



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

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

KADIKÖY / İSTANBUL

(BAHÇELİ KAGİR APARTMANDAN KENTSEL DÖNÜŞÜM  
KAPSAMINDA ARSA)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2016-HALGGYO-21**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	04.11.2016 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	03.11.2016 -21
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada, 25 numaralı parselde konumlu 1, 2, 3, 4 ve 5 b.b. numaralı taşınmazların arsa payı değerinin tespiti.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	16.12.2016 / 2016-HALGGYO-21
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	10.11.2016 ve 24.11.2016 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde; 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır beyanı bulunmaktadır. <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyan ve irtifak hakkının taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
<b>İMAR VE ŞEHİRCİLİK DURUMU</b>	Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 368 ada, 25 parsel; "11.05.2006 tarih onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar ve Şehircilik Planı'nda Ayrıklı nizam, 5 kat, Hmax:15,50mt, Ön/Arka bahçe Mesafesi:10/4mt yapılaşma koşullarına haiz olup 'Konut + Ticaret' alanı'nda kalmaktadır. (Ticaret ve Konut Alanı Plan Notu: Maksimum TAKS:0.35 olmak üzere dâhil olduğu yapı adasının KAKS ve hmax değerlerine göre uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25'in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile maksimum TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Max. kat alanı kullanımı 0.35'tir. Bağdat Caddesi, Recep Peker Caddesi (Tahtaköprü Caddesi) ve E-5'ten yüz alan ilk binalarda h:18mt'yi geçemez. Diğer konut alanlarında ise parsel ilgisinin tercihine bağlı olarak zemin katların tamamı veya yoldan cephe alan bölümleri ticaret olarak kullanılabilir. Ticaret olarak kullanılacak zemin katlarda maksimum yükseklik 4,50mt'yi geçemez.)
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin yer aldığı yapının tamamına ilişkin "yapı kullanma izin belgesinin" olmasına karşın, tapu kayıtları üzerinde "Riskli Yapıdır" beyanı yer almakta olup, yapının ilerleyen süreç içerisinde yıkılması gerekmektedir. Bu sebeple taşınmazların mevcut hali ile portföye alınması uygun bulunmamış olup, portföye alınması durumunda portföyde "arsa" veya "proje" başlığı altında yer alabilecektir.

<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM ARSA PAYI SATIŞ DEĞERİ: 11.225.000,-TL</b> (ONBİRMİLYONİKİYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRKLİRASI)  <b>KDV HARİÇ BİTMİŞ BB TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 18.995.000,-TL</b> (ONSEKİZMİLYONDOKUZYÜZDOKSANBEŞBİNTÜRKLİRASI)
<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	6
1-7 Şirket Bilgileri	6
1-8 Müşteri Bilgileri	6
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	2
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	2
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	3
2-4 İşin Kapsamı	3
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-10
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	10-11-12
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	13-...-16
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	16
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar ve Şehircilik Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	16
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	16
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	16-...-24
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar ve Şehircilik Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	24-25
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	25
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	25-26
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	26

<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	33
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	33
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	33
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 Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
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	34
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	35
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>35</b>
<b>8 – EKLER</b>	<b>36</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	36
8-2 Fotoğraflar	37-38-39
8-3 Belgeler	40-...-54
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	54
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	55
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	55
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	56
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	57
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	58

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporunda 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-21 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

24.11.2016 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)** tarafından kontrol edilmiş 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 mahallinde 12.12.2016 tarihinde çalışmalarına başlanarak 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 Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi;** Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok Kat:7-8 No: 708-808 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 değerlendirme raporu; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi, No:268/1 ve tapunun 368 ada 25 parselde 'Bahçeli Kagir Apartman' vasfıyla kayıtlı kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu mülkiyetleri Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ne ait taşınmazların mevcut haline istinaden 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, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesinde konumlu gayrimenkulün mevcut haline istinaden 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 satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

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

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

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren 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, 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'un İlçeleri: İstanbul ili sınırları içerisinde 28 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp. Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli bulunmaktadır. Bağımsız belediyeler ise Büyükçekmece, Çatalca, Silivri ve Şile'dir.





**Tarihçesi** İstanbul, Osmanlı'nın 3. Başkentidir. Her ne kadar tarihi şehirde daha erken buluntulara rastlanmamış ise de; kentin Haliç bölgesinde ve Asya kısmında yapılan kazılarda ele geçen buluntular bölgedeki ilk yerleşimin M.Ö. 3 bin yıllarına dayandığını göstermektedir. Byzantion olarak anılan kentin Akropolü bugünkü Topkapı Sarayı'nın bulunduğu alanda yer almaktaydı. Haliç, günümüzde de kullanılmakta olan sakin bir limana sahiptir. Buradan başlayan kuvvetli bir sur şehri çevreleyerek Marmara Denizi' ne ulaşırdı. Byzantion, bir liman ve ticaret şehri olarak Roma İmparatorluğu döneminde de yaşamını sürdürürken, M.S. 191 yılında başlayan ve iki yılı aşan bir kuşatmadan sonra Roma İmparatoru Septimus Severius tarafından fethedilerek yerle bir edilmiştir. Aynı imparator tarafından sonradan baştan inşa edilen şehir genişletilmiş ve yeniden donatılmıştır. M.S. 4. yüzyılda Roma İmparatorluğu çok genişlemiş, İstanbul stratejik konumundan dolayı İmparator Büyük Konstantin tarafından Roma' nın yerine yeni başkent olarak seçilmiştir. Kent 6 yılı aşkın bir sürede yeniden düzenlenmiş, surlar genişletilmiş, birçok tapınak, resmi binalar, saraylar, hamamlar ve hipodrom inşa edilmiştir. 330 yılında yapılan büyük merasimlerle kentin Roma İmparatorluğunun başkenti olduğu resmen açıklanmıştır. Yakın çağın başladığı dönemde İkinci Roma ve Yeni Roma adları ile anılan kent, daha sonra "Byzantion" ve geç devirlerde Konstantinopolis olarak adlandırılmıştır. Halk arasında ise kentin adı tarih boyunca "Polis" olarak anıla gelmiştir. Büyük Konstantin'den sonraki imparatorların şehri güzelleştirme çabalarının devam ettiği görülür. Kentteki ilk kiliseler de Konstantin'den sonra inşa edilmiştir. Batı Roma İmparatorluğunun 5. yüzyılda çökmesi nedeniyle İstanbul uzun seneler Doğu Roma İmparatorluğunun (Bizans) başkenti olmuştur. Bizans döneminde yeniden inşa edilen kent surlarla tekrar genişletilmiştir. Günümüzdeki 6492 m. uzunluğundaki ihtişamlı şehir surları İmparator II. Theodosius tarafından yaptırılmıştır. 6. yüzyılda nüfusu yarım milyonu aşan kentte, İmparator Justinyen idaresinde bir altın çağ daha yaşanmıştır. Günümüze gelen meşhur Ayasofya, bu İmparatorun eseridir. Bizans İmparatorluğu ve başkent İstanbul' un sonraki tarihi, saray ve kilise entrikaları, İran ve Arap saldırıları ve sık değişen imparator sülalelerinin kanlı kavgaları ile doludur. 726-842 yılları arasında kara bir devir olan Latin egemenliği, 4. Haçlı seferinin 1204 yılında şehri istilası ile başlamış, tüm kilise ve manastırlar ile abidelere kadar şehir yıllar boyu talan edilmiştir. 1261'de idaresi tekrar Bizanslıların eline geçen kent eski zenginliğine tekrar kavuşmamıştır. Kent, 53 günlük bir kuşatma sonrası 1453'te Türklerin eline geçmiştir. Fatih Sultan Mehmet'in savaş tarihinde ilk defa kullanılan iri boyutlardaki topları İstanbul surlarının aşılmasının bir sebebidir. Osmanlı İmparatorluğunun başkenti buraya taşınmış, ülkenin çeşitli yerlerinden getirilen göçmenlerle şehir nüfusu arttırılmış, boş ve harap olan şehrin İmar ve Şehircilik çalışmalarına başlanmıştır. Şehrin eski halkına din hürriyeti ve sosyal haklar tanıyarak, yaşamlarını sürdürmeleri sağlanmıştır. Fatih'in tanıdığı haklardan dolayı Hıristiyan Ortodoks Kilisesinin başı olan Patrikhane günümüze kadar yerinde kalmıştır. Fetihden yüzyıl sonra da Türk Sanatı şehre damgasını vurmuş, kubbeler ve minareler şehir silüetine hakim olmuştur.16. yüzyıldan itibaren de Osmanlı Sultanlarının Halife olmalarından ötürü İstanbul tüm İslam dünyasının da merkezi olmuştur. Sultanların idaresinde şehir tamamen İmar ve Şehircilik edilmiş, büyüleyici bir atmosfere bürünmüştür. Bu devirdeki İstanbul tarihinin renkli sayfalarında, geniş bölgeleri tahrip eden, sık sık çıkan yangınlar vardır. Eski akropolde kurulu Sultan Sarayı Boğaziçi'nin ve Haliç' in eşsiz manzarasına hakimdir. 19. yüzyıldan itibaren Batı dünyası ile sıklaşan temaslar sonrası, camiler ve saraylar, Avrupa mimar ve Şehircilik tarzında, Boğaziçi kıyılarına inşa edilmeye başlanmıştır. Kısa sürede inşa edilen birçok saray çöküş devrinin de sembolleridir. İstanbul, bir diğer dünya imparatorluğunun sona ermesine I. Dünya Savaşının bitişine şahit olmuştur. İmparatorluk bölünmüş, iç ve dış düşmanlar kendi payları için mücadele ederken, Türk ordusunun asil bir komutanı da Türk ulusu için mücadeleye girişmiştir. Mustafa Kemal ismindeki bu milli kahraman, 4 yılı aşan Kurtuluş Savaşı'ndan sonra Türkiye Cumhuriyeti'ni 1923 yılında kurmuştur. Başkentini Ankara' ya taşınması İstanbul'un önemini değiştirmemiştir. Bu eşsiz şehir büyüleyici görünümü ile yaşamını devam ettirmektedir.



### Kadıköy İlçesi:



**Kadıköy**, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçesi. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridine (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur. Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa ve Caferağa mahallerinden oluşmaktadır. Kadıköy, ancak 19. yüzyıl'da sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Pek çok nezih semte ev sahipliği yapan Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır. Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. İstanbul'un ilçeleri arasında eğitim düzeyi, ekonomik gelişmişlik derecesi ve sosyal yaşam imkanlarıyla ön plana çıkan Kadıköy, 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

### EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler

oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir.

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>SAHİBİ VE HİSSESİ</b>	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İSTANBUL-KADIKÖY
<b>BUCAĞI</b>	: -
<b>MAHALLESİ</b>	: ERENKÖY
<b>SOKAĞI</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>PAFTA NO</b>	: 106
<b>ADA NO</b>	: 368
<b>PARSEL NO</b>	: 25
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: BAHÇELİ KAGİR APARTMAN
<b>B.B. NİTELİĞİ</b>	: DÜKKAN



**KAT/ BB.NO** : BODRUM / 1  
**ARSA ALANI** : 902 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : 30/1080  
**YEVMIYE NO** : 20269  
**CİLT NO** : 79  
**SAHİFE NO** : 7738  
**TAPU TARİHİ** : 03.11.2010  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli   
Arsa  Devre Mülk

---

**SAHİBİ VE HİSSESİ** : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)  
**İLİ - İLÇESİ** : İSTANBUL-KADIKÖY  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : ERENKÖY  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** : -  
**PAFTA NO** : 106  
**ADA NO** : 368  
**PARSEL NO** : 25  
**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** : BAHÇELİ KAGİR APARTMAN  
**B.B. NİTELİĞİ** : DÜKKAN  
**KAT/ BB.NO** : BODRUM / 2  
**ARSA ALANI** : 902 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : 50/1080  
**YEVMIYE NO** : 20269  
**CİLT NO** : 79  
**SAHİFE NO** : 7739  
**TAPU TARİHİ** : 03.11.2010  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli   
Arsa  Devre Mülk

---

**SAHİBİ VE HİSSESİ** : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)  
**İLİ - İLÇESİ** : İSTANBUL-KADIKÖY  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : ERENKÖY  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** : -  
**PAFTA NO** : 106  
**ADA NO** : 368  
**PARSEL NO** : 25  
**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** : BAHÇELİ KAGİR APARTMAN  
**B.B. NİTELİĞİ** : DEPOLU DÜKKAN  
**KAT/ BB.NO** : ZEMİN / 3  
**ARSA ALANI** : 902 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : 200/1080  
**YEVMIYE NO** : 20269

**CİLT NO** : 79  
**SAHİFE NO** : 7740  
**TAPU TARİHİ** : 03.11.2010  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli   
Arsa  Devre Mülk

---

**SAHİBİ VE HİSSESİ** : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)  
**İLİ - İLÇESİ** : İSTANBUL-KADIKÖY  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : ERENKÖY  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** : -  
**PAFTA NO** : 106  
**ADA NO** : 368  
**PARSEL NO** : 25  
**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** : BAHÇELİ KAGİR APARTMAN  
**B.B. NİTELİĞİ** : DAİRE  
**KAT/ BB.NO** : BİRİNCİ / 4  
**ARSA ALANI** : 902 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : 100/1080  
**YEVİMİYE NO** : 20269  
**CİLT NO** : 79  
**SAHİFE NO** : 7741  
**TAPU TARİHİ** : 03.11.2010  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli   
Arsa  Devre Mülk

---

**SAHİBİ VE HİSSESİ** : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)  
**İLİ - İLÇESİ** : İSTANBUL-KADIKÖY  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : ERENKÖY  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** : -  
**PAFTA NO** : 106  
**ADA NO** : 368  
**PARSEL NO** : 25  
**ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** : BAHÇELİ KAGİR APARTMAN  
**B.B. NİTELİĞİ** : DAİRE  
**KAT/ BB.NO** : 1 / 5  
**ARSA ALANI** : 902 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : 100/1080  
**YEVİMİYE NO** : 20269  
**CİLT NO** : 79  
**SAHİFE NO** : 7742  
**TAPU TARİHİ** : 03.11.2010  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli   
Arsa  Devre Mülk

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

10.11.2016 ve 24.11.2016 tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web - Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanılmamış olup, aşağıdaki Müşterek takyidat kayıtları bulunmaktadır.

**Beyan:** Y.PLANI: 24/12/1973 (-0 Tarih ve yevmiye)

**\*\*Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (10.12.2014 tarih ve 36147 no.lu yevmiye)

#### **\*\*6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ**

##### **Madde 1- Amaç ve kapsam**

(1) Bu Yönetmeliğin amacı; 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

(\*) ("Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği" olan Yönetmelik adı; 25.07.2014 tarih ve 29071 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 1 inci maddesiyle "6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği" şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.)

##### **Madde 7- Riskli yapıların tespiti ve itiraz**

(1) (25.07.2014 tarih ve 29071 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 3 üncü maddesiyle değişen şekli.) Riskli yapılar, Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir. Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metruk olması veya bir kısmının yıkılması sebepleriyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.

##### **(2) Riskli yapıların tespiti;**

(25.07.2014 tarih ve 29071 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 3 üncü maddesiyle değişen şekli.) Öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır.

##### **(3) İtiraz;**

**\*\* Bakanlıkça veya İdarece yapılan riskli yapı tespitlerine karşı malikler veya kanunî temsilcilerince 15 gün içerisinde riskli yapının bulunduğu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. Aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren İdarece altmış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynı ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat Müdürlüğe bildirilir.**

**\*\* Riskli yapı tespitlerine yapılacak itirazlar; Üniversitelerce belirlenen 4 üye ve Bakanlıkça belirlenen 3 üye olmak üzere toplam (7) üyeden teşkil olunan Teknik Heyetler'ce incelenir. Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Teknik heyetin almış olduğu kararlar, dayanakları ve ilmi gerekçeleri de belirtilmek suretiyle yazılır ve itiraz edene bildirilir. Heyet İtiraz sonucu teknik heyetçe verilecek karara karşı idare mahkemelerinde iptal davası açılabilir ancak açılan davada yürütmenin durdurulmasına karar verilemez.**

##### **Tahliye ve yıktırma;**

**MADDE 5- (1) Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu**

yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

(2) Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkra hükümleri uygulanabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının ve enkaz bedeli ödenmesinin usul ve esasları Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.

(3) Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış(60) günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve Sayfa 17 / 104 yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

(4) Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

(5) Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.

(1) Uygulama işlemleri

**MADDE 6- (1)** Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya İmar ve Şehircilik adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı Sayfa 18 / 104 ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

(2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı veya üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

(1) Bu fıkranın birinci ve ikinci cümleleri Anayasa Mahkemesi'nin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile iptal edilmiş olup, Kararın Resmi Gazete'de yayımlandığı 26/7/2014 tarihinden başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesi hüküm altına alınmıştır. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır.

(3) Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı aynı hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlere Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

(4) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.

(5) Bakanlık;

a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya İmar ve Şehircilik haklarını başka bir alana aktarmaya,

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye, yetkilidir.

(ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.

(6) Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

(7) Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

(8) Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.

(9) Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. (İptal ikinci cümle:



Anayasa Mahkemesi'nin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile.)  
(...)

(10) (İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile.)

(11) Bu Kanun hükümlerine göre Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilen taşınmazlar üzerinde bu Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazlar Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil olunur.

(12) Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerininin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

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

- Takyidat Belgesi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- İnşaat Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

### **3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar ve Şehircilik 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 "Bahçeli Kagir Apartman" nitelikli ana taşınmaz olup, taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir. 24.12.1973 tarih onaylı yönetim planı ile değerlemeye konu taşınmazın kat irtifakı tesis edilmiştir.

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

#### **TÜRKİYE'DE YASANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE 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 itibarıyla konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

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



### Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016

#### Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 <sup>*)</sup>	2014 <sup>*)</sup>	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	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	-38,9

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

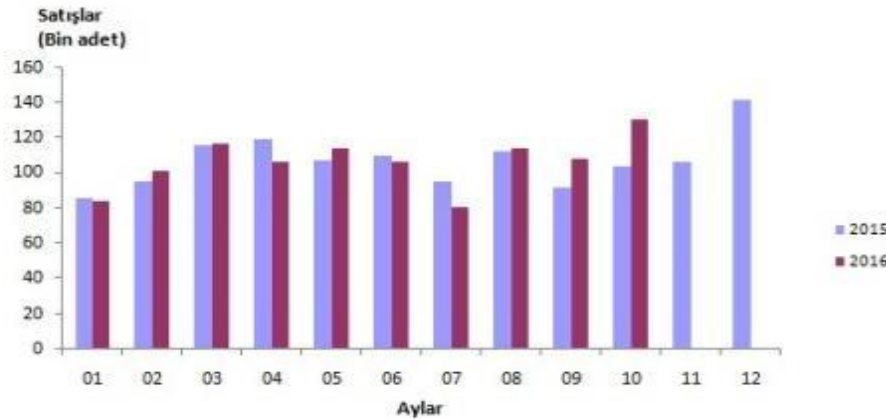
Kaynak: TÜİK

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

### Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı

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

### Konut satış sayıları, 2015-2016



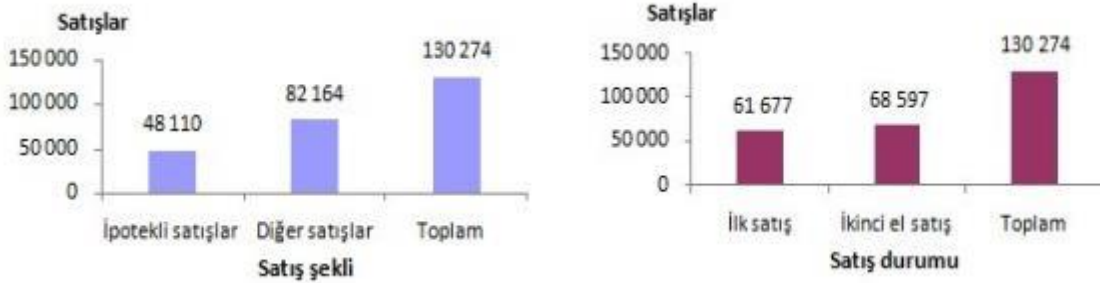
### İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

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

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

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

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



### Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

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

### İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

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

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

## Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım 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)

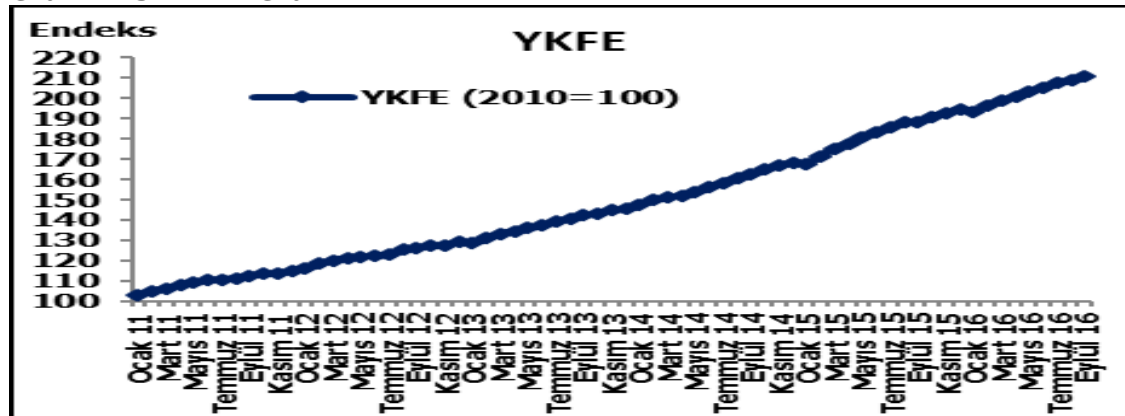
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde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

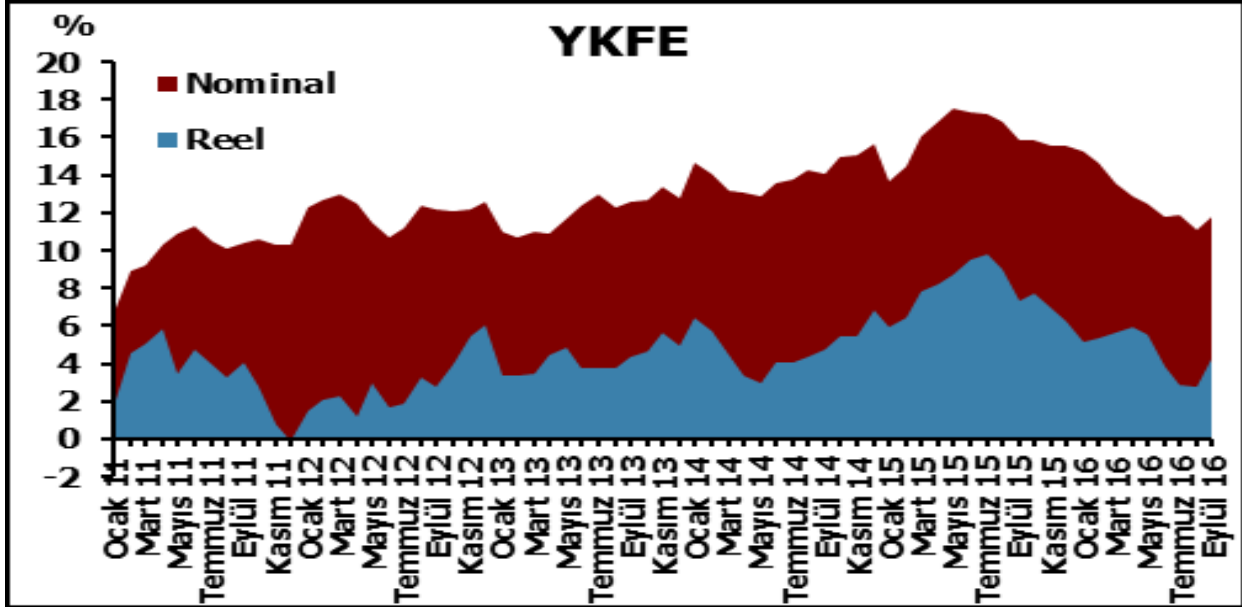
#### Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

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



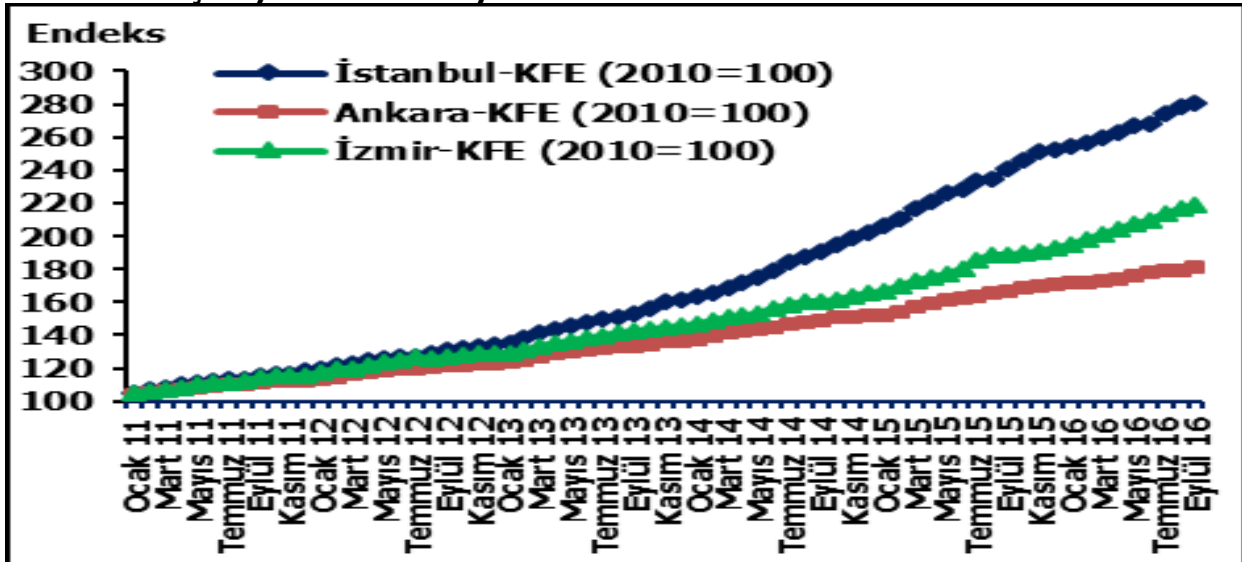
#### I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



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

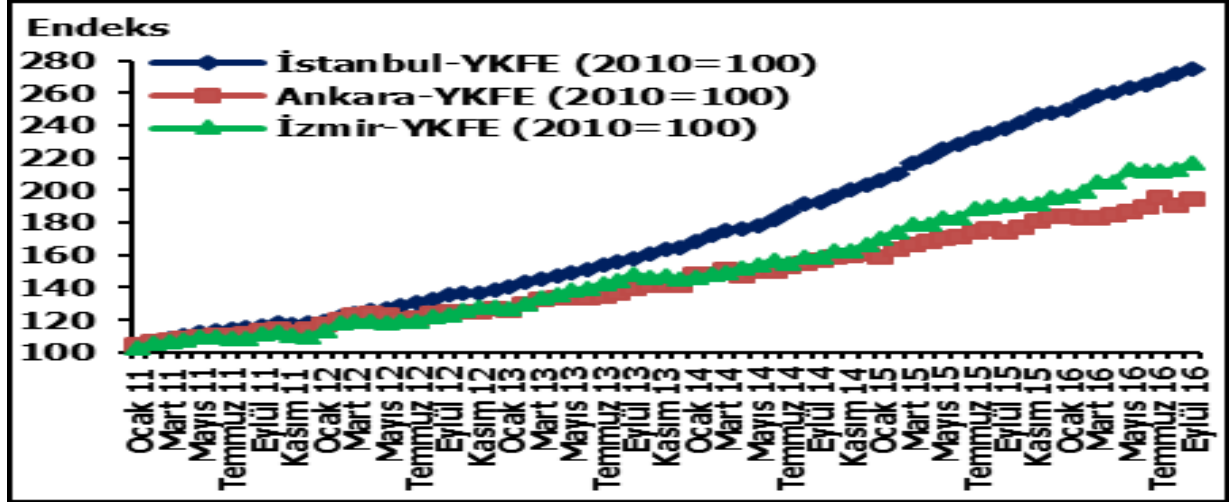
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de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

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



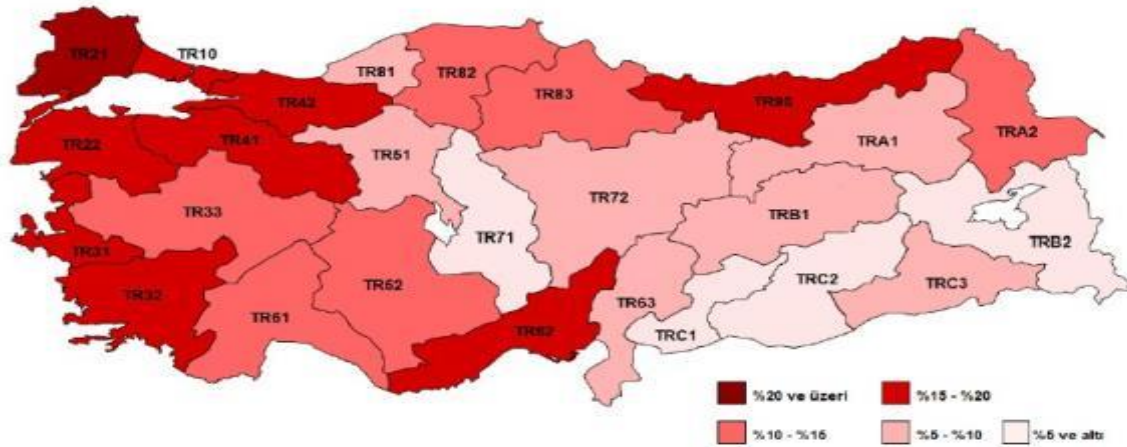
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla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

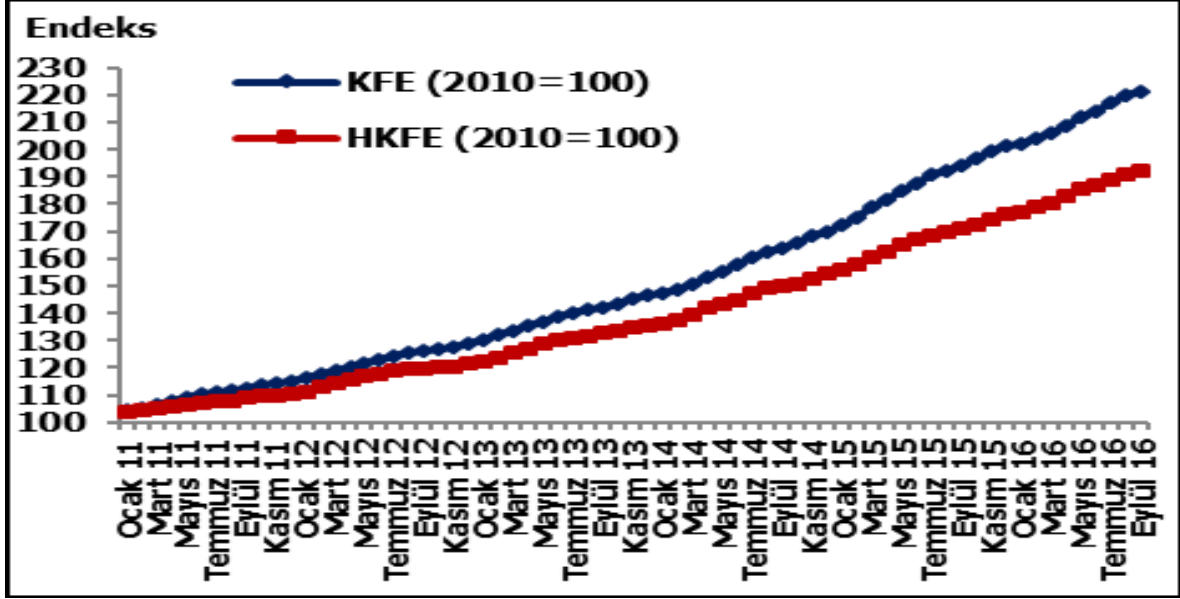


#### HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

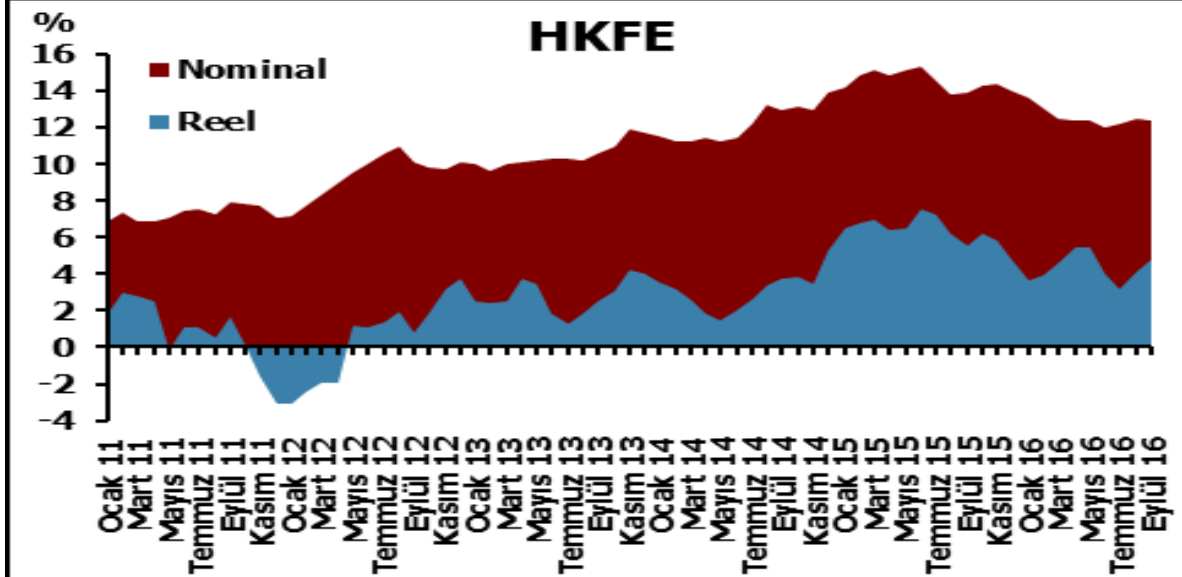
##### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen 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**



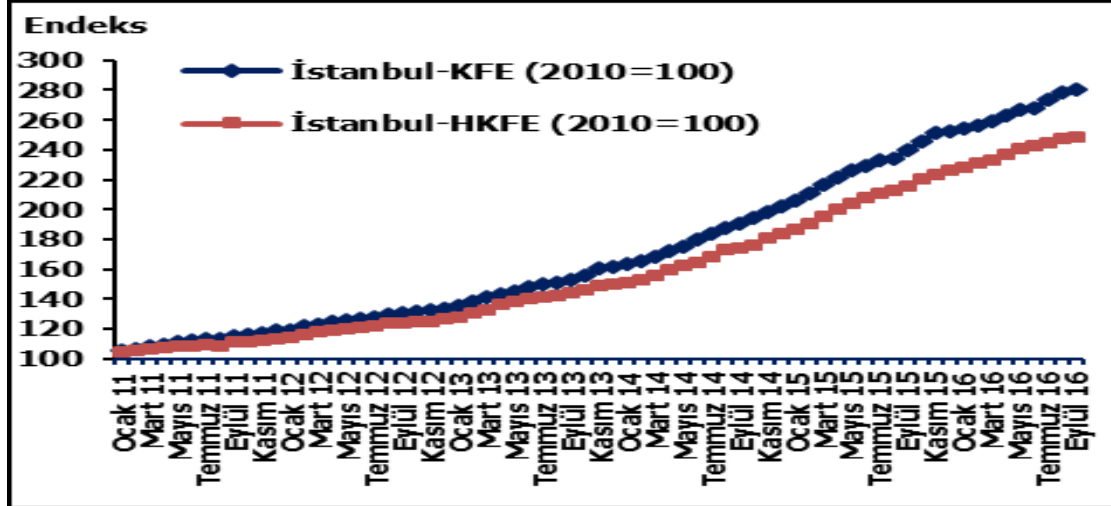
**Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim**



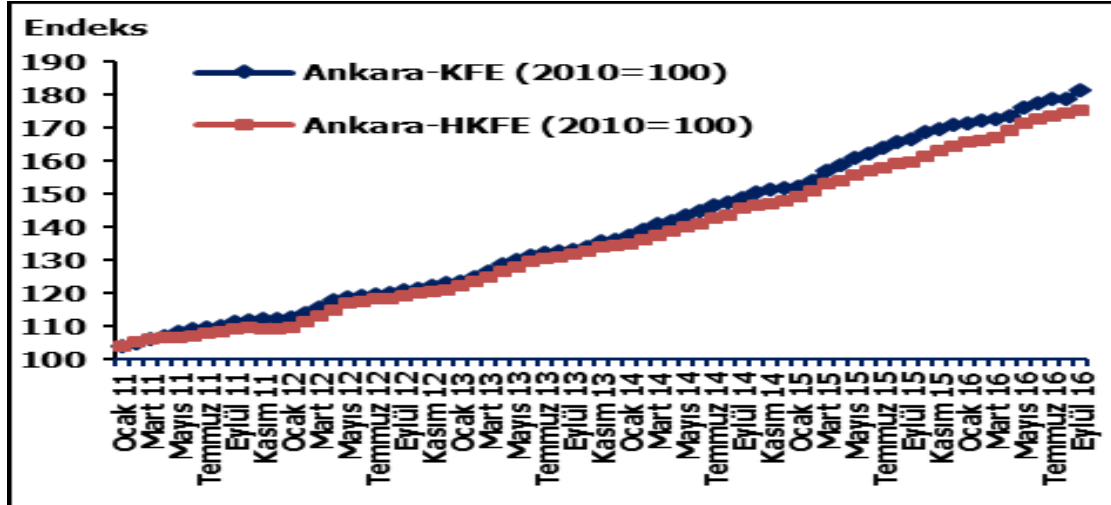
### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

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.

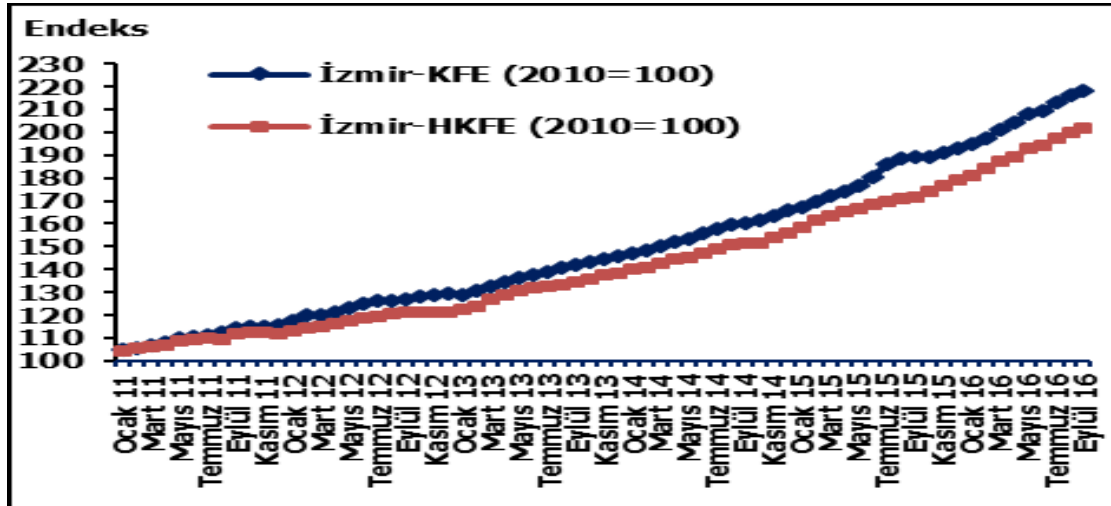
**Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE**



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

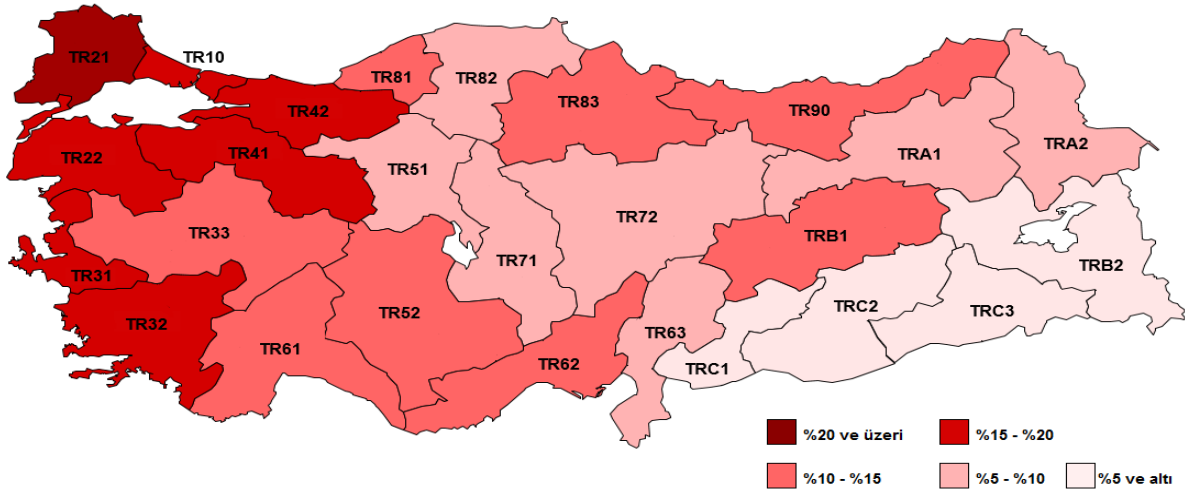


**Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE**



## HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey 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

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 368 ada, 25 parsel; "11.05.2006 tarih onaylı, 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar ve Şehircilik Planı'nda Ayrıık nizam, 5 kat, Hmax:15,50mt, Ön/Arka bahçe Mesafesi:10/4mt yapılaşma koşullarına haiz olup, "Konut + Ticaret" alanında kalmaktadır.

(Ticaret ve Konut Alanı Plan Notu: Maksimum TAKS:0.35 olmak üzere dahil olduğu yapı adasının KAKS ve hmax değerlerine göre uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25'in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile maksimum TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Max. kat alanı kullanımı 0.35 tir. Bağdat Caddesi, Recep Peker Caddesi (Tahtaköprü Caddesi) ve E-5'ten yüz alan ilk binalarda h:18mt'yi geçemez. Diğer konut alanlarında ise parsel ilgisinin tercihine bağlı olarak zemin katların tamamı veya yoldan cephe alan bölümleri ticaret olarak kullanılabilir. Ticaret olarak kullanılacak zemin katlarda maksimum yükseklik 4,50mt' yi geçemez. )

#### Mimari Proje

Taşınmazın Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğünde arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait; 2 bodrum+zemin+4 kat için düzenlenmiş 19.12.1973 tarih, 72/11582 dosya no.lu onaylı mimari projesi ile Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yer alan 06.10.1986 onay tarihli bodrum+zemin+1.normal kat için düzenlenmiş onaylı tadilat mimari projesi incelenmiştir.



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

Ana gayrimenkule ait; 2 + 5=7 katlı bina ve 1.093 m<sup>2</sup>'lik alan için düzenlenmiş 25.09.1973 tarih ve 9467-42/9 numaralı ilk Yapı Ruhsatı, 09.12.1974 tarih ve 8759 no.lu 1.bodrum ve zemin katlardaki dükkânlar ile dükkâna ait depo için düzenlenmiş Yapı Kullanım İzin Belgesi ve 06.03.1976 tarih ve 1976/1246 no.lu yapının tamamı için düzenlenmiş Yapı Muayene ve Kullanma İzin Raporu incelenmiştir.

### **Cezai Tutanak**

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır. Ancak, **konu taşınmaz Kadıköy Belediyesi tarafından 10.12.2014 tarih ve 36147 yevmiye kaydı ile "Riskli Yapı" olarak tapuya tescil edilmiştir.**

### **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: 40,968407 - 29,064684**

Değerlemeye konu taşınmaz; Caddebostan Mahallesi, Bağdat Caddesi, No:268/1 Kadıköy/İSTANBUL posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Kadıköy İlçesi ana arterlerinden olan Prof. Dr. Hulusi Behçet Caddesi ile Bağdat Caddesi kesişiminden doğu yönünde Bağdat Caddesi konumuna döndükten sonra 1,2km ilerlenir ve sağ kolda konumlu olan taşınmaza ulaşılır.



Taşınmaz cadde üzerinde konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Cadde üzerinde; zemin katları ticarethane olan 5-6 katlı konut binaları ile banka şubeleri, restoranlar, kafeler, alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Kadıköy ilçesinin en işlek yerlerindedir. Ulaşımı Bağdat Caddesi üzerinden genel vasıta ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.

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

#### **Ana Gayrimenkul:**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada, 902m<sup>2</sup> alanlı 25 parsel üzerinde kayıtlı tapu senedi belgesine göre "Bahçeli Kagir Apartman" vasıflı taşınmazdır. Ana gayrimenkul; ayrık nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 2 Bodrum+ zemin+ 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre;

- 2.bodrum katında sığınak, yakıt deposu, kazan dairesi hacmi,
- 1.bodrum katta 2 adet dükkan ile dükkan eki depo hacmi,
- Zemin katta 1 adet depolu dükkan,
- 1.normal katta 2 adet mesken,
- 2 ila 4. normal katlarda 1 adet mesken,

olmak üzere ana gayrimenkulde toplam 8 adet bağımsız bulunmaktadır. Yapıda bir adet asansör bulunmakta olup, ısınması doğalgaz yakıtı ile sağlanmaktadır. Binada split klima sistemi, yangın alarm sistemi, jeneratör ve merkezi ısıtma sistemi mevcuttur. Binanın dış cephesi boya ile kaplı vaziyettedir.

#### **Bağımsız bölüm özellikleri:**

Değerleme konusu 1 b.b. no.lu dükkan projesine göre bodrum katta konumlu olup, toplam brüt 18m<sup>2</sup> alanlıdır. Taşınmazın zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları ise asma tavan şeklinde olup, tamamı sökülmüş vaziyettedir.

Değerleme konusu 2 b.b. no.lu dükkan projesine göre bodrum katta konumlu olup, toplam brüt 25m<sup>2</sup> alanlıdır. Taşınmazın zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları ise asma tavan şeklinde olup, tamamı sökülmüş vaziyettedir.

Değerleme konusu 3 b.b. no.lu depolu dükkan , projesine göre bodrum ve zemin katta konumlu olup, bodrum katta brut 120m<sup>2</sup>, zemin kata brut 170 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 240m<sup>2</sup> brüt alanlıdır. Taşınmazın zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları ise asma tavan şeklinde olup tamamı sökülmüş vaziyettedir.

Değerleme konusu 4 b.b. no.lu taşınmaz; 1. katta konumludur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; salon, 3 oda, hol, mutfak, banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup, toplam brüt ~90 m<sup>2</sup> alanlıdır. Taşınmazın iç mekan özellikleri görülememiş olup, iç özellikleri standart olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu 5 b.b. no.lu taşınmaz; 1. katta konumludur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; salon, 2 oda, hol, mutfak, banyo ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup, toplam brüt ~80 m<sup>2</sup> alanlıdır. Taşınmazın iç mekan özellikleri görülememiş olup, iç özellikleri standart olarak kabul edilmiştir.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

#### SATILIK ARSA EMSALLERİ

##### **EMSAL 1- SATILIK ARSA – TRİGOLD (DENİZ ÇETİNTAŞ) - 0 (216) 576 70 90**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesine yakın bir konumda yer alan, 5 kata imarlı konut+ ticaret lejantlı, 308m<sup>2</sup> alanlı imar parselinin 8.795.000,-TL'ye satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	308m <sup>2</sup>	28.555,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

##### **EMSAL 2- SATILIK ARSA – AÇIKEL GRUP (GÜNAY BEY) - 0 (533) 137 10 33**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesine yakın bir konumda yer alan, 5 kata imarlı konut + ticaret lejantlı, üzerinde toplamda 1600m<sup>2</sup> alanlı zemin+4 normal kata sahip binanın yer aldığı 500m<sup>2</sup> alanlı arsanın 17.250.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir. (Parsel üzerinde yer alan eski yapının maliyet değeri toplam değerden indirgenerek arsa birim fiyatına ulaşılmıştır. 1600m<sup>2</sup> X 630,-TL/m<sup>2</sup> = ~1.000.000,-TL )

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	500m <sup>2</sup>	32.500,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

##### **EMSAL 3- SATILIK ARSA - REPOİNT ZONE GAYRİMENKUL - 0 (212) 438 78 23**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesine yakın bir konumda yer alan, 5 kata imarlı konut + ticaret lejantlı, üzerinde toplamda 1000m<sup>2</sup> alanlı bordum+zemin+4 normal kata sahip binanın yer aldığı 500m<sup>2</sup> alanlı arsanın 18.110.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir. (Parsel üzerinde yer alan yeni yapının maliyet değeri toplam değerden indirgenerek arsa birim fiyatına ulaşılmıştır. 1000m<sup>2</sup> X 1.200,-TL/m<sup>2</sup> = ~1.200.000,-TL )

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	500 m <sup>2</sup>	33.820,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

##### **EMSAL 4- SATILIK ARSA - NOYAN ÇOLAKOĞLU - 0 (532) 492 57 54**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesine yakın bir konumda yer alan, 4 kata imarlı konut + ticaret lejantlı, üzerinde toplamda 320m<sup>2</sup> alanlı binanın yer aldığı 150m<sup>2</sup> alanlı arsanın 3.750.000,-TL'ye satılık olduğu öğrenilmiştir. (Parsel üzerinde yer alan yeni yapının maliyet değeri toplam değerden indirgenerek arsa birim fiyatına ulaşılmıştır. 320m<sup>2</sup> X 1.200,-TL/m<sup>2</sup> = ~384.000,-TL )

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	150 m <sup>2</sup>	22.440,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

#### SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

##### **EMSAL 1- SATILIK DÜKKAN - ŞEBNEM SANER - 0 (532) 321 71 88**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesi cepheli konumda 6 katlı binanın zemin katında konumlu brüt 25m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen iş yeri 1.800.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	25 m <sup>2</sup>	72.000,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

**EMSAL 2- SATILIK DÜKKAN - GÖRKEM KUŞOĞLU- 0 (532) 662 45 03**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesi cepheli konumda 4 katlı binanın zemin katında konumlu brüt 800m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen iş yeri 47.800.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	800 m <sup>2</sup>	59.750,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

**EMSAL 3- SATILIK DÜKKAN - MEHMET AYBARS - 0 (532) 314 48 08**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesi cepheli konumda 5 katlı binanın zemin katında konumlu brüt 100m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen iş yeri 8.100.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	81.000,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

**EMSAL 4- SATILIK DÜKKAN - OYA YALÇINKAYA- 0 (216) 532 87 07**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesi cepheli konumda 5 katlı binanın zemin katında konumlu brüt 25m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen iş yeri 1.850.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	25 m <sup>2</sup>	74.000,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

**EMSAL 5- SATILIK DÜKKAN - IŞIK HANIM - 0 (533) 712 35 70**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesi cepheli konumda 6 katlı binanın zemin katında konumlu brüt 20m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen iş yeri 1.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	25 m <sup>2</sup>	75.000,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

**EMSAL 6- SATILIK DÜKKAN - ESMEN GAYRİMENKUL- 0 (216) 338 61 62**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesi cepheli konumda 5 katlı binanın zemin katında konumlu brüt 35m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen iş yeri 2.350.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	35 m <sup>2</sup>	67.142,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

**EMSAL 7- SATILIK DÜKKAN - MEHMET AYBARS - 0 (532) 314 48 08**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesi cepheli konumda 4 katlı binanın zemin katında konumlu brüt 35m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen iş yeri 2.535.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	35 m <sup>2</sup>	72.428,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

**EMSAL 8-SATILIK DÜKKAN- YAĞMUR GAYRİMENKUL - 0 (533) 462 06 62**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesi cepheli olmayan, 4 katlı binanın zemin katında konumlu brüt 300m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen iş yeri 4.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	300m <sup>2</sup>	13.333,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

### **KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ**

#### **EMSAL 9-KİRALIK DÜKKAN- TUNÇ DEDEOĞLU- 0 (545) 256 80 34**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesi cepheli, 5 katlı binanın zemin katında konumlu brüt 25m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen iş yeri aylık 5.750,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	25m <sup>2</sup>	230,-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	------------------	----------------------------

#### **EMSAL 10-KİRALIK DÜKKAN- BARIŞ YEŞİLYURT- 0 (543) 512 45 81**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesi cepheli, 5 katlı binanın zemin katında konumlu brüt 200m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen iş yeri aylık 50.000,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	200m <sup>2</sup>	250,-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	-------------------	----------------------------

#### **EMSAL 11-KİRALIK DÜKKAN- CENTURY21- 0 (532) 611 96 80**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesi cepheli, 5 katlı binanın zemin katında konumlu brüt 18m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen iş yeri aylık 4.750,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	18m <sup>2</sup>	263.89 TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	------------------	------------------------------

#### **EMSAL 12-KİRALIK DÜKKAN- BARAN BARIŞ YILMAZ- 0 (532) 172 65 72**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesi cepheli, 5 katlı binanın zemin katında konumlu brüt 350m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen iş yeri aylık 92.000,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	350m <sup>2</sup>	262.86 TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	-------------------	------------------------------

### **SATILIK DAİRE EMSALLERİ**

#### **EMSAL 13- SATILIK MESKEN- BARBAROS SABUNCUOĞLU- 0 (532) 263 59 22**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan ara katta konumlu brüt 90 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 kombili daire için 2.250.000,-TL bedel istenilmektedir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	90 m <sup>2</sup>	25.000,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

#### **EMSAL 14- SATILIK MESKEN- CADDEBOSTAN GAYRİMENKUL- 0 (533) 325 90 17**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan ara katta konumlu brüt 80 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 kombili daire için 1.600.000,-TL bedel istenilmektedir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	80 m <sup>2</sup>	20.000,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

#### **EMSAL 15- SATILIK MESKEN- ARMADA GAYRİMENKUL- 0 (532) 557 38 98**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan ara katta konumlu brüt 80 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 kombili daire için 1.500.000,-TL bedel istenilmektedir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	80 m <sup>2</sup>	18.750,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	---------------------------

### **KİRALIK DAİRE EMSALLERİ**

#### **EMSAL 16- KİRALIK MESKEN- AHMET KÜÇÜKÇALIK- 0 (537) 856 02 85**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan ara katta konumlu brüt 90 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 3+1 kombili daire için aylık 6.000,-TL bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	90 m <sup>2</sup>	66.67 TL/m <sup>2</sup> /ay
---------------------------	-------------------	-----------------------------



### **EMSAL 17- KİRALIK MESKEN- TROYKA EMLAK- 0 (216) 410 69 69**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan ara katta konumlu brüt 80 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 3+1 kombili daire için aylık 5.000,-TL bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	80 m <sup>2</sup>	62.50 TL/m <sup>2</sup> /ay
---------------------------	-------------------	-----------------------------

### **EMSAL 18- KİRALIK MESKEN- MAXİ HOME - 0 (532) 391 30 90**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan ara katta konumlu brüt 95 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 kombili daire için aylık 6.500,-TL bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	95 m <sup>2</sup>	68.42 TL/m <sup>2</sup> /ay
---------------------------	-------------------	-----------------------------

### **EMSAL 19- KİRALIK MESKEN- MEHMET BARA- 0 (532) 587 83 00**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan ara katta konumlu brüt 90 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 kombili daire için aylık 5.950,-TL bedel ile kiralıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	90 m <sup>2</sup>	66.11 TL/m <sup>2</sup> /ay
---------------------------	-------------------	-----------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu bölgede ve bu bölgeye yakın daha fazla satılık arsa emsali bulunamamış olup, komple bina emsallerine yer verilmiştir. Binaların maliyet hesabından arsa birim değerlerine ulaşılmıştır. Ayrıca Bağdat Caddesi üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkân ve daire emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m<sup>2</sup> birim kira değerleri konumları ve ön bahçe kullanım alanları itibari ile değişkenlik göstermektedir.

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

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

#### **Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazların Bağdat Caddesi üzerinde yer alması,
- Bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden istifade etmesi,
- Taşınmazların yapı kullanma izin belgesinin bulunması,

#### **Olumsuz etken:**

- Taşınmazın tapu kaydı üzerinde "Riskli Yapıdır" beyanı bulunması,
- Otoparkı olmaması,
- Çok sıkışık trafiğin olması,
- Rapor tarihi itibariyle bölgede çok fazla sayıda eski yapının yıkılarak yeni inşaat yapımına başlanmış olmasının getirdiği ilave sıkıntı,

## 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 İmar ve Şehircilik planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ofis ve İşyeri" 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 düşünüldükçe 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 Proje Geliştirme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkân/konut emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Zemin kat dükkanlar için birim satış değeri ortalama 75.000,-TL/m<sup>2</sup>; aylık kira değeri de ortalama 270,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş ve bodrum kat ve normal kat alanları için bu birim değerler üzerinden indirgeme yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın riskli yapı ilan edilmesi



sebebiyle taşınmazlara nihai değer arsa payına verilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda daha fazla arsa bulunamamış olup, bölgede doluluk oranı tamdır. Bölgede satılığa çıkarılmış komple bina emsalleri irdelenmiş maliyet hesabı kullanılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Hesaplamalar aşağıdadır;

**KDV Hariç Arsa Payı Değerleri:**

1 bb. no.lu Dükkan: 25.06 m <sup>2</sup> x 28.000,TL/m <sup>2</sup> =	701.680,-TL
2 bb. no.lu Dükkan: 41.76 m <sup>2</sup> x 28.000,TL/m <sup>2</sup> =	1.169.280,-TL
3 bb. no.lu Dükkan: 167.04 m <sup>2</sup> x 28.000,-TL/m <sup>2</sup> =	4.677.120,-TL
4 bb. no.lu Mesken: 83.52 m <sup>2</sup> x 28.000,TL/m <sup>2</sup> =	2.338.560,-TL
5 bb. no.lu Mesken: 83.52 m <sup>2</sup> x 28.000,TL/m <sup>2</sup> =	2.338.560,-TL

**TOPLAM=~11.225.200,-TL = ~11.225.000.- TL.**

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

Değerleme konusu taşınmazların riskli yapı ilan edilmesi sebebiyle gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır.

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

Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

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 parsele için proje geliştirme yapılmıştır. Yapılan proje geliştirmede yapı; bodrum + zemin + 4 normal kat+ çatı kattan oluşmakta olup, 4/B yapı sınıfındadır. Satış ve kira değerleri aşağıda belirtilmiştir.

**KDV Hariç Satış Değerleri:**

Bodrum Kat: 124m <sup>2</sup> x 19.250,-TL/m <sup>2</sup> =	2.387.000.- TL
Zemin Kat: 159m <sup>2</sup> x 77.000,-TL/m <sup>2</sup> =	12.243.000.- TL
1.Normal Kat: 170m <sup>2</sup> x 25.666,-TL/m <sup>2</sup> =	4.363.220.- TL

**TOPLAM=~18.993.220,-TL = ~ 18.995.000.- TL.**

**KDV Hariç Kira Değerleri:**

Bodrum Kat: 124m <sup>2</sup> x 67.50,-TL/m <sup>2</sup> /ay=	8.370.- TL/m <sup>2</sup> /ay
Zemin Kat: 159m <sup>2</sup> x 270,-TL/m <sup>2</sup> /ay=	42.930.- TL/m <sup>2</sup> /ay
1.Normal Kat: 170m <sup>2</sup> x 90,-TL/m <sup>2</sup> =	15.300.- TL/m <sup>2</sup> /ay

**TOPLAM=66.600.-TL/ay**

### **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**

Hâsılat 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 gayrimenkullere yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Taşınmazların konumlu olduğu yapı riskli yapı ilan edilmiştir. Taşınmazın riskli yapı ilan edilmesi ve kentsel dönüşüm sürecinde yıkıma başlanmış olması dikkate alınarak taşınmazlara değer takdiri arsa paylarına takdir edilmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN ARSA PAYI DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>
---

<b>11.225.000,-TL</b>
-----------------------

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

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan arsa üzerindeki yıkımına başlanmış olan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumun uyumlu olduğu tespit edilmekle birlikte, kentsel dönüşüm sürecinde yıkım başladığı için bu husus dikkate alınmamıştır. Taşınmaz arsa ve proje olarak değerlendirilmiştir.

### **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**

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin yer aldığı yapının tamamına ilişkin "yapı kullanma izin belgesinin" olmasına karşın, tapu kayıtları üzerinde "Riskli Yapıdır" beyanı yer almakta olup, yapının fiili yıkımına başlandığı görülmüştür. Bu sebeple taşınmazların mevcut hali ile portföye alınması uygun bulunmamış olup, portföye alınması durumunda portföyde "arsa" veya "proje" başlığı altında yer alabilecektir.



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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır;

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-004	24.06.2016	27.100.000,-TL

## BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 368 ada, 25 parselde tapu senedi belgesine göre "Bahçeli Kagir Apartman" vasıflı betonarme yapının malikten alınan bilgiler çerçevesinde kentsel dönüşüm süreci içinde gerekli sözleşmeler yapılarak fiili yıkımına başlandığı görülmüş olup, bu nedenle değerlememiz arsa payı değeri ve akabinde proje olarak gerçekleştirilmiştir. Bu durumda mevcut arsanın niteliği, olası kullanım amacı, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki yeni yapıda yer alan benzer özelliklerdeki gayrimenkullerin satış bedelleri de göz önünde bulundurularak;

### **KDV Haric Arsa Payı Satış Değerinin;**

**11.225.000,-TL (ONBİRMİLYONİKİYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRLİRASI)**

### **KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**13.245.500,-TL (ONÜÇMİLYONİKİYÜZKIRKBEŞBİNBEŞYÜZTÜRLİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Keza, yeni yapıda aynı alanlara ve aynı konuma sahip olacağı öngörülerek, olası proje yeni yapı değeri olarak da B + Z + 1. NK için KDV hariç **18.995.000,-TL**

**(ONSEKİZMİLYONDOKUZYÜZDOKSANBEŞBİN TÜRLİRASI)** satış değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

Bu halde kiralama bedeli de **66.660,-TL/AY (ALTMİŞALTIBİNALTIYÜZTÜRLİRASI/AY)** olarak öngörülmüştür.

**Sigortaya Esas Değeri;** arsaya dönüşeceği için değer belirlenmemiştir.

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

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

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu **2016-HALGGYO-021** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 16.12.2016  
(Ekspertiz tarihi: 24.11.2016)

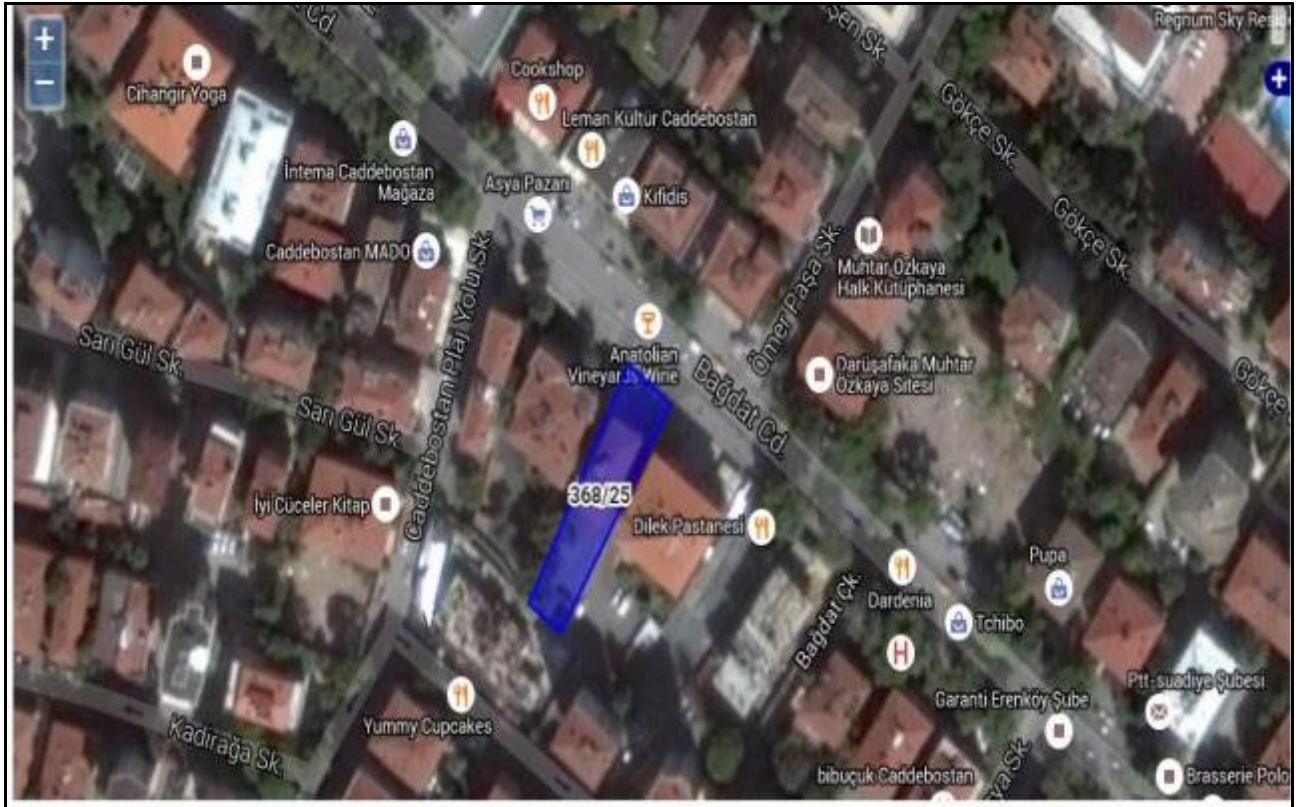
Saygılarımızla,

**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**



**YIKILMAKTA OLAN BİNAYA AİT FOTOĞRAFLAR**







**8-3 BELGELER**

**YIKILMAKTA OLAN BİNAYA AİT RESMİ BELGELER  
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

**İSTANBUL BELEDİYESİ**  
İmar ve Planlama Müdürlüğü  
İskân Şubesi  
Sayı: 8759  
6

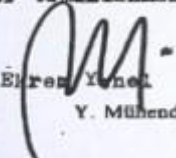
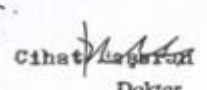
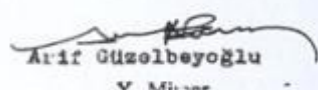
Mügacaat tarihi : 3.12.1974  
Müracaat No. su : 8759  
Muayene tarihi : 5.12.1974  
Yapı sahibinin adı : Haydar KOSMOĞLU

**Yapı muayene ve kullanma izni raporu**

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	PROJENİN Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Kadıköy, Ereşköy mah. Bağdat oad.	106	368	25	-	2158 -	14.12.1973 ../6/194	8575 4205

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 2.kısmi bodrum + 1.bodrum + zemin + 3 normal katlı inşaatın mahallen tetkikiinde, 1.bodrum ve zemin kattaki dükkânlar ile dükkâna ait deponun iskan edilmeden projesinde yazılı maksatlar dahilinde kullanılması çertiyle tamamlanan kısımların kullanılabilirliğine dair rapordur.

**Not:** 1.bodrum katta, 2 adet dükkân ve zemin kattaki dükkâna ait depo, Zemin katda da bir adet dükkân, ~~muhasebe bürosu~~ ile dükkâna ait muhasebe bürosu mevcuttur.  
İşbu rapor 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.  
Diğer kısımlar tamamlanmamıştır.

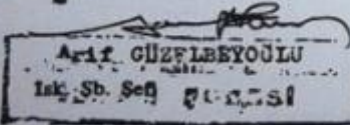
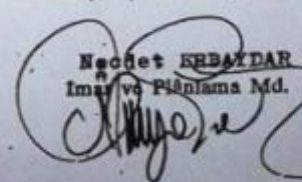
 Erhan Yonel  
Y. Mühendis  
 Cihat Kaya  
Doktor  
 Arif Güzelbeyoğlu  
Y. Mimar

**Kadıköy..... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE**

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1605 sayılı K.nun 16-18 nci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

Şube Müdürlüğünce Emlak alım vergisinin ödendiğine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma izninin ilgisine verilmesini rica ederim.

29 Aralık /1974

 Arif GÜZELBEYOĞLU  
İsk.Şb. Şefi  
 Necdet KEBAYDAR  
İmar ve Planlama Md.



T. C.  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İSTANBUL  
İmar Müdürlüğü

SAVI : İskân Br. 1976 / 1246

Yapı Sahibi : Haydar Köseoğlu  
Yapının Adresi : Kadıköy, Erenköy mah. Bağdat cad.  
Müracaat Tarihi : 18.2.1976  
Muayene Tarihi : 12.2.1976

Yapı muayene ve kullanma izni raporu

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Projenin Tasdik Tarihi ve No.su	Yapı Ruhsatının Tarihi ve No.su	Tesisat Belgesinin Tarihi ve -No.su
106	368	25	11.10.1972/6551 14.12.1973/8575	25.9.1973/9467	19.12.1975/12729

Yukarıda adresi yazılı yerdeki 2 bodrum + 5 katlı inşaatın tamamlandığına dair rapordur.

Not: 2.bodrum katta, sığınak, kalorifer dairesi,  
1.bodrum katta, 2 adet dükkân ve zemin kat dükkânına ait depo,  
Zemin kat, dükkân ve dükkâna ait Bürodur.  
1.kat çift dairedir.  
Diğer katlar tek dairedir.  
Bu rapor 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.  
Bu rapor 9.12.1974 tarih ve 8759 sayılı rapora ektir.

Fen Elemanları

Sağlık Elemanı

Erol ÜZBİLGİN  
Y. İnş. Müh.

Yener TEKCAN  
Mühür

DOKTOR  
Cihat BAŞARAN

KADIKÖY

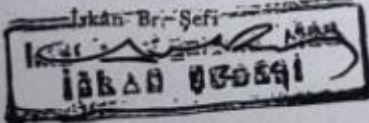
BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda yeri belirtilen yapı 6785 sayılı İmar Yasasının 1605 sayılı Yasa ile değişik 16.cı maddesi uyarınca fen ve sağlık mensuplarının muayene edilerek ruhsat ve eklerine uygun olduğu fen, sağlık ve imar mevzuatı yönünden kullanılmasında mahzur görülmediği heyetçe düzenlenen rapordan anlaşılmıştır.

Emlak alım vergisinin ödenmiş olduğunun Müdürlüğünüzce kontrol edilmesi, gerekli harçların tahsili ve ayrıca yapının kullanılıp kullanılmadığının tesbit edilerek İmar Yasasının 18.cı maddesine göre işlem yapılması şartıyla kullanma izni (İSKÂN İZİNİ) nin yapı sahibine verilmesini rica ederim.

Arif GÜZELBEYOĞLU

İskân Br. Şefi



...../...../19...

12.2.1976

BELEDİYE BAŞKAN YARDIMCISI

ADINA  
İMAR MÜBÜRÜ  
Nesret ERBAYDAR

İSTANBUL BELEDİYESİ  
Kadıköy Belediye S. Md.  
73/9467

Yapı, Tamir ve İllüveler  
için izin kâğıdı  
(Ruhsatname)

Sahife No: 40  
Cilt No: 9

Dosya: 72/11582  
(Ruhsatnameyi doldurmadan önce kapaktaki izahatı mutlaka okuyunuz.)

Bölüm 1 - Yapının yeri (adres)

Yeni inşaatın yeri (adres):  
Soyadı: Kadıköy  
Mahallesi: Erenköy  
Şişli: Bağdat Cad.  
Yarasa kâğıdı numarası: 106 Parsel, 363 ada  
Ada ve parsel numarası: 25 Parsel  
Tasarıf beğeni tarih ve No: 72/2158  
72/9010

Bölüm 2 - Yapının sahibi ve fennî mesulü.

Yeni sahibinin adı, soyadı ve adresi: Mustafa Koseoglu ve Hanım  
Resmî daire ise temini: 108 - Kadıköy  
Şirket veya kurumun adı, ünvanı ve adresi: Vahap Kalkan  
Yapı mesuliyetini Alanın Ünvanı  
Adres: Kırğız sok 1/10 - Suadiye

Bölüm 3 - Yeni inşaat (Bu ruhsatname, «Yeni yapı», «Kat veya yapı ilavesi», «Tadilat», «Müstemsilat» veya «İnşa veya ilavesi» gibi inşaatın hangisi için verilmiştir?)  
Yeni yapı

(İllüvelerde eski yapı ve hususiyetlerini nazır (tibare almayınız))

a. Yapı yüz ölçüsünün kullanılacağı maksatlarına göre ayrılığı (m <sup>2</sup> olarak)				b. Yapının kullanılacak inşaat malsemesine göre cildisi nedir		c. Yapı mekân (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır?		5
Kullanılacağı maksat	m <sup>2</sup> al	Kullanılacağı maksat	m <sup>2</sup> al	1. Çelik iskelet		d. Yapı kaç kat olacaktır	7	
1. Ev		10. Kütüphane		2. Betonarme iskelet	X	1 - Yol seviyesinin üstünde	5	
2. Apartman	800	11. Resmî daire		3. Ahşap iskelet		2 - Yol seviyesinin altında	2	
3. Otel		12. Hastane		4. Taş yığma		e. Yapının yüksekliği (metre)?	15.50	M.
4. Han		13. ...		5. Tuğla yığma		f. Yapının «hususiyetine» ve inşaatı rayice göre bir m <sup>2</sup> daire takribî maliyet fiyatı?	644	TL.
5. Dükkan	293	14. ...		6. Kerpiç yığma		g. Yapının Belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti (Ar-za kıymeti hariç)?	703,899	TL.
6. Fabrika		15. ...		7. Ahşap		Cinst nedir	B.A.K.	
7. Stajna		16. ...		8. Sair				
8. Okul		Toplamı	1093	(Hangisi ise karşısındaki kare içersine x işareti koyunuz)				
9. Cami								
h. Müstakillen bahçe duvarı inşaatı ise, Belediyece maliyet kıymeti kaç liradır?				Met. Döğünden Çizali				T.L.
Bölüm 4 - Tamirat				Tamirat İstin. Ruhsatı aldı.				
a - Tamiratın şekli ve mahiyeti nedir?				T.L.				
b - Bu tamiratın Belediyece tahmin olunan maliyeti kaç liradır?				T.L.				

Bölüm 5 - Belediye geliri

Gelirin mahiyeti	Yıllık	Kuruş	DÜŞÜNÜLMELER
Harç	818	95	72/655 sayılı İmarat İnceleme ile;
Ceza	4474	75	H=15.50 m. i. tıfıl yerde
	655	80	B.A.K. 2 bod. + 5 katlı
			apartman + Dükkan inşaatı
Toplam	1474	75	

Yukarıda mahall, evsaf ve fennî geratı yazılı ... için Mustafa Koseoglu ve Hanım  
ye ruhsatname verilmis harcı 13.9.973 tarih 559450/ sayılı makbuzla tahakk edilmiş ve yapı mesuliyetini deruhte edilemiş  
imzası alınmıştır. 25.9.1973 /13840

Yapı Mesuliyetini Alanın Belediye Fennî Memuru İmzası  
Fennî Kurul Başkanı Belediye Sube Başkanı



**PROJE KAPAĞI**

1/976 E.40y

6551 sayılı  
projelidir



Dahay Kalkay  
oda no : 1327  
Belediye no : 3305  
Diploma no : 149

6551 sayılı  
Projesinin elidir.

73/8575



Adı Soyadı	Kadiliraj	İsme mütfaah
Unvanı	Eran hay	hade marmit
Sokak	bagdel cal.	binam 1 bod
Patra No	106	indell
Ada No	368	
Parcel	25	
Yatırımda	3-12-73	8575
İmar Komisyonu		
İSTANBUL BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA M.D.	Proje No.	
Statik proje kontrol adı	Mimari Proje Kontrol Eday	
Garip Gözet	Regortör	

**T. C.**  
İSTANBUL BELEDİYESİ  
KADIKÖY İMAR İŞLERİ  
ŞEFLİĞİ

Dosya No. : 72/11582  
Ruhus. No. : 73/9-42  
Tarih: 19.12.913

Tadilat

Statik Proje Aşımı  
Çizim ve Kontrol  
Statik Proje

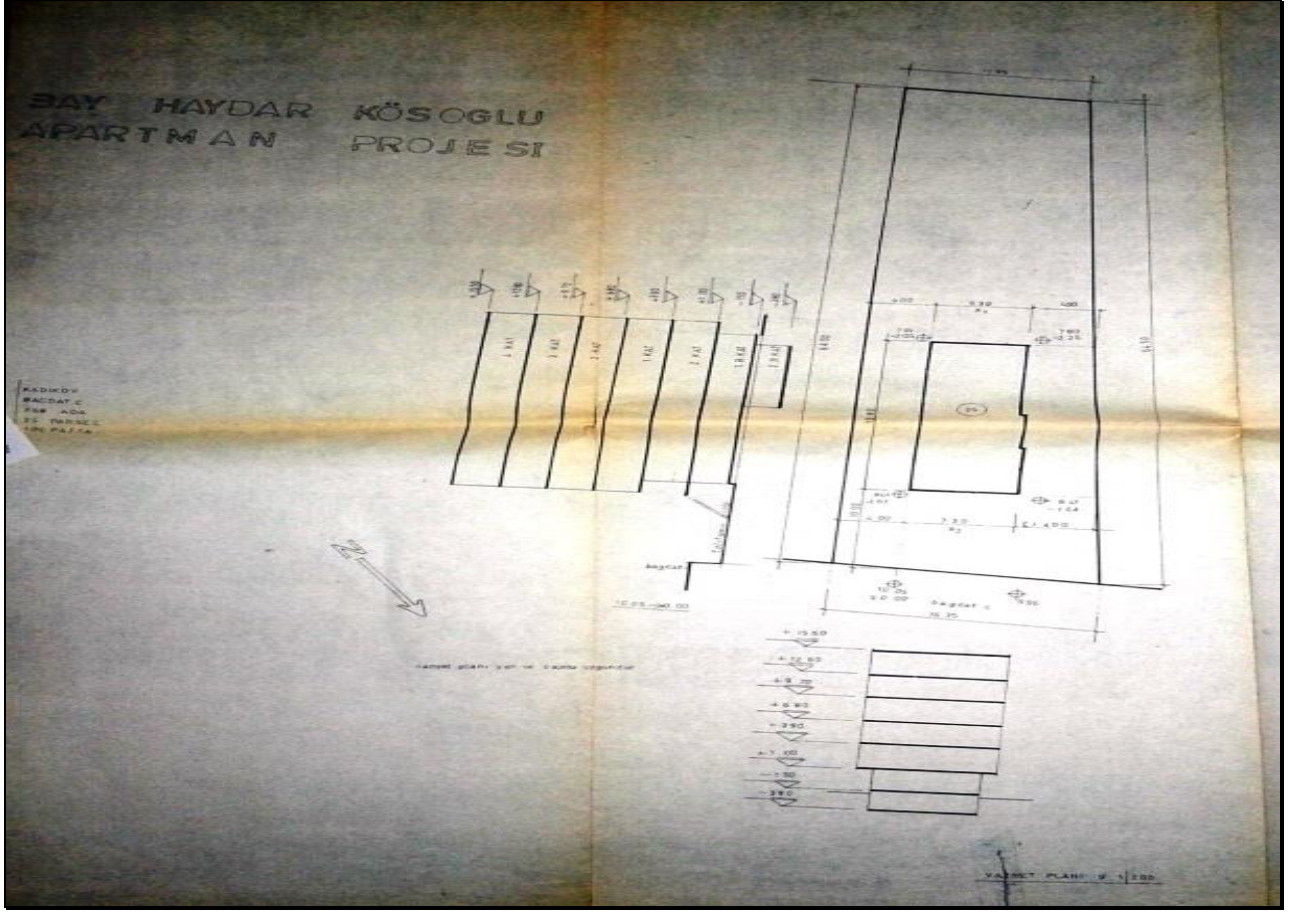
İsbu proje ile yapılacak  
inşaatın ~~...~~  
~~...~~ iş yeri birimleri  
İçin bina inşaat vergisi tahsil  
ettirmiştir

Kis. müh. İmar Şefi Şb. müd.



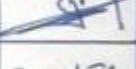
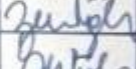
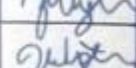


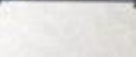


19.12.73

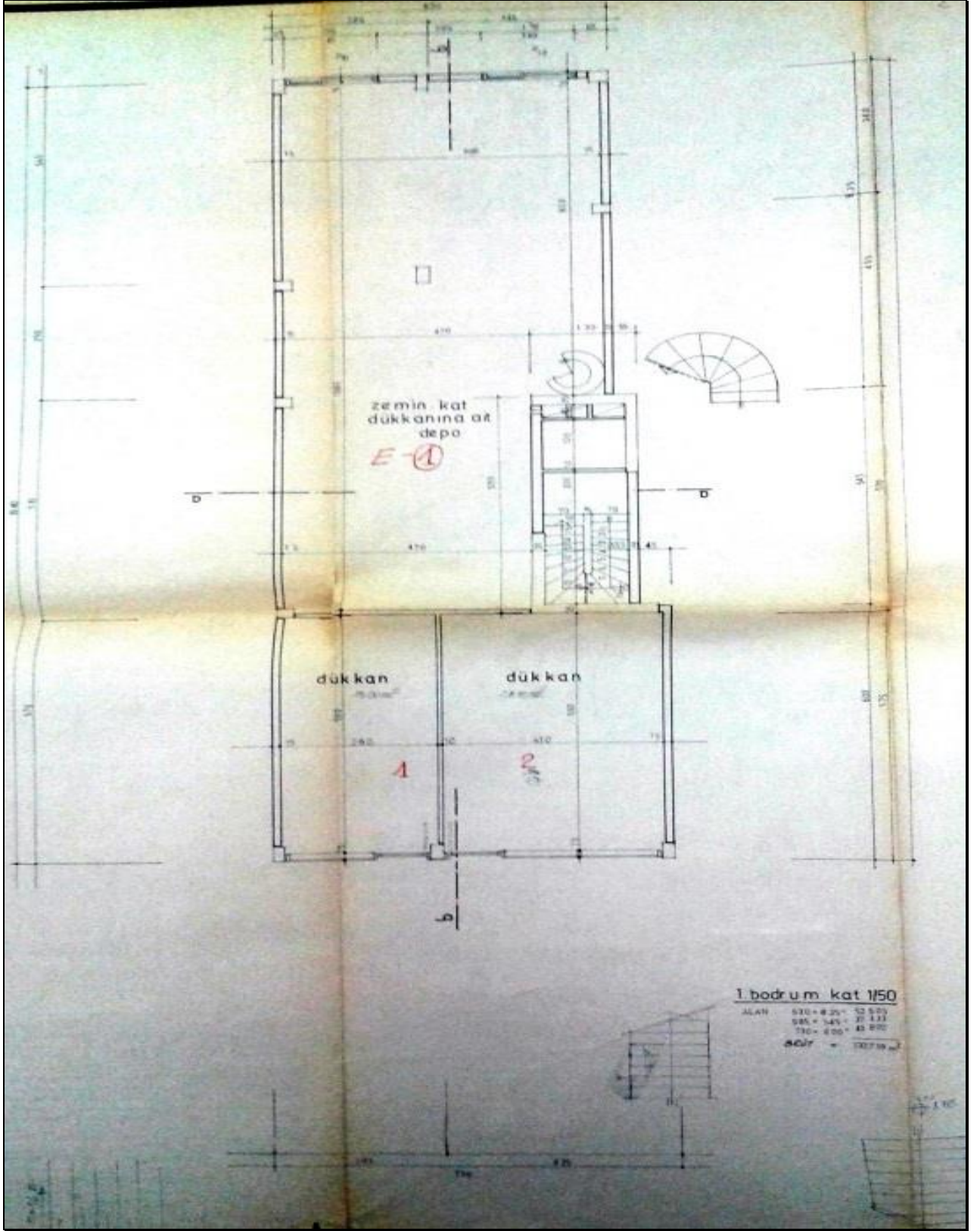
**VAZİYET PLANI**



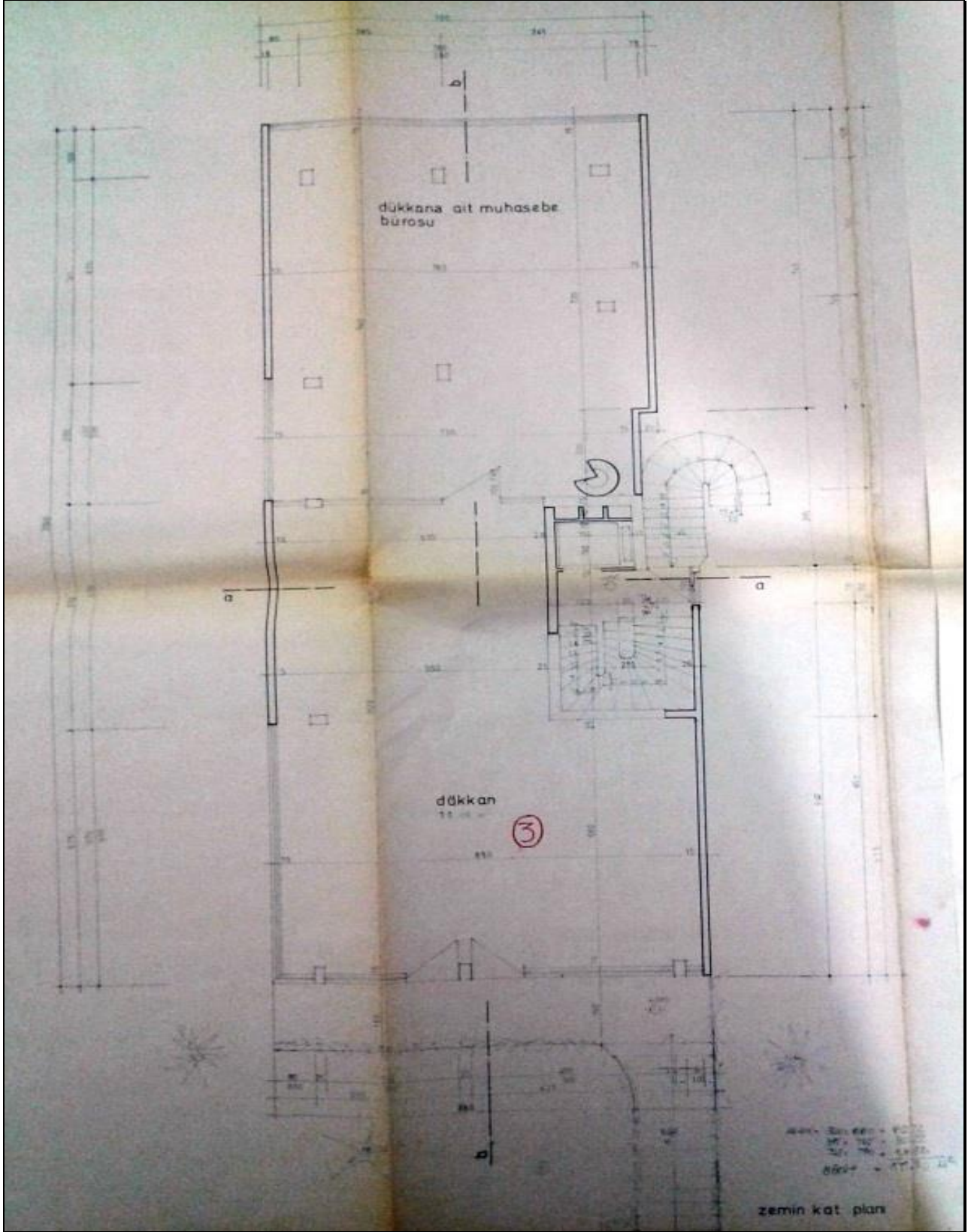
ERENKÖY 25 PARSEL, 368 ADA, 106 PAFTA

Blok No	Kat No	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	Bağımsız Bölüm Malikleri	Değeri Lira	Eklentiler	İmzalar
1.ci Bodrum	1	DÜKKAN	30/1080	HAYDAR KÖSOĞLU			
1.ci Bodrum	2	DÜKKAN	50/1080	HAYDAR KÖSOĞLU			
Zemin	3	1. Bodrumda deposu olan DÜKKAN	200/1080	HAYDAR KÖSOĞLU		E-1	
Birinci	4	DAİRE	100/1080	HATİCE LEMAN ÖÜRÜŞKEN			
Birinci	5	DAİRE	100/1080	HATİCE LEMAN ÖÜRÜŞKEN			
İkinci	6	DAİRE	200/1080	EMİNE URSFİYE ÖÜRÜŞKEN			
Üçüncü	7	DAİRE	200/1080	HAYDAR KÖSOĞLU			
Dördüncü	8	DAİRE	200/1080	HAYDAR KÖSOĞLU			

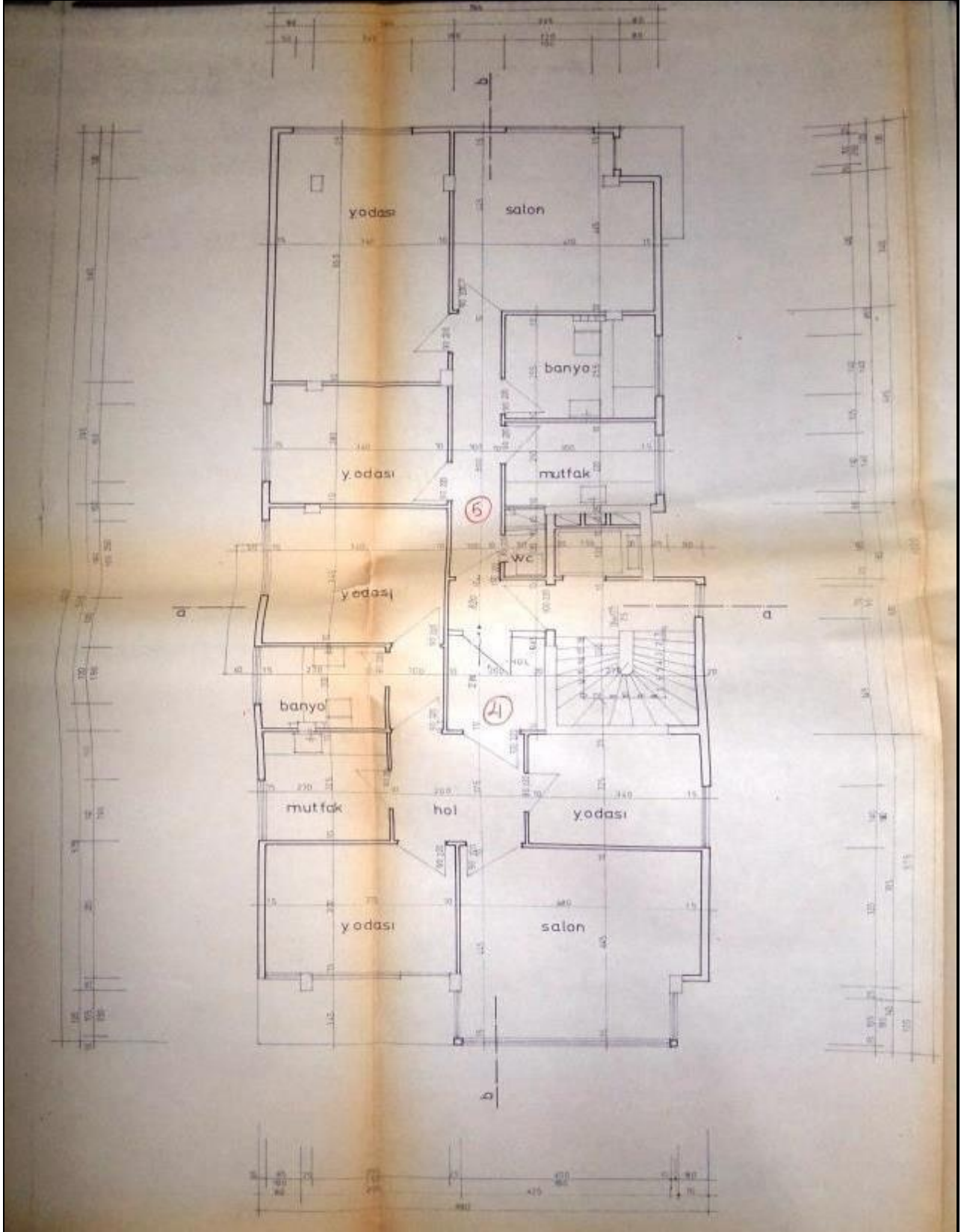
**BODRUM KAT PLANI**



**ZEMİN KAT PLANI**

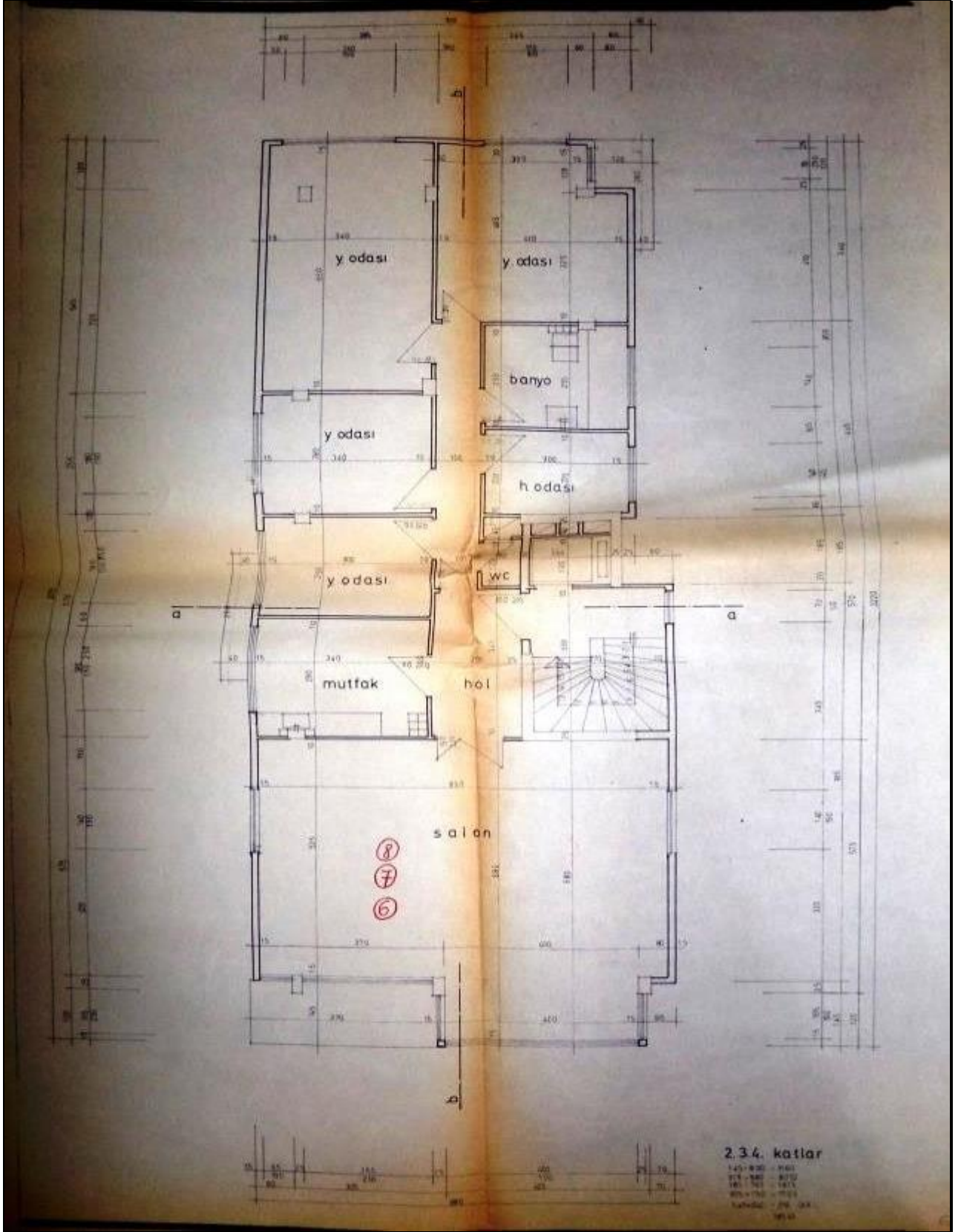


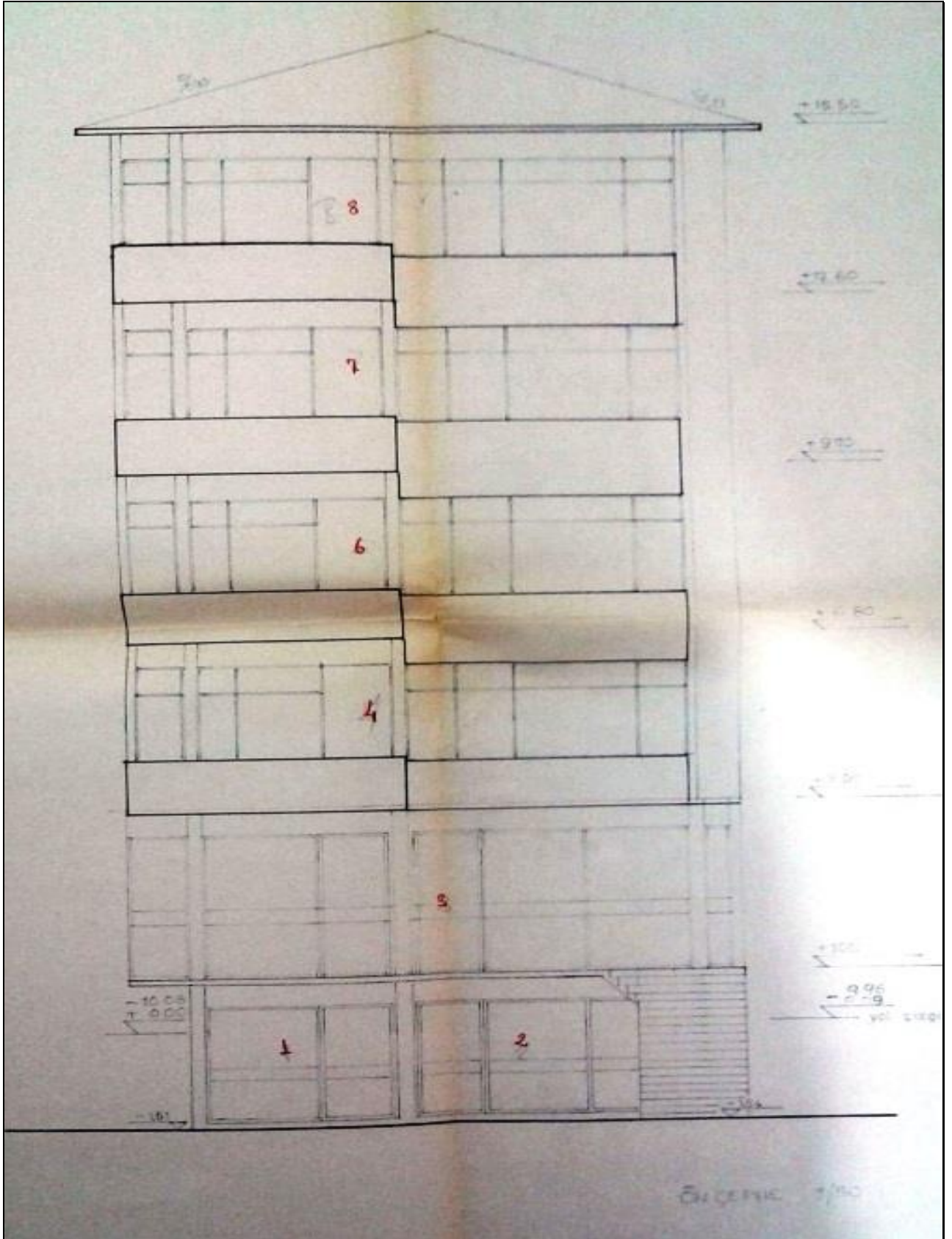
**1 NORMAL KAT PLANI**





**2-3-4 NORMAL KAT PLANI**





## İMAR VE ŞEHİRCİLİK DURUMU



Not					
Mer'i İmar Planı	KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJAND TADİLLERİ-1/1000(11.5.2006)				
Ölçeği	1/1000	Bina Yüksekliği	hmax:18.00m (5 kat)	KAKS %	-
İlçesi	KADIKÖY	Kat Adedi	5	TAKS %	max TAKS:0.25
Mahallesi	CADDEBOSTAN	Ön Bahçe Mesafesi	min.10m	Arka Bahçe Mesafesi	min.4m
İnşaat Nizamı	AYRIK	Yan Bahçe Mesafesi	min.4m	Kot Alınacak Nokta	Plan Notu
Genişlik	min.6m	Derinlik	YÖNETMELİK		
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :	
	106/4	368	25	TİCARET+KONUT ALANI	

## TAPU TAKYİDATI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.11.2016 10:01:44	2016-59100	20161110-912-F00793	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	902,00000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	21979939	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: BODRUM) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl. No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	30/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	79 / 7738	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 97	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y. PLANI: 24/12/1973		- 0	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		10.12.2014 - 36147	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269		

Rapor Tarihi / Saati : 10.11.2016 / 10:03 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.11.2016 12:14:22	2016-62238	20161124-912-F00948	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	902,00000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	21979940	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: BODRUM) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl. No: 2)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	50/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	79 / 7739	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 97	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y. PLANI: 24/12/1973		- 0	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		10.12.2014 - 36147	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269		

Rapor Tarihi / Saati : 24.11.2016 / 12:15 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.11.2016 12:16:24	2016-62239	20161124-912-F00952	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	902,00000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	21979941	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 3)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	200/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPOLU DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	79 / 7740	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 97	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y.PLANI: 24/12/1973		- 0	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		10.12.2014 - 36147	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269		

Rapor Tarihi / Saati : 24.11.2016 / 12:17 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.11.2016 12:18:37	2016-62240	20161124-912-F00956	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	902,00000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	21979942	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: 1) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 4)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	100/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAIRE	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	79 / 7741	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 97	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y.PLANI: 24/12/1973		- 0	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		10.12.2014 - 36147	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269		

Rapor Tarihi / Saati : 24.11.2016 / 12:19 1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.11.2016 12:20:24	2016-62243	20161124-912-F00962	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	902,00000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	22452041	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: 1) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 5)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	100/1080	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAIRE	
Mahalle / Köy Adı	ERENKÖY Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	79 / 7742	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	
Ada / Parsel	368 / 25	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 97	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y PLANI: 24/12/1973		- 0	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		10.12.2014 - 36147	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 3.11.2010 - 20269		
Rapor Tarihi / Saati : 24.11.2016 / 12:21				

### 8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

 <p>SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu</p>	
Tarih : 15.08.2014	No : 402973
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
<p>Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca</p>	
<b>Ali YUMUŞAK</b>	
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

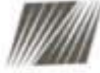
**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E. Zeynep 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

**İMZA SİRKÜLERİ**

00470

KONYA 9. NOTERİ  
ALİ CAN

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

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

Yukarıda adresi yazılı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktileri 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 polçe, 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 dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.

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

İMZA

İMZA

İMZA

*(Handwritten signatures)*

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

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

**KONYA 9. NOTERİ**  
**ALİ CAN**  
Yerine  
İmzaya Yetkili Başkatiip  
**Abdurrahman LOSUN**

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

A-2/1-1