



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FATİH / İSTANBUL

(1 ADET BİNA)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALGGYO-25

## İÇİNDEKİLER

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	04.11.2016 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	03.11.2016 - 25
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada, 2 numaralı parselde Kargir Banka Hizmet Binası vasıflı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	16.12.2016 / 2016-HALGGYO-25
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	14.11.2016 tarihinde, saat 17:07 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel taksit belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde; <b>Beyan:</b> Eski Eser: 12/06/1969 tarih yevmiye 2817 kaydına rastlanmamıştır. <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
<b>İMAR DURUMU</b>	16.11.2016 tarihinde Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar çapına ve bilgiye göre, 30.12.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Geleneksel Ticaret Alanında, İstanbul IV numaralı, İstanbul I numaralı yenileme alanları İstanbul II numaralı yenileme alanları Kültür varlıklarını Koruma bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığına 04.10.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında da 1.derece koruma bölgesinde GELENEKSEL TİCARET(GT) alanında kalmakta olup, H:9,50 m şeklindedir. Parselde yeni yapılaşma halinde koruma kurulundan görüş alınması gerekmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve cins tashihli olması nedeniyle imar planından olumsuz olarak etkilenmemektedir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 10.975.000.-TL</b> (ONMİLYONDOKUZYÜZETMİŞBEŞBİNTÜRKLİRASI) <b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 52.432,-TL/AY</b> (ELLİKİBİNDÖRTYÜZOTUZİKİTÜRKLİRASI/AY) <b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ : 629.184,-TL/YIL</b> (ALTYÜZYİRMİDOKUZBİNYÜZSEKSENDÖRTTÜRKLİRASI/YIL)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-11
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	12
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	12
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	13
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	13
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	13-...-23
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	23-24-25
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	25
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	25-26
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	26-27
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>27</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27-...-30
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>30</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	30
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	31
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	31
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	31
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	31
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	32
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	32
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	32
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	32-33
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	34

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	34
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	34
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	34
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>34</b>
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
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	35
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	35
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>35-36</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>36</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	36
8-2 Fotoğraflar	37-38-39
8-3 Belgeler	40-...-49
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	50
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	50
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	51
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	52
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	53
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	54

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancılarımız 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 ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 16.12.2016 tarihinde 2016-HAL�GYO-25 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

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

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

14.11.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak (SPK Lisans No:402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 16.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

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

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

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

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

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada, 2 parselde "Kargir Banka Hizmet Binası" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi konumlu gayrimenkulün satış/kira piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

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

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

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

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

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



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

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

#### İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler:



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 ayırma çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kısmetidir. 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 Hıristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hıristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

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

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler ( hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Sođu 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 da "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Penneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Pennepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir penneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada da "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 bütünü'nün 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 ikişer 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, yabancı erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. Boğazı'nın kuzey-doğusu, Alemdağ'ın kuzeyi ve Polonezköy çevresinde görülen kestane, kayın, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.

## Kültür

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehridir. Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşatıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti.



İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

## **Turizm**

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

## **Ekonomi**

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



müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

### **Nüfus Ve Demografik Yapı**

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

### **Fatih İlçesi Genel Veriler**

Fatih İlçesi, kuzeybatıda Eyüp ilçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km<sup>2</sup>'dir (1562 hektar). İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihi Yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır. Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir.

İlçenin ekonomik, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları turizm, idari ve eğitimsel fonksiyonlardır. Tarihi yarımada üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı eserleri ilçede turizm fonksiyonuna giderek önem kazandırmaktadır; özellikle yarımadanın eski Eminönü İlçesi içinde kalan kısmındaki işyerleri giderek turizme dönük işletmelere dönüşmektedir. İstanbul Valiliği'nin burada bulunması, İstanbul ilinin birçok önemli resmi dairesinin de burada yer almasına yol açmıştır. Çapa semtinde eczaneler ve sağlık ekipmanları satan işletmeler yoğunlaşmıştır. Laleli semtinde, ağırlıklı olarak Bağımsız Devletler Topluluğu ve Ortadoğu ülkelerine dönük satış yapan konfeksiyon mağazaları yoğunlaşmıştır.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

**SAHİBİ VE HİSSESİ** : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)  
**İLİ – İLÇESİ** : İSTANBUL-FATİH  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : HOBYAR  
**SOKAĞI** :-  
**MEVKİİ** : HAMİDİYE CADDESİ  
**PAFTA NO** : 25  
**ADA NO** : 418  
**PARSEL NO** : 2  
**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** : KARGİR BANKA HİZMET BİNASI  
**B.B. NİTELİĞİ** : -  
**KAT/ BB.NO** : -  
**ARSA ALANI** : 208,00 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : TAM  
**YEVMIYE NO** : 14229  
**CİLT NO** : 2  
**SAHİFE NO** : 296  
**TAPU TARİHİ** : 28.10.2010  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli  Devre Mülk   
Arsa

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

14.11.2016 tarihinde, saat 17:07 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan kaydına rastlanmıştır.

**Beyan:** Eski Eser:12/06/1969 Tarih Yevmiye:2817 (12.06.1969 tarih ve 2817 yevmiye ile)

*\*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyan kaydının taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.*

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

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

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

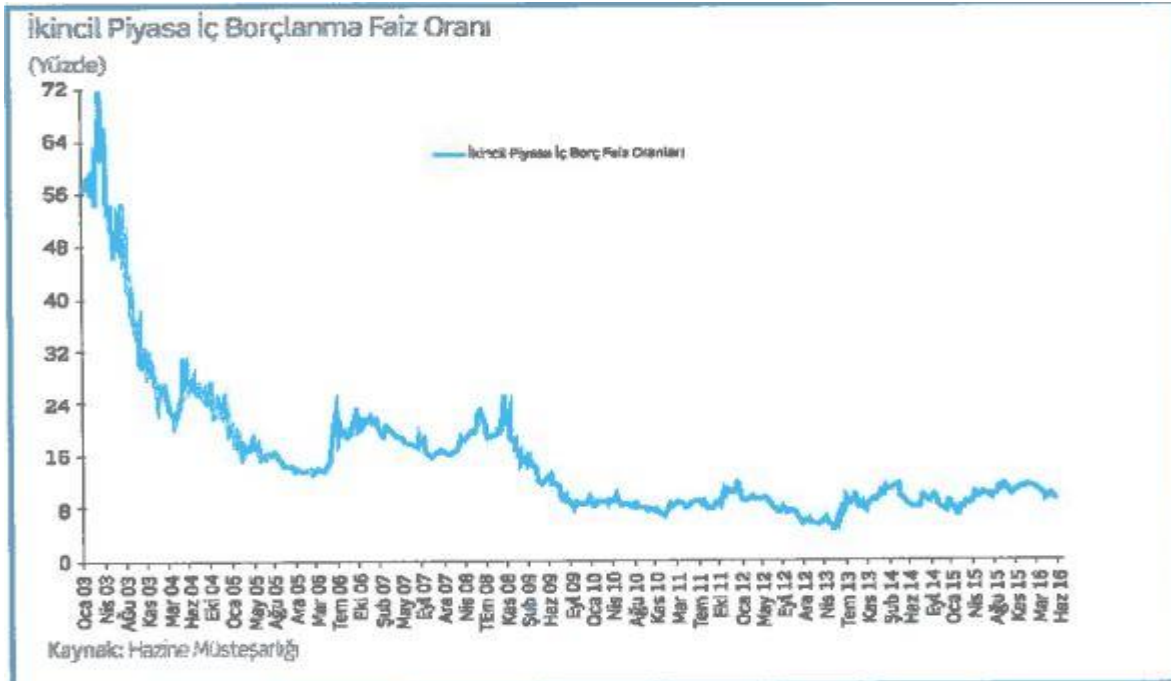
### 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Kargir Banka Hizmet Binası" nitelikli ana taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins Tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

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

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

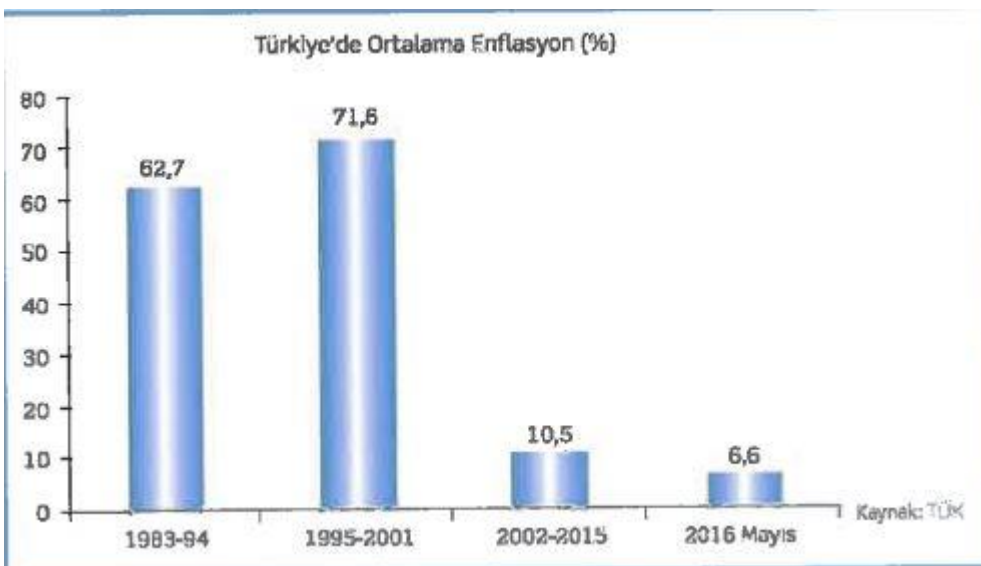
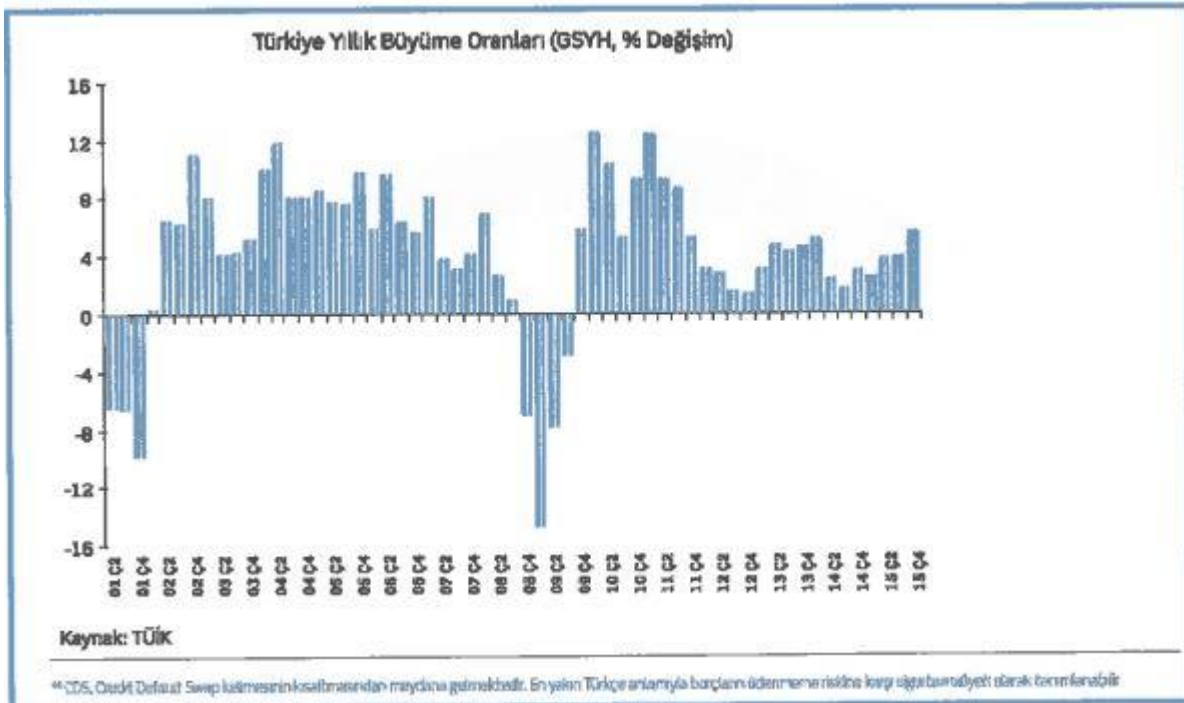
2001 krizi sırasında TC.Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile % 140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Ancak son çeyrekle beraber başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, dolar ve € 'da hızlı artış sinyalleri gözlenmiş ve son çeyrekte de bu sinyaller realiteye dönmüş, mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB dışrenerek son çeyrekte faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada faiz oranları % 9 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.50, €/TL paritesi ise 3.74 mertebelerine kadar yükselmiş olup, halen dar bir bantta seyretmektedir.





## Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşememiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.





## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

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

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 <sup>*)</sup>	2014 <sup>*)</sup>	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	45 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,0

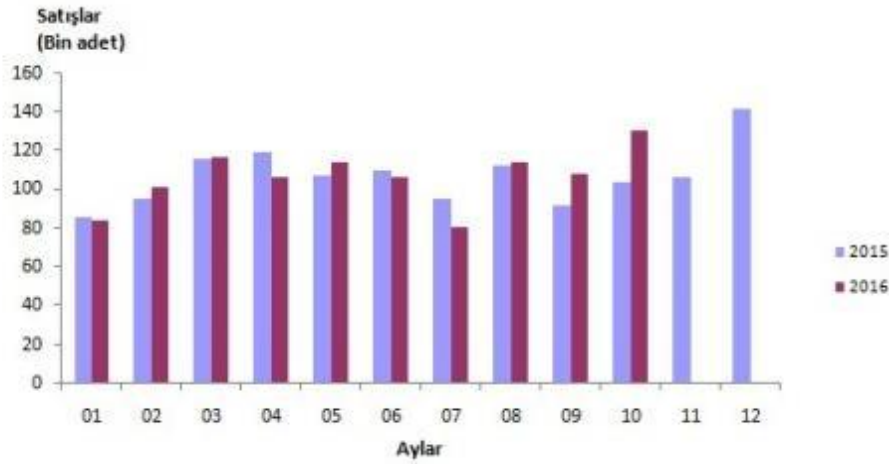
<sup>\*)</sup> Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

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



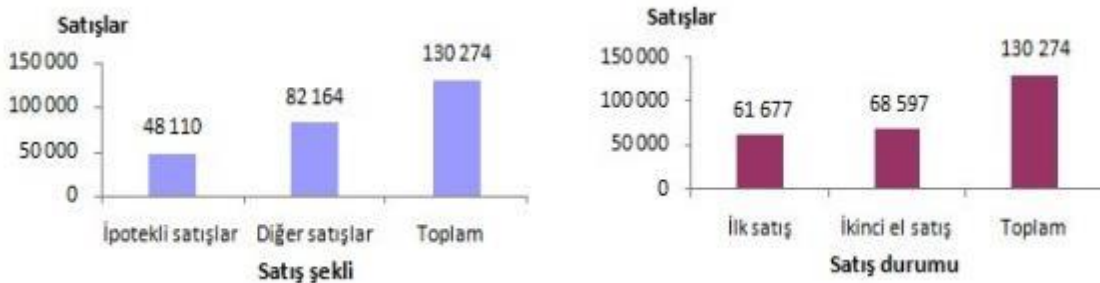
### İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

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)

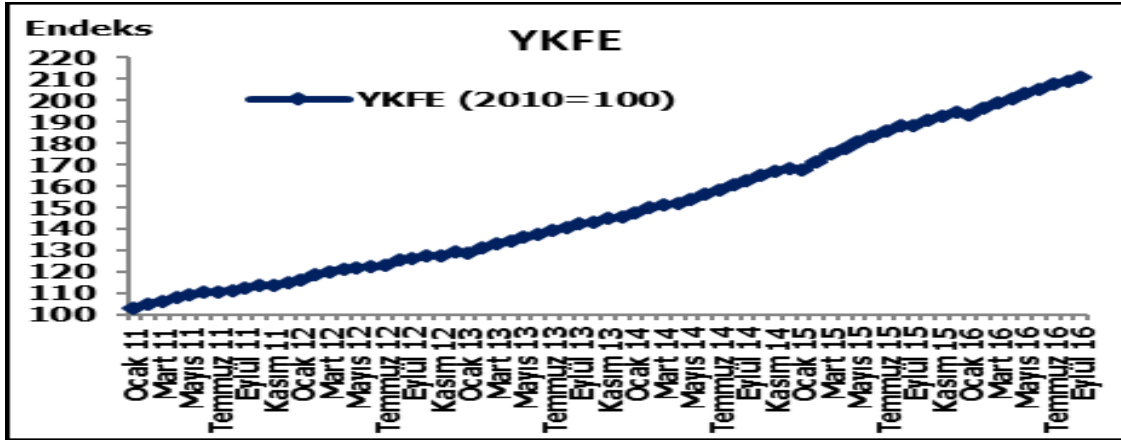
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **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/m<sup>2</sup>** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m<sup>2</sup>** olarak gerçekleşmiştir.

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

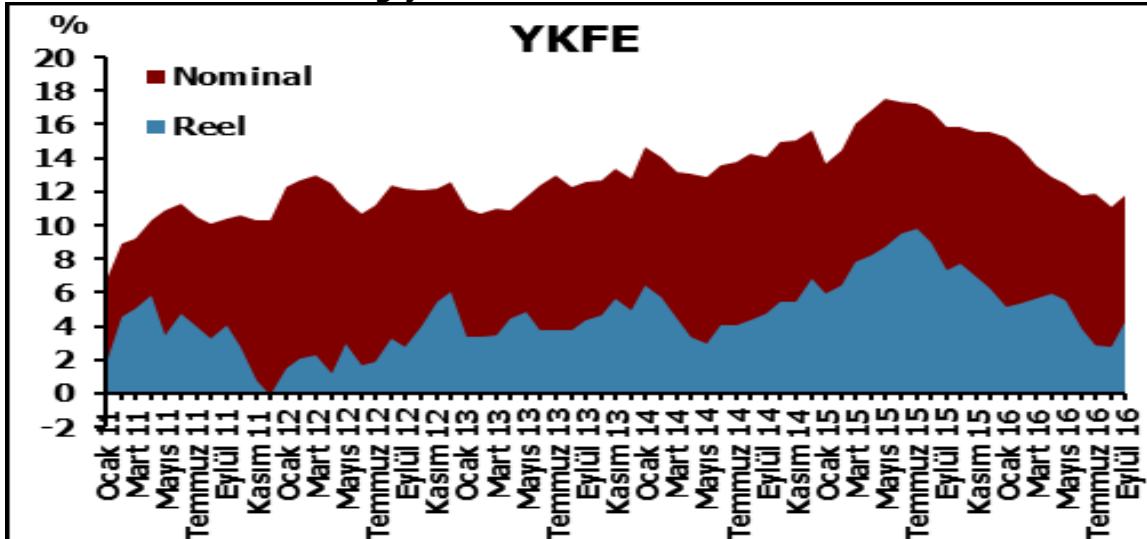
**Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)**

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

**Grafik I.3. YKFE Grafik**



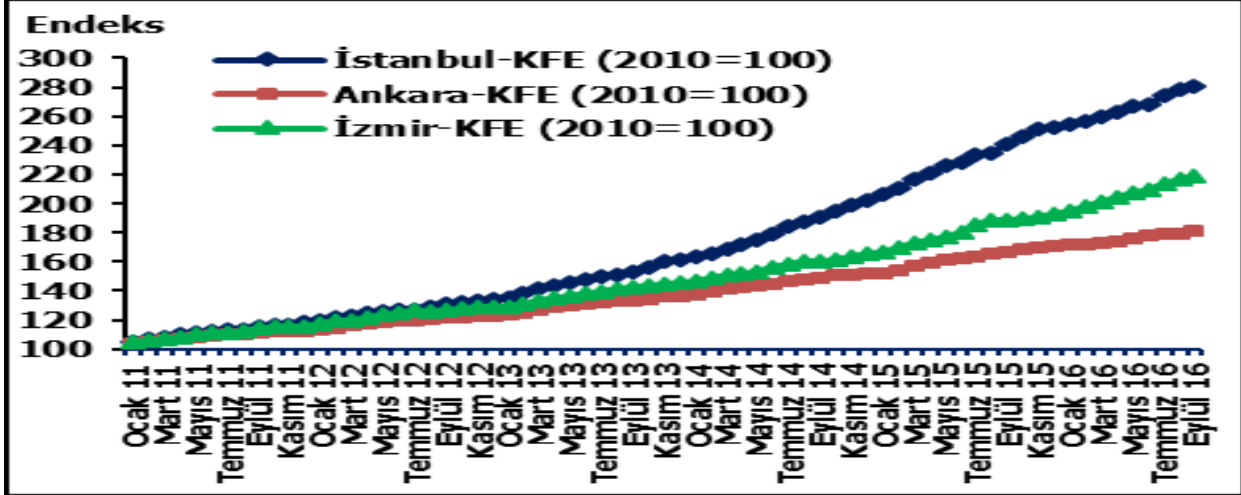
**I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim**



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

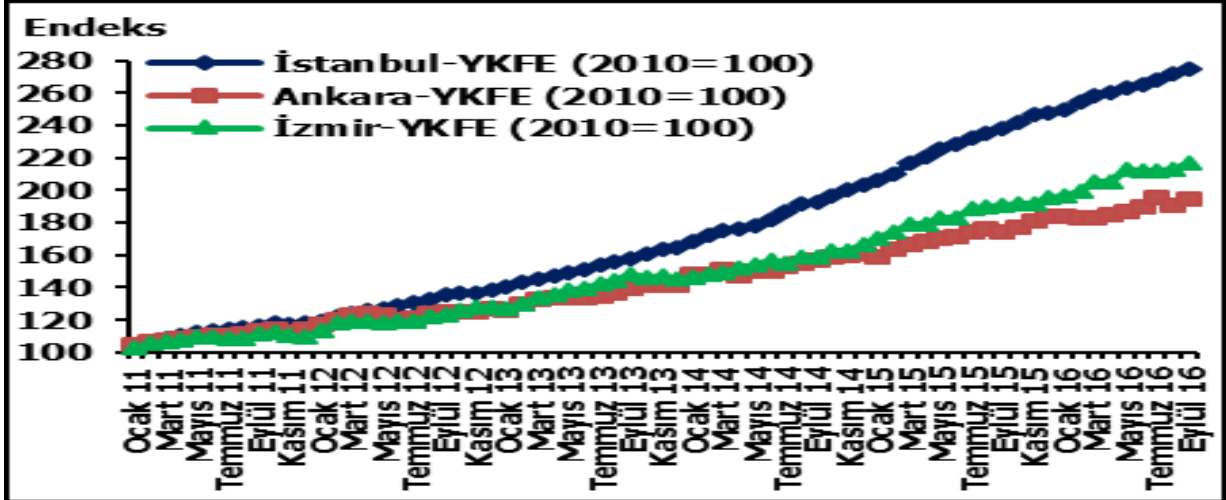
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de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

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



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

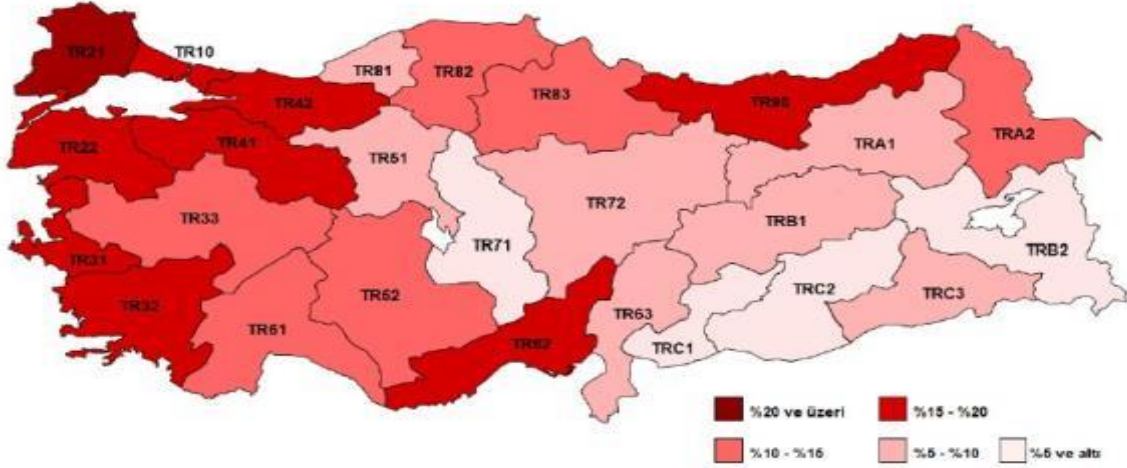
**Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi**



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



## KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

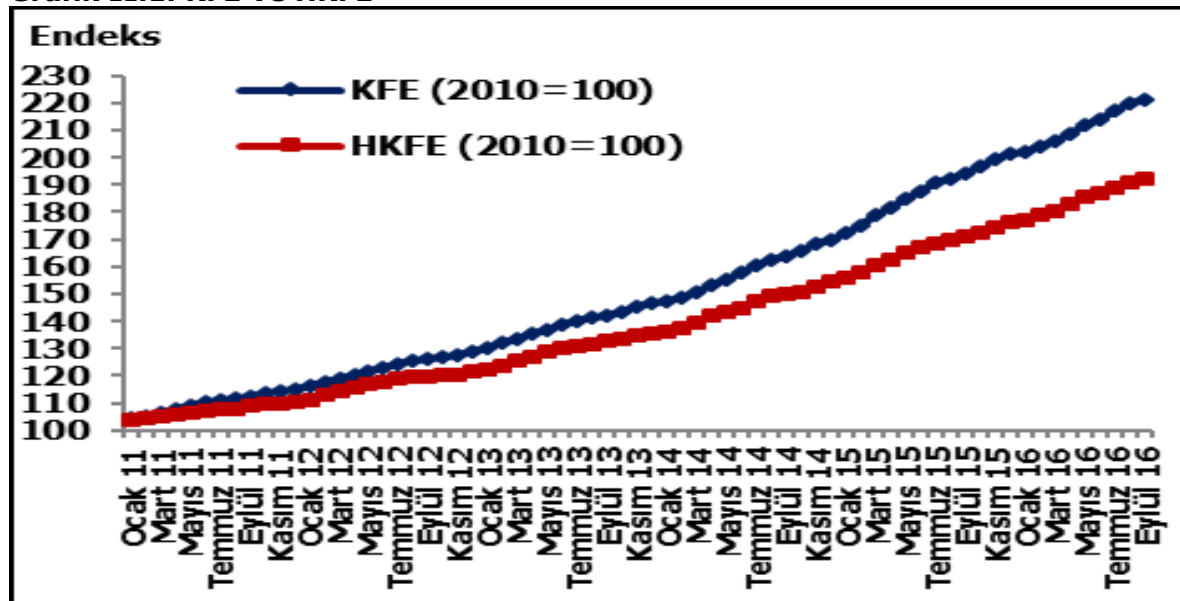


## HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

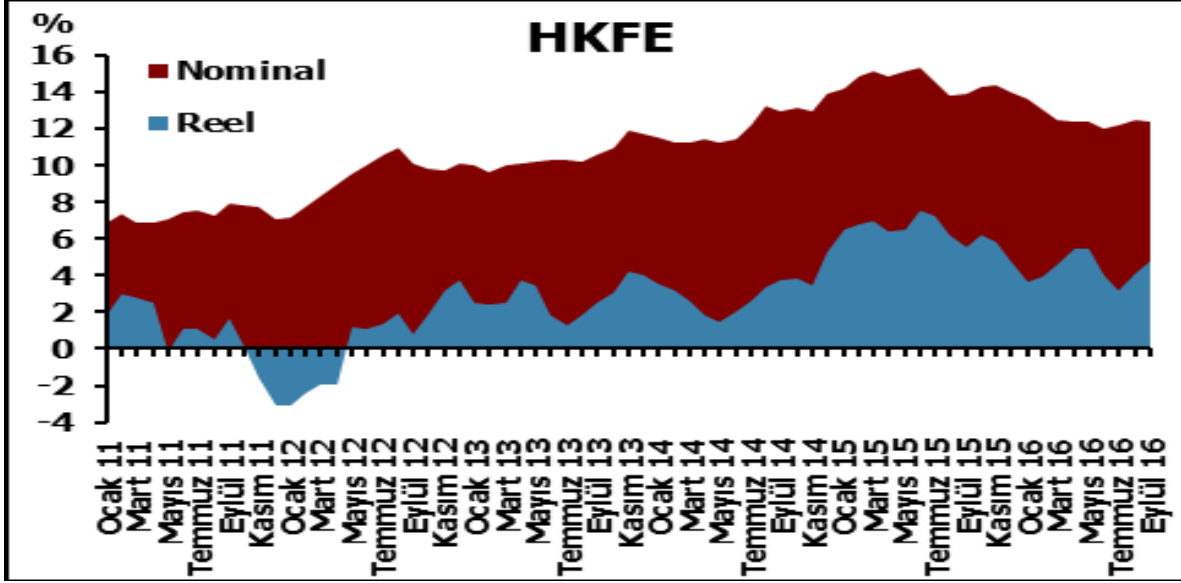
Türkiye'deki konutların gözlemlenebilir özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100),3,4** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** 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





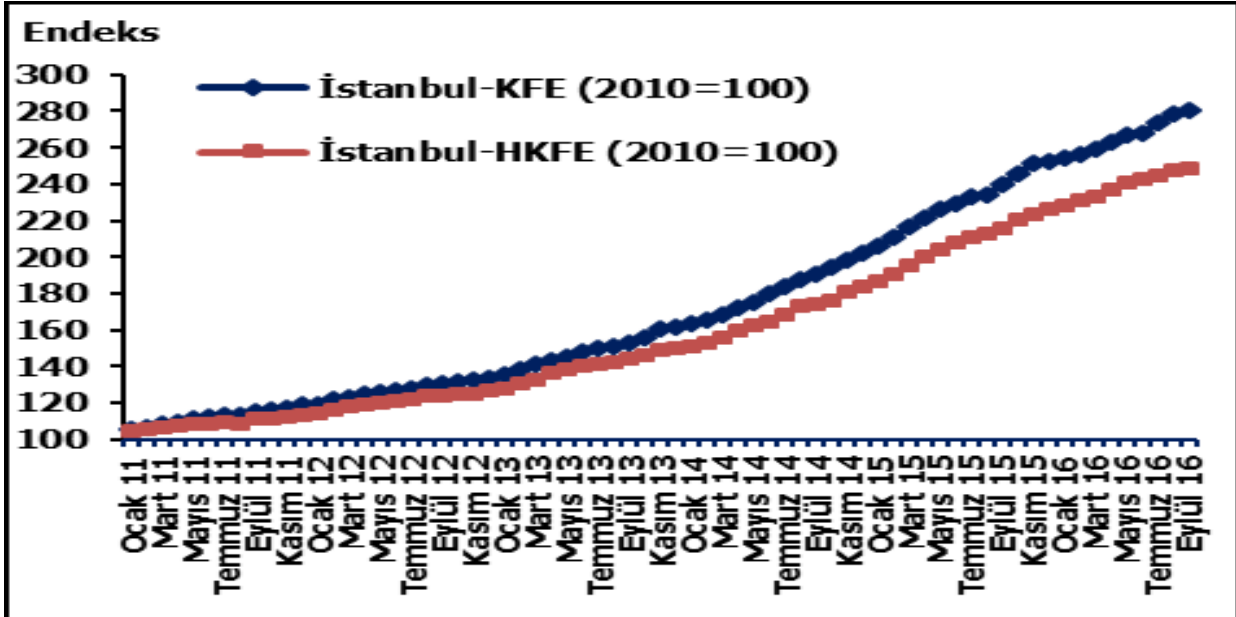
**Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim**



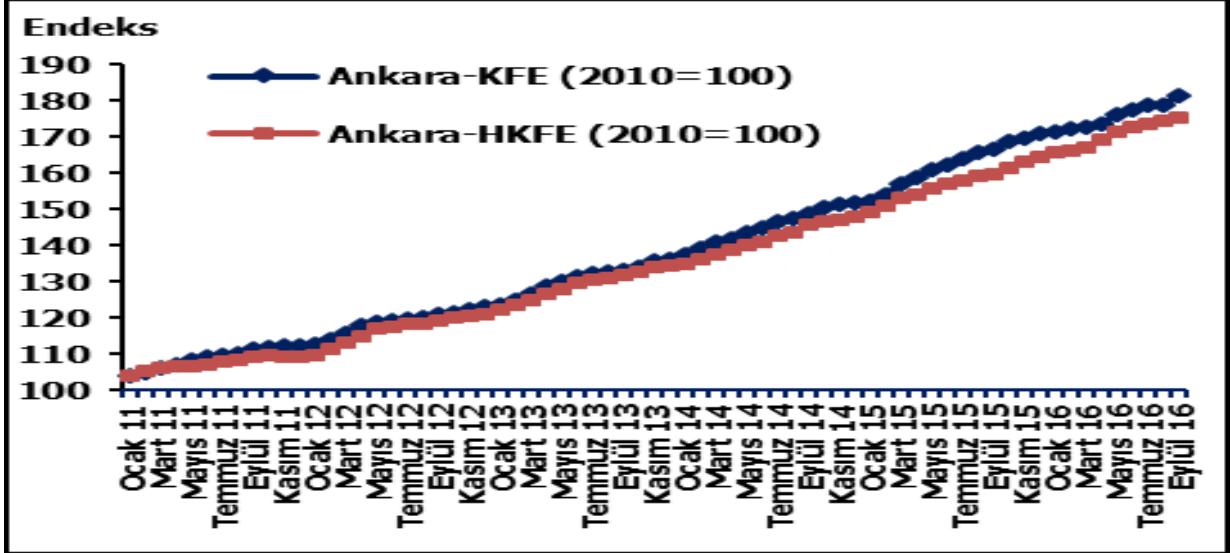
### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

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.

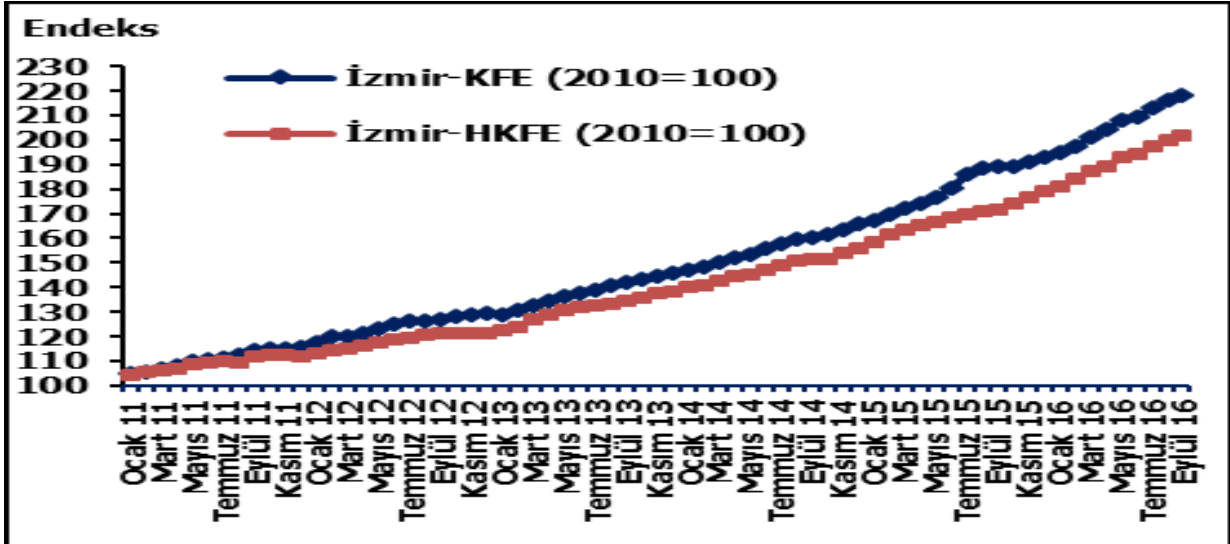
**Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE**



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

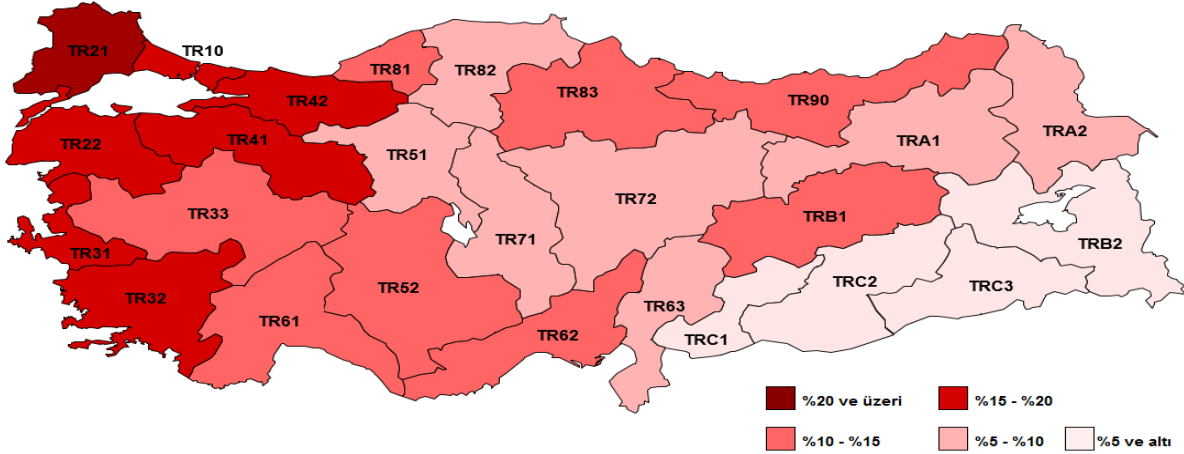


**Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE**



#### HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey<sup>5</sup> bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.



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

#### İmar Durumu

14.11.2016 tarihinde Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinden alınan çap belgesi ve bilgilere göre; 418 ada, 2 parsel "30.12.2011 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında 'Geleneksel Ticaret Alanı'nda, İstanbul IV numaralı, İstanbul I numaralı yenileme alanları İstanbul II numaralı yenileme alanları Kültür Varlıklarını Koruma bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında da 1.derece koruma bölgesinde 'GELENEKSEL TİCARET ALANI'nda kalmakta olup, H:9,50m irtifa, imar koşulları"na sahiptir. Parselde yeni yapılaşma halinde koruma kurulundan görüş alınması gerekmektedir.

Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve cins tashihli olması nedeniyle imar planından olumsuz olarak etkilenmemektedir.

#### **\*\*Plan Hükümleri**

##### **Geleneksel Ticaret Alanları: (GT)**

Geleneksel Ticaret Alanları; tarihi ve kültürel dokuya bağlı her türlü ölçekte ticaret, pazarlama ve hizmet alanlarıdır. Bu alanlarda Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan kültür varlıklarının özgün kontur ve gabarileri korunmak, niteliksiz eklentilerinden arındırılmak şartı ile; geleneksel Türk el sanatlarından (cam boyama, porselen ve seramik sanatı, el yapımı oyuncak, nakış, kumaş boyama, sedef kakma, geleneksel müzik aletleri, altın ve gümüş takı-telkari ve ev eşyaları, soğuk bakır el işçiliği, Oltu taşı-lületaşı vb. her tür doğal taş işleme, hat, ebru, tezhip, minyatür, kitap ciltleme ve onarımı, çerçeve, resim, heykel, ahşap el işçiliği, hediyelik eşya, halı, kilim, el örgüsü, hasır sepet ve kutu, bakırcılık, küçük çaplı matbaa ve baskı işleri, nargile-pipo imalatı vb. gibi) kirletici olmayanların üretimi-toptan ve perakende pazarlaması-onarımı- sergileme ve eğitim birimleri, perakende ticaret birimleri, mefruşat-tekstil ve konfeksiyon ürünleri-konfeksiyon model, teknik gelişimi eğitimi birimleri- imalat makineleri ve yedek parçaları hariç tekstil ve konfeksiyon yan ürünlerine ait depolama gerektirmeyen toptan ve perakende ticaret birimleri, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta, kafeterya, nargile salonları, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, geleneksel kültürel tesisler, geleneksel müzik



çeşitleri eğitimi-dinletisi yapılacak kültürel birimler, bölgenin karakterine uygun geleneksel kültür öğelerinin korunması, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri yer alabilir. Planlarda belirlenen geleneksel ticaret alanları içinde yer alan ihtisaslaşma doğrultusunda hanların içinde yer alan farklı alt sektörler ait işlevlerin desantralizasyonu, uygun işlevlerin yer seçimi için gerekli, kısıtlayıcı ve teşvik edici önlemler ilgili kurumlarca alınacaktır. Tarihi hanların özgün avlu sistemi ve özgün tonozlu çatı kaplama sistemleri korunacak, özgünlüğünü tamamlayan kayıp kısımları yürürlükteki Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu doğrultusunda temel izleri ilgili kurum denetiminde araştırılarak varsa Koruma Kurulu'nca kalıntı rölövesi, restitüsyon ve rekonstrüksiyon projeleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Hanların özgün avluları ortak amaçlı açık alan kullanımlarına ayrılacak olup üstleri kapatılamaz. Hanlarda ve avlularında Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan mescitler korunacaktır. Kapalıçarşı sokaklarındaki özel mülkiyete tabi parsellerde ana yapıya eklenti yapılmaksızın sergi tezgahı olarak kullanımlar yer alacak, kapalı hacimli yapı yapılmayacaktır. Özgün sokak dokusu ve kaplaması halen mevcut olan sokaklarda, bu unsurların korunması esas olup özgün yol kaplaması kaybolmuş sokaklarda; bölgedeki doku göz önünde bulundurularak, doku bütünlüğünü zedelemeyecek şekilde sokaklar yaya ağırlıklı düzenlenmek koşulu ile ilgili Koruma Kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yalnızca Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan tescilli yapılardan; özgün işlevi konaklama olanlar ile tarihi hanlardan uygun plan şemasına sahip olanlarda, özgün dokuyu bozmamak, kentsel altyapı problemleri (yol ve servis problemi) çözümlenmek kaydı ile Belediyesince değerlendirilerek tekliflerin ilgili Koruma Kurulu'nca uygun görülmesi şartı ile konaklama işlevleri yer alabilir. Ancak tescil kaydı bulunmayan, tarihi dökümanlarda özgün yapısı ve fonksiyonu han olarak tespit edilebilen ve özgünlüğünü kaybetmiş olan mevcut yapılardan; konaklama işlevine ilişkin asgari koşulları sağlayan ve uygun plan şemasına sahip olanlarda, özgün dokuyu bozmamak, kentsel altyapı problemleri (yol ve servis problemi) çözümlenmek kaydı ile Belediyesince değerlendirilecek tekliflerin ilgili Koruma Kurulu'nca uygun görülmesi şartı ile konaklama işlevleri yer alabilir. Bu alanlardaki tarihi hanlarda; 1/1000 ölçekli planların onanmasından sonra İlçe Belediyesi görüşü alınmak ve projesi ilgili Koruma Kurulu'nca uygun bulunmak şartı ile, kamuya ait veya özel mülkiyette geleneksel el sanatları imalatı ve ticaretinin canlandırılmasına yönelik, ilgili fonksiyonların sergilenebileceği temalı müzeler ve canlandırma atölyelerini içeren kültürel tesisler de yapılabilir. Bu alanlarda Korunması Gerekli Kültür Varlığı Envanter kaydı bulunmayan parsellerde, yapılaşma şartları bu plan ve plan hükümlerine aykırı olmamak şartıyla kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecek, yeni yapılaşmalarda bölgenin geleneksel mimari karakteri göz önünde bulundurularak, doku bütünlüğünü zedelemeyecek uygulamalara izin verilecektir. Korunması Gerekli Kültür Varlığı tescilli Tarihi Hanların, planda belirtilen kayıp ve tescil kaydı bulunmayan ve planda irtifa belirtilmeyen kısımlarında mevcut tescilli yapının gabarisi ve saçak kotu aşılmaksızın, Taşınmaz Kültür Varlığı bütünlüğünü sağlayıcı şekilde ilgili Koruma Kurulu kararı ile uygun görülecek han bütünündeki restorasyon ve avan projeleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Sokaklarda cephe kapatıcı tente, pano, reklamlar kaldırılarak bu ve benzeri elemanlar bölgenin tarihsel-kültürel dokusuna görsel uyum sağlayacak Kentsel Tasarım Rehberindeki standartlara kavuşturulacaktır. Yerel özellik arz eden sokak ve bölgelerde, Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanteri ile Kayıp Taşınmaz Kültür Varlığı Envanterinin ve özgün işlevlerin korunması çerçevesinde yukarıda tanımlanan işlevlerin kullanımının çeşitliliğinin sağlanmasına yönelik kısıtlanmaların getirilmesinde İlçe Belediyesi yetkilidir.



### **Mimari Proje**

Taşınmazın Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 08.02.1967 onay tarihli mimari ilave ve tadilat uygulama projesi incelenmiştir. Mimar Proje; bodrum+zemin+4 normal katlı olarak onaylanmıştır.

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

Ana gayrimenkule ait 29.05.1967 tarih ve 813 no.lu "Yapı Ruhsatı" Yapı Muayene Belgesi üzerinden okunmuş olup, Bodrum + Zemin + 3 normal katlı binada tadilat ve üzerine 1 kat ilave için verilmiş 03.04.1970 tarih ve 1541 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat gereğince yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi tüm izinleri almış ve projesine uygun olarak inşa edildiği görülmüş olup, sonuçta cins tashih işlemi gerçekleştirilmiştir.

### **Cezai Tutanak**

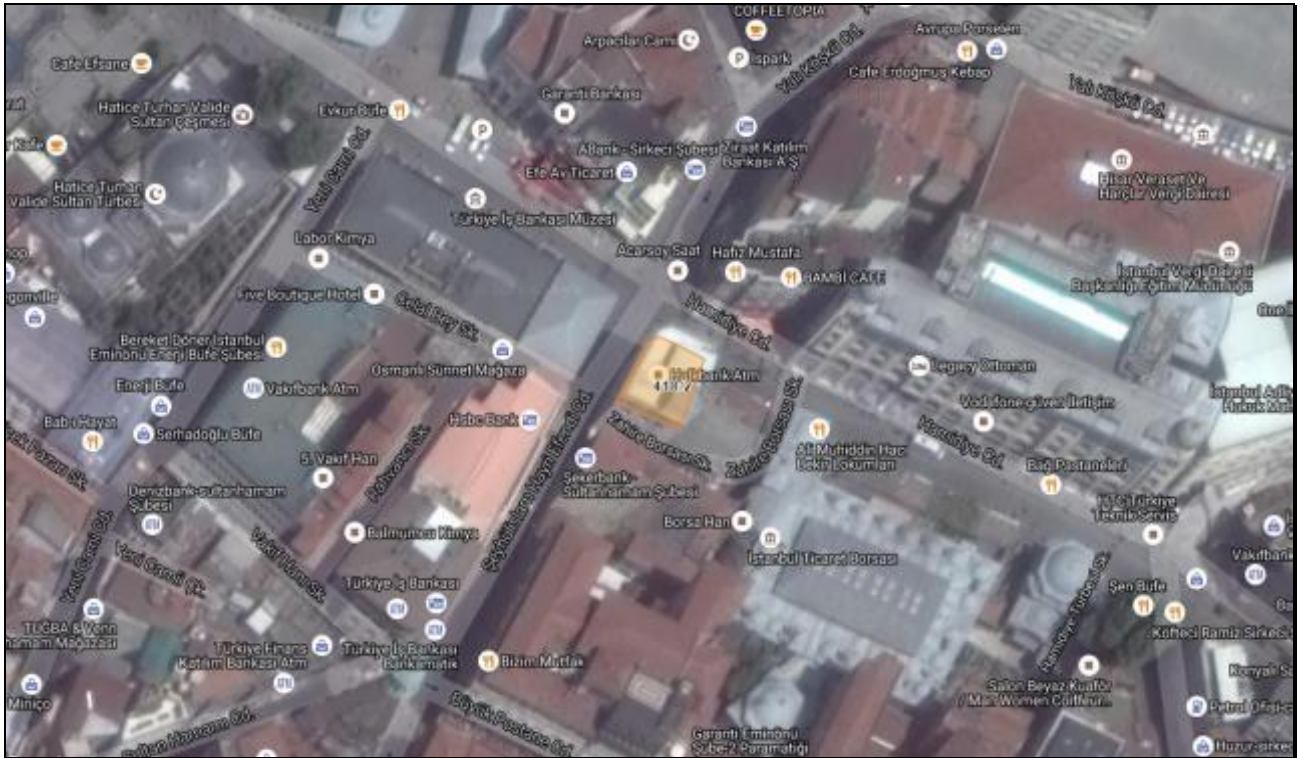
Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği görüşmüş olup, Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili geçerli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

### **Yapı Denetim**

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

## **3-9 Taşınmazın Tanıtılması**

### **3-9-1 Ulaşım Özellikleri**



(Koordinatları: 41.015851 K - 28.973136 D)



Değerlemeye konu taşınmaz; Hobyar Mahallesi, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi, No:8 Fatih / İstanbul posta adresinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. İstanbul Ticari Şubesidir. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Reşadiye Caddesi ile Ankara Caddesi kesişim noktasından güney istikametine Ankara Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 180 m ilerlenir ve sağa Hamidiye Caddesine girilir. Cadde üzerinde kuzeybatı yönünde yaklaşık 230 m ilerlenir ve sol kolda konumlu konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamakla birlikte Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir. Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan başlıcaları Saraçhanebaşı'ndan Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapı Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Mürsel Paşa, Abdülezel Paşa, Kadir Has ve Ragıp Gümüşpala caddeleri yer alır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denen Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihî yarımada'yı Beyoğlu yakasına bağlar. Sirkeci Garı'ndan başlayıp İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan ve kentin Avrupa Yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan çift hatlı demiryolu da yer yer sahil yoluna paralel olarak uzanır. 1992'de hizmete giren Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Divan Yolu ile Sirkeci'ye ulaştıktan sonra Galata Köprüsü üzerinden Karaköy'e ulaşır. Aksaray'dan başlayan M1 hafif metro hattı Atatürk Uluslararası Havalimanı'nda noktalanır. Fatih İlçesi bir yarımada olarak su yolu ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır; Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden ise Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. İDO Yenikapı İskelesi'nden ise Bakırköy, Bostancı ve Kadıköy'e deniz otobüsü seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşımından çok gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

Taşınmazın yakın çevresinde, Sirkeci Tren Garı (Marmaray Metro İstasyonu), Eminönü Meydanı, Mısır Çarşısı, Yeni Camii, Arpacılar Camii, Valide Sebili, Sirkeci tarihi PTT Müdürlüğü, Hocapaşa Vergi Dairesi, Arpacılar Camii, İstanbul Ticaret Odası ve çeşitli tarihi eser ve ticaret hanları bulunmaktadır.

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

#### **Ana Gayrimenkul**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada, 208,00 m<sup>2</sup> alanlı 2 parsel üzerinde kayıtlı "Kargir Banka Hizmet Binası" vasıflı taşınmazdır. Ana gayrimenkul; bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-A yapı sınıfında, bodrum + zemin+ 4 normal ve teras kat olmak üzere toplam 6 kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir. Binanın dış cephesi dekoratif söve kaplı + akrilik boyalı, çatısı teras şeklinde ve seramik kaplıdır. Ana gayrimenkulün giriş kapısı binanın batı cephesinden, Şeyhülislam Hayri Efendi Caddesi üzerinden camlı alüminyum doğrama kapı ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre;

- Bodrum katı sığınak, arşiv, kasa, kiralık kasa, kalorifer dairesi ve tesisat hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık 130 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır.



- Zemin katı iki adet bina girişi, danışma, asansör, merdiven, 2 servis holü, 2 vezne, müşteri holü, müdür muavini hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık 193 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.
- Binanın normal katlarında servis hölü, yönetici odası, wc-lavabo ve birim odaları yer almakta olup, her kat 193 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.
- Teras katı 65 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

Bu halde bina toplam **1160 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Binanın yerinde yapılan incelemeleri ile ölçümlerine göre kat alanları ve toplam alanda herhangi bir değişikliğe rastlanmamış olup, yerinde yapılan incelemesine göre projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

- Bodrum katta sığınak olarak ayrılan alan arşiv amaçlı kullanılmaktadır.
- Zemin kat alüminyum + cam bölme ile ayrılmış gişe bölmeleri, müşteri bekleme bölümü,
- normal kat alüminyum + cam bölme ile ayrılmış servis odası, sistem odası, arşiv, gişe ve bay-bayan wc hacimleri,
- 2. normal kat alüminyum + cam bölme ile ayrılmış müdür odası, pazarlama, servis ofis alanı, toplantı odası ve wc hacimleri,
- 3. normal kat alüminyum + cam bölme ile ayrılmış ofis alanları, 2 wc, mutfak, arşiv hacimleri, 4. normal kat kapalı ofis, mutfak, bay-bayan wc hacimleri,
- Teras katta teras alanı, asansör daire hacimlerinden oluşmaktadır.

Yapılan değişiklikler binanın alanında herhangi bir değişikliğe neden olmamış olup, tadilatı ile onaylı mimari projesine uygun hale getirilebileceği kanaatine varılmıştır.

### **İç Mekan Özellikleri:**

Binanın bodrum katında zemin döşemesi granit, duvarlar ise saten boyalıdır. Zemin ve 1. normal katlarda zemin döşemesi kısmen laminat parke, kısmen granit olup, duvarlar alçıpan panel üzeri saten boyalıdır. Bina içerisindeki tüm ıslak zeminler ve duvarları seramiklidir. Binanın zemin katında Hamidiye Caddesi yönünde bir adet ATM Makinası yer almaktadır.

## **BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI**

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

#### **SATILIK EMSALLERİ :**

#### **EMSAL 1: ALTIN GAYRİMENKUL EMLAK: 0533 723 70 16**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan bodrum+zemin+3 normal kat şeklinde inşa edilmiş zemin kat 199 m<sup>2</sup>, asma kat 199 m<sup>2</sup> ve normal katlar 199 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 995 m<sup>2</sup> kullanım alanlı komple tarihi bina 20.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsalin satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibarıyla kısmen avantajlı olması göz önünde bulundurularak negatif yönde % 35 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Emsal taşınmazın birim değeri faydalı alan hesabı kullanılarak belirlenmiş olup, zemin katın tamamı, asma kat ve normal katın 1/3'ü dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Birim Değer: 20.000.000,-TL / (199 m<sup>2</sup>+ 199/3 m<sup>2</sup> x 4 kat) = 43.073,-TL/m<sup>2</sup>

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	995 m <sup>2</sup>	43.073,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	995 m <sup>2</sup>	38.765,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	995 m <sup>2</sup>	25.197,-TL/m <sup>2</sup>



### **EMSAL 2: HOUSE AND HOUSE (SELMAN BEY): 0532 445 25 11**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan binanın zemin katında konumlu 52 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.350.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, bu nedenle negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	52 m <sup>2</sup>	25.962,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	52 m <sup>2</sup>	23.365,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	52 m <sup>2</sup>	21.029,-TL/m <sup>2</sup>

### **EMSAL 3: TEMACİTY GAYRİMENKUL: 0544 353 11 37**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan bodrum+zemin+6 normal kat şeklinde inşa edilmiş bodrum kat 360 m<sup>2</sup>, zemin kat 360 m<sup>2</sup> ve normal katlar 360 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 2.880 m<sup>2</sup> kullanım alanlı komple bina 27.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsalin satış bedeli üzerinden % 5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın birim değeri faydalı alan hesabı kullanılarak belirlenmiş olup, bodrum katın 1/4'ü, zemin katın tamamı ve normal katların 1/3'ü dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Birim Değer: 27.000.000,-TL / (360/4 m<sup>2</sup>+ 360 m<sup>2</sup> + 360/3 m<sup>2</sup> x 6 kat) = 23.077,-TL/m<sup>2</sup>

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	2.880 m <sup>2</sup>	23.077,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	2.880 m <sup>2</sup>	21.923,-TL/m <sup>2</sup>

### **EMSAL 4: NESS PROJE VE DANIŞMANLI (NESLİHAN ÖZSOY): 0532 312 12 29**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan bodrum+zemin+6 normal kat şeklinde inşa edilmiş bodrum kat 365 m<sup>2</sup>, zemin kat 365 m<sup>2</sup> ve normal katlar 365 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 2.920 m<sup>2</sup> kullanım alanlı komple bina 25.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın birim değeri faydalı alan hesabı kullanılarak belirlenmiş olup, bodrum katın 1/4'ü, zemin katın tamamı ve normal katların 1/3'ü dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Birim Değer: 25.500.000,-TL / (365/4 m<sup>2</sup>+ 365 m<sup>2</sup> + 365/3 m<sup>2</sup> x 6 kat) = 21.496,-TL/m<sup>2</sup>

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	2.920 m <sup>2</sup>	21.496,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	----------------------	---------------------------

### **EMSAL 5: İRFAN ŞENKARDEŞ: 0532 770 88 49**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan binanın zemin katında konumlu 18 m<sup>2</sup> kullanım alanlı vitrin cephesi ~3 m olan dükkan 485.000,-TL bedel pazarlıklı ile satılıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup göz önünde bulundurularak negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	18 m <sup>2</sup>	26.944,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	18 m <sup>2</sup>	24.250,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	18 m <sup>2</sup>	21.825,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: GALA GAYRİMENKUL (ŞENOL BEY): 0532 251 15 85**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan bodrum kat 51 m<sup>2</sup>, zemin kat 51 m<sup>2</sup>, 4 normal kat 51 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olmak üzere toplam 306 m<sup>2</sup> kullanım alanlı komple bina 5.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz ayrıca aylık 20.000,-TL bedel ile kiralıktır. Emsalin satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın daha bakımlı ve konumlu itibarıyla deniz manzaralı olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Emsal taşınmazın birim değeri faydalı alan hesabı kullanılarak belirlenmiş olup, bodrum katın 1/4'ü, zemin katın tamamı ve normal katın 1/3'ü dikkate alınarak hesaplanmıştır. Birim Değer: 5.000.000,-TL / (51/4 m<sup>2</sup>+ 51 m<sup>2</sup>+ 4 x 51/3 m<sup>2</sup>) = 37.950,-TL/m<sup>2</sup>

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	306 m <sup>2</sup>	37.950,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	306 m <sup>2</sup>	34.155,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	306 m <sup>2</sup>	23.909,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	306 m <sup>2</sup>	151,80 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	306 m <sup>2</sup>	106,26 TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 4: AYŞE ARICI: 0541 587 39 55**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin ve asma katında konumlu 41 m<sup>2</sup> zemin, 30 m<sup>2</sup> asma kat olmak üzere toplam 71 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 7.500,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmış olup, dükkanı satış değerinin 1.600.000,-TL olduğu beyan edilmiştir. Emsal taşınmazın birim kira değeri faydalı alan hesabı kullanılarak belirlenmiş olup, zemin katın tamamı ve asma katın 1/3'ü dikkate alınarak hesaplanmıştır. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen avantajlı olup, negatif yönde % 20 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Birim Kira Değer: 7.500,-TL / (41 m<sup>2</sup> + 30/3 m<sup>2</sup>) = 147.06,-TL/m<sup>2</sup>

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	71 m <sup>2</sup>	31.373,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	71 m <sup>2</sup>	25.098,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	71 m <sup>2</sup>	147,06 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI KİRA DEĞERİ</b>	71 m <sup>2</sup>	117,65 TL/m <sup>2</sup> /ay

**KİRA EMSALLERİ**

**EMSAL 1: NİŞANTAŞI EMLAK: 0537 951 65 66**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu bodrum+zemin+2 normal kat şeklinde 45 m<sup>2</sup> zemin oturumuna sahip toplam 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı komple iş yeri aylık 15.000,-TL bedel ile kiralıktır.

Emsal taşınmazın birim kira değeri faydalı alan hesabı kullanılarak belirlenmiş olup, bodrum katın 1/4'ü, zemin katın tamamı ve normal katların 1/3'ü dikkate alınarak hesaplanmıştır. Birim Kira Değer: 15.000,-TL / (45/4 m<sup>2</sup>+ 45 m<sup>2</sup>+ (2 x 45/3 m<sup>2</sup>)) = 173.91,-TL/m<sup>2</sup>

Emsal taşınmazın kullanım amacı ve konumu göz önünde bulundurularak negatif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	180 m <sup>2</sup>	173,91 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	180 m <sup>2</sup>	121.74 TL/ m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 2: SAHİBİNDEN: 0532 796 38 86**

Değerleme konusu taşınmaza yakın, taşınmaz ile aynı cadde üzerindeki binanın zemin katında konumlu 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın yaklaşık 6 ay önce 6.500,-TL/ay bedel ile kiralandığı bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	50 m <sup>2</sup>	130,- TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	-------------------	-----------------------------

**EMSAL 3: ÜNAL BORA: 0532 260 13 13**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan bodrum + zemin+3 normal kat şeklinde 75 m<sup>2</sup> zemin oturumuna sahip toplam 375 m<sup>2</sup> kullanım alanlı komple iş yeri aylık 28.000,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden % 10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın birim kira değeri faydalı alan hesabı kullanılarak belirlenmiş olup, zemin katın tamamı ve normal katların 1/3'ü dikkate alınarak hesaplanmıştır. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen avantajlı olup, negatif yönde % 20 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

Birim Kira Değer: 28.000,-TL / ( 75/4 m<sup>2</sup>+ 75 m<sup>2</sup>+ ( 3 x 75/3 m<sup>2</sup>)) = 165.93,-TL/m<sup>2</sup>

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	375 m <sup>2</sup>	165,93 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>PAZARLIK SONRASI KİRA DEĞERİ</b>	375 m <sup>2</sup>	149,33 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI KİRA DEĞERİ</b>	375 m <sup>2</sup>	119,47 TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 4: EMLUCK GAYRİMENKUL (FULYA HANIM): 0533 818 18 88**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında konumlu 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 17.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsalin kira değeri üzerinden %20 pazarlıklı olduğu beyan edilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	141,67 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>PAZARLIK SONRASI KİRA DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	113,34 TL/m <sup>2</sup> /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkan ve komple bina emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır. **Yapılan karşılaştırmalar sonucu bölgenin brüt kira çarpanı 17 yıl olarak belirlenmiştir.**

**BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

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

**Olumlu Etkenler:**

- İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Cins tashihiye konu olması ve iskan belgesinin bulunması,
- Yaya trafiği olarak en yoğun bölgede yer alması,
- Köşe parsel olması nedeniyle reklam kabiliyetinin ve görünürlüğünün yüksek olması,

**Olumsuz etken:**

- Taşınmaza ait otoparkın bulunmaması ve bölgede otopark sorununun olması,
- Tescilli eski eser olması nedeniyle uygulama yapılırken kurul görüşü alınması gerekmesi,
- Taşınmazın bulunduğu bölgenin belirli saatlerde araç trafiğine kapalı 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 "Banka-İş Merkezi" 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, kiraya 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 taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan ve komple bina emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen dükkan ve bina emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Taşınmazın zemin kat birim satış değeri **22.500,-TL/m<sup>2</sup>**; aylık kira değeri de **105,-TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiş ve faydalı alan hesabı kullanılarak şerefiye düzeltilmesi yapılmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

### **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ:**

#### **Bina Toplam Değeri:**

Bulunduğu Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)
Bodrum	130	5.750,-	747.500,-
Zemin	193	22.500,-	4.342.500,-
1 Normal Kat	193	7.500,-	1.447.500,-
2 Normal Kat	193	7.500,-	1.447.500,-
3 Normal Kat	193	7.500,-	1.447.500,-
4 Normal Kat	193	7.500,-	1.447.500,-
Teras Kat	65	5.750,-	373.750,-
<b>Toplam</b>			<b>11.253.750,-</b>

**KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER = 11.253.750,-TL**

### **KİRA DEĞERLERİ:**

#### **Bina Kira Değeri:**

Bulunduğu Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)
Bodrum	130	10,50,-	1.365,-
Zemin	193	115,50-	~22.292-
1 Normal Kat	193	35,-	6.755,-
2 Normal Kat	193	35,-	6.755,-
3 Normal Kat	193	35,-	6.755,-
4 Normal Kat	193	35,-	6.755,-
Teras Kat	65	27,-	1.755

**KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER = 52.432 TL**

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalar, binalarda konumlu dükkan ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan Bodrum, zemin ve normal katının toplam 1.160 m<sup>2</sup>'lik toplam alanının aylık kira bedelinin 52.270 TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 17 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

### **GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ:**

**Bodrum+Zemin+2 normal Kat Değeri:** 52.432,-TL/m<sup>2</sup> x 12 ay x 17 yıl =10.696.128,-TL

**KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 10.696.128,-TL**

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

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

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>11.253.750,-TL</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>10.696.128,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>10.974.939,-TL ~10.975.000,-TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>52.432,-TL</b>

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

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunda kısmen farklılıklar olduğu tespit edilmiş olup, basit bir tadilat ile onaylı mimari projesi ile uyumlu hale getirilebileceği tespit edilmiştir.

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

Konu gayrimenkulün projesi ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Kargir Banka Hizmet Binası" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi, 418 ada, 2 parselde "Kargir Banka Hizmet Binası" vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

#### **KDV Haric Satış Değerinin;**

**10.975.000.-TL (ONMİLYONDOKUZYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRKLİRASI)**

#### **KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**12.950.500,-TL (ONİKİMİLYONDOKUZYÜZELLİBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI)**

#### **KDV Haric Aylık Kira Değerinin;**

**52.432.-TL (ELLİKİBİNDÖRTYÜZOTUZİKİTÜRKLİRASI)**

#### **KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;**

**61.870,-TL (ALTMİŞBİRBİNSEKİZYÜZYETMİŞTÜKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

### Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; (5-D)

Bulunduğu Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Değeri (TL)
Bodrum	130	2150	297.500,-
Zemin	193	2150	414.950,-
1 Normal Kat	193	2150	414.950,-
2 Normal Kat	193	2150	414.950,-
3 Normal Kat	193	2150	414.950,-
4 Normal Kat	193	2150	414.950,-
Teras Kat	65	2150	139.750,-

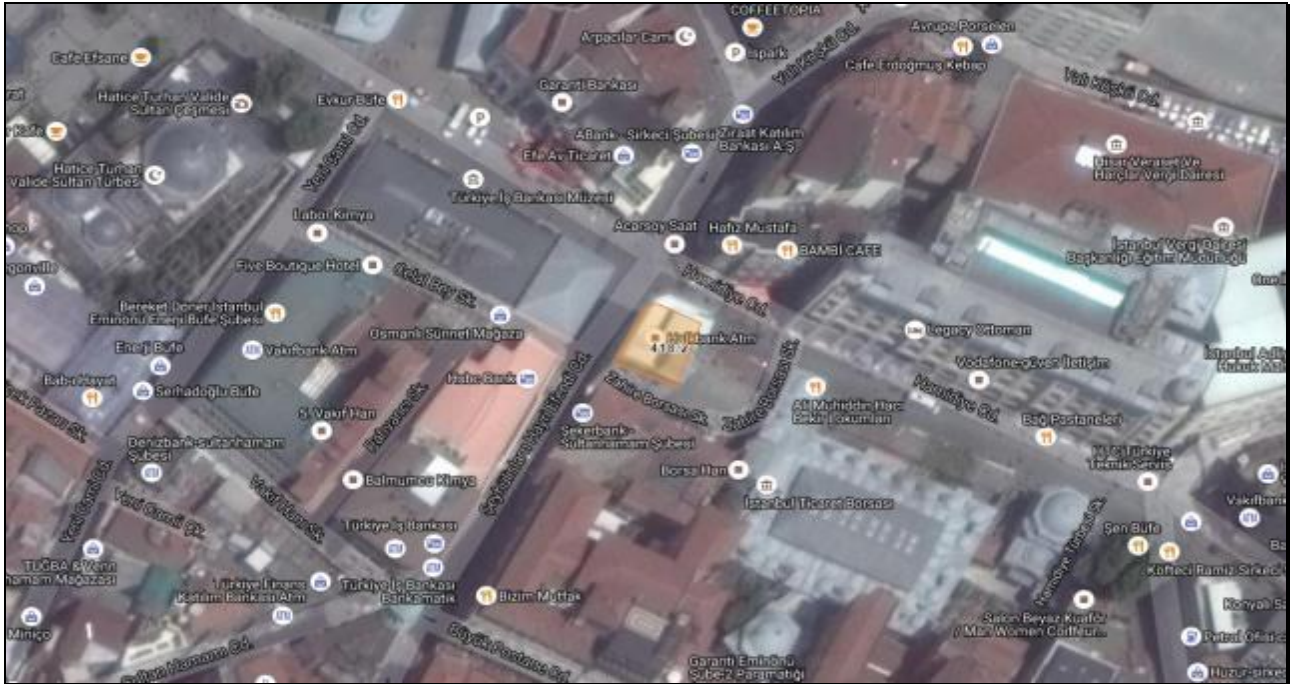
Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)

### BÖLÜM 8 – EKLER

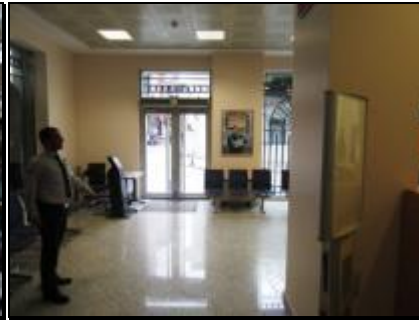
#### 8-1 Uydu Fotoğrafı



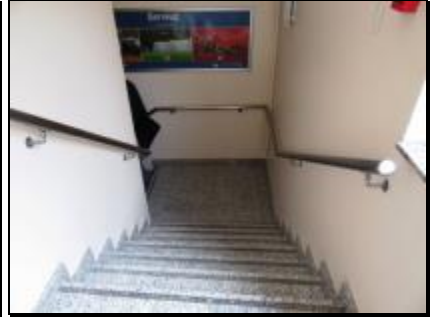


**8-2 Fotoğraflar**









**8-3 BELGELER**

İmar ve Mülkiyet Müdürlüğü  
İzmir Ş.Ş.  
Sayı : 1513

Muayene tarihi : 15/3/970  
Muayene No. ve : 1541  
Muayene tarihi : 22/3/970  
Yapı sahibinin adı : Halk Bankası  
Anonim Şirketi

**Yapı Muayene ve kullanma izni Raporu**

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Bağcıbaşı, Hobyar mahallesi Hamidiye sokak	25	418	2		2202	29/5/967	813

Yukarıda adresi yazılı yerdeki mevcut bodrum+ zemin+ 3 normal katlı binada taahhüt ve üzerine bir kat ilâve inşaatın mahallen tetkikinde; tamamlanmış görüldüğü olup, banka olarak kullanılabilirliğine dair rapordur.  
Not/Binanın tamamı Bankadır. Md.114/30/3/970 tarihli tescimlerine göre rapor verildi.

Y. Mühendis  
Mustafa Yılmaz

Doktor  
Cihat Başaran

Y. Mimar  
Saiti Bayraktar

İzmir Ş.Ş. Belediye Şube Müdürlüğü

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar Kanununun 10,17 ve 18 el maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve ekleri uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmeyeceği anlaşılmıştır.  
Şube Müdürlüğünce ferahli alınarak kullanma izninin verilmesine ve tescimine rica ederim.

Artif Günelbeyoğlu  
İk. Şb. Şefi

31/9/1970

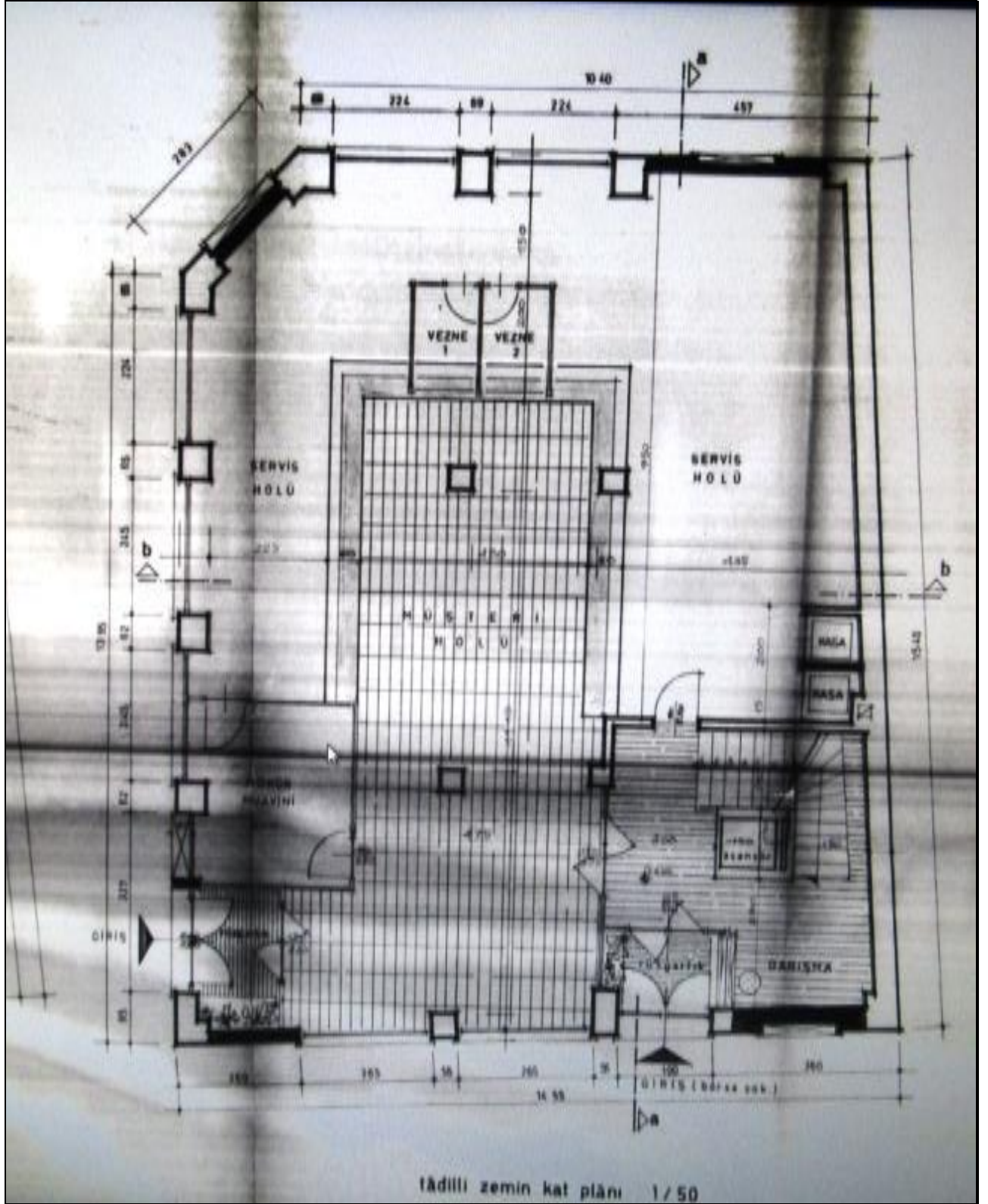
İmar ve Mülkiyet Md.  
Tarih: 31/9/1970



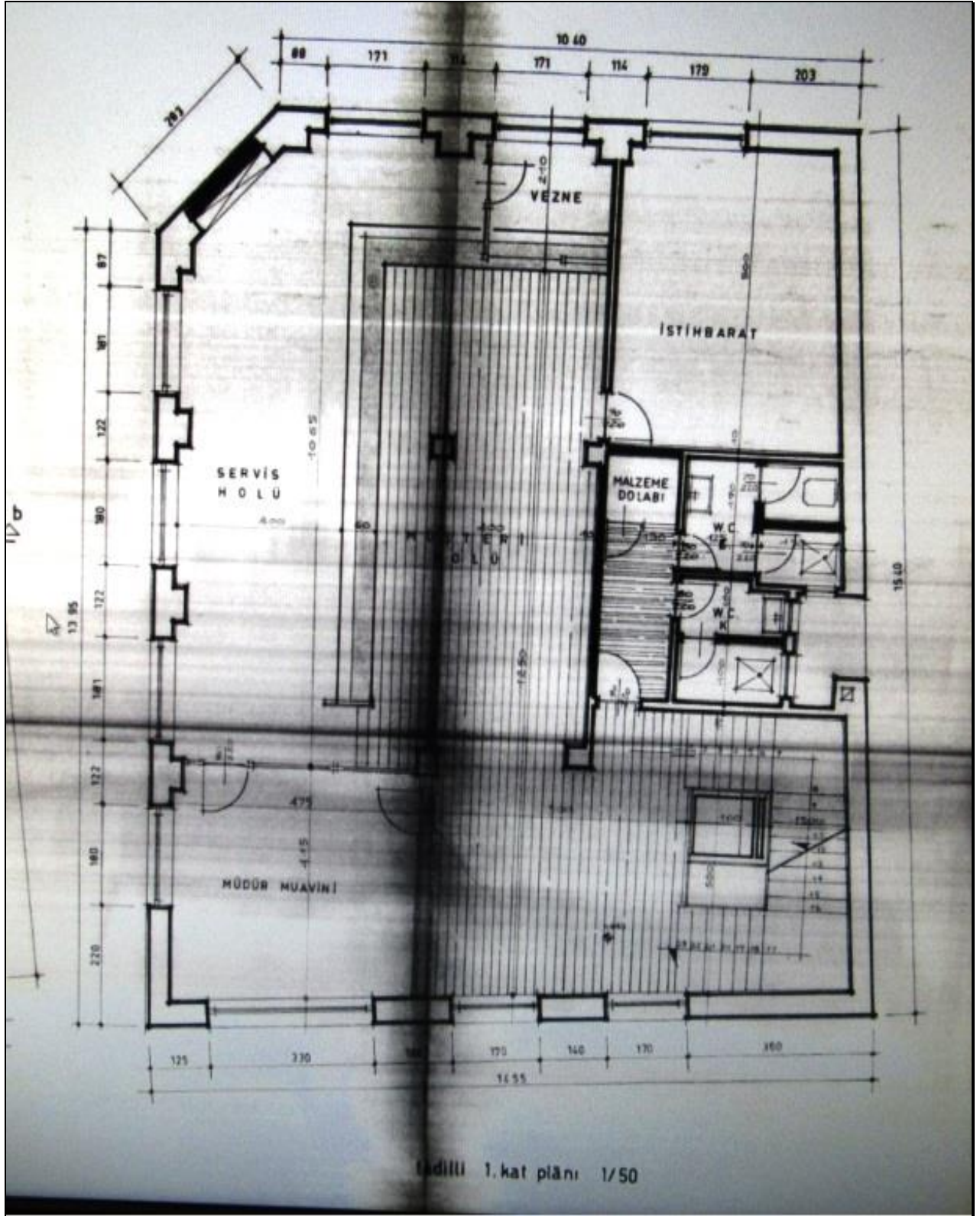


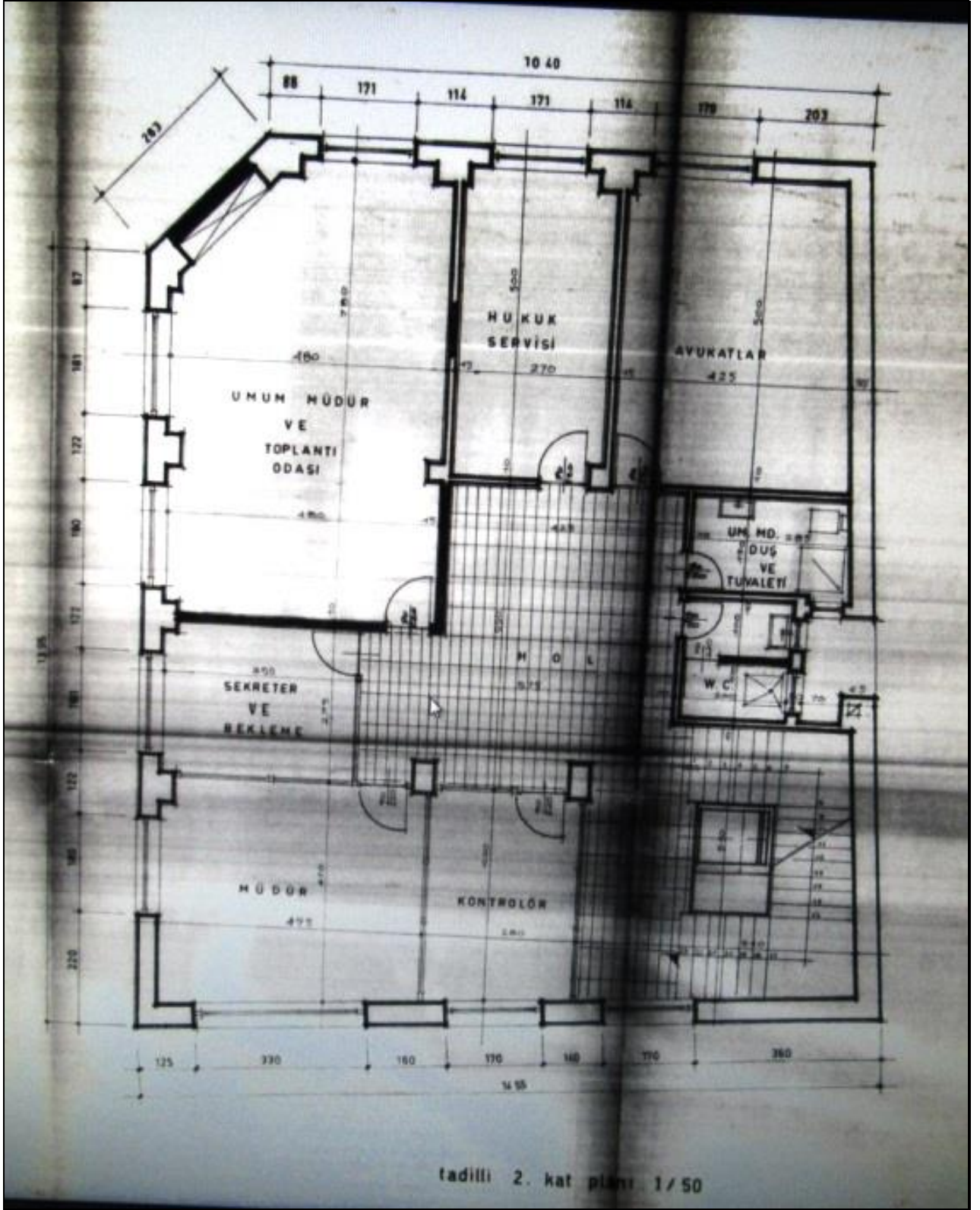




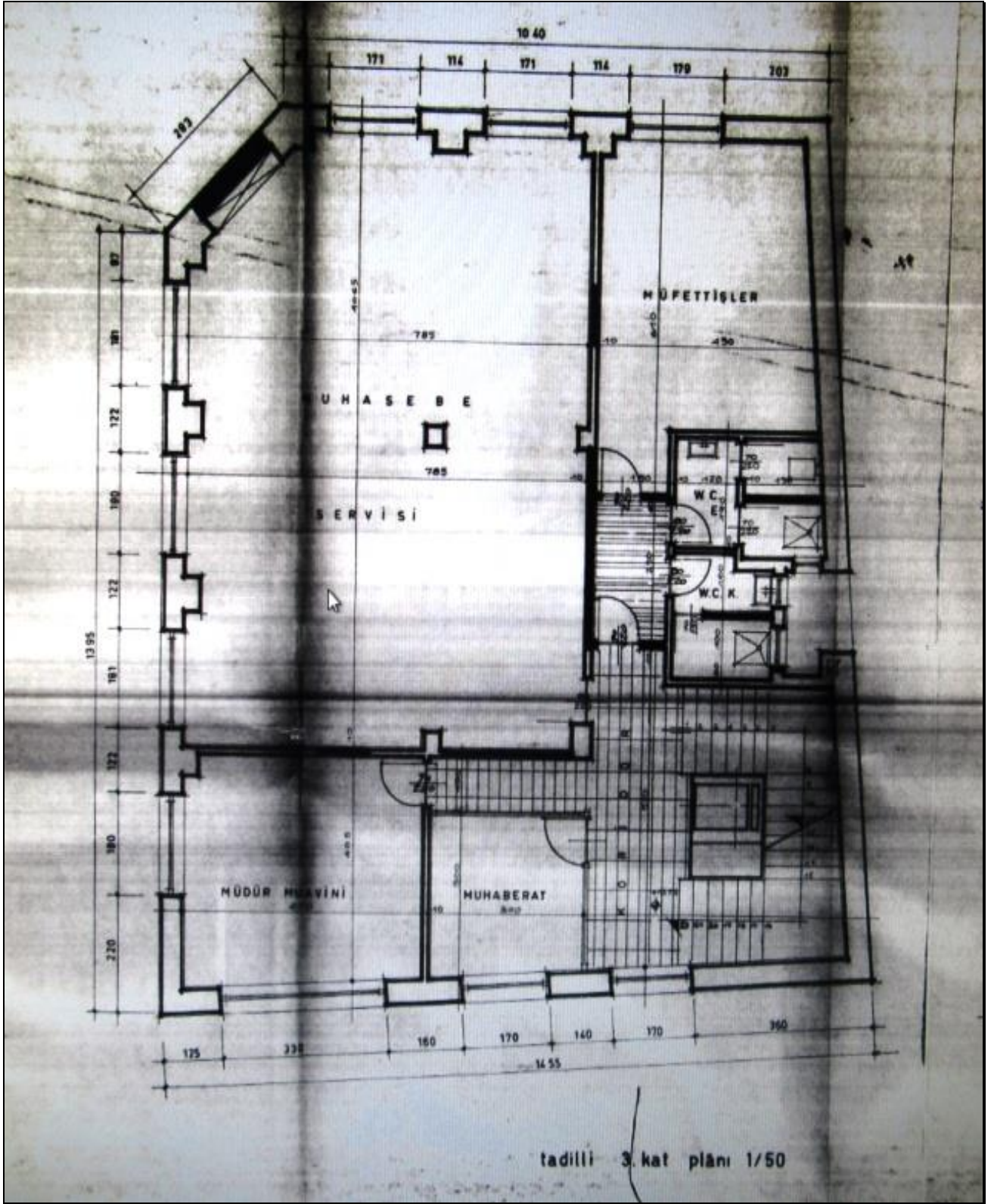




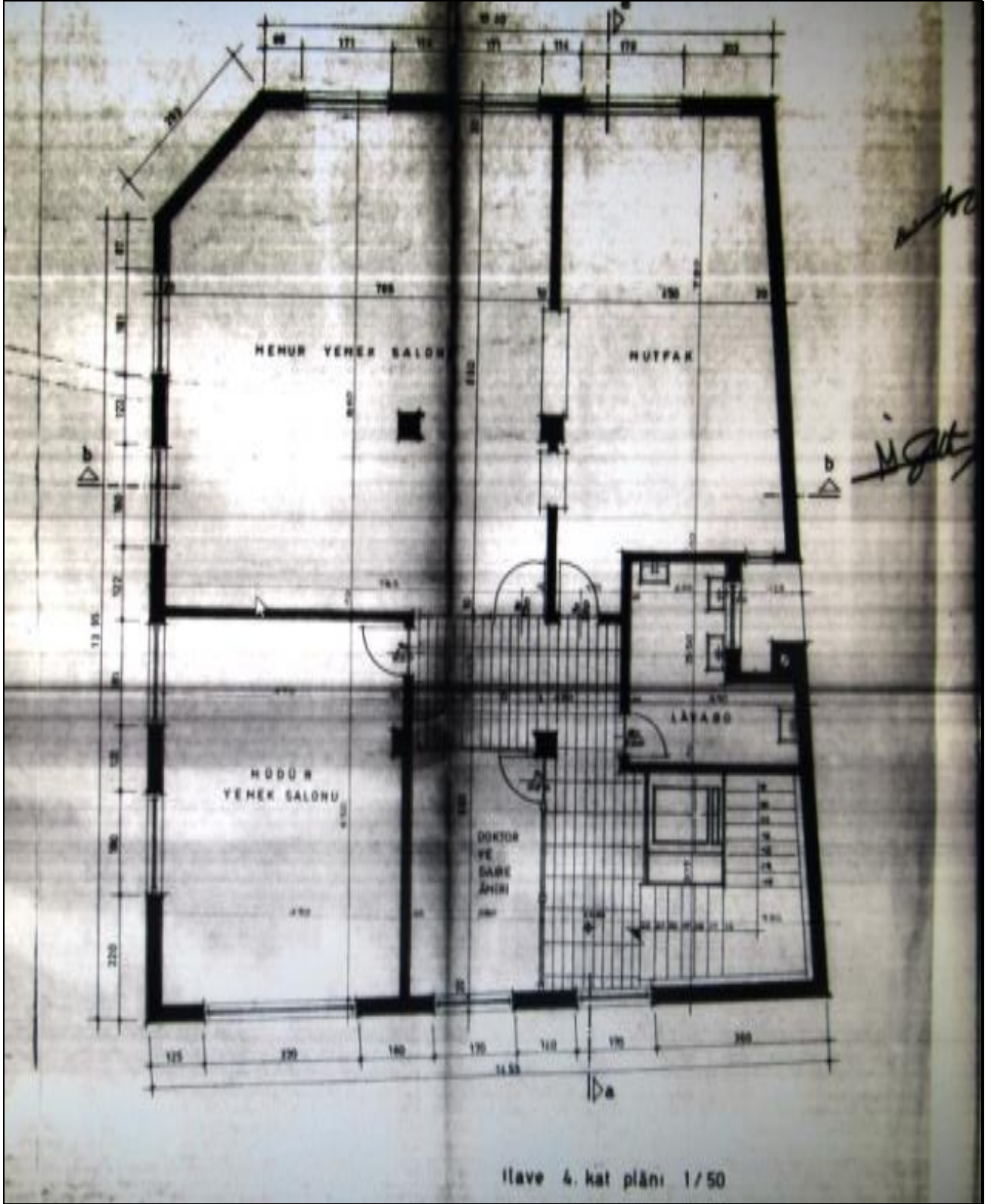


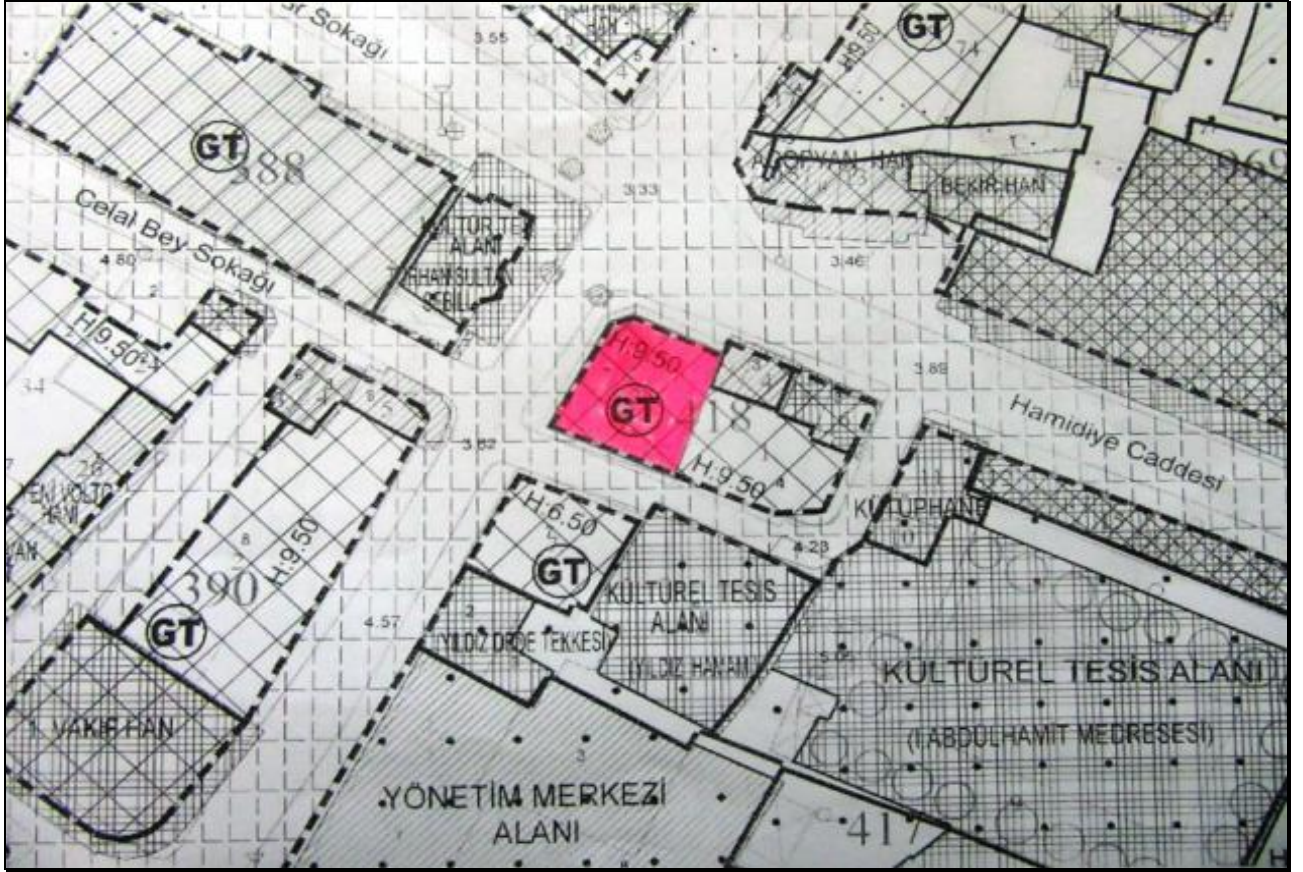














Raporlayan	Tarih / Saat	Bağvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 16:43:46	2016-35612	20161114-912-F03288	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	HAMİDİYE CADDESİ	
Zemin No	24490174	Çift / Sayfa No	2 / 296	
İl / İlçe	İSTANBUL / FATİH	Ada / Parsel	418 / 2	
Kurum Adı	Fatih	Yüzölçüm	208,00000	
Mahalle / Köy Adı	HOBİYAR Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KAGIR BANKA HİZMET BİNASI	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	ESKİ ESER: 12/06/1969 TARİH YEVMİYE:2817		12.06.1969 - 2817	
<b>MÖLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 14229		



İli	İSTANBUL	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçesi	FATİH						
Mahallesi	HOBİYAR						
Köyü							
Sokağı							
Mevki	HAMİDİYE CAHİDESİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		25	418	2	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					208,00 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KAĞIR BANKA HİZMET BİNASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 24490174					
	Edinme Sebebi	Tanınan TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		14229	2	296		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline uygundur. Kezhan BAYHAN Fatih Yetkili Maden Yardımcısı 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
		<small>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlanmış bir mülkiyete geçmesi mümkündür.                  ** Teslimat Kararı Hükümetin onayına tabidir. Tapu ve Sicil Bakanlığına bildirilecektir.</small>					

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ali YUMUŞAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

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

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008

No : 400814

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARİKAN  
GENEL SEKRETER



E. Mehmet ÖZTANGUT  
BAŞKAN



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



T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

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

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

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

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

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Özgür DALGIÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p><b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p><b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p><b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p><b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferriden</p> <p><b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p><b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557</p> <p><b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAS MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370281	<p>Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsil, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferağını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferriden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN</b> <b>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span></p> 	
SAMA İHAJLI	<p>Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın <b>0010670214</b> vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği <b>Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden</b> verilmiş <b>23/03/2004</b> tarih, <b>599</b> kayıt, <b>109</b> seri ve <b>255099</b> numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman</b> ili, <b>Ermenek</b> ilçesi, <b>Orta</b> mahallesi/köyü, <b>11</b> cilt, <b>23</b> aile sıra, <b>18</b> sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b> , ana adı <b>Salise</b> , doğum tarihi <b>8/6/1960</b> , doğum yeri <b>Ermenek</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, <b>okuryazar olduğunu</b> bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım, <b>Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b></p> <p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil edilmiş ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır.</small></p>	
		<p><b>KONYA 9. NOTERİ</b> <b>ALİ CAN</b></p> <p>Yerine İmzaya Yetkili Başkatipli <b>Abdurrahman LOSUN</b></p> 
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TAŞZ A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2/1-1