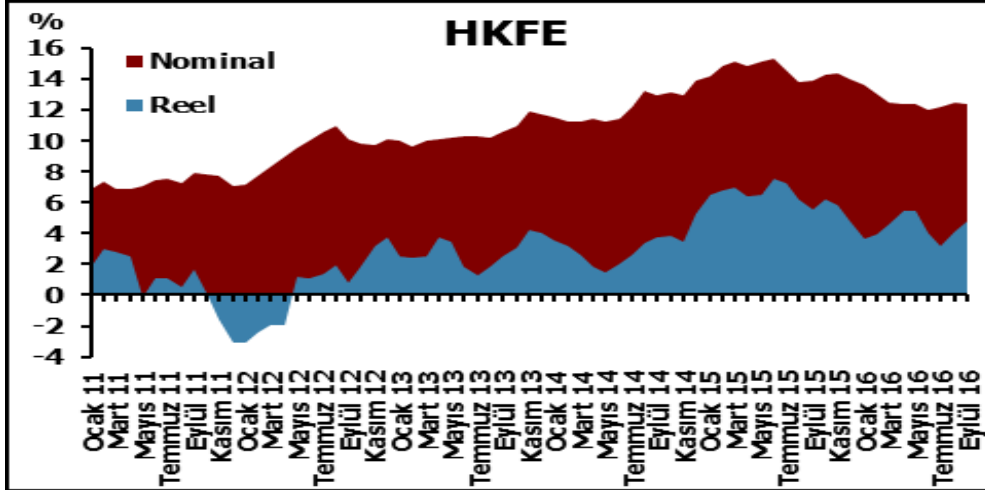
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

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



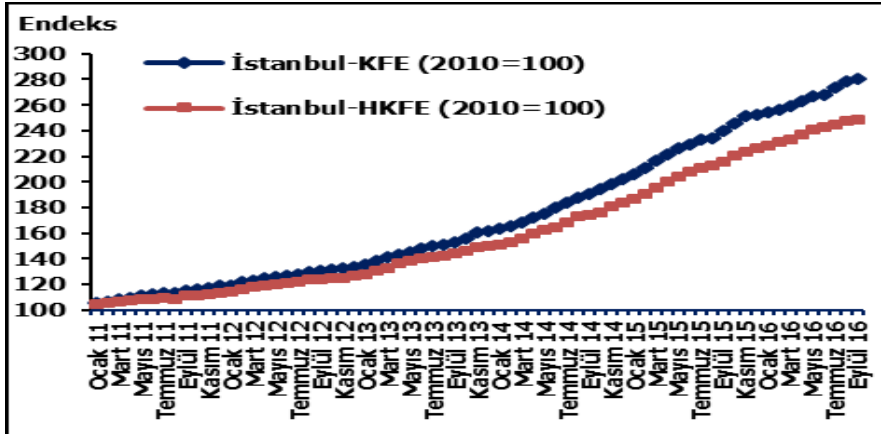
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



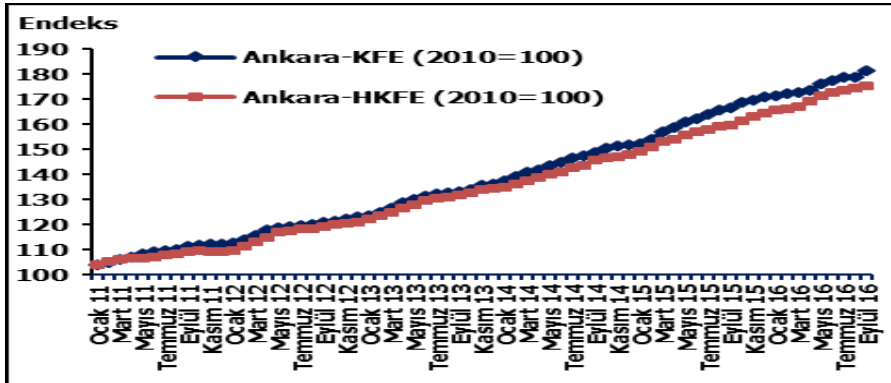
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

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.

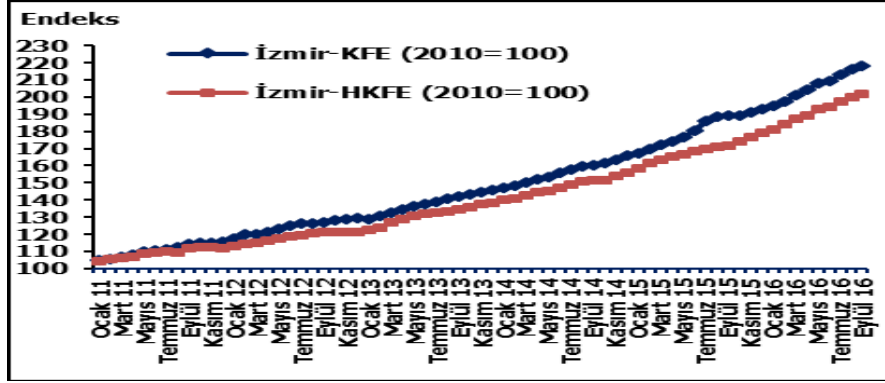
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE

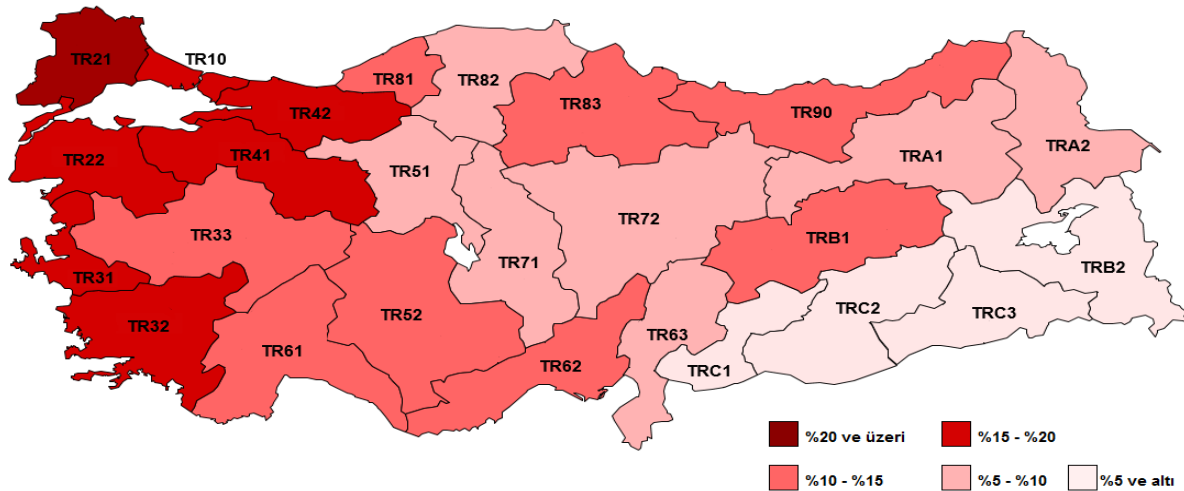


Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



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.



İSTANBUL

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir.

Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)** üretilmeye başlanmıştır.

Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlenmiştir.

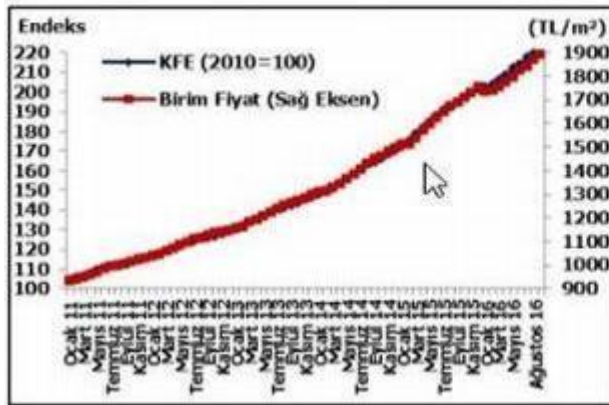
Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ağustos ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistik Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında "İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri" başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.

I. KONUT FİYAT ENDEKSİ (KFE)

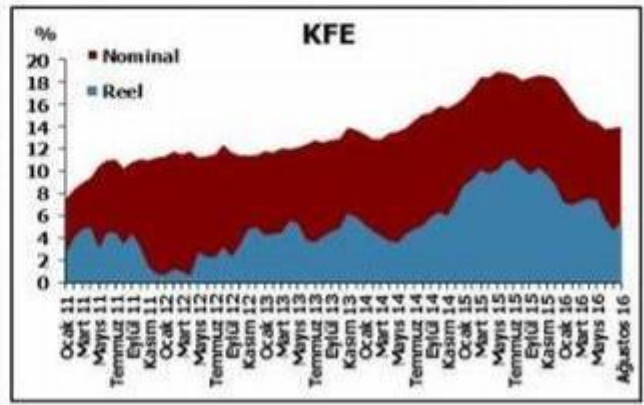
Ağustos 2016 (Temmuz, Ağustos, Eylül 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE) Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 oranında artarak 219,55 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1 Tablo.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,10 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,60 oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ağustos ayında 1689,39 TL/m² iken 2016 yılı Ağustos ayında 1889,44 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Tablo 2'de HKFE verilmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



Tablo 1. Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	192.42	0.88	18.25
Eyl.15	194.36	1.01	18.50
Eki.15	197.10	1.41	18.70
Kas.15	199.59	1.26	18.62
Ara.15	201.28	0.85	18.41
Oca.16	202.32	0.52	17.50
Şub.16	203.95	0.81	16.44
Mar.16	206.22	1.11	15.35
Nis.16	208.52	1.12	14.70
May.16	211.93	1.64	14.57
Haz.16	213.89	0.92	13.87
Tem.16	217.41	1.65	13.98
Ağu.16	219.55	0.98	14.10

Tablo 2. Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Dönem	HKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	169.70	0.71	13.77
Eyl.15	170.75	0.62	13.93
Eki.15	172.51	1.03	14.31
Kas.15	174.42	1.11	14.40
Ara.15	176.08	0.95	14.00
Oca.16	176.82	0.42	13.57
Şub.16	178.66	1.04	13.04
Mar.16	180.58	1.07	12.45
Nis.16	182.85	1.26	12.36
May.16	185.41	1.40	12.38
Haz.16	187.12	0.92	11.99
Tem.16	189.07	1.04	12.21
Ağu.16	190.69	0.86	12.37

İstanbul ili içinse anılan tablo değerleri aşağıdadır. Tablodan da görüleceği üzere Ağustos/2015'te Türkiye için 192,42 olan KFE, TR 10 grubunu oluşturan İstanbul için 234,28 iken, Ağustos/2016'da bu oranlar sırası ile 219,55 ve 278,08 olmuştur. TR KFE %14 oranında artış gösterirken, İstanbul'da bu oran % 18,69'dur. Aynı sıra ile oranlar TR HKFE'de %12,37 iken, İstanbul ili içinse %16,26'dır. (Tablo 4).

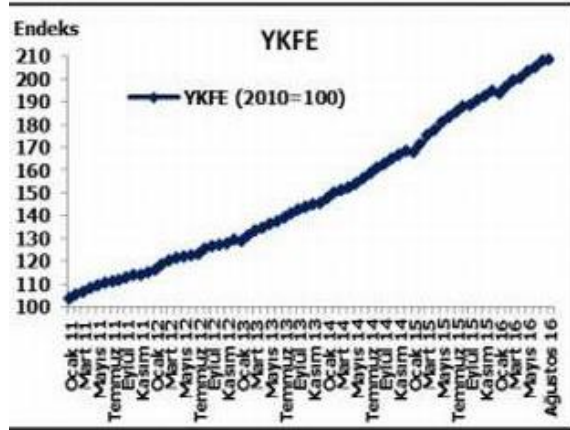
Tablo 4. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ve Hedonik KFE (HKFE) Düzey 2 Endeks Değerleri

Dönem	TR10	TR10
Ağu.15	234.28	212.87
Eyl.15	240.31	215.78
Eki.15	246.03	220.42
Kas.15	251.06	223.76
Ara.15	252.77	226.52
Oca.16	254.10	228.61
Şub.16	256.03	230.83
Mar.16	259.26	233.45
Nis.16	262.92	236.88
May.16	266.85	240.76
Haz.16	268.03	242.80
Tem.16	274.02	245.07
Ağu.16	278.08	247.48

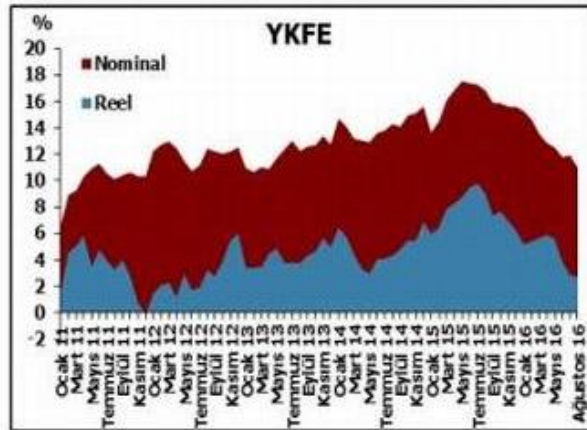
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,37 oranında artarak **208,49** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3 ve Tablo 3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10,98 oranında, reel olarak ise yüzde 2,71 oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE



Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim

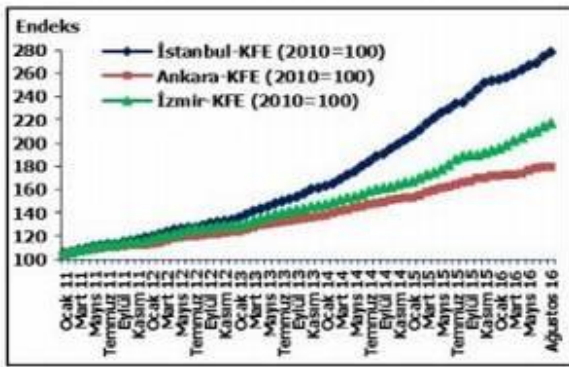


Tablo 3. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

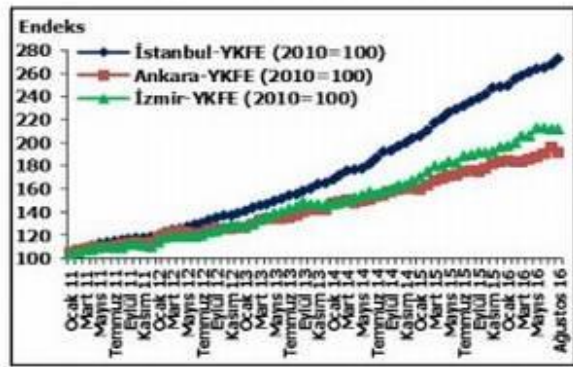
Dönem	YKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	187.87	1.21	16.84
Eyl.15	188.22	0.19	15.88
Eki.15	190.91	1.43	15.84
Kas.15	192.65	0.91	15.59
Ara.15	194.51	0.97	15.59
Oca.16	193.26	-0.64	15.26
Şub.16	196.54	1.70	14.65
Mar.16	199.02	1.26	13.54
Nis.16	200.56	0.77	12.85
May.16	203.30	1.37	12.51
Haz.16	204.82	0.75	11.79
Tem.16	207.72	1.42	11.90
Ağu.16	208.49	0.37	10.98

Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi
 Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre **İstanbul**, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **1,48**, 0,06 ve 1,29 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise **İstanbul**, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **18.69**, 7.95 ve 14.73 oranlarında artış göstermiştir. Keza, üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, **İstanbul’da yüzde 1,56 oranında artış görülmürken**, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 2,36 ve yüzde 0,11 oranlarında azalış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise **İstanbul**, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,37**, 8,57 ve 11,53 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



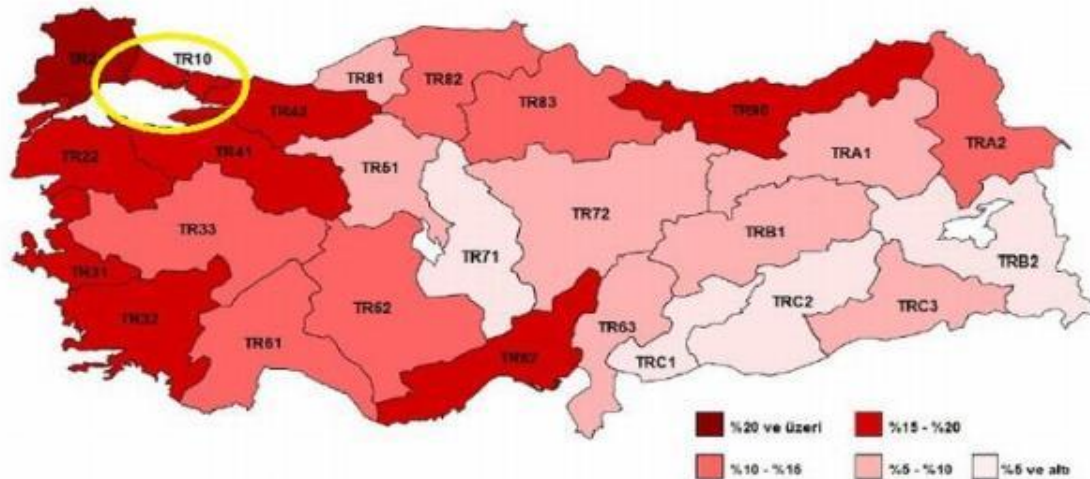
Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Ağustos ayına ilişkin 26 düzey2 bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, **KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin** yüzde 21,71 ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde 20,22 ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve **yüzde 18,70 ile TR10 (İstanbul) olduğu**, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -6,33 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde 1,45 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde 1,84 ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ – İLÇESİ	: İSTANBUL-BEŞİKTAŞ
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: RUMELİ HİSARI
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 13/14
ADA NO	: 1411
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ÜÇER KATLI DÖRT ADET KARGİR BİNA
B.B. NİTELİĞİ	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
BLOK NO	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
KAT/ BB.NO	: 1.KAT/Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
ARSA ALANI	: 4.233,00 m ²
ARSA PAYI	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
YEVMIYE NO	: 9897
CİLT NO	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
SAHİFE NO	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
TAPU TARİHİ	: 31.12.2004
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti ☒ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☐ Devre Mülk ☐ Arsa ☐

Ek.1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)

Blok No	Bağımsız Bölüm No	B.B Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No
F1	1	Dükkan-Asma Katlı	260/2600	79	7801
F1	2	Dükkan-Asma Katlı	260/2600	79	7802
F1	3	Dükkan-Asma Katlı	80/2600	79	7803
F2	1	Asma Katlı Dükkan	70/2600	80	7804
F2	2	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7805
F2	3	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7806
F2	4	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7807
F2	5	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7808
F2	6	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7809
F2	7	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7810
F2	8	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7811
F2	11	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7814
F2	12	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7815
F2	13	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7816
F2	14	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7817
F2	15	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7818
F2	16	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7819
F3	1	Asma Katlı Dükkan	75/2600	80	7820
F3	2	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7821
F3	3	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7822
F3	4	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7823

F3	5	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7824
F3	6	Asma Katlı Dükkan	75/2600	80	7825
F3	7	Asma Katlı Dükkan	75/2600	80	7826
F3	8	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7827
F3	9	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7828
F3	10	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7829
F3	11	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7830
F3	12	Asma Katlı Dükkan	75/2600	80	7831
F4	1	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7832
F4	2	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7833
F4	3	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7834
F4	4	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7835
F4	5	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7836
F4	6	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7837
F4	7	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7838
F4	8	Asma Katlı Dükkan	70/2600	80	7839
F4	9	Asma Katlı Dükkan	70/2600	80	7840
F4	10	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7841

3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

14.11.2016 tarihinde, saat 14:43-15:10 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamış olup taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

Taşınmazların üzerinde müşterek olarak;

Beyan: Yönetim Planı: 11/04/1990

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 10.11.2009 (07.12.2009 tarih ve 11390 yevmiye kaydı ile)
 ** (İlgili beyan yönetim planına ilişkin konulan bir beyan olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

İrtifak: B.H: Ekli haritalarda işaretli kısımlarda 1,50 Metre genişliğinde ısıtma tesislerine ait kanal geçirmek için 49 yıl süre ile 7.717.500.-TL bedelle irtifak hakkı tesisi bulunmaktadır. (14.10.1987 tarih ve 6430 yevmiye kaydı ile)

** (İlgili irtifak ısıtma sistemine yönelik bir hak olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

İrtifak: C.M: Bu parsel aleyhine projede belirtilen ihtiyaç fazlası otoparktan faydalanmak üzere 1410 ada 1 parsel malikleri lehine şahsi irtifak hakkı bulunmaktadır. (26.02.1992 tarih ve 784 yevmiye kaydı ile.)

** (İlgili irtifak parseldeki kullanım ihtiyacı fazlası olan otopark alanından 1410 ada 1 parsel maliklerinin kullanımına yönelik konmuş bir hak olup, taşınmazların otopark kullanımını etkilemediğinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)



F-1 Blok, 1-2 ve 3 nolu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Şerh: Migros Ticaret A.Ş. lehine yıllığı 250.000,- TL bedelle 12.01.2010 tarihinden başlamak üzere kira şerhi bulunmaktadır. (21.01.2010 tarih ve 369 yevmiye kaydı ile)

******(İlgili şerh hali hazırda bağımsız bölümün kullanıcısı olan şirket ile düzenlenmiş bir sözleşme olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Üç Katlı Dört Adet Kargir Bina" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan 39 adet "Asma Katlı Dükkan" nitelikli taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

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

İmar Durumu

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 1411 ada, 1 parsel; 18.06.1993 Onay tarihli 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; 08.04.1985 gün ve K/124 sayılı Boğaziçi İmar İdare Heyeti kararının geçerli olduğu alanda; F tipi 1 katlı çarşı blokları ile H:6,00 m yükseklikte yapılanma hakkı almaktadır. İmar durumunda son üç yıl içinde değişikliğe rastlanmamıştır.

Mimari Proje

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifakına esas 27.07.1987 onay tarihli 4 adet blok için düzenlenmiş mimari proje incelenmiştir. Proje; bodrum+ zemin+ asma katlı şeklinde 41 adet dükkan olarak onaylanmıştır. Taşınmazlar kat, konum, alan bazında proje ile uyumlu olup, kısmi plan değişiklikleri bulunduğu belirlenmiştir. Taşınmazların 06.11.2005 Tarihli aslı gibi onaylı 1985/12206 Numaralı projesinin eki olan mimari projesi Beşiktaş İlçe Belediyesi'nde görülmüştür.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivinde 21.02.1986 Tarih ve 86/12206 Numaralı (1-18) Numaralı Yapı Ruhsatı, 30.12.1997 tarih ve 300877 Numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı ve bu ruhsata ek 01.05.1998 Tarih ve 300892 Numaralı Tadilat Yapı Ruhsatları ile 08.12.1989 Tarih ve 89/8291 Numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi incelenmiştir. (Tadilat ruhsatı F2,F3, F4 blokların sinema ve cafe olarak düzenlemek üzere alınmış olup 1997/3167 sayılı tadilat projesi bulunmaktadır. Projenin uygulanmadığı yapıların ilk ruhsat ve iskanına uygun olarak korunduğu görülmüştür.)

Cezai Tutanak

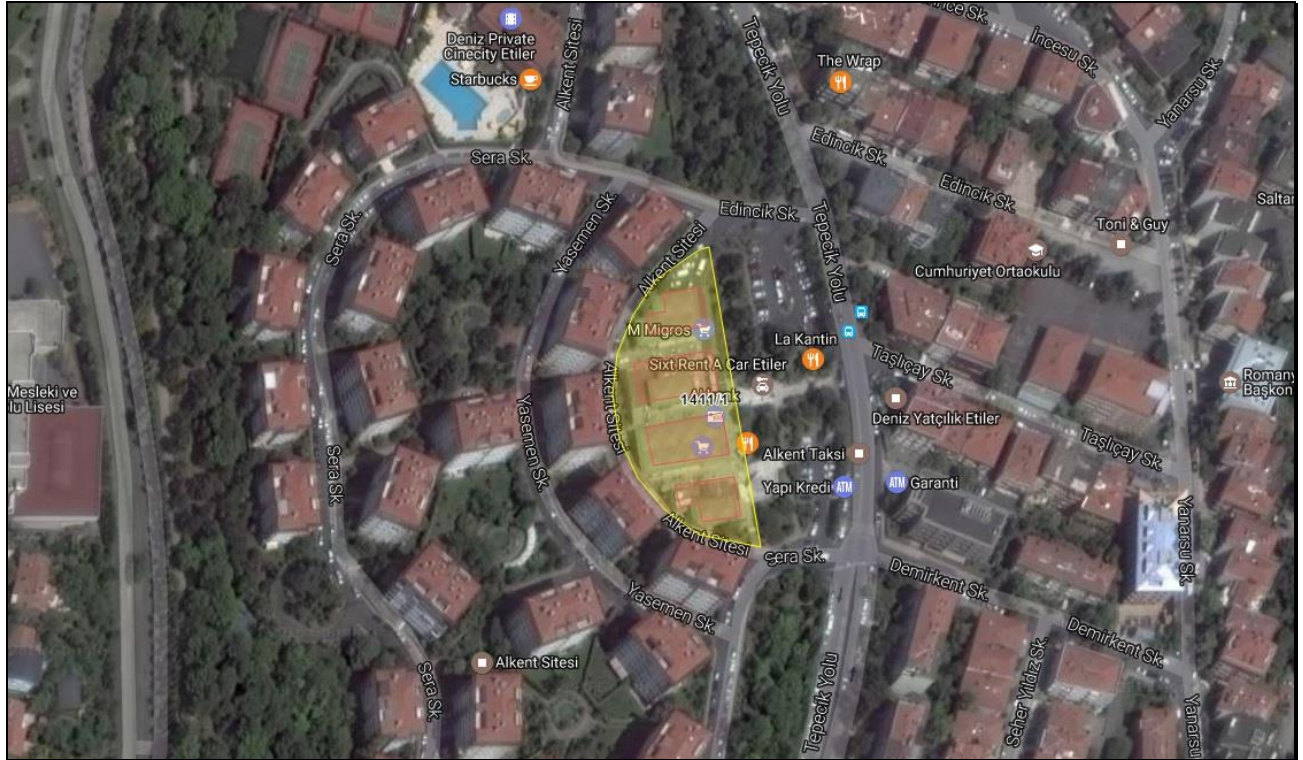
Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 41.086575 K – 29.032276 D

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Akatlar Mahallesi, Tepecik Caddesi üzerinde yer alan Etiler Akent Sitesi, Akent Alış-Veriş Merkezi'nde yer alan F1-F2-F3 blok posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Tepecik Yolu ile Nispetiye Caddesi kesişim noktasından kuzey istikametinde ~1,1 km ilerlenir ve sol kolda konumlu konu

taşınmazların bulunduğu siteye ulaşılır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölge, semt merkezine yakın konumda yaya ve taşıt sirkülasyonun yoğun olduğu ve genellikle ticari yapılaşmanın mevcut olduğu bir yerleşim bölgesidir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Türkiye Spor Yazarları Derneği, Özel Şişli Terakki Fen Lisesi, Mayadrom AVM ve Beşiktaş Koleji yer almaktadır. Bölgeye ulaşım genel olarak özel araçlar ile sağlanmaktadır. Etiler üzerinden ve Tepecik Yolu, Karanfilköy Camii civarından toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı da bulunmaktadır. Gelir grubuna bağlı olarak özellikle TEM ile bağlantılı olarak özel araçlar ile ulaşım imkanı kullanılmaktadır. Şişli – Zincirlikuyu aksında ve Büyükdere Caddesi ile Boğaziçi Köprüsü bağlantısına yakın konumda yer alan taşınmazlar, metro güzergahına yürüme mesafesinde bulunması alternatif ulaşım imkanı bakımından önemli bir avantaja sahiptir.

Beşiktaş Kaymakamlığı	7.7 km
Beşiktaş Belediyesi	2.3 km
Beşiktaş Vapur İskelesi	8.4 km
Boğaziçi Köprüsü Gişeler	6.9 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	3.4 km

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

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 4.233,00 m² alanlı 1 parsel üzerinde kayıtlı “Üçer Katlı Dört Adet Kargir Bina” vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak amorf bir yapıya ve topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup, değerlemeye konu taşınmazlar F1-F2-F3 ve F4 blokta yer almaktadırlar. Taşınmazların bulunduğu bloklar; ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-A yapı sınıfında, Bodrum+ zemin+ Asma kat olmak üzere toplam 3 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Binalarda merkezi sistem ve klima ile ısınma sistemi bulunmaktadır. Binalarda güvenlik kamerası ve yangın söndürme sistemi mevcuttur. Binaların dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası ile kaplıdır. Binalarda yer alan dükkanların kapıları alüminyum doğrama ve elektronik cam kapı olan binaların pencereleri ise pvc ısıcamlıdır.

F-1 Blok;

Değerleme konusu taşınmazlardan F1 blok +104 ve +107 kotunda yer almakta olup, F1 blok ta 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bloğun +104 kotunda zemin kat, + 107 kotunda asma kat kurulmuştur.

F-1 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 91 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 61 m² olmak üzere toplam brüt 152 m² kullanım alanıdır.

F-1 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 121 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 80 m² olmak üzere toplam 201 m² kullanım alanıdır.

F-1 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 79 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 53 m² olmak üzere toplam 132 m² kullanım alanıdır.

Değerleme konusu blokların Yerinde yapılan incelemesinde F-1 blokta yer alan 1, 2, 3 nolu bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların birleştirildiği, + 104 kotunda dükkanların

birleştirilerek market, asma katların birleştirilerek kullanıldığı bu katta depo bölümü, soğuk hava depoları, büro bölümlerinin oluşturulduğu görülmüştür. Halihazırda Migros Market olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazların bodrum katının yer döşemesi dökme mozaik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Zemin ve asma katının yer döşemesi seramik, duvarları plastik boyalı ve tavanları spotlu asma tavan şeklindedir.

F-2 Blok;

Değerleme konusu taşınmazlar F2 Blok + 107, + 110, + 113 kotunda yer almakta olup, F2 blokta 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır. +107 kotunda 10 adet dükkan, +110 katında 6 adet dükkan ve +107 kotundaki dükkanların asma katları, +113 kotunda +110 katındaki dükkanların asma kat bölümleri yer almaktadır. F-2 Blokta; yerinde yapılan incelemede asma katların kısmen ortak alanlara doğru büyümelerinin bulunduğu bazı bağımsız bölümlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı gözlemlenmiştir.

F-2 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² olmak üzere toplam 43 m² kullanım alanıdır. 1 nolu bağımsız bölümün meyve çiçeği hazırlanan bir firma tarafından kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere toplam brüt 45 m² kullanım alanıdır. Değerleme konusu taşınmaz halihazırda veteriner kliniği olarak kullanılmakta olup, Asma katının ortak alana kısmen genişletildiği görülmüştür.

F-2 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır. Değerleme konusu taşınmaz terzi-kuru temizleme olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere yaklaşık toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır. Taşınmaz 5 nolu bağımsız bölüm ile birleştirilmiş ve cafe-fırın olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 19 m² olmak üzere toplam 47 m² brüt kullanım alanıdır. Değerleme konusu taşınmaz 4 nolu bağımsız bölüm ile birleştirilmiş ve cafe-fırın olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m²'dir. 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 m²'dir. Taşınmaz Eczane olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-2 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² olmak üzere 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz yaklaşık toplam brüt 44 m² kullanım alanıdır.

F-2 Blok, 11 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² olmak üzere 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam 44 m² brüt kullanım alanıdır. Taşınmaz 9-10 ve 12 bağımsız bölümler ile birleştirilerek kafe olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² olmak üzere yaklaşık toplam 44 m² brüt kullanım alanıdır. Taşınmaz 9-10 ve 11 bağımsız bölümler ile birleştirilerek kafe olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 13 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² alanlı olup, 13 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz yaklaşık 44 m² brüt kullanım alanıdır.

F-2 Blok, 14 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam brüt kullanım alanı 45 m²'dir.

F-2 Blok, 15 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere 15 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın toplam brüt kullanım alanı 45 m²'dir. Değerleme konusu taşınmaz 16 nolu bağımsız bölüm ile birleştirilerek büro olarak (16 nolu bağımsız bölüm ile asma katlarının birleştirilerek farklı bir şekilde restoran olarak kullanıldığı görülmüştür.)

F-2 Blok, 16 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 m²'dir. Değerleme konusu taşınmaz 15 nolu bağımsız bölüm ile birleştirilerek büro olarak (15 nolu bağımsız bölüm ile asma katlarının birleştirilerek farklı bir şekilde restoran olarak kullanıldığı görülmüştür.)

F-2 Blok İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan F-2 blokta yer alan 1,15 ve 16 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların yer döşemesi seramik, duvarları saten ve tavanları germe tavan şeklinde, 2-3-6-13 ve 14 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları ve tavanı ise plastik boya, 4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların yer döşemesi laminat parke, duvarları seramik, tavanın ise dekoratif germe tavan, 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların yer döşemesi laminat parke, duvarları ve tavanı ise plastik boyalı, 11 ve 12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların birleştirilerek kullanıldığı görülmüş olup, yer döşemesi ahşap dükkan, yer ve duvar döşemesi farklı bir şekilde dekorasyonlu şeklindedir.

F-3 Blok;

Değerleme konusu taşınmazlardan olan F3 blok + 110, + 113 kotu şeklinde inşa edilmiştir. Binanın +110 kotunda; 12 adet dükkan bulunmakta, +113 kotunda asma kat bölümleri yer almaktadır. F-3 Bloğun yerinde yapılan incelemede asma katların kısmen genişletildiği, bazı birimlerinin bölündüğü, bazı birimlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, 1 nolu bağımsız bölümün antika dükkanı, 2 ve 3 nolu bağımsız bölümün birlikte birleştirilerek emlak bürosu, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümün büro, 6 nolu bağımsız bölümün banka şubesi olarak kullanıldığı görülmüştür. 7 nolu bağımsız bölümün bar, 8 ve 9 nolu bağımsız bölümlerin büro, 10 nolu bağımsız bölümün büro, 11 nolu bağımsız bölümün dükkan, 12 nolu bağımsız bölümün dükkan olarak kullanıldığı görülmüştür.

F-3 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 m² olmak üzere 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz yaklaşık toplam 90 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz yaklaşık toplam 45 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

F-3 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 m² olup, 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 m²'dir.

F-3 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 m² olup, 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 m²'dir.

F-3 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 11 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 m² olup, 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 m²'dir.

F-3 Blok İç Mekan Özellikleri

Taşınmaz üzerinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın bölünerek kullanıldığı, yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanının ise plastik boyalı olduğu, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın birleştirilerek kullanıldığı yer döşemesinin laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise tavan boyalı, 4-5-7-8-9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalı, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi granit, duvarları ve tavanı plastik boyalı ve asma kat yer döşemesi laminat parke şeklinde, 12 bağımsız bölümün bir kısmının bölünerek kullanıldığı, diğer bölümünün 11 ve bağımsız bölüm ile birleştirilerek kullanıldığı görülmüş taşınmazın yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boya şeklinde olduğu gözlemlenmiştir.

F-4 Blok;

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu F4 blok + 110, + 113 ve +116 kotunda yer almaktadır. Binanın + 110 kotunda; 6 adet dükkan, +113 kotunda +110 kotunda yer alan 6 adet dükkanın asma kat bölümleri ve 4 adet dükkan, +116 kotunda +113 kotunda yer alan 4 adet dükkanın asma katı bölümleri yer almaktadır.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemede F-4 Blok'ta asma katların ortak alanlara kısmen genişlediği, bazı bağımsız bölümlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı tesbit edilmiştir. 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler kırtasiye, 3 nolu bağımsız bölüm oyuncak dükkanı, 4 nolu bağımsız bölüm moda bölüm, 5 ve 6 nolu bağımsız bölüm kuaför olarak kullanılmaktadır. 7 nolu bağımsız bölüm dükkan, 8 ve 9 nolu bağımsız bölümler birleştirilerek kafe, 10 nolu bağımsız bölüm dükkan olarak kullanılmaktadır.

F-4 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² kullanım alanı olup, 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz yaklaşık toplam 43 m² alanıdır.

F-4 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² kullanım alanı olup, toplam brüt kullanım alanı 45 m²'dir.

F-4 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 31 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 20 m² olup, 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 51 m²'dir.

F-4 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup taşınmaz yaklaşık 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-4 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup taşınmaz yaklaşık 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-4 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan:

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup taşınmaz yaklaşık 46 m² brüt kullanım alanıdır.

F-4 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan:

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup taşınmaz yaklaşık 46 m² brüt kullanım alanıdır.

F-4 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan:

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup taşınmaz yaklaşık 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-4 Blok, 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan:

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup taşınmaz yaklaşık 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-4 Blok, 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan:

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² olup toplam 43 m² brüt kullanım alanıdır.

F-4 Blok İç Mekan Özellikleri: Taşınmaz üzerinde yer alan 1-2-3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları ve tavanları plastik boyalı, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi granit, duvarları ve tavanı asma tavan şeklinde olup bu bağımsız bölümün kısmen ortak alana pvc mamulden büyüme yaptığı görülmüştür. Taşınmazlardan 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik duvarları ve tavanı plastik boyalı olup, 7 bağımsız bölümün kısmen ortak alana ahşap görünümlü pvc mamul ile büyüme yaptığı tespit edilmiştir. Taşınmazlardan 8 ve 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın birleştirilerek kullanıldığı görülmüş olup, hâlihazırda çikolata dükkanı olarak kullanılmaktadır. 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik duvarları ve tavanı plastik boyalıdır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

EMSAL 1: REMAX HİLLS (ARZU HANIM): 0212 282 03 33

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan, site içerisinde konumlu 130 m² kullanım alanlı zemin kat dükkân 1.090.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130 m ²	8.384-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI SATIŞ DEĞERİ	130 m ²	7.965-TL/m ²

EMSAL 2: KETEN İNŞAAT: 0532 111 15 86

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, merkezi sistem ile ısıtılması sağlanan, site içerisinde konumlu 200 m² kullanım alanlı zemin kat dükkân 1.470.000,-TL bedel ile satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130 m ²	7.350-TL/m ²
---------------------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 3: TABA GAYRİMENKUL: 0 (532) 291 49 44

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, bireysel kombi ile ısıtılması sağlanan, cadde cepheli, 75 m² kullanım alanlı zemin kat dükkân 900.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu ve emsal taşınmaz cadde cepheli olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	75 m ²	12.000-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI SATIŞ DEĞERİ	75 m ²	10.800-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ	75 m ²	8.640-TL/m ²

EMSAL 4: KADIOĞLU EMLAK (CENGİZ BUDAK): 0533 278 94 50

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, merkezi sistem ile ısıtılması sağlanan, site içerisinde konumlu 110 m² kullanım alanlı zemin kat dükkân 785.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	110 m ²	7.136-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ	110 m ²	7.493-TL/m ²

EMSAL 5: REMAX SMART (KENAN ULUERGÜVEN): 0505 420 91 89

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, merkezi sistem ile ısıtılması sağlanan, site içerisinde konumlu 195 m² kullanım alanlı zemin kat dükkân 1.195.000,-TL bedel ile satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	195 m ²	6.128-TL/m ²
---------------------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 6: MURAT AKÇEAL: 0532 271 98 86

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, merkezi sistem ile ısıtılması sağlanan, 180 m² kullanım alanlı zemin kat dükkân aylık 15.000,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz cadde cepheli olması nedeniyle avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	180 m ²	83,33-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONTASI BİRİM KİRA DEĞERİ	180 m ²	75,00-TL/m ² /ay

EMSAL 7: SULTAN EMLAK: 0532 165 75 37

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede Etiler Caddesi üzerinde konumlu 150 m² kullanım alanlı zemin kat dükkân 9.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konum, fiziksel özellikleri ve cephesi dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	140 m ²	60,00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	140 m ²	69,00-TL/m ² /ay

EMSAL 8: CEM ALTIPARMAK: 0 (533) 226 66 77

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, bireysel sistem ile ısıtılması sağlanan, 100 m² kullanım alanlı zemin kat dükkân aylık 6.000,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	100 m ²	60.00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	100 m ²	72,00-TL/m ² /ay

EMSAL 9: ASLIHAN ŞENSEZGİN: 0 (535) 109 66 85

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, bireysel sistem ile ısıtılması sağlanan, 100 m² kullanım alanlı zemin kat dükkân aylık 6.500,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	100 m ²	65.00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	100 m ²	71,50-TL/m ² /ay

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

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Merkezi konumlu olmaları,
- Ana ulaşım aklarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Site içinde konumlu olmaları,
- Nezih bir bölgede konumlu olmaları,
- Kat mülkiyetli olmaları,
- Otopark problemi oldukça fazla olan bölgede binaya ait açık ve kapalı otoparkın olması,

Olumsuz etken:

- Dükkanların site içerisinde olmaları nedeniyle dışarıdan gelen müşteri potansiyelinin düşük 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 "Dükkan ve İş Yeri" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır. Taşınmazların yasal kullanım alanı üzerinden birim satış değeri hesaplanarak KDV hariç toplam satış değeri de;

Sıra No	Blok No	B.B Niteliği	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmazın Değeri
1	F1	Dükkan-Asma Katlı	1	152	6.000,00 ₺	912.000,00 TL
2	F1	Dükkan-Asma Katlı	2	201	6.000,00 ₺	1.206.000,00 TL
3	F1	Dükkan-Asma Katlı	3	132	6.000,00 ₺	792.000,00 TL
4	F2	Asma Katlı Dükkan	1	43	8.100,00 ₺	348.300,00 TL
5	F2	Asma Katlı Dükkan	2	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
6	F2	Asma Katlı Dükkan	3	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
7	F2	Asma Katlı Dükkan	4	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
8	F2	Asma Katlı Dükkan	5	47	7.700,00 ₺	361.900,00 TL
9	F2	Asma Katlı Dükkan	6	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
10	F2	Asma Katlı Dükkan	7	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
11	F2	Asma Katlı Dükkan	8	44	8.200,00 ₺	360.800,00 TL
12	F2	Asma Katlı Dükkan	11	44	8.200,00 ₺	360.800,00 TL
13	F2	Asma Katlı Dükkan	12	44	8.050,00 ₺	354.200,00 TL
14	F2	Asma Katlı Dükkan	13	44	8.050,00 ₺	354.200,00 TL
15	F2	Asma Katlı Dükkan	14	45	8.200,00 ₺	369.000,00 TL
16	F2	Asma Katlı Dükkan	15	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
17	F2	Asma Katlı Dükkan	16	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
18	F2	Asma Katlı Dükkan	1	90	6.850,00 ₺	616.500,00 TL
19	F2	Asma Katlı Dükkan	2	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
20	F3	Asma Katlı Dükkan	3	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
21	F3	Asma Katlı Dükkan	4	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
22	F3	Asma Katlı Dükkan	5	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
23	F3	Asma Katlı Dükkan	6	90	6.850,00 ₺	616.500,00 TL
24	F3	Asma Katlı Dükkan	7	90	6.850,00 ₺	616.500,00 TL
25	F3	Asma Katlı Dükkan	8	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
26	F3	Asma Katlı Dükkan	9	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
27	F3	Asma Katlı Dükkan	10	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
28	F3	Asma Katlı Dükkan	11	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
29	F3	Asma Katlı Dükkan	12	90	6.700,00 ₺	603.000,00 TL
30	F3	Asma Katlı Dükkan	1	43	8.200,00 ₺	352.600,00 TL
31	F3	Asma Katlı Dükkan	2	45	7.900,00 ₺	355.500,00 TL
32	F4	Asma Katlı Dükkan	3	51	7.450,00 ₺	379.950,00 TL
33	F4	Asma Katlı Dükkan	4	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
34	F4	Asma Katlı Dükkan	5	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
35	F4	Asma Katlı Dükkan	6	46	7.950,00 ₺	365.700,00 TL
36	F4	Asma Katlı Dükkan	7	46	7.950,00 ₺	365.700,00 TL
37	F4	Asma Katlı Dükkan	8	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
38	F4	Asma Katlı Dükkan	9	45	7.950,00 ₺	357.750,00 TL
39	F4	Asma Katlı Dükkan	10	43	8.200,00 ₺	352.600,00 TL
					TOPLAM DEĞER	16.841.000,00 TL

16.841.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkanların kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu taşınmazların aylık kira bedelinin 70,TL/m² ile 75,TL/m² arasında olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 8 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.

Sıra No	Blok No	B.B Niteliği	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m2)	Birim Kira Değer (TL/m2/ay)	Aylık Kira Değer (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Bürüt Kira Çarpanı (Yıl)	Taşınmazın Değeri
1	F1	Dükkan-Asma Katlı	1	152	70,00 TL	10.640,00 TL	127.680,00 TL	8	1.021.440,00 TL
2	F1	Dükkan-Asma Katlı	2	201	70,00 TL	14.070,00 TL	168.840,00 TL	8	1.350.720,00 TL
3	F1	Dükkan-Asma Katlı	3	132	70,00 TL	9.240,00 TL	110.880,00 TL	8	887.040,00 TL
4	F2	Asma Katlı Dükkan	1	43	73,00 TL	3.139,00 TL	37.668,00 TL	8	301.344,00 TL
5	F2	Asma Katlı Dükkan	2	45	73,00 TL	3.285,00 TL	39.420,00 TL	8	315.360,00 TL
6	F2	Asma Katlı Dükkan	3	45	73,00 TL	3.285,00 TL	39.420,00 TL	8	315.360,00 TL
7	F2	Asma Katlı Dükkan	4	45	73,00 TL	3.285,00 TL	39.420,00 TL	8	315.360,00 TL
8	F2	Asma Katlı Dükkan	5	47	73,00 TL	3.431,00 TL	41.172,00 TL	8	329.376,00 TL
9	F2	Asma Katlı Dükkan	6	45	73,00 TL	3.285,00 TL	39.420,00 TL	8	315.360,00 TL
10	F2	Asma Katlı Dükkan	7	45	73,00 TL	3.285,00 TL	39.420,00 TL	8	315.360,00 TL
11	F2	Asma Katlı Dükkan	8	44	73,00 TL	3.212,00 TL	38.544,00 TL	8	308.352,00 TL
12	F2	Asma Katlı Dükkan	11	44	75,00 TL	3.300,00 TL	39.600,00 TL	8	316.800,00 TL
13	F2	Asma Katlı Dükkan	12	44	75,00 TL	3.300,00 TL	39.600,00 TL	8	316.800,00 TL
14	F2	Asma Katlı Dükkan	13	44	75,00 TL	3.300,00 TL	39.600,00 TL	8	316.800,00 TL
15	F2	Asma Katlı Dükkan	14	45	75,00 TL	3.375,00 TL	40.500,00 TL	8	324.000,00 TL
16	F2	Asma Katlı Dükkan	15	45	75,00 TL	3.375,00 TL	40.500,00 TL	8	324.000,00 TL
17	F2	Asma Katlı Dükkan	16	45	75,00 TL	3.375,00 TL	40.500,00 TL	8	324.000,00 TL
18	F2	Asma Katlı Dükkan	1	90	75,00 TL	6.750,00 TL	81.000,00 TL	8	648.000,00 TL
19	F2	Asma Katlı Dükkan	2	45	75,00 TL	3.375,00 TL	40.500,00 TL	8	324.000,00 TL
20	F3	Asma Katlı Dükkan	3	45	75,00 TL	3.375,00 TL	40.500,00 TL	8	324.000,00 TL
21	F3	Asma Katlı Dükkan	4	45	75,00 TL	3.375,00 TL	40.500,00 TL	8	324.000,00 TL
22	F3	Asma Katlı Dükkan	5	45	70,00 TL	3.150,00 TL	37.800,00 TL	8	302.400,00 TL
23	F3	Asma Katlı Dükkan	6	90	70,00 TL	6.300,00 TL	75.600,00 TL	8	604.800,00 TL
24	F3	Asma Katlı Dükkan	7	90	70,00 TL	6.300,00 TL	75.600,00 TL	8	604.800,00 TL
25	F3	Asma Katlı Dükkan	8	45	70,00 TL	3.150,00 TL	37.800,00 TL	8	302.400,00 TL
26	F3	Asma Katlı Dükkan	9	45	70,00 TL	3.150,00 TL	37.800,00 TL	8	302.400,00 TL
27	F3	Asma Katlı Dükkan	10	45	70,00 TL	3.150,00 TL	37.800,00 TL	8	302.400,00 TL
28	F3	Asma Katlı Dükkan	11	45	70,00 TL	3.150,00 TL	37.800,00 TL	8	302.400,00 TL
29	F3	Asma Katlı Dükkan	12	90	70,00 TL	6.300,00 TL	75.600,00 TL	8	604.800,00 TL
30	F3	Asma Katlı Dükkan	1	43	70,00 TL	3.010,00 TL	36.120,00 TL	8	288.960,00 TL
31	F3	Asma Katlı Dükkan	2	45	70,00 TL	3.150,00 TL	37.800,00 TL	8	302.400,00 TL
32	F4	Asma Katlı Dükkan	3	51	70,00 TL	3.570,00 TL	42.840,00 TL	8	342.720,00 TL
33	F4	Asma Katlı Dükkan	4	45	70,00 TL	3.150,00 TL	37.800,00 TL	8	302.400,00 TL
34	F4	Asma Katlı Dükkan	5	45	70,00 TL	3.150,00 TL	37.800,00 TL	8	302.400,00 TL
35	F4	Asma Katlı Dükkan	6	46	70,00 TL	3.220,00 TL	38.640,00 TL	8	309.120,00 TL
36	F4	Asma Katlı Dükkan	7	46	70,00 TL	3.220,00 TL	38.640,00 TL	8	309.120,00 TL
37	F4	Asma Katlı Dükkan	8	45	70,00 TL	3.150,00 TL	37.800,00 TL	8	302.400,00 TL
38	F4	Asma Katlı Dükkan	9	45	70,00 TL	3.150,00 TL	37.800,00 TL	8	302.400,00 TL
39	F4	Asma Katlı Dükkan	10	43	70,00 TL	3.010,00 TL	36.120,00 TL	8	288.960,00 TL
					TOPLAM DEĞER	163.487,00 TL		TOPLAM DEĞER	15.694.752,00 TL

KDV Hariç toplam satış değeri de 15.694.752,-TL olarak hesaplanmıştır.

5-3-2-2-1 Kira Değer Analizi

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkanların kira bedelleri incelenmiş, taşınmazların değerlerine etki eden olumlu, olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak 39 adet asma katlı dükkanın aylık toplam kira bedelinin 163.487,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

KDV Hariç toplam aylık kira değeri;
163.487,-TL (YÜZALTMİŞÜÇBİNDÖRTYÜZSEKSEN YEDİ TÜRK LİRASI)

KDV Dahil toplam aylık kira değeri;
192.914,-TL (YÜZDOKSANİKİBİNDOKUZ YÜZDÖRT TÜRK LİRASI)

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 39 adet bağımsız bölümdür. Bu nedenle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 39 adet bağımsız bölümdür. Bu nedenle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma; üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 39 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma



yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	16.841.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	15.694.752,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)	16.267.876,-TL ~16.268.000,-TL
KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ	163.487,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0175-1	28.12.2015	14.800.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 parselde kayıtlı 39 adet bağımsız bölümün rapor tarihindeki değerinin; taşınmazların nitelikleri, kullanım amaçları, konumları, yaşları, fiziki ve mimari özellikleri, alanları, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

Toplam KDV Hariç Piyasa Değerinin;

16.268.000,-TL (ONALTIMİLYONİKİYÜZALTMİŞSEKİZBİNTÜRKİİRASI)

Toplam KDV Dahil Piyasa Değerinin;

19.196.240,-TL (ONDOKUZMİLYONYÜZDOKSANALTIBİNİKİYÜZKIRKTÜRKİİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazların Sigortaya Esas Değerleri;

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m2)	Birim Değeri (TL/m2)	Sigorta Esas Değeri (TL)
1	F1	1	152	630	95.760,00 TL
2	F1	2	201	630	126.630,00 TL
3	F1	3	132	630	83.160,00 TL
4	F2	1	43	630	27.090,00 TL
5	F2	2	45	630	28.350,00 TL
6	F2	3	45	630	28.350,00 TL
7	F2	4	45	630	28.350,00 TL
8	F2	5	47	630	29.610,00 TL
9	F2	6	45	630	28.350,00 TL
10	F2	7	45	630	28.350,00 TL
11	F2	8	44	630	27.720,00 TL
12	F2	11	44	630	27.720,00 TL
13	F2	12	44	630	27.720,00 TL
14	F2	13	44	630	27.720,00 TL
15	F2	14	45	630	28.350,00 TL
16	F2	15	45	630	28.350,00 TL
17	F2	16	45	630	28.350,00 TL
18	F2	1	90	630	56.700,00 TL
19	F2	2	45	630	28.350,00 TL
20	F3	3	45	630	28.350,00 TL
21	F3	4	45	630	28.350,00 TL
22	F3	5	45	630	28.350,00 TL
23	F3	6	90	630	56.700,00 TL
24	F3	7	90	630	56.700,00 TL
25	F3	8	45	630	28.350,00 TL
26	F3	9	45	630	28.350,00 TL
27	F3	10	45	630	28.350,00 TL
28	F3	11	45	630	28.350,00 TL
29	F3	12	90	630	56.700,00 TL
30	F3	1	43	630	27.090,00 TL
31	F3	2	45	630	28.350,00 TL
32	F4	3	51	630	32.130,00 TL
33	F4	4	45	630	28.350,00 TL
34	F4	5	45	630	28.350,00 TL
35	F4	6	46	630	28.980,00 TL
36	F4	7	46	630	28.980,00 TL
37	F4	8	45	630	28.350,00 TL
38	F4	9	45	630	28.350,00 TL
39	F4	10	43	630	27.090,00 TL
				Toplam	1.439.550,00 TL



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

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimlik Merkezi: Ömeriye Sok. 7-8 No: 339-000 - Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No: 278121/248-33-01 - Faks: 0312 388 90 02 Tic. Sic. No: 430 70 11 - Mersis: 340101 00000001000000000000000000 www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 40557