



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

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

BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

(2 Adet Dükkan ve 8 Adet Mesken)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2015-ÖZEL-0168/8**

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	4
1-8 Müşteri Bilgileri	4
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>5</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>6</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-12
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	13
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	13
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	13
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	13
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	14
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	14-15
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	11
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	15-16
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>16</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	16-17-18
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>18</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	18
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	18-19
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	19
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	19
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	19
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	19
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	19
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	20
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	20
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	20
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	20-21
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	21
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	21

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	21
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	21
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	21
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>21</b>
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	21-22
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	22
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
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	22
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>22-23</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>23</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	23
8-2 Fotoğraflar	24-...-28
8-3 Belgeler	29-...-41
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	42
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	43
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	44
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	45
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	46
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	47

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 25.12.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0168-8 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

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

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

01.12.2015 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmazlar mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 25.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

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

**Şirket Adresi;** Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye/İSTANBUL adresinde Faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

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

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1472 ada, 1 parselde 2 adet "Dükkan" ve 8 adet "Mesken" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazların 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, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

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

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

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

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

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

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

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

##### İstanbul İli Genel Veriler



(İstanbul İl Haritası)



(Beşiktaş İlçe Haritası)

İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz



geçen tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazi, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırma çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kismetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmiştir. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantine tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantine ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

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

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaları üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler ( hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanında keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değildir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Penneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Pennepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve

aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir penneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

## **İklim**

İstanbul'un il bütününün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. Yerküre üzerinde ekvattan başlayıp sırasıyla ikiye kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul ( 41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile), subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı ( en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soğuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

## **Bitki Örtüsü**

İstanbul metropoliten alanını doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uyumuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir. Kocaeli Yarımadası psödomaki; Kızılcık, fındık, geyik diken, güvem çalısı, muşmula, yabancı erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. Boğazı'nın kuzey-doğusu, Alemdağ'ın kuzeyi ve Polonezköy çevresinde görülen kestane, kayın, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.

## **Kültür**

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile



birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

## **Turizm**

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

## **Ekonomi**

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerinin yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim



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

### **Nüfus Ve Demografik Yapı**

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

### **Beşiktaş İlçesi Genel Veriler**

Beşiktaş, İstanbul'un eski bir ilçesidir. 8,4 km uzunluğunda sahili olan ve İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer İlçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km<sup>2</sup>, nüfusu 2013 ADNKS verilerine göre 186.570'tür.

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

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

İş merkezleri daha çok Barbaros Bulvarı ve onun devamı niteliğindeki Büyükdere Caddesi'nde toplanmıştır. Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük ticari bankalar arasında olan Türkiye İş Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank ve Fibabanka'nın genel müdürlükleri ilçe sınırları içindedir. Eğlence mekanları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye Caddesi'nde yoğunlaşmıştır. Beşiktaş'ta bulunan İstanbul geneliyle ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü, Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, İstanbul Jandarma Bölge Komutanlığı, İstanbul Merkez Komutanlığı, TRT İstanbul Televizyonu, İstanbul Emniyet Müdürlüğü Gayrettepe Ek Hizmet Binası yer alır. Azerbaycan, Birleşik Arap Emirlikleri, Bulgaristan, Danimarka, Güney Afrika Cumhuriyeti, İsrail, İspanya, Mısır ve Suudi Arabistan'ın İstanbul konsoloslukları Beşiktaş'tadır. İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş bu nedenle ulaşım konusunda büyük avantaja sahiptir. İstanbul şehir içi toplu taşıma sisteminde en büyük paya sahip olan otobüslerin yanı sıra dolmuş ve minibüsler de ilçenin İstanbul'un geneliyle olan ulaşımında büyük paya sahiptir. Beşiktaş İskelesi'nin önündeki park alanından hareketle Edirnekapı, İstanbul Otogarı (Bayrampaşa), Topkapı, Derbent, İstinye, Mecidiyeköy,

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

(Konut, Sosyal Yaşantı, İş Çalışma Hayatı.)

İlçe konut yapımı bakımından İstanbul'un özenilen bir bölgesi niteliğine sahiptir. Özellikle Levent, Etiler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir. Beşiktaş bütünüyle bir kentsel yerleşim alanıdır. Karanfilköy dışında toplu gecekondular alanları yoktur. Mevcut binalar genellikle betonarme ve yığma yapı cinsinde olup, pek az da eskiden kalma ahşap kargir bina vardır. Bina sayısı 17.429 bağımsız konut sayısı 79.561, işyeri sayısı 23.435'dir. İlçe, genellikle bir yerleşim yeri niteliği taşımaktadır. Ulaşım, beşeri ilişkileri ve tesisleri yönünden de ilgi çekmektedir. Son yıllarda düzenli bir yerleşime sahip olan Levent ve Etiler yöreleri sanayici, iş adamları ve sanatçıların ilgi duydukları yerleşim yerleri haline gelmiştir.

## **Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasası**

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 geliri 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>	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İSTANBUL-BEŞİKTAŞ
<b>BUCAĞI</b>	: -
<b>MAHALLESİ</b>	: RUMELİ HİSARİ
<b>SOKAĞI</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>PAFTA NO</b>	: 89
<b>ADA NO</b>	: 1472
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: 4 BLOKLU KARGİR APARTMAN

**B.B. NİTELİĞİ** : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)  
**BLOK NO** : F2/A  
**KAT/ BB.NO** : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)  
**ARSA ALANI** : 6.217,50 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)  
**YEVMIYE NO** : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)  
**CİLT NO** : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)  
**SAHİFE NO** : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)  
**TAPU TARİHİ** : 31.12.1997  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli  Devre Mülk   
Arsa

**Ek.1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)**

B.B No	B.B Niteliği	Arsa Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sayfa No
1	Dükkan	80/5900	5626	99	9734
2	Dükkan	80/5900	5626	99	9735
3	Konut	116/5900	5626	99	9736
4	Konut	116/5900	5626	99	9737
5	Konut	116/5900	5626	99	9738
6	Konut	116/5900	5626	99	9739
7	Konut	116/5900	5626	99	9740
8	Konut	116/5900	5626	99	9741
9	Konut	116/5900	5626	99	9742
10	Konut	116/5900	5626	99	9743

**3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki**

08.12.2015 tarihinde, saat 14:04 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe ve takyidat kaydına rastlanmamış olup, 09.06.1995 tarihli Yönetim Planı beyanı bulunmaktadır.

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

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

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

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

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

Tapu kayıtlarına göre "4 Blokluk Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan 2 adet "Dükkan" ve 8 adet "Mesken" nitelikli taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.



### **3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler**

#### İmar Durumu

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 1472 ada, 1 parsel; 18.06.1993 onay tarihli 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, 26.11.1973 onay tarihli, 1/500 Ölçekli mevzi imar planında, blok düzende H:15.50 m yükseklikte yapılanma hakkına sahip olup, "Konut" alanında kalmaktadır.

#### Mimari Proje

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifakına esas 27.03.1997 tarih ve 97/875 sayılı F2-A Bloka ait Mimari Uygulama Projesi incelenmiştir. Proje; 2 bodrum+zemin+4 normal katlı 2 dükkan ve 8 mesken olarak onaylanmıştır. Taşınmazlar kat, konum, alan bazında proje ile uyumlu olup, kısmi plan değişiklikleri bulunduğu belirlenmiştir. Taşınmazların konumlu olduğu F2-A blok için cephe tadilatı için tadilat projesi düzenlenmiş olup, söz konusu projenin Tapu Sicil Müdürlüğüne intikal etmediği tespit edilmiş ve esas proje olarak tapuda yer alan proje kabul edilmiştir.

#### Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Konu taşınmazların konumlu olduğu F2-A Blokla birlikte F2-B blok için verilmiş olan 30.03.1994 tarih ve 300838 sayılı İnşaat Ruhsatı ile 07.05.1994 tarih ve 400107 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

#### Cezai Tutanak

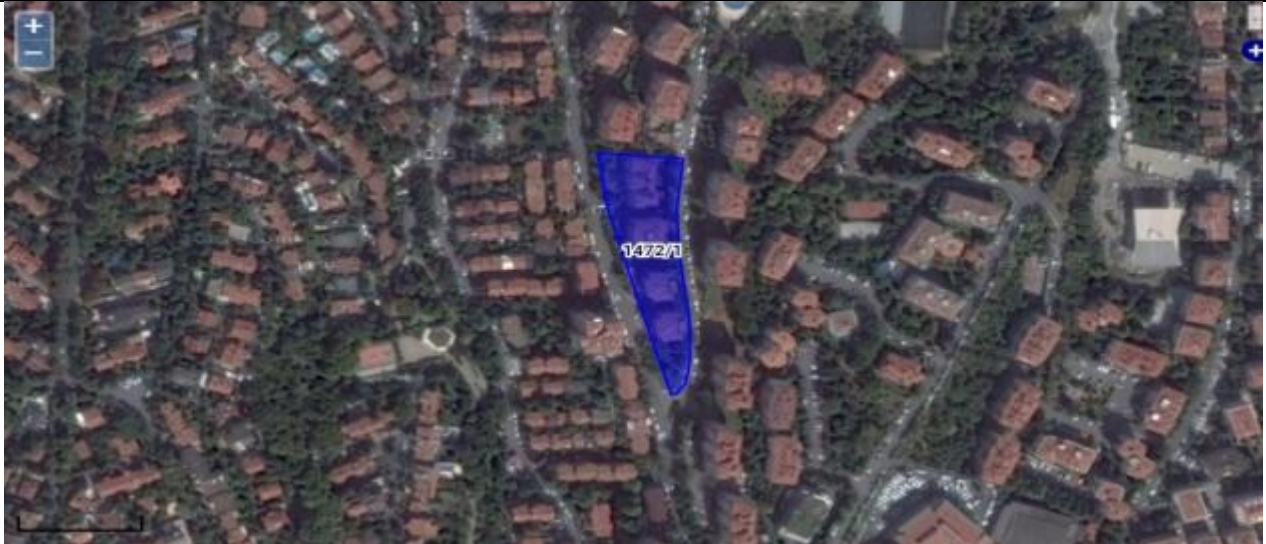
Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

#### Yapı Denetim

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

### **3-8 Taşınmazın Tanıtılması**

#### **3-8-1 Ulaşım Özellikleri**



**Koordinatları: 41.083526 K – 29.021333 D**

Değerlemeye konu taşınmazlar; Akat Mahallesi, Ebulula Mardin Caddesi Park Maya Sitesi, F2-A Blok Apt. No:18 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Büyükdere Caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlenirken sağa Levent 2 Kavşağına girilir ve cadde üzerinde kuzeydoğu istikametinde ~280 m ilerlenir sağa Çilekli Caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde kuzeydoğu istikametinde ~850 m ilerlenir ve sağa Ebulula Mardin Caddesine girilir ve bu cadde üzerinde güney istikametinde ~500 m ilerlenerek sol kolda konumlu konu taşınmazların bulunduğu ana yapı olan Park Maya Siteleri F2-A bloğa ulaşılır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölge, semt merkezine yakın konumda yaya ve taşıt sirkülasyonunun yoğun olduğu ve genellikle ticari yapılaşmanın mevcut olduğu bir yerleşim bölgesidir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Türkiye Spor Yazarları Derneği, Özel Şişli Terakki Fen Lisesi, Mayadrom AVM ve Beşiktaş Koleji yer almaktadır.

Beşiktaş Kaymakamlığı	6.3 km
Beşiktaş Belediyesi	1.3 km
Beşiktaş Vapur İskelesi	5.0 km
Zincirlikuyu Metrobüs Durağı	2.3 km
Boğaziçi Köprüsü Gişeler	4.6 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	3.6 km

### 3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

#### Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1472 ada, 6.217,50 m<sup>2</sup> alanlı 1 parsel üzerinde kayıtlı "4 Blokluk Kargir Apartman" vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak amorf bir yapıya ve topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup, değerlemeye konu taşınmazlar F2-A blokta yer almaktadırlar. Taşınmazların bulunduğu blok; ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 2 Bodrum+ zemin+ 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Binanın kat dağılımı 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta arşiv odası ve kazan dairesi, zemin katında 2 dükkan, 4 normal katın her birinde ikişer adet daire olmak üzere toplam (2 dükkan +8 mesken) 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Binaya Ebulula Caddesi yönünden girişte 1. Bodrum kat seviyesinden 2. Bodrum kata kot seviyesindeki fark nedeniyle giriş yapılabilenekte olup, ana girişi 1. Bodrum kattan sağlanmaktadır. Binada asansör, merkezi sistem ve klima ile ısıtma sistemi bulunmaktadır. Binada güvenlik kamerası ve yangın söndürme sistemi mevcuttur. Binanın dış cephesi mantolama üzeri akrilik esaslı dış cephe boyası ile kaplıdır. Bina giriş kapıları alüminyum doğrama ve elektronik cam kapı olan binanın pencereleri ise pvc ısıcamlıdır. Binanın giriş holleri ve kat holleri doğal granit, merdivenler mermer kaplıdır. Taşınmazların yer aldığı binanın inşaat kalitesi ve işçilik kalitesi iyidir.

#### Taşınmazların Onaylı Mimari Projesine göre kullanımı ve alanları:

Binanın 1. ve 2. bodrum katında ortak alanlar bulunmaktadır.

-2. Bodrum kat: Kapalı otopark katı olarak kullanılmakta ve ~353 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

-Bodrum kat: Kazan dairesi, sığınak hacimleri yer almakta olup, ~200,00 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

-Zemin kat: Projesine göre ana giriş site iç ulaşımı yönünde ve Ebulula Mardin Caddesi yönünde bu kattan yapılmakta, katta iki adet dükkan yer almaktadır. Bu kat 200 m<sup>2</sup> toplam kullanım alanıdır. Bu katta konumlu dükkanlar yaklaşık ~81 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanıdır.

-1-2-3 ve 4. normal kat: Binanın normal katlarında her katta ikişer mesken yer almaktadır. Meskenler 2+1 özellikte olup, mutfak, wc-banyo, antre ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır. Merdiven sahanlıkları, depo v.b ortak alanlar dahil normal kat alanları her bir kat için toplam 291 m2 olarak hesaplanmıştır.

Site iç ulaşım yolu olan Orkide Sokak ile Ebulula Mardin Caddesi arasında oldukça fazla kot farkı olması nedeniyle taşınmazların yer aldığı F2-A Blok ana girişi Ebulula Mardin Caddesi yönünde 2. bodrum kata isabet etmektedir. Bu nedenle Ebulula Mardin Caddesi'nden kapalı otoparka yol seviyesinden düz giriş yapılabilir. 1. Bodrum kattan ana giriş yapılmakta, projesinde ortak alanların yer aldığı bu kat yerinde bir adet müşteri odası, doktor odası ile giriş holü şeklinde düzenlenmiştir.

Zemin katta dükkanların olduğu kısım ofis olarak kullanılmaktadır. 1. normal kat: mahallinde hisse senetleri, operasyon, vadeli işlemler, teftiş odası düzenindedir. 2. normal kat: mahallinde Genel Müdür Odası, Genel Müdür Yardımcısı Odası, Toplantı Odası, Sekreterlik ve Çay Ofisi olarak düzenlenmiştir. 3. Normal kat: mahallinde bilgi işlem tahvil, bono servisi, sistem odası ve Yönetici Odası olarak düzenlenmiştir. 4. Normal kat: mahallinde takas odası, muhasebe, yemekhane ve mutfak alanından oluşmaktadır. Binanın asansör yanlarında her katta bay veya bayan wc/lavabo alanı mevcuttur. Bina toplam 1917 m2 alanlıdır. Binada ısınma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kalorifer düzenlidir. Güvenlik kamerası ve yangın söndürme sistemi mevcuttur.

Bina içerisinde Genel Müdür katı olan 2. kat dışında diğer katlar ofis düzeninde olup, döşemeler yükseltilmiş döşeme üzeri antistatik karo halı kaplıdır. Yönetici odaları döşemesi lamine parke kaplı, bölme duvarları camlı alüminyum bölmelidir. Yemekhane döşemesi lamine parke, mutfak, wc lavabo alanları ile arşiv kısımları seramik kaplıdır. Duvarlar saten alçı üzeri saten boyalıdır. Tavanlar alçı asma tavan üzeri spot aydınlatmalıdır.

## **BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI**

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

#### **EMSAL 1: REMAX PARK (SANİ SARFATI): 0532 612 12 98**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Maya Park Sitesi içerisinde konumlu olduğu beyan edilen 9 katlı binanın 3. Normal katında konumlu 5+1, 260 m2 daire 4.320.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın konut fonksiyonunu kaybetmemiş olması, site içerisindeki sosyal donatı alanlarına daha yakın olması ve fiziksel özellikleri itibariyle daha bakımlı olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 25 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	260 m <sup>2</sup>	16.615-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	260 m <sup>2</sup>	12.461,-TL/m <sup>2</sup>

#### **EMSAL 2: KM PLATİN (ESRA OĞUZ): 0534 891 06 31**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Maya Park Sitesi içerisinde konumlu 7 katlı binanın 1. normal katında konumlu 3+1, 180 m2 daire 2.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın fiziksel özellikleri itibariyle bakımlı olması nedeniyle negatif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	180 m <sup>2</sup>	13.888-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	180 m <sup>2</sup>	11.805,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 3: CENTRY21 HOME(FERHAT BEY): 0535 624 64 40**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Maya Park Sitesi içerisinde konumlu 8 katlı binanın 3. Normal katında konumlu 5+1, 260 m<sup>2</sup> daire 3.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın konut fonksiyonunu kaybetmemiş olması, site içerisinde yer alan havuz ve sosyal donatı alanlarına daha yakın olması gibi faktörler göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	260 m <sup>2</sup>	13.461-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	260 m <sup>2</sup>	11.442,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 4: TURİYAP BEBEK (VOLKAN GÖREN): 0506 181 67 97**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu 5 katlı binanın 3. normal katında konumlu 3+1, 190 m<sup>2</sup> daire 2.850.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın konumu ve bakımlı olması nedeniyle negatif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	190 m <sup>2</sup>	15.000-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	190 m <sup>2</sup>	12.000,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: SELÇUK GÜNEYLİ: 0532 165 75 37**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu 5 katlı binanın zemin katında konumlu 40 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 725.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın cadde cepheli olması ve kullanım alanının küçük olması nedeniyle negatif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	40 m <sup>2</sup>	18.125-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	40 m <sup>2</sup>	14.500,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: CEM SEYMEN: 0532 451 00 66**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Beşiktaş Kolejine yakın konumda 4 katlı binanın zemin katında konumlu 55 m<sup>2</sup> dükkan 850.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	55 m <sup>2</sup>	15.454-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	--------------------------

**EMSAL 7: TAŞTAN EMLAK DANIŞMANLIĞI(MEHMET TAŞTAN): 0532 215 80 95**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan Akatlar Maya Meridien Plaza 2.normal katında konumlu 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofisin 10.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	160 m <sup>2</sup>	62.50-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 8: ÖZLEM DEMİR: 0533 636 52 08**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu site içerisinde yer alan 4 katlı binanın 1. Normal katında konumlu 5+1, 210 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 11.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	210 m <sup>2</sup>	54.76-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	210 m <sup>2</sup>	65.71-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 9: DEMET HANIM: 0535 544 41 09**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 7 katlı binanın 2.normal katında konumlu 2+1, 100 m2 kullanım alanlı ofisin 4.750,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	47.50-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	61.75-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 10: BEYKAN EMLAK(ALP KOPARAN): 0530 037 66 06**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 11 katlı binanın 9.normal katında konumlu 3+1, 120 m2 kullanım alanlı ofisin 4750,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	39.58-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	59.37-TL/m <sup>2</sup> /ay

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

**BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

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

**Olumlu Etkenler:**

- Merkezi konumlu olmaları,
- Ana ulaşım aklarına ve bağlantı yollarına yakın konumda köşe parsel olması,
- Site içinde konumlu olmaları,
- Nezih bir bölgede konumlu olmaları,
- Kat mülkiyetli olmaları,
- Otopark problemi oldukça fazla olan bölgede binaya ait kapalı otoparkın olması,
- Taşınmazların yer aldığı F2A Blok'un sitedeki konumu itibariyle reklamasyon özelliğinin bulunması,

**Olumsuz etken:**

- Taşınmaz üzerinde yer alan meskenlerin plan tertibi değiştirilerek ofis olarak kullanılması ve projesi ile uygun hale getirilebilmesi için tadilat gerektirmesi

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

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

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,





- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "İş Yeri ve Konut-Ofis" 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 düşünülmüş değerlendirmeleri 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 bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

### 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

### 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

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

BB No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri(TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri(TL)
1	Dükkan	Zemin	81,00	14.800,00	1.198.800,00
2	Dükkan	Zemin	81,00	14.800,00	1.198.800,00
3	Mesken	1. Normal Kat	113,00	11.750,00	1.327.750,00
4	Mesken	1. Normal Kat	114,00	11.750,00	1.339.500,00
5	Mesken	2. Normal Kat	113,00	11.750,00	1.327.750,00
6	Mesken	2. Normal Kat	114,00	11.750,00	1.339.500,00
7	Mesken	3. Normal Kat	113,00	11.750,00	1.327.750,00
8	Mesken	3. Normal Kat	114,00	11.750,00	1.339.500,00
9	Mesken	4. Normal Kat	113,00	11.750,00	1.327.750,00
10	Mesken	4. Normal Kat	114,00	11.750,00	1.339.500,00
				<b>Toplam</b>	<b>13.066.600,00</b>

KDV Hariç toplam satış değeri 13.066.600-TL~13.067.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

BB No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri(TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri(TL)
1	Dükkan	Zemin	81,00	90,00	7.290,00
2	Dükkan	Zemin	81,00	90,00	7.290,00
3	Mesken	1. Normal Kat	113,00	72,00	8.136,00
4	Mesken	1. Normal Kat	114,00	72,00	8.208,00
5	Mesken	2. Normal Kat	113,00	72,00	8.136,00
6	Mesken	2. Normal Kat	114,00	72,00	8.208,00
7	Mesken	3. Normal Kat	113,00	72,00	8.136,00
8	Mesken	3. Normal Kat	114,00	72,00	8.208,00
9	Mesken	4. Normal Kat	113,00	72,00	8.136,00
10	Mesken	4. Normal Kat	114,00	72,00	8.208,00
				<b>Toplam</b>	<b>79.956,00</b>

KDV Hariç aylık toplam kira değeri 79.956-TL~80.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan, büro ve meskenlerin kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazların zemin katının aylık kira bedelinin 90-TL/m<sup>2</sup>, Normal katlarının aylık kira bedelinin 72,-TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 11 yıl olarak, konut ve normal kat konumlu ofisler için de 14 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.

BB No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri(TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri(TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Bürüt Kira Çarpanı (Yıl)	Piyasa Değeri(TL)
1	Dükkan	Zemin	81,00	90,00	7.290,00	87.480,00	11	962.280,00
2	Dükkan	Zemin	81,00	90,00	7.290,00	87.480,00	11	962.280,00
3	Mesken	1. Normal Kat	113,00	72,00	8.136,00	97.632,00	14	1.366.848,00
4	Mesken	1. Normal Kat	114,00	72,00	8.208,00	98.496,00	14	1.378.944,00
5	Mesken	2. Normal Kat	113,00	72,00	8.136,00	97.632,00	14	1.366.848,00
6	Mesken	2. Normal Kat	114,00	72,00	8.208,00	98.496,00	14	1.378.944,00
7	Mesken	3. Normal Kat	113,00	72,00	8.136,00	97.632,00	14	1.366.848,00
8	Mesken	3. Normal Kat	114,00	72,00	8.208,00	98.496,00	14	1.378.944,00
9	Mesken	4. Normal Kat	113,00	72,00	8.136,00	97.632,00	14	1.366.848,00
10	Mesken	4. Normal Kat	114,00	72,00	8.208,00	98.496,00	14	1.378.944,00
<b>Toplam</b>								<b>12.907.728,00</b>

KDV hariç toplam satış değeri 12.907.728,-TL=~12.910.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 10 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 10 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma; üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 10 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen



sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış ve kira değeri belirlenmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>13.067.000,-TL</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>12.910.000,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>12.988.500,- TL~13.000.000,-TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>80.000,-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**

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

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

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

## **BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1472 ada, 1 parselde kayıtlı 10 adet bağımsız bölümün rapor tarihindeki değerinin; taşınmazların nitelikleri, kullanım amaçları, konumları, yaşları, fiziki ve mimari özellikleri, alanları, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış ve kira bedelleri göz önünde bulundurularak;

**Toplam KDV Hariç Satış Değerinin;**  
**13.000.000,-TL (ONÜÇMİLYONTÜRKLİRASI)**

**Toplam KDV Dahil Piyasa Değerinin;**  
**15.340.000,-TL (ONBEŞMİLYONÜÇYÜZKIRKBİNTÜRKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

**Toplam KDV Hariç Aylık Kira Değerinin;**  
**80.000,-TL (SEKSENBİNTÜRKLİRASI)**

**Toplam KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;**  
**94.400,-TL (DOKSANDÖRTBİNDÖRTYÜZTÜRKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.



Taşınmazların Sigortaya Esas Değerleri;

BB No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Alanı (m2)	Sigortaya Esas Değeri(TL)
1	Dükkan	Zemin	81	56,700.00
2	Dükkan	Zemin	81	56,700.00
3	Mesken	1. Normal Kat	113	79,100.00
4	Mesken	1. Normal Kat	114	79,800.00
5	Mesken	2. Normal Kat	113	79,100.00
6	Mesken	2. Normal Kat	114	79,800.00
7	Mesken	3. Normal Kat	113	79,100.00
8	Mesken	3. Normal Kat	114	79,800.00
9	Mesken	4. Normal Kat	113	79,100.00
10	Mesken	4. Normal Kat	114	79,800.00
				<b>749.000,- TL</b>

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

Alış; 1 USD: 2.9123 TL, 1 EURO: 3.1904 TL, Satış; 1 USD: 2.9175 TL, 1 EURO: 3.1962 TL Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

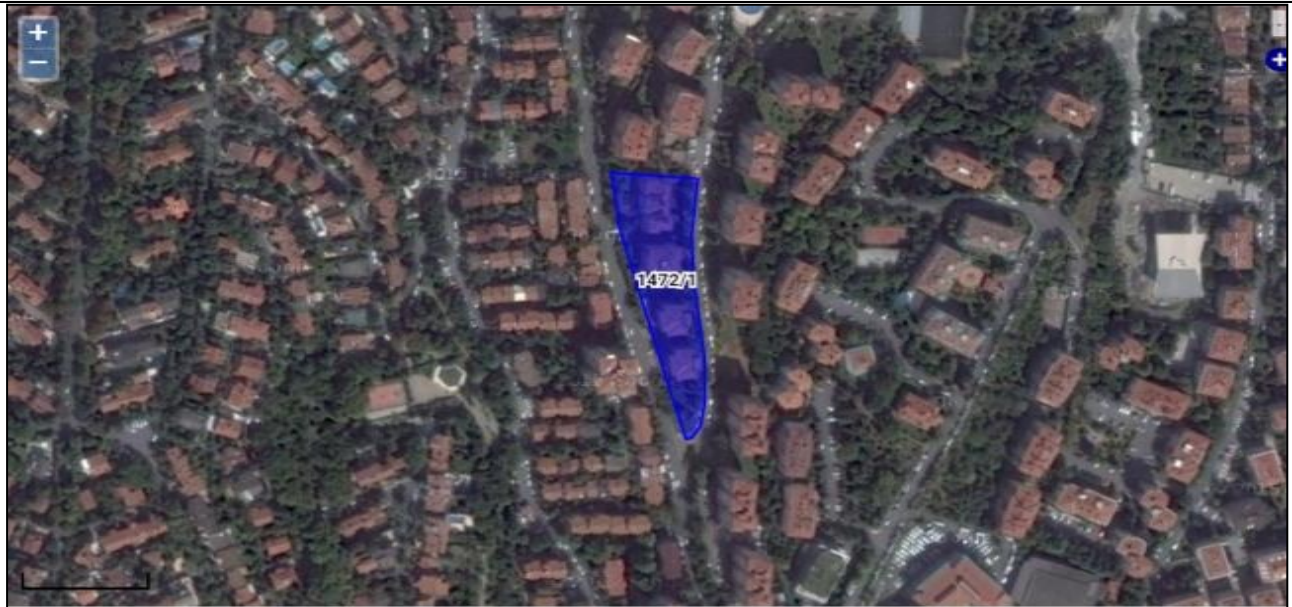
Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimlik Merkezi Adres: 7-8 No: 329-699 - Sektör: KODMYS Tic. Sic. No: 278121/248-33-01 - Fax: 0312 388 30 02 Tic. Sic. No: 430 70 15 - Merkezi ve Şubeleri: 0312 4214 www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557

### BÖLÜM 8 - EKLER

#### 8-1 Uydu Fotoğrafi





**8-2 Fotoğraflar**





**2. BODRUM KAT**



**1. BODRUM KAT**



**ZEMİN KAT 1 ve 2 BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**







### 1.NORMAL KAT 3 ve 4 BAĞIMSIZ BÖLÜMLER



### 2.NORMAL KAT 5 ve 6 BAĞIMSIZ BÖLÜMLER





**3.NORMAL KAT 7 ve 8 BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**







**4.NORMAL KAT 9 ve 10 BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**





**8-3 BELGELER**

**PROJE GÖRSELLERİ**

Proje	Müellifleri	Adı Soyadı	Unvanı	Oda Sicil No	Oda Belge No	Belediye Sicil No	İmza
MİMARİ	ILHAN TAYMAN	Y. Müh. Mimar	'940'	'1453'	780/2098'		
STATİK	IRFAN BALIOĞLU	İnş. Y. Müh.	'5919'	'49'	'3217'		

ODA VİZESİ		BLOK
MİMARİ	STATİK	<b>F2a</b>

Yapının	Sahibi	SITKI ÇİFTÇİ
	Kullanılışı	KONUT

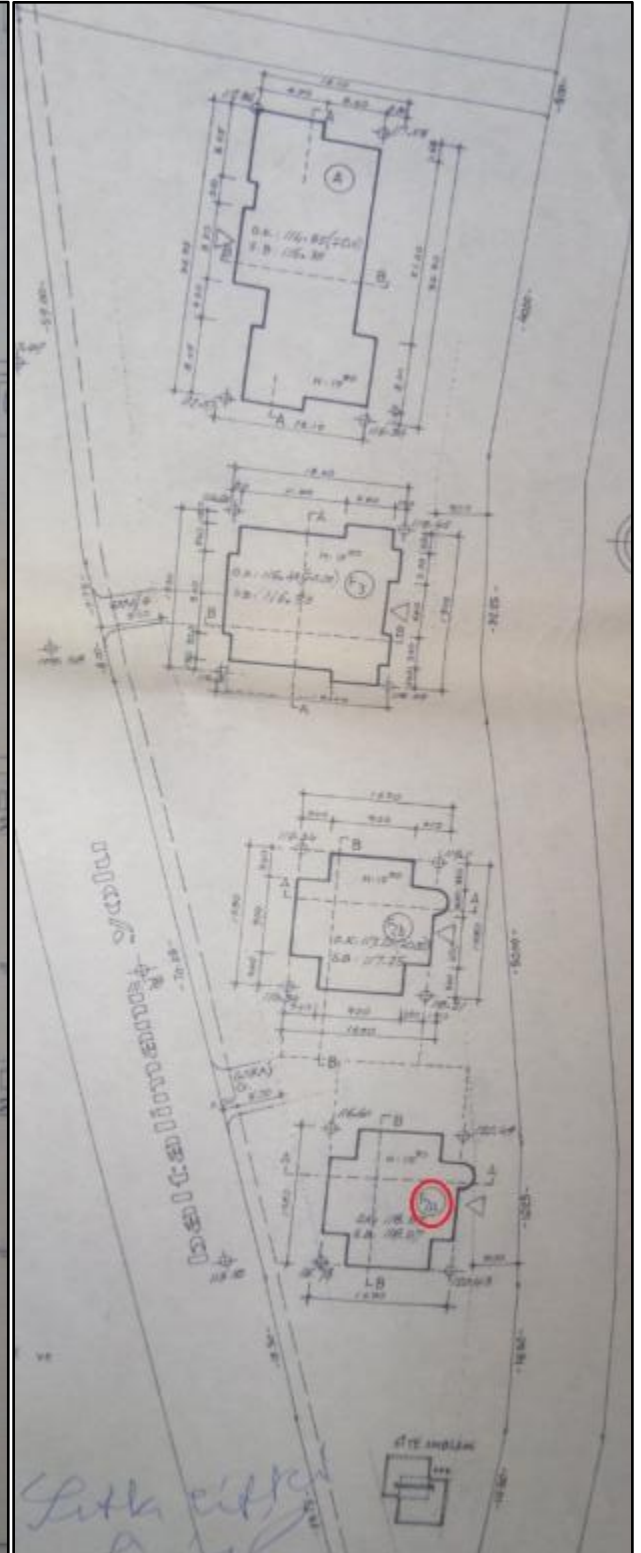
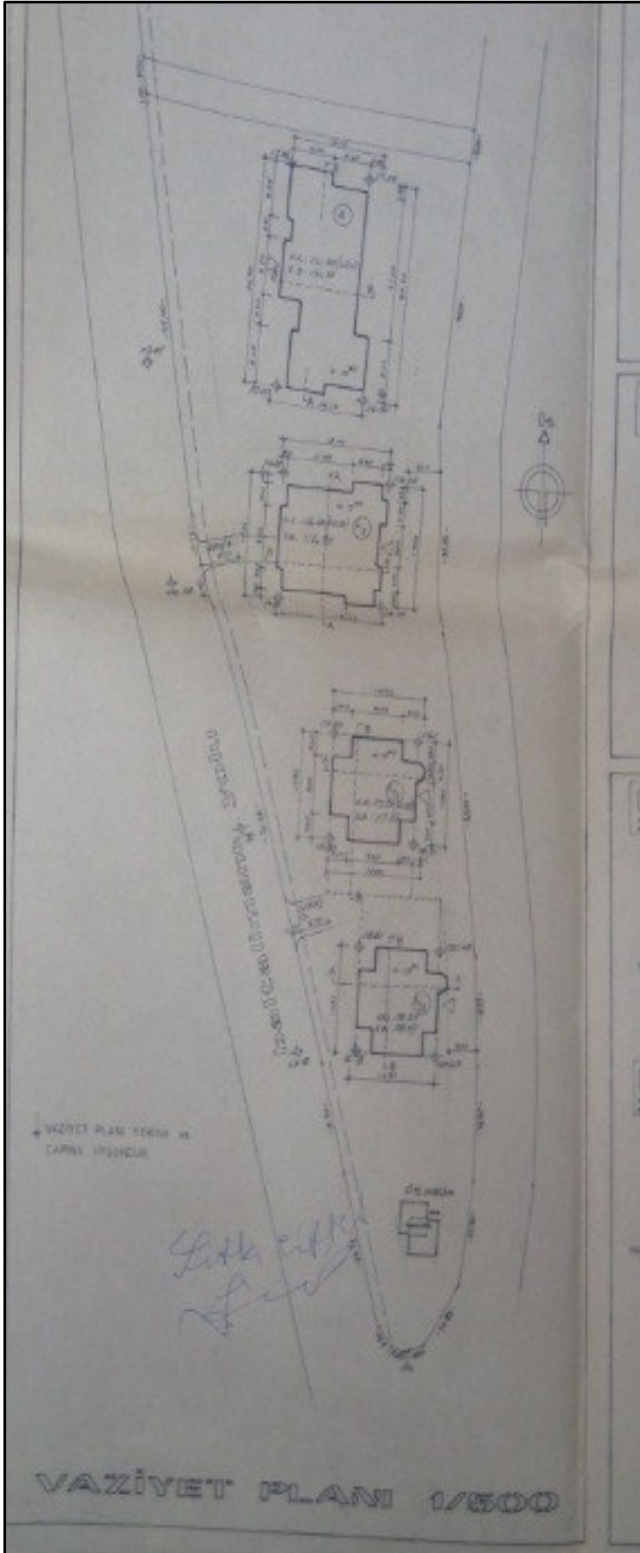
Arsanın							
BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İmar Durum T.
Istanbul	Beşiktaş	Rumeli Hisarı	Balta- limanı C.	'89'	'1472'	'1'	

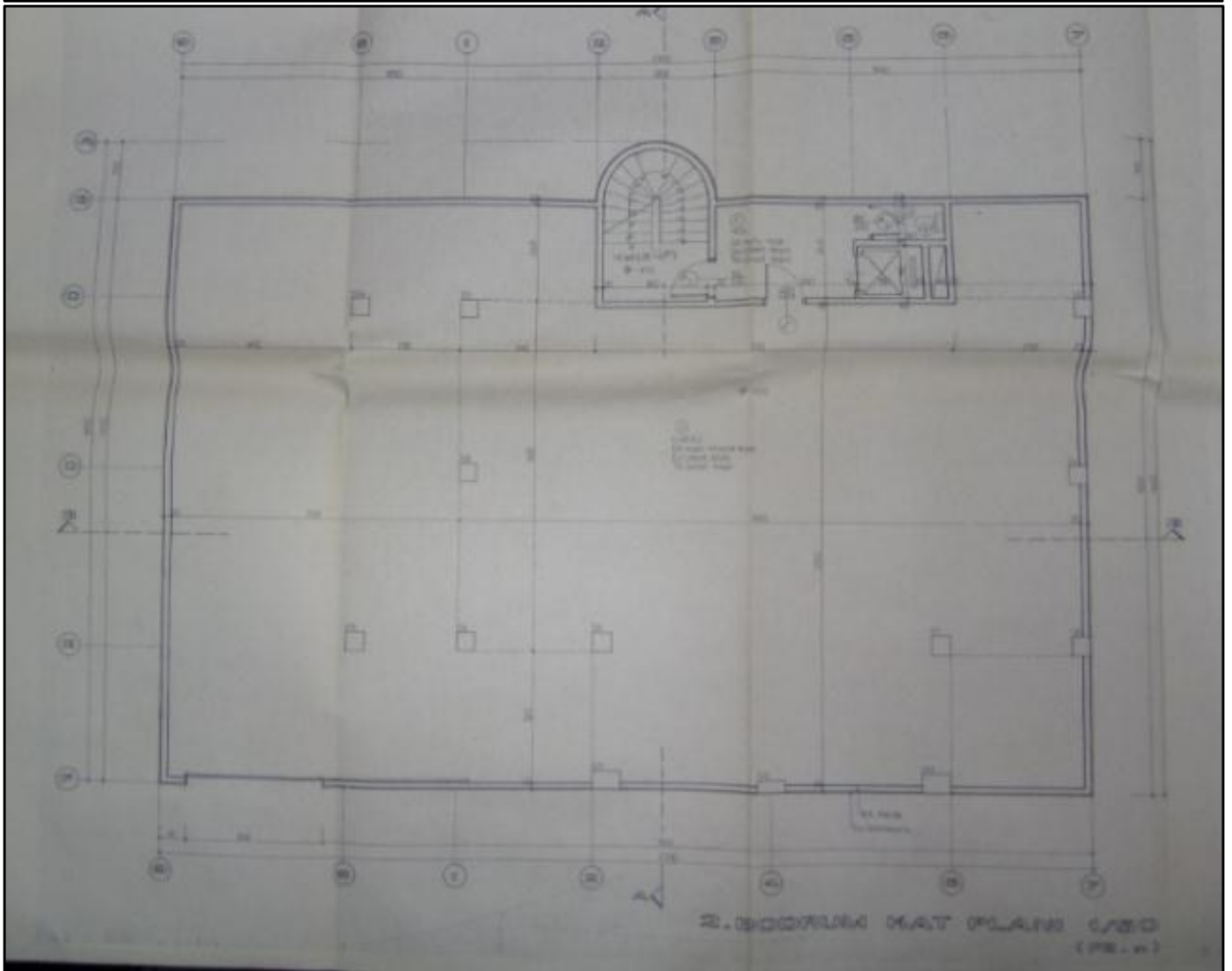
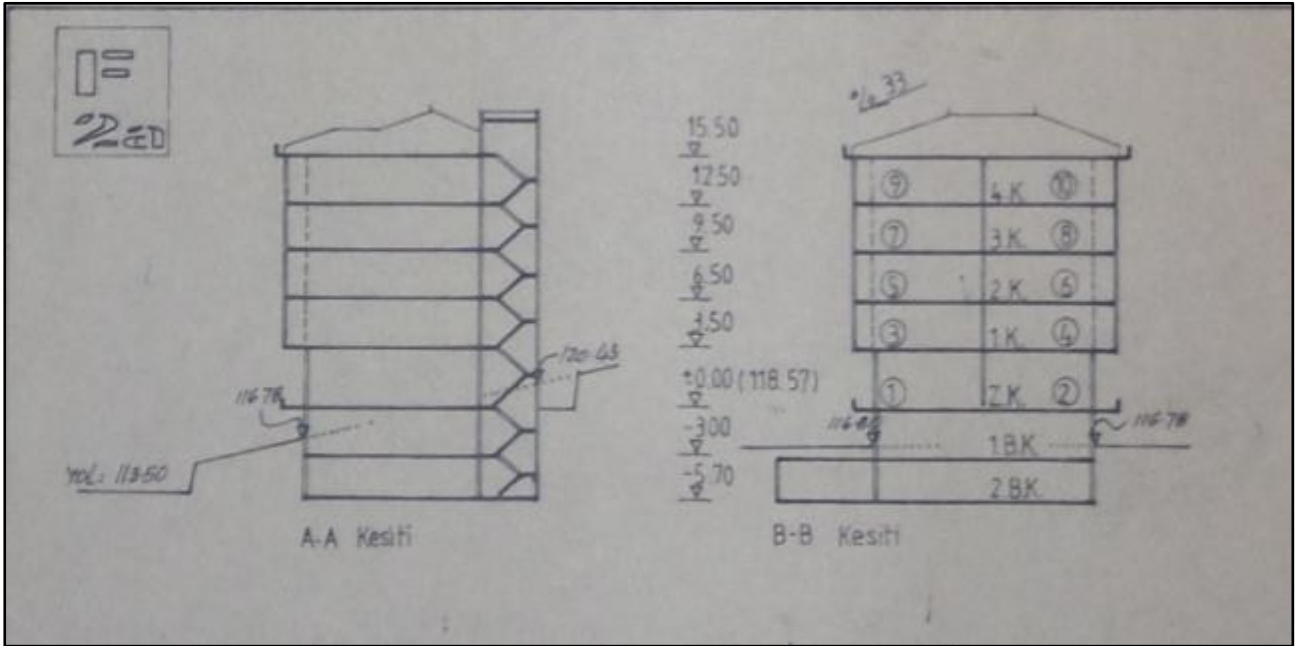
Yapının								
Mimari	Statik	Kat	İnşaat	Taşıyıcı	En Büyük	En Büyük	Hareketli	
Hizmet	Hizmet	Maliyet	Alanı	Süresi	Sistem	Açıklık	Yükseklik	Yük

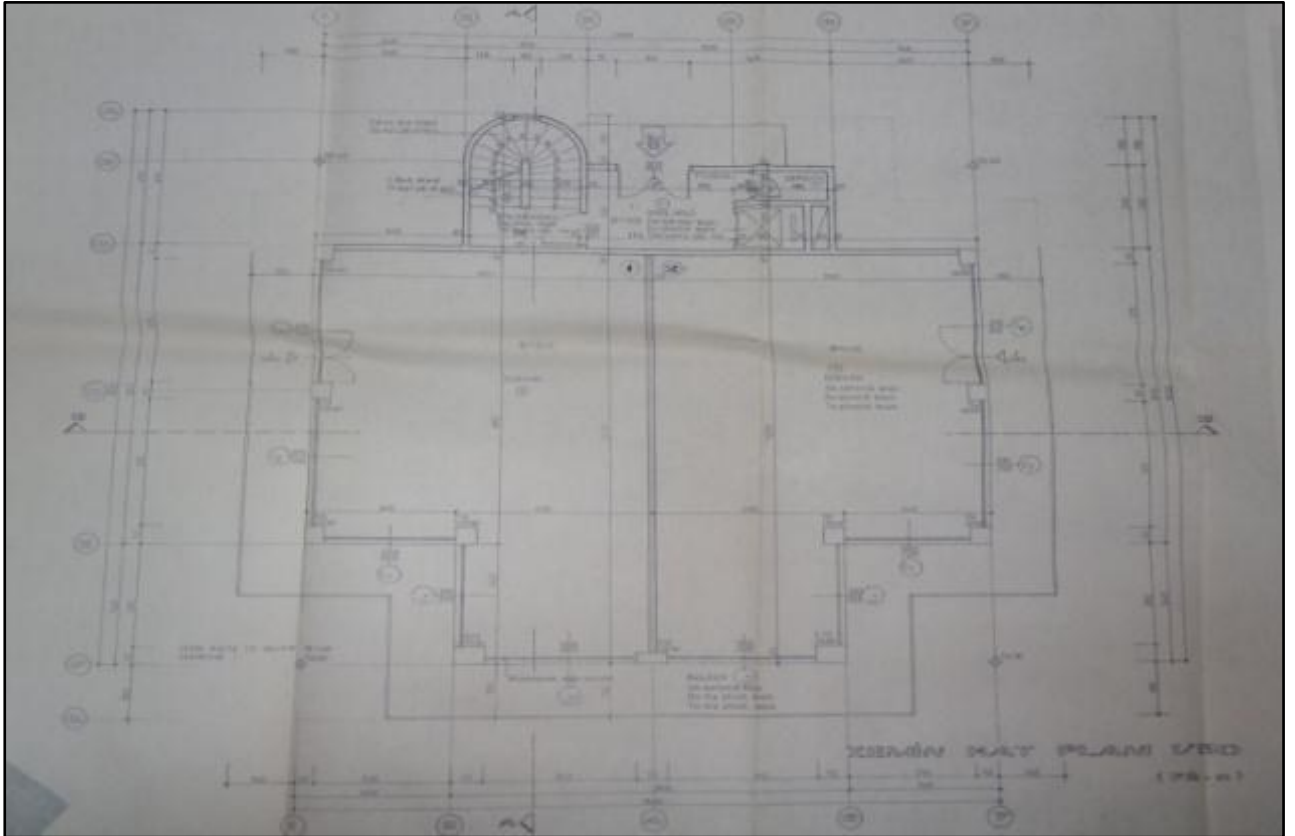
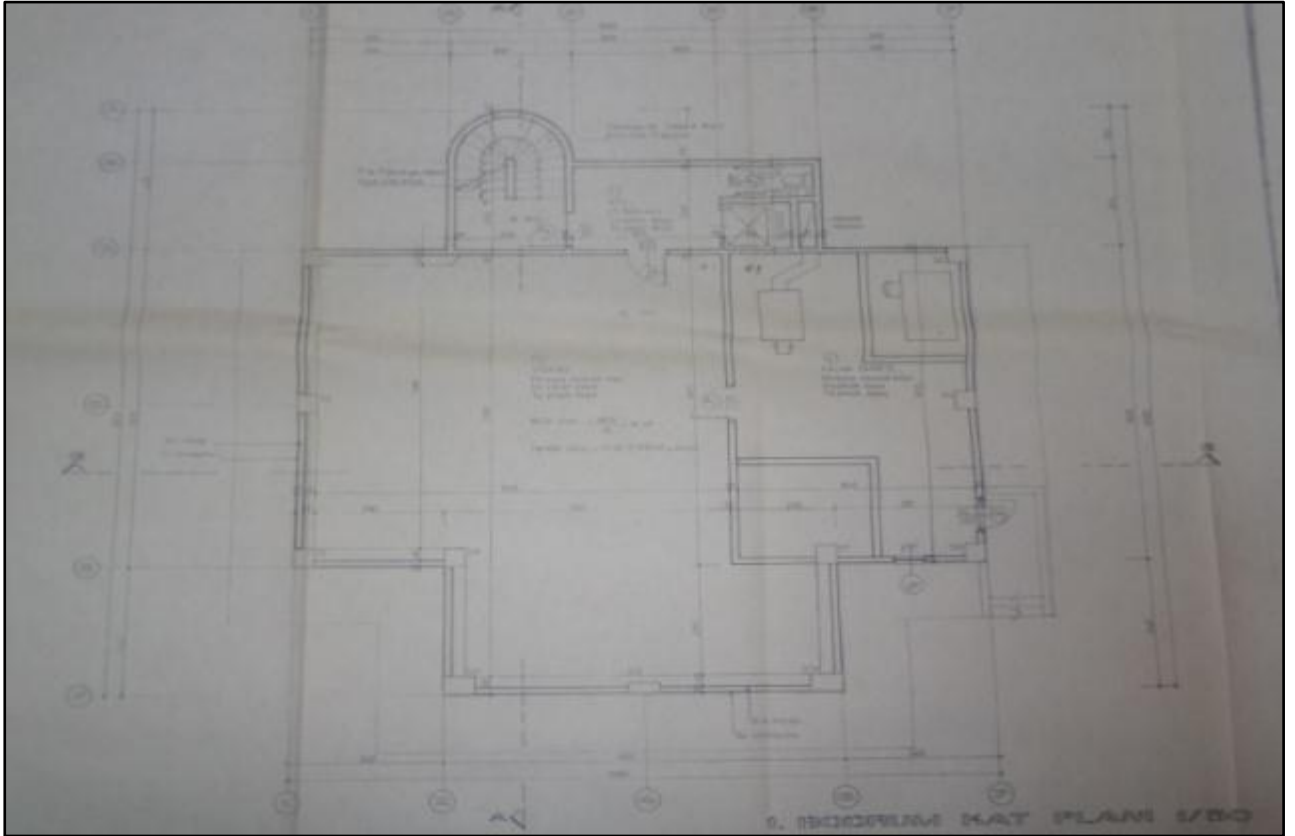
KAT	BÖLÜM	NİTELİĞİ	HİSSE PAYI	EKLENİŞİ
ZEMİN	1	Dükkan	80/5900	
	2	Dükkan	80/5900	
1. KAT	3	Konut	116/5900	
	4	Konut	116/5900	
2. KAT	5	Konut	116/5900	
	6	Konut	116/5900	
3. KAT	7	Konut	116/5900	
	8	Konut	116/5900	
4. KAT	9	Konut	116/5900	
	10	Konut	116/5900	
TOPLAM			1088/5900	

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ
İlçe:	BESİKTAS	KONUT
Mahalle:	RUMELİ HİSARI	
Sokak:	BALTALIMANI CAD. ÇIKMAZI	
Pafta:	'89'	
Ada:	'1472'	
Parsel:	'1'	
<p>20.11.1996 tarih ve 74/0-31 sayılı tasdikli projenin istinau aynı olduğu tasdik edilir</p>		
<p>Halit CENBERLİ İmar Müh. Şefi</p>		<p>S. GÖZELKOKAR 1. Bölge İmar Denet. Şefi</p>
<p>İSTANBUL BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ</p>		
Statik Projeyi Kontrol Eden	Mimari Projeyi Kontrol Eden	
Kontrol Eden	Raportör	Ruhsat Büro Şefi

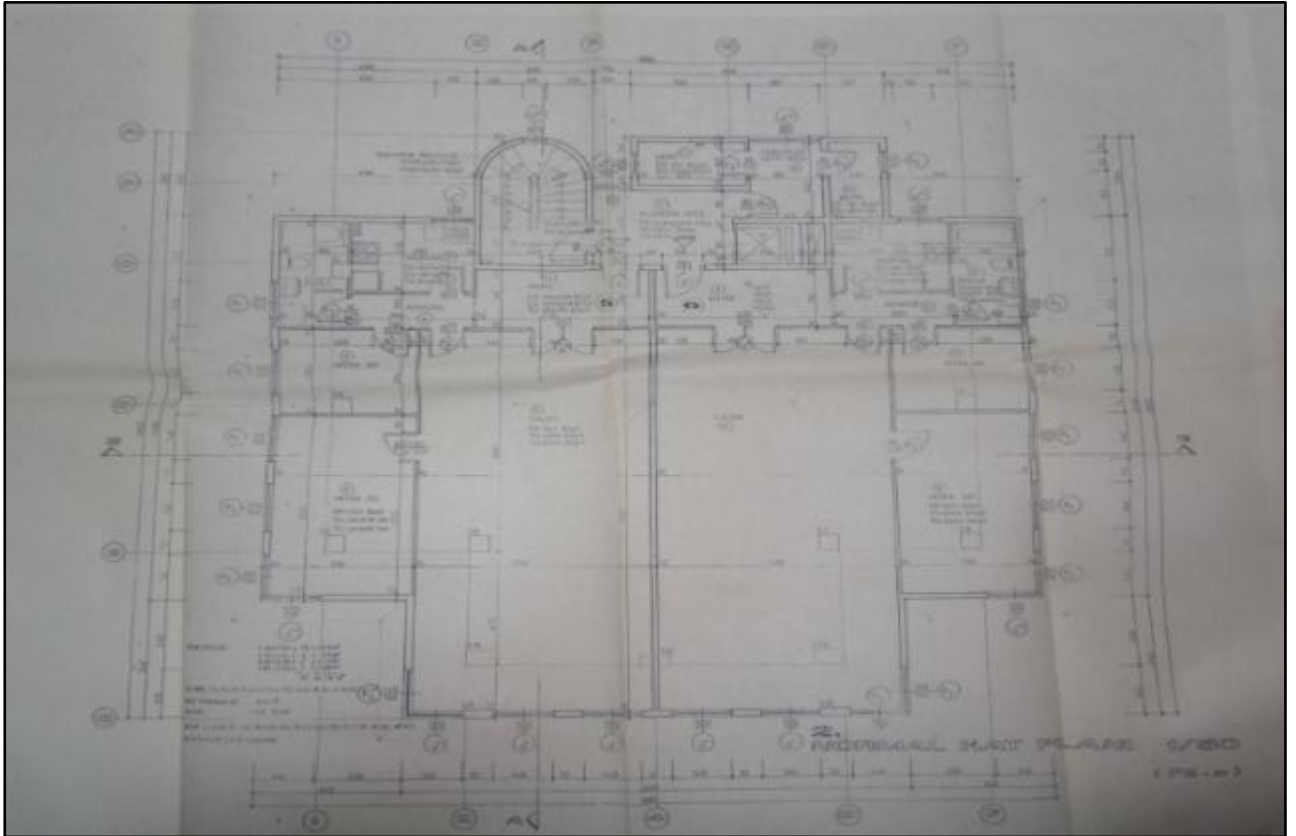
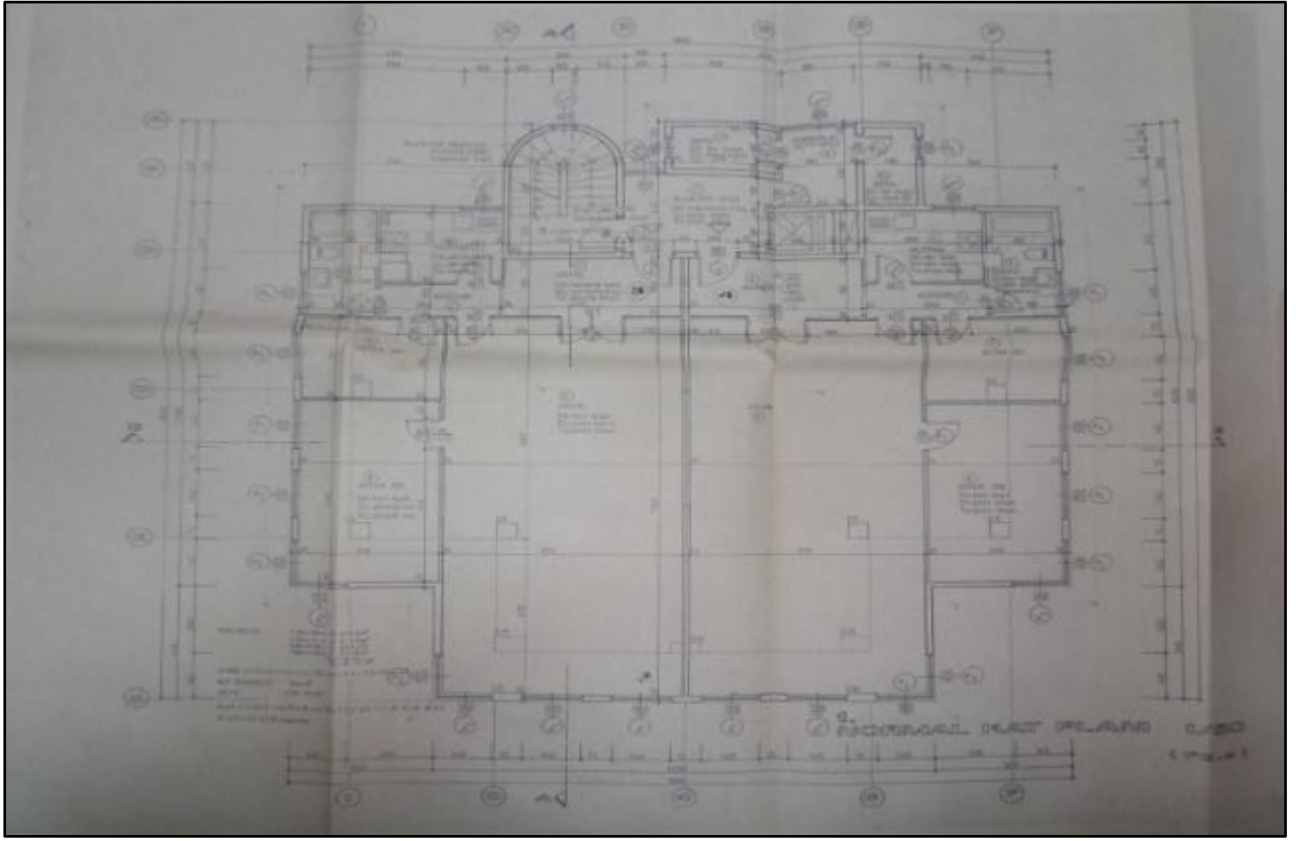


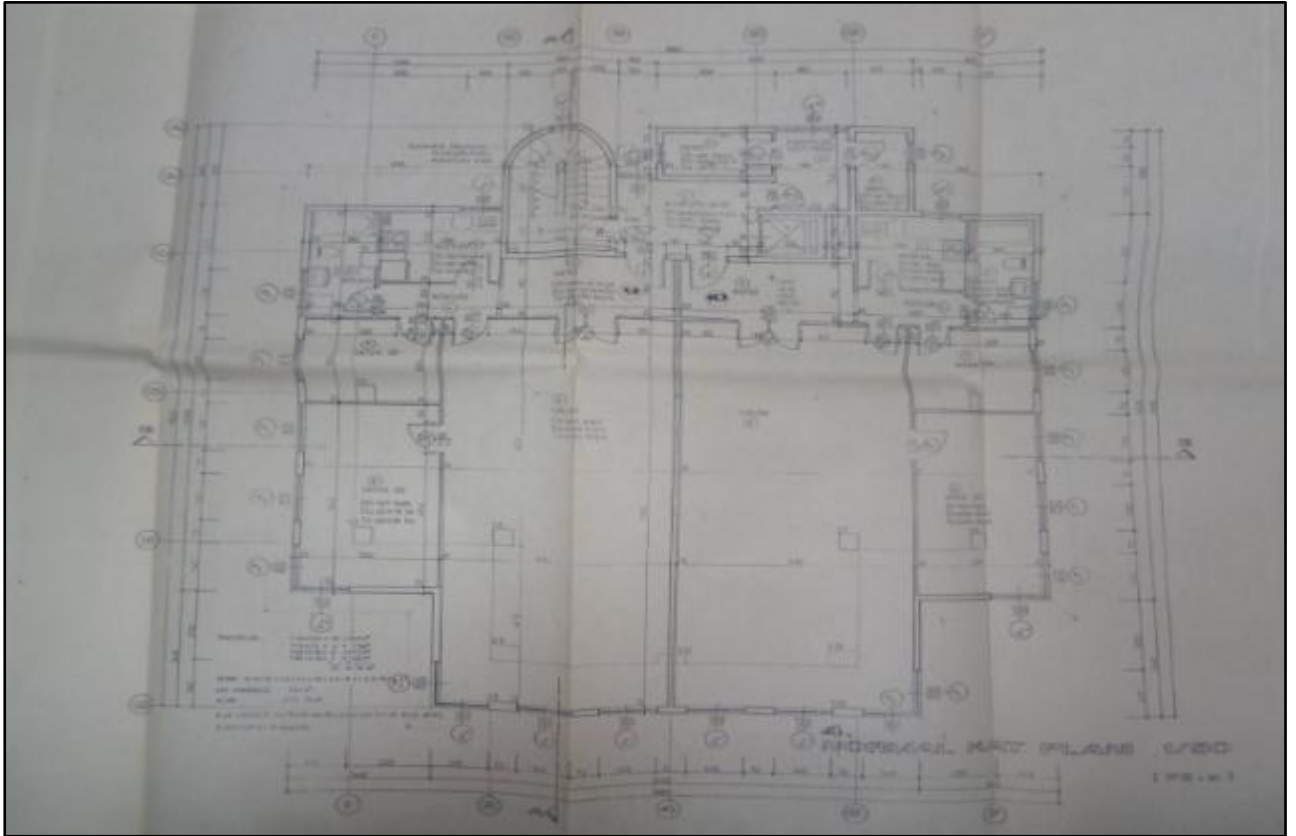
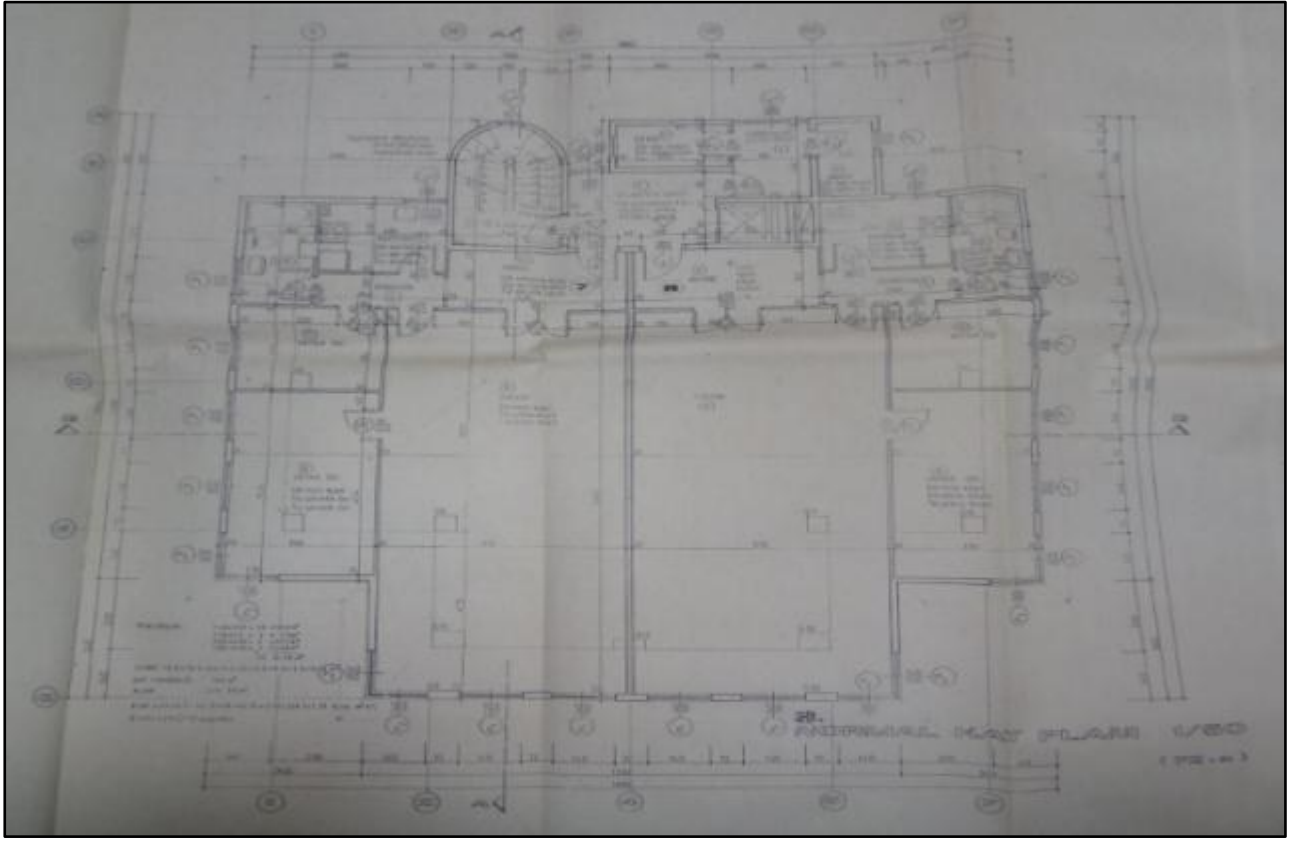












## TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.12.2015 14:03:14	2015-21977	20151208-1555-F00811	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664765	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	60/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9734	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2015 / 14:04

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.12.2015 14:05:56	2015-21978	20151208-1555-F00818	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664766	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 2)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	60/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9735	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2015 / 14:16

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.12.2015 14:07:01	2015-21979	20151208-1555-F00822	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664767	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 1) / (Giriş: ) - (Bağ. Böl.No: 3)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9736	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

Rapor Tarihi / Saati : 08.12.2015 / 14:16



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.12.2015 14:08:27	2015-21980	20151208-1555-F00828	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24004788	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 1) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 4)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	99 / 9737	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5628		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.12.2015 14:09:37	2015-21981	20151208-1555-F00828	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24004789	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 2) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 5)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	99 / 9738	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5628		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.12.2015 14:10:27	2015-21982	20151208-1555-F00829	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24004770	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 2) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 6)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	99 / 9739	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5628		


Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.12.2015 14:11:22	2015-21983	20151208-1555-F00832	16.00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664774	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 3) / (Giriş: -) (Bağ. Böl.No: 7)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9740	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
S/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.12.2015 14:13:11	2015-21984	20151208-1555-F00839	16.00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664771	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 3) / (Giriş: -) (Bağ. Böl.No: 8)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9741	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
S/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.12.2015 14:14:09	2015-21985	20151208-1555-F00843	16.00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664772	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 4) / (Giriş: -) (Bağ. Böl.No: 9)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9742	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
S/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626		



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.12.2015 14:15:03	2015-21986	20151208-1555-F00847	10.00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	24664773	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 4) / (Giriş: -) (Bağ. Böl.No: 10)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900	
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT	
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HISARI Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	99 / 9743	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN	
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 3680	
Ş/Bl / Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş	1 / 1	Kat Mülkiyet Tesisi - 31.12.1997 - 5626		

ANİ GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> Tapu Senedi			FOTOĞRAF
	İlçesi	BEŞİKTAŞ					
	Bucağı						
	Mahallesi	RUMELİHISARI					
	Köyü						
	Sokağı						
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
99	1472	1	4 BLOKLU KARGİR APT.		6217,50		
Sınır	PLANI GİBİDİR.						
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	
		KONUT		116/5900	F2-A/BLOK	1 .KAT / 4	
Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.						
Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	38	5626	99	9743	31.12.1997	Cilt No.	
Sahife No.	3680	Siciline Uygundur. Z. ARKUNTA Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.		NOT / Mülkiyet devri için her iki tarafın da parçaları için noter tasdikleri, müzkâfı istenmelidir.				Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Demir Akdeniz Yapım Merkezi Matbaası





İSTANBUL İLİ  
 BEŞİKTAŞ İLÇESİ  
 BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
 İMAR VE PLANLAMA MD.

Yapı Sahibi : MAYA İNŞ SAN A.Ş.  
 Müracaat Tarihi : 24.4.1997  
 Muayene Tarihi : 7.5.97

Sayı: 97/1419

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

BEŞİKTAŞ İZİN  
 400107

Yapı Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes.Pro.Tasdik Tarih ve Sayı	Mim.Pro.Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı
Rumelihisarı yol sok.	89	1472	1	25.3.94/1074	30.3.94/1073 28.3.97/875	30.3.94/1-61

YAPININ NİTELİĞİ

F2A-F2B Bloklarına aittir.

Yukarıda adresi yazılı yerde bulunan, 2bodrum+zemin+  
 4 normal katlı benzer blokların tamamlandığı görülmüş olup,  
 kullanılabilirliğine dair belgedir.

- 2.bodrum katta : Binaya ait garaj, jeneratör odası.
- 1.bodrum katta : Sığınak, kazan dairesi.
- zemin katta : iki adet dükkan.
- 1.2.3.4.normal katlarda: ikişer adet daire vardır.

NOT: Bloklar benzer olup, her blok 10 bağımsız (8 daire +2 dükkan)  
 bölümdür.

Bu belge (Yapı Kullanma İzin Belgesi) altı nüsha olarak taraflar-  
 mızdan tanzim ve imza edilmiştir.

Asansör	Klorifer	Havalandırma	Klima	Elektrik	Sihhi Tes.
var	var	yok	yok	var	var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde  
 imar mevzuatına ve isaretili tesisatının Belediye Teknik Talimatnamesi-  
 ne uygun olduğu görülmüştür.

İmar Kanununun 30.maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre  
 yapıyı mahallen tetkik eden teknik elemanlar

Tek.El. G. PARLAR	Tek.El. S. GÜZELKAR	Tek.El. N. ALKAN	Tek.El. İ. YILDIRIM
----------------------	------------------------	---------------------	------------------------

İç bu rapor 7.5.1997. tarih ..1419.. sayılı yapı kontrol formuna  
 istinaden tanzim olunmuştur.

Bür. Sef.

M. AYTI

İmar Planlama  
 Müdürü  
 M. AYTI

İmar Planlama  
 Müdürü  
 A. Kemal AYDAY

BELEDİYE BAŞKANI ADINA

Belediye Başkanı  
 Pafta No: 89/1472/1

NOT. Makina Elektrik İskan Ücreti 708.200.000TL, 22.5.1997/009180-009181 sayılı makbuz-  
 larla tahsil edilmiştir.

**6-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**

KİŞİSEL BİLGİLER	
ADI-SOYADI	<b>MEHMET YAŞAR</b>
T.C. KİMLİK NUMARASI	31258675344
ÖĞRENİM DURUMU	ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ – MÜHENDİSLİK YÜKSEKOKULU (EYLÜL 1977)
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANS NO: 402492
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ	
KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2013 - ...)
2 ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2008-2013)
3 KÖY HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TARIM BAKANLIĞI	MÜHENDİS- ŞUBE MÜDÜRÜ-İL MÜDÜRÜ (1978-2008)



**6-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı**

<b>KİŞİSEL BİLGİLER</b>		
<b>ADI-SOYADI</b>	<b>AHMET KUTSAL</b>	
<b>T.C. KİMLİK NUMARASI</b>	22454343748	
<b>ÖĞRENİM DURUMU</b>	SELÇUK ÜNİ. - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ	
<b>ÇALIŞTIĞI İŞYERİ</b>	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
<b>MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI</b>	İNŞAAT MÜHENDİSİ - YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (SPK LİSANS NO: 403010)	
<b>ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>		
	<b>KURULUŞUN ÜNVANI</b>	<b>GÖREV ÜNVANI</b>
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	İNŞAAT MÜHENDİSİ - YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2012-...)
2	GYS GAYR. DEĞ. A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARD. (2009-2011)
3	OKKAN İNŞAAT	ŞANTIYE ŞEFİ (2009)
<b>ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR</b>		TÜRKİYE MİMARLAR VE MÜHENDİSLER ODASI BAŞKANLIĞI - KONYA İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI - TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.08.2014 No : 403010

## 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

**Ahmet KUTSAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



**6-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	<b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b>	
T.C. KİMLİK NUMARASI	28844519854	
ÖĞRENİM DURUMU	YÜKSEK LİSANS	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	<b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b>	YÖNETİM KURULU BAŞKANI VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI 2010-... SPK LİSANS NO: 400814
2	<b>ORTADOĞU EKSPERTİZLİK VE TAŞINMAZ DEĞERLEME LTD. ŞTİ.</b>	LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI 2008-2009 SPK LİSANS NO: 400814
3	<b>VAKIFBANK</b>	VAKIFBANK MÜFETTİŞİ VE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ 1990-2008
4	<b>VAKIFBANK</b>	ANKARADA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI VE TANITIM HİZMETLERİ 1985-1990

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

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



T.C.  
RASRAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

Konu :

8536

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

20/8/2010

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 çıkarılmanız 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 - 9448  
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

**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 hazırlattırabilecekleri 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 dokümanite 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

Anıtköy 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 Sirküsü**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜNVANI : <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b></p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>	
NİSANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktileri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> <p style="text-align: center;"><i>(Handwritten signatures)</i></p> <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpazarı 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 bulunduğuunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiyi ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylıyorum. <b>Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b></p> <p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aidiyetli dosyasında saklıdır.</small></p> <p style="text-align: right;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatiip Abdurrahman LOSUN</p>	
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli maktuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2 / 1 - 1