# DEĞERLEME RAPORU

## MİGROS TİCARET A.Ş.

**Ihlamur – Beşiktaş / İSTANBUL**

**(Market – Mağaza - Otopark)**

**Rapor No: 2017/8417 – Rev.**

# YÖNETİCİ ÖZETİ

| | | |
|---|---|---|
| **Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** | : | Migros Ticaret A.Ş. |
| **Raporu Hazırlayan Kurum** | : | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| **Talep / Sözleşme Tarihi - No** | : | 01 Aralık 2017 - 019 |
| **Değerlenen Mülkiyet Hakları** | : | Tam Mülkiyet |
| **Ekspertiz Tarihi** | : | 23 Aralık 2017 |
| **Rapor Tarihi** | : | 02 Ocak 2018 |
| **Revize Rapor Tarihi** | : | 08 Haziran 2018 |
| **Rapor No** | : | 2017/8417 – Rev. |
| **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi** | : | Migros Ihlamur Şubesi, Türkali Mahallesi, Ihlamurdere Caddesi, No: 127, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler<br>Beşiktaş / İSTANBUL |
| **Tapu Bilgileri Özeti** | : | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi, 327 ada içerisindeki 4.076 m² yüzölçümlü 2 no'lu parsel üzerinde yer alan "İş Merkezi" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde konumlu 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler |
| **Sahibi** | : | Migros Ticaret A.Ş. |
| **İmar Durumu** | : | 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı: "Kısmen D3 sembolü ile gösterilen Sosyal Tesis Alanı, kısmen de E sembolü ile gösterilen Kentsel Teknik Altyapı Alanları |
| **Kullanım Alanı** | : | 2 no'lu bb: 1.655 $m^2$<br>3 no'lu bb: 2.855 $m^2$ |
| **Raporun Konusu** | : | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| **GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)** | | |
|---|---|---|
| **Toplam Pazar Değeri** | **38.105.000,-TL** | **10.102.000,-USD** |
| **RAPORU HAZIRLAYANLAR** | | |
| **Sorumlu Değerleme Uzmanı** | **SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı** | |
| Tayfun KURU<br>(SPK Lisans Belge No: 401454) | Barış METEKOĞLU<br>(SPK Lisans Belge No: 401255) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER


1. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ..... 3
1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER ..... 3
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ..... 3
2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI ..... 4
2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI ..... 4
2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .. 5
2.3 UYGUNLUK BEYANI ..... 5
3. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER ..... 7
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU ..... 7
3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER ..... 8
3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER ..... 8
3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ..... 11
3.4.1 Belediye İncelemesi ..... 11
3.4.2 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi ..... 11
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ ..... 12
4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU ..... 12
4.2 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ ..... 13
4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER ..... 14
4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ ..... 14
5. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER ..... 15
5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ ..... 15
5.2 BÖLGE ANALİZİ ..... 24
5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER ..... 27
5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI ..... 28
6. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ ..... 32
6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ..... 32
6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER ..... 33
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ ..... 34
7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ ..... 34
7.2 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ ..... 36
7.2.1 Kapitalizasyon Oranı Analizi ..... 37
7.2.2 Aylık Kira Değerinin Tespiti ..... 37
7.2.3. Ulaşılan Sonuç ..... 40
7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ ..... 41
8. BÖLÜM TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ..... 42
9. BÖLÜM SONUÇ ..... 43

## 1. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

| | | |
|---|---|---|
| **ŞİRKETİN ÜNVANI** | : | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| **ŞİRKETİN ADRESİ** | : | İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Daire: 3 Ataşehir / İSTANBUL |
| **TELEFON NO** | : | +90 (216) 455 36 69 |
| **FAALİYET KONUSU** | : | Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir. |
| **KURULUŞ TARİHİ** | : | 16 Mayıs 2011 |
| **SERMAYESİ** | : | 270.000,-TL |
| **TİCARET SİCİL NO** | : | 777424 |
| **KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU** | : | 23 Mayıs 2011 / 7820 |

**Not-1 :** Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | | |
|---|---|---|
| **ŞİRKETİN ÜNVANI** | : | Migros Ticaret A.Ş. |
| **ŞİRKETİN ADRESİ** | : | Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı No: 7 PK:34758 Ataşehir/İSTANBUL |
| **TELEFON NO** | : | +90 (216) 579 30 00 |
| **ÖDENMİŞ SERMAYESİ** | : | 178.030.000 TL |
| **KURULUŞ TARİHİ** | : | 19 Mart 2008 (Ünvan değişikliği) |
| **HALKA AÇIKLIK ORANI** | : | % 22,04 |
| **FAALİYET KONUSU** | : | Her türlü gıda ve tüketim mallarının perakende ve perakende tüketimine yönelik toptan satışının yapılması. |

## 2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**Pazar**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlenen varlığın veya yükümlülüğün değerleme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

**Pazar değeri:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## 2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Migros Ticaret A.Ş.'nin talebine istinaden şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerleme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## 2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.

- 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.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 3. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SAHİBİ** | : | Migros Ticaret A.Ş. | |
| **İLİ** | : | İstanbul | |
| **İLÇESİ** | : | Beşiktaş | |
| **MAHALLESİ** | : | Abbasağa | |
| **PAFTA NO** | : | 46 | |
| **ADA NO** | : | 327 | |
| **PARSEL NO** | : | 2 | |
| **ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ** | : | İş Merkezi (*) | |
| **YÜZÖLÇÜMÜ** | : | 4.076 m² | |
| **BAĞIMSIZ BÖLÜM NO** | : | 2 | 3 |
| **BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ** | : | Ticaret Merkezi | Otopark |
| **KAT** | : | 1. Bodrum | 2. Bodrum |
| **ARSA PAYI** | : | 360 / 1000 (**) | 110 / 1000 (**) |
| **YEVMİYE NO** | : | 5774 | 5774 |
| **CİLT NO** | : | 34 | 34 |
| **SAYFA NO** | : | 3304 | 3305 |
| **TAPU TARİHİ** | : | 26.08.2010 | 26.08.2010 |

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.
(**) 2 bağımsız bölüm no'lu taşınmazın 360/1000 arsa payına isabet eden arsa miktarı 1.467,36 m²; 3 bağımsız bölüm no'lu taşınmazın 110/1000 arsa payına isabet eden arsa miktarı ise 448,36 m²'dir.

## 3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 28.11.2017 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre, taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamakta olup aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

**Beyanlar Bölümü (Taşınmazlar üzerinde müşterektir):**

- Yönetim planı: 13.01.2003 tarihli.
- İl Kültür Müdürlüğü'nün 23.06.1998/5618 sayılı yazısı dosyasındadır. (01.07.1998 tarih ve 836 sayı ile)

Ayrıca 3 no'lu bağımsız bölümün tapu kayıtlarında aşağıdaki not bulunmaktadır.

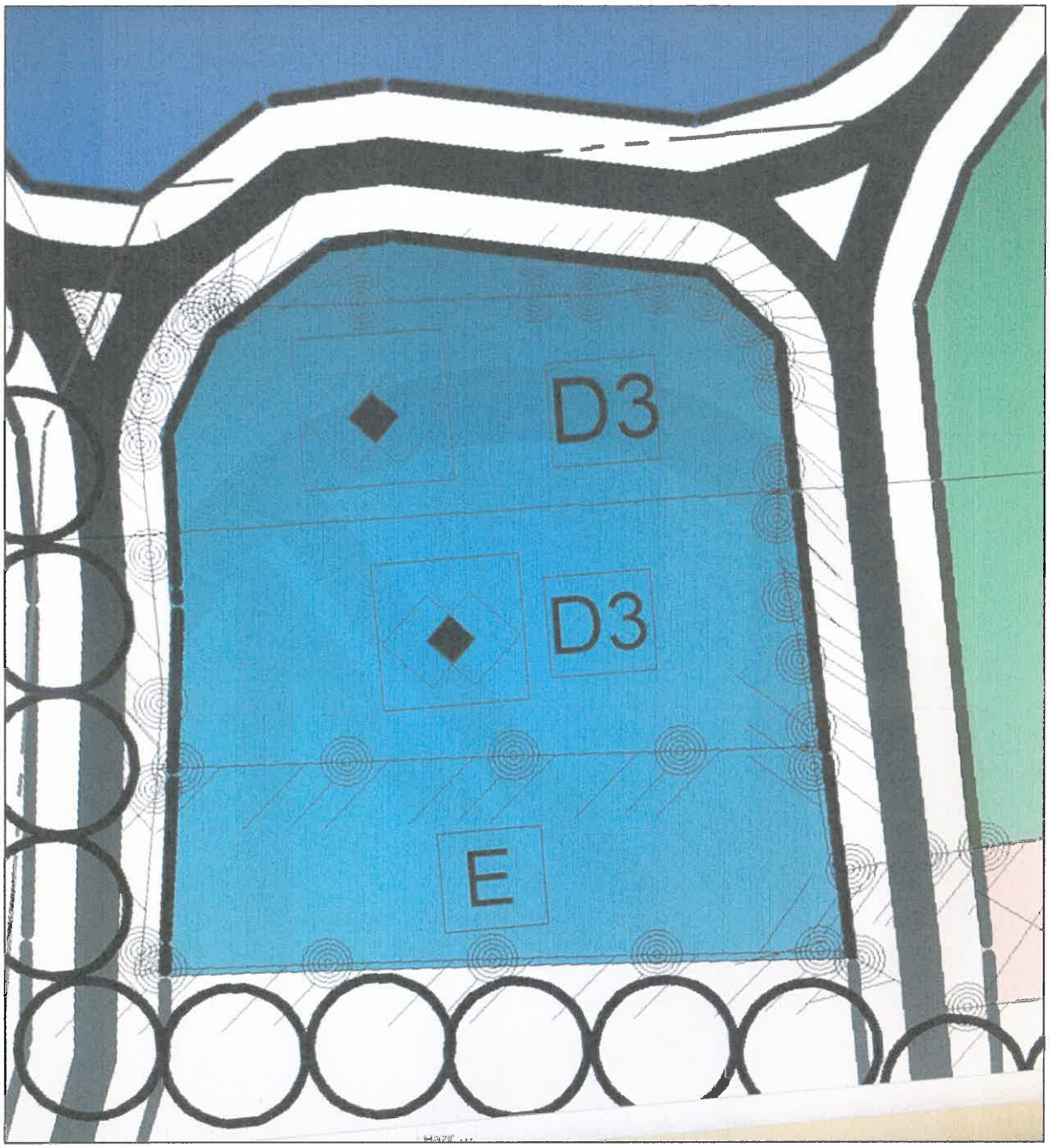
**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- M: İşbu bağımsız bölüm ve 3. bodrum kat 4 no'lu bağımsız bölüm aleyhine 4. bodrum kat 5 no'lu bağımsız bölüm lehine irtifak hakkı. (15.01.2003 tarih ve 228 yevmiye no ile)

Tapu kayıtları itibariyle taşınmazın satışına veya kiralanmasına yönelik herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.12.2017 tarih ve 24864664-622.03KUR-[327/2]-9523-1154672-7086 sayılı yazısına göre rapor konusu 327 ada 2 parsel 06.09.2016 – 03.012017 onay tarihli 1/5000 ölçekli Ihlamur Kasrı I. ve III. Derece Doğal Sit Alanları ve Etkilenme Geçiş Sahası ile Abbasağa Parkı I. Derece Doğal Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda **"Sosyal Tesis Alanı"nda kalmakta kalmaktadır. Henüz 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı bulunmamaktadır. Plan üzerinde yapılan incelemelerde parselin ayrıca E sembolü ile gösterilen Kentsel Teknik Altyapı Alanları"** lejantında kaldığı belirlenmiştir. Taşınmazın yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup terk miktarları üst ölçekli plan doğrultusunda hazırlanacak uygulama imar planından sonra belirlenecektir.




### 3.3.1 Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Beşiktaş Tapu Müdürlüğü arşivinde parselde konumlu binaya ait T.C. Kültür Bakanlığı İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 07.01.1998 gün ve 9614 sayılı kararına göre onaylanan avan proje

esasları dahilinde İmar Kanunu'nun 26. Maddesi'ne istinaden tasdik edilen 23.05.2002 tarih ve 2002/1506 no'lu mimari proje incelenmiştir.

30.12.2002 tarih ve 4033 belge numaralı, belediye sergi ve çok amaçlı toplantı salonu (1.569,02 $m^2$), ticaret merkezi (1.569,02 $m^2$), otopark (6.797,92 $m^2$) ve ortak alan (2.100 $m^2$) olmak üzere toplam 12.035,96 $m^2$ için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi ile işbu belgelere esas 29.09.2001 tarih ve 01/18 belge numaralı yeni yapı ruhsatı ile 24.05.2002 tarih ve 2002/022 belge numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmazların dosyasında yapı ruhsatları bulunamamış olup yapı ruhsatına ilişkin bilgiler yapı kullanma izin belgesi üzerindeki bilgilerden temin edilmiştir.

Mimari projeden hareketle değerlemeye konu 2 bağımsız bölüm no'lu mağaza; 1. bodrum katta mağaza hacminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 1.655 $m^2$; 3 bağımsız bölüm no'lu otopark ise 2. bodrum katta otopark hacminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 2.855 $m^2$ kullanım alanlıdır. 2 no'lu bağımsız bölümün kullanım alanı 2.855 $m^2$ olmasına rağmen bu alanın yaklaşık % 50 – 55 aralığında bir kısmında ortak geçiş alanı olarak irtifak hakkı başka bağımsız bölümler lehine tesis edilmiştir.

Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 2 bağımsız bölüm no'lu taşınmazın kuzeydoğu köşesinde yer alan fırın adı ile adlandırılan yaklaşık brüt 60 $m^2$ "Namlı Börekçi" firması tarafından, kuzeybatı köşesinde yer alan ve batı kenarı boyunca devam eden yaklaşık brüt 545 $m^2$ alan "Migros Toptan" tarafından kullanılmaktadır. İşbu firmalara ait mahaller separatör malzeme ve duvar örme suretiyle Migros Ihlamur Şubesi'nden ayrılmış durumdadır.
- 3 bağımsız bölüm no'lu taşınmazın güneydoğu köşesinde yer alan yaklaşık brüt 645 $m^2$ alan depo amaçlı, kalan kısım mağazaya ait otopark olarak Migros Ihlamur Şubesi tarafından kullanılmaktadır.
- 2 ve 3 bağımsız bölüm no'lu taşınmazlar bünyesinde katlar arasında çalışan servis asansörü bulunmaktadır.

Değerlemede mimari projeden hesaplanan brüt alan dikkate alınmıştır.

Taşınmazın arşiv dosyasında, 14.01.2003 tarih ve 4-5 karar sayılı encümen kararı bulunmaktadır. İşbu encümen kararına göre; 4. bodrum kat lehine, 3. ve 2. bodrum katlar aleyhine projesinde belirtildiği gibi irtifak hakkı tesis edilmesine karar verilmiştir. Arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır. Encümen kararı rapor eklerinde sunulmuştur.

Rapora konu bağımsız bölüm, mimari açıdan, duvar örme ve kaldırma sureti ile kısmen projesinden farklı düzenlenmiştir. Bu durumun taşınmazın değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

### 3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 29.01.2001 tarihinde yeni yapı ruhsatı, 24.05.2002 tarihinde tadilat ruhsatı, 30.12.2002 tarihinde ise yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiştir. Ancak taşınmazın arşiv dosyasında yapı denetim kuruluşuna ait herhangi bir evrak bulunmamaktadır. Taşınmazlar kamu yapısı olarak yapılmış olup yapı 29 Haziran 2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

### 3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca konu taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Yasal inşa süreci mevcut yapılar için projesine uygun biçimde tamamlanmıştır.

## 3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

### 3.4.1 Belediye İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın bulunduğu bölge 22.07.2002 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş – Ortaköy – Baimumcu Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktayken 3. İdare Mahkemesi'nin 17.11.2004 tarih ve 2002/1784 E. 2004/1877 K. sayılı kararı ile işbu plan iptal edilmiştir. Rapor konusu 327 ada 2 parsel, rapor tarihi itibariyle, 06.09.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ihlamur Kasrı I. ve III. Derece Doğal Sit Alanları ve Etkilenme Geçiş Sahası ile Abbasağa Parkı I. Derece Doğal Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda **"kısmen D3 sembolü ile gösterilen Sosyal Tesis Alanı, kısmen de E sembolü ile gösterilen Teknik Altyapı Alanları"** lejantlarında kalmaktadır.

Mevcut durum itibariyle taşınmazların yasal izinlerinin alınmış olması nedeniyle imar durumundaki değişikliğin taşınmazın değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

### 3.4.2 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Taşınmazların mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Rapor konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Türkali Mahallesi, Ihlamurdere Caddesi üzerinde yer alan 127 dış kapı numaralı Migros Ihlamur şubesidir.

Taşınmazlara ulaşım; bölgenin ana ulaşım aksı niteliğindeki Dolmabahçe – Beşiktaş Caddesi üzerinde Dolmabahçe istikametinde ilerlenirken sağ tarafta konumlu Ortabahçe Caddesi ve ardından bu caddenin takip edilmesi suretiyle sağlanmaktadır. Taşınmaz Ortabahçe Caddesi'nin devamındaki Ihlamurdere Caddesi üzerinde konumludur. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları, ticari ve özel araçlarla mümkündür.

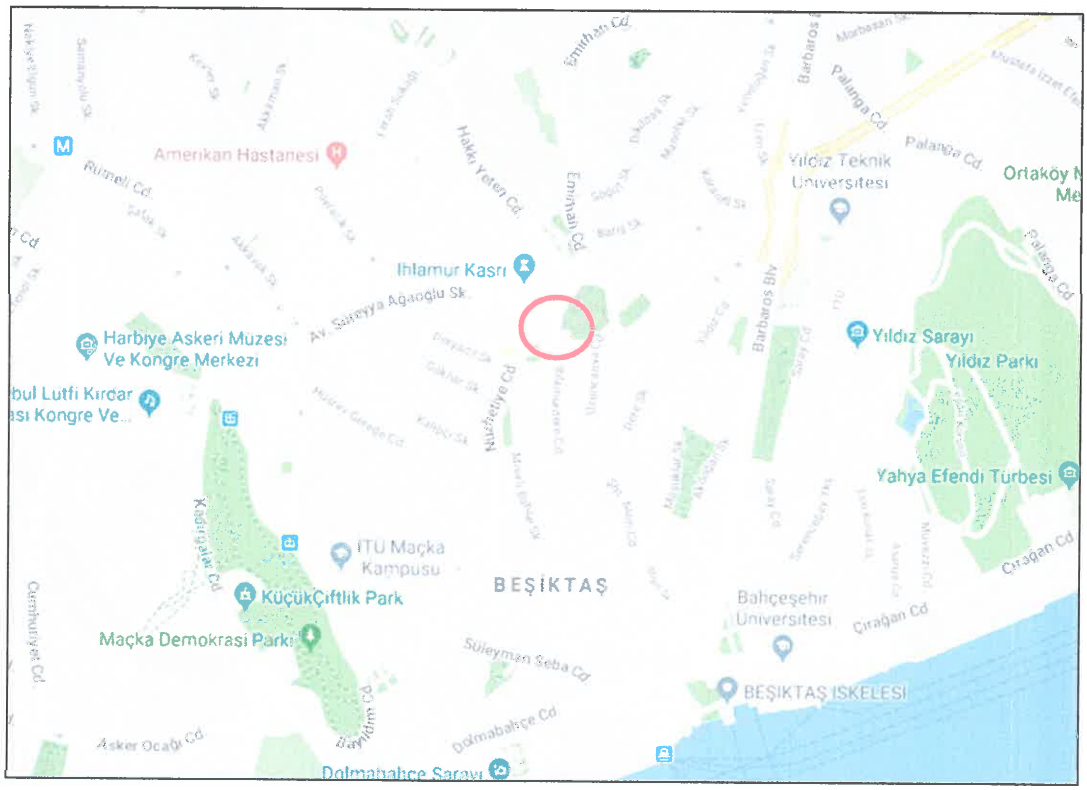
Taşınmazlar Beşiktaş Belediyesi Evlendirme Dairesi ile aynı binada konumludur.

Taşınmazların yakın çevresinde genellikle deprem öncesi yapılaşmaya konu 5-7 katlı zemin katları ticari, normal katları konut ve ofis amaçlı kullanılan apartman tarzı yapılaşmalar yer almaktadır.

Ihlamurdere Caddesi ve Nüzhetiye Caddesi üzerinde yoğun araç ve yaya hareketliliği mevcuttur.

Merkezi konumları, ticari reklam kabiliyeti ve ticari hareketlilik taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Beşiktaş Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 4.2 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar, 4.076 m² yüzölçümlü, geometrik olarak yamuğa benzer çok kırıklı formda ve topografik olarak az eğimli arazi yapısına sahip 327 ada 2 numaralı parsel üzerinde konumludur. Parsel üzerindeki yapı yaklaşık 15 yaşındadır. Parsel batı yönden Nüzhetiye Caddesi'ne, doğu yönden Ihlamurdere Caddesi'ne, kuzey yönden de Muradiye Bostanı Caddesi'ne cephelidir. Parsel üzerinde ayrık nizam betonarme karkas yapı tarzında, bodrum katları otopark, depo ve mağaza amaçlı, zemin katı Beşiktaş Evlendirme Dairesi tarafından kullanılan bina inşa edilmiştir. 2. bodrum katta 3 bağımsız bölüm no'lu otopark, 1. bodrum katta ise 2 bağımsız bölüm no'lu ticaret merkezi bulunmaktadır.

Mimari projeden hareketle değerlemeye konu 2 bağımsız bölüm no'lu mağaza; 1. bodrum katta mağaza hacminden oluşmakta olup yaklaşık brüt **1.655 m²**; 3 bağımsız bölüm no'lu otopark ise 2. bodrum katta otopark hacminden oluşmakta olup yaklaşık brüt **2.855 m²** kullanım alanlıdır.

Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 2 bağımsız bölüm no'lu taşınmazın kuzeydoğu köşesinde yer alan fırın adı ile adlandırılan yaklaşık brüt 60 m² "Namlı Börekçi" firması tarafından, kuzeybatı köşesinde yer alan ve batı kenarı boyunca devam eden yaklaşık brüt 545 m² alan "Migros Toptan" tarafından kullanılmaktadır. İşbu firmalara ait mahaller separatör malzeme ve duvar örme suretiyle Migros Ihlamur Şubesi'nden ayrılmış durumdadır.
- 3 bağımsız bölüm no'lu taşınmazın güneydoğu köşesinde yer alan yaklaşık brüt 645 m² alan depo amaçlı, kalan kısım mağazaya ait otopark olarak Migros Ihlamur Şubesi tarafından kullanılmaktadır. Mimari projesine göre otopark niteliğindeki taşınmazın 95 adet araç park kapasitesi bulunmaktadır. Taşınmazın içerisindeki sirkülasyon alanları üzerinde farklı bağımsız bölümler lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir.
- 2 ve 3 bağımsız bölüm no'lu taşınmazlar bünyesinde katlar arasında çalışan servis asansörü inşa edilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın genel olarak projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş olup iç kısımlarda duvar kaldırma ve imal etme sureti ile muhtelif kısmi kullanım değişiklikleri yapılmıştır. 1. bodrum katta mağaza-alışveriş alanı, 2. bodrum katta ise depolar, ofisler, soyunma odaları vb. bölümlendirmeler yapılmıştır. Ofis bölümlerinde iç kapılar ahşap, duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplı olup, vitrifiyeler ve armatürler tam durumdadır. Mağaza katında

dükkan cephesi alüminyum-cam giydirme, zeminler seramik kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri boyalı olup tavanlarda ise asma tavan sistemi uygulanmıştır. 2. bodrum katla 1. bodrum kat arasında çalışan ve sadece konu bağımsız bölümün kullanımına ait servis ve yük asansörü bulunmaktadır.

## 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları, yapıların özellikleri, niteliği ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin 2 no'lu bağımsız bölümün işyeri (dükkan-mağaza), 3 no'lu bağımsız bölümün ise otopark olarak kullanılması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

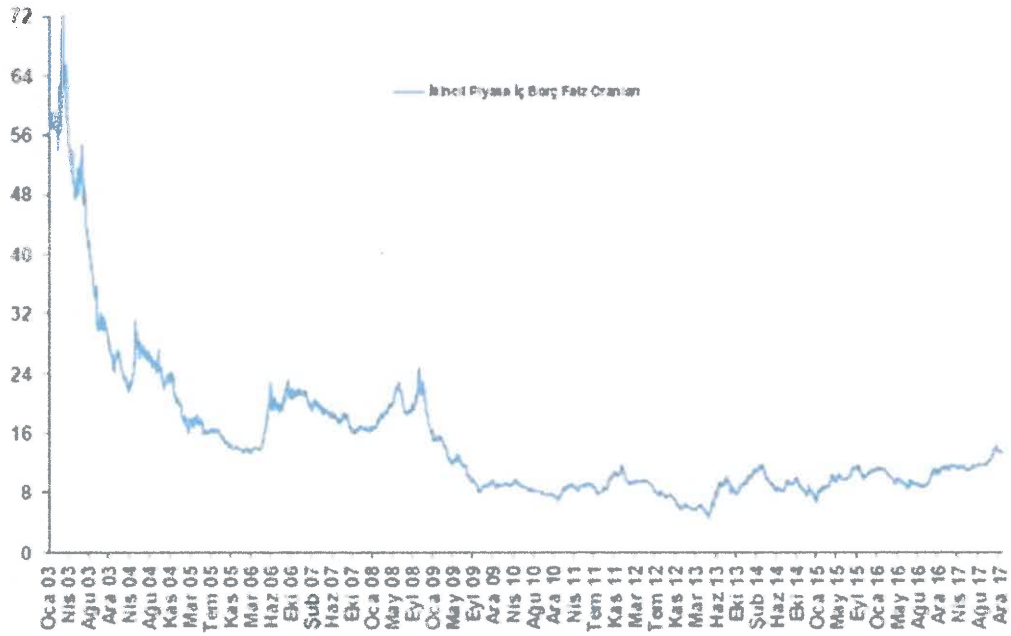
## 5. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.

**Faiz Oranı (%)**




Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

### 5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

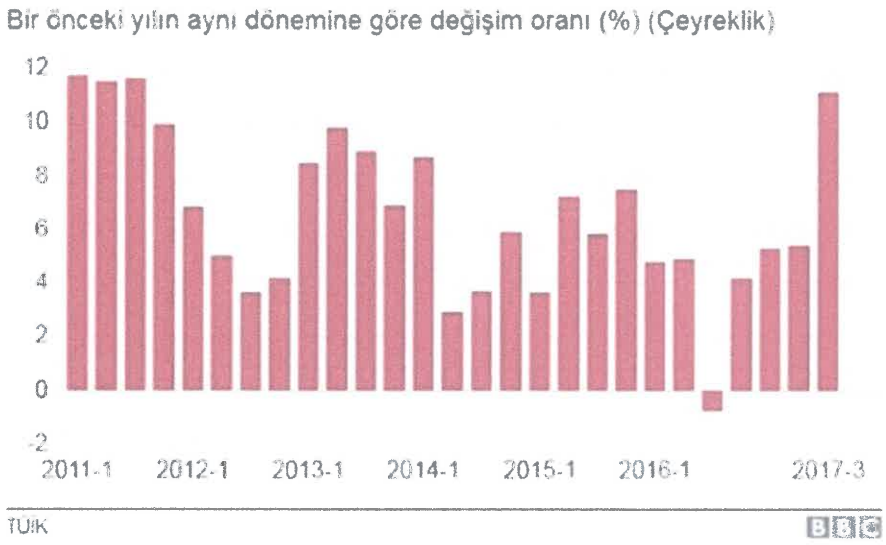
Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır.

Gayrisafi yurtiçi hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2017 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,1 arttı. Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmini, 2017 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %24,2 artarak 827 milyar 230 milyon TL oldu. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2017 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,8, sanayi sektörü %14,8 ve inşaat sektörü % 18,7 arttı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise % 20,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2017 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 9,6 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 1,2 arttı.

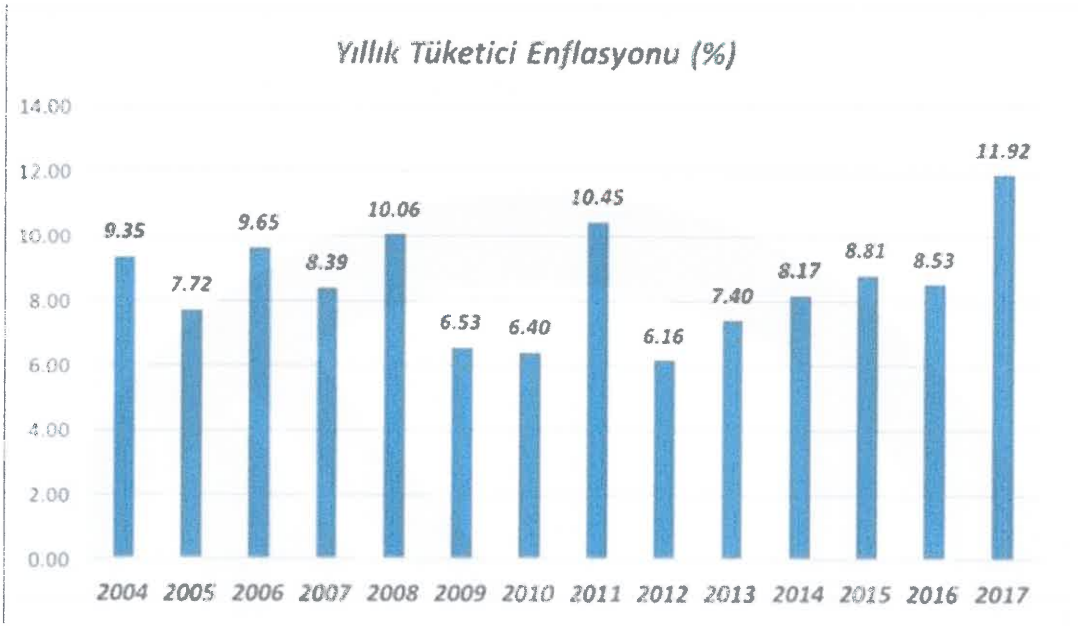
**Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2017**

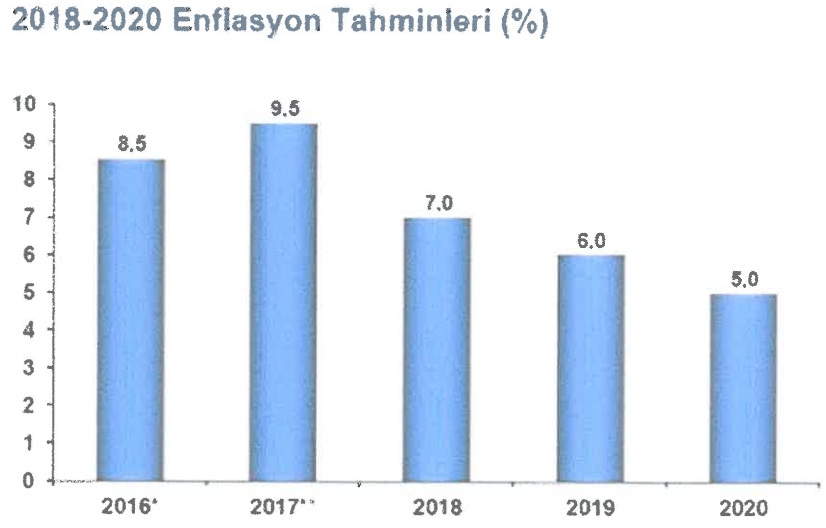
| Yıl | Çeyrek | GSYH cari fiyatlarla (Milyon TL) | GSYH cari fiyatlarla (Milyon $) | GSYH zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100) | GSYH Değişim oranı (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2016 | I | 563 891 | 191 396 | 140,1 | 4,8 |
| | II | 631 233 | 217 634 | 155,7 | 4,9 |
| | III | 666 176 | 225 232 | 161,8 | 0,8 |
| | IV | 747 226 | 228 482 | 173,4 | 4,2 |
| 2017 | I(r) | 649 481 | 175 918 | 147,5 | 5,3 |
| | II(r) | 735 543 | 205 175 | 164,2 | 5,4 |
| | III | 827 230 | 234 550 | 179,7 | 11,1 |

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır



TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre % 0,69, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 11,92, bir önceki yılın aynı ayına göre % 11,92 ve on iki aylık ortalamalara göre % 11,14 artış gerçekleşti. Ana harcama grupları itibariyle 2017 yılı Aralık ayında endekste yer alan gruplardan, gıda ve alkolsüz içeceklerde % 1,52, ev eşyasında % 1,18, konutta % 0,77 ve lokanta ve otellerde % 0,47 artış gerçekleşti.




(*) Gerçekleşme
(**) Gerçekleşme tahmini
Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2018-2020 Orta Vadeli Program, Eylül 2017

### 5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektöründe büyüme üçüncü çeyrekte hızlanmış ve 2017 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 18,7 olmuştur. Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyümeler yüzde 5,6 ve 5,5 olarak revize edilmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektörü yüzde 9,9 büyümüştür. 2016 yılı ilk dokuz ayında ise inşaat sektörü yüzde 6,0 büyümüştü. Gayrimenkul sektöründe büyüme 2017 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 1,5 olmuştur. Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyümeler yüzde 1,5 ve yüzde 1,4 olarak revize edilmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında gayrimenkul sektörü yüzde 1,5 büyümüştür.

2018 yılında ekonomiye ve sektöre verilen kapsamlı destekler ile inşaat sektörü yüzde 8,0 bir büyüme gerçekleştirmesi beklenmektedir. Bu hızlı büyümede konut tarafında verilen önemli destekler ile kamunun inşaat işlerinin etkili olması beklenmektedir. Gayrimenkul sektöründe ise tahmini büyüme % 2 civarlarındadır.

*Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu*

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %32, yüzölçümü %52,2, değeri %82,6, daire sayısı %57 oranında arttı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 222,4 milyon m2 iken; bunun 125,9 milyon m2'si konut, 46,6 milyon m2'si konut dışı ve 50 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 173,7 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 12,6 milyon m2 ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşlarıbinaları izledi. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 44,9 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 25,6 milyon m2 ile Ankara, 12 milyon m2 ile Bursa illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak oldu.

**Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2015-2017**

| | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | |
|---|---|---|---|---|---|
| Göstergeler | 2017 | 2016(r) | 2015(r) | 2017 | 2016 |
| Bina sayısı | 125 846 | 95 333 | 89 741 | 32,0 | 6,2 |
| Yüzölçümü (m²) | 222 439 778 | 146 147 620 | 135 856 631 | 52,2 | 7,6 |
| Değer (TL) | 237 891 417 246 | 130 291 623 715 | 114 924 708 078 | 82,6 | 13,4 |
| Daire sayısı | 1 106 389 | 704 796 | 643 573 | 57,0 | 9,5 |

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7, yüzölçümü %10,5, değeri %31,3, daire sayısı %11,6 oranında arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 112,5 milyon m2 iken; bunun 65,1 milyon m2'si konut, 25,4 milyon m2'si konut dışı ve 22 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 83,6 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,4 milyon m2 ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 96,7 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 13 milyon m2 ile devlet sektörü ve 2,8 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 568 bin 162 dairenin 524 bin 920'si özel sektör, 30 bin 765'i devlet sektörü ve 12 bin 477'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 20,4 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 11,6 milyon m2 ile Ankara, 6,6 milyon m2 ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Bayburt oldu.

**Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül 2015-2017**

| | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | |
|---|---|---|---|---|---|
| Göstergeler | 2017 | 2016 (r) | 2015 (r) | 2017 | 2016 |
| Bina sayısı | 82 068 | 76 709 | 78 477 | 7,0 | -2,3 |
| Yüzölçümü (m²) | 112 517 121 | 101 817 396 | 101 327 528 | 10,5 | 0,5 |
| Değer (TL) | 118 914 810 879 | 90 566 415 481 | 84 498 822 323 | 31,3 | 7,2 |
| Daire sayısı | 568 162 | 509 059 | 522 538 | 11,6 | -2,6 |

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Temmuz–Ağustos–Eylül aylarını kapsayan 2017 yılı üçüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %4,8, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %17,1 arttı. BİME'de 2017 yılı üçüncü çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,0, malzeme endeksi ise %5,6 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %12,9 ve malzeme endeksi %25,1 arttı.

**Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2017**
**[2005=100]**

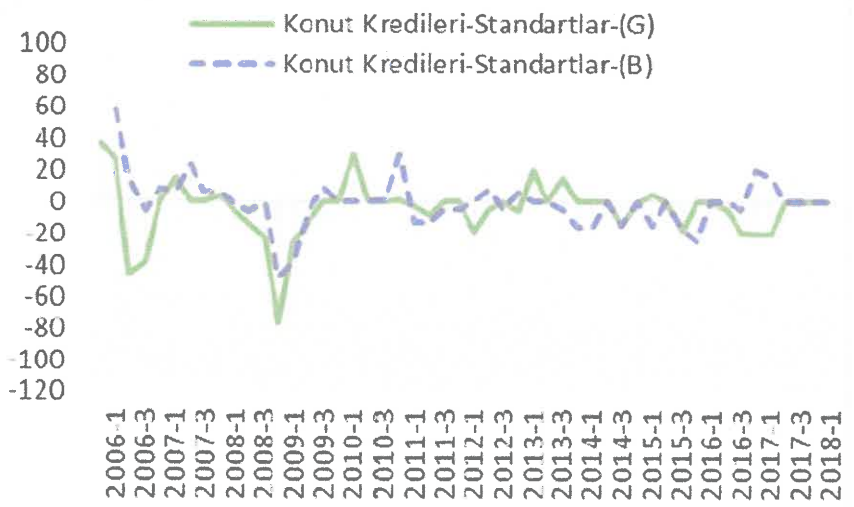
(%)

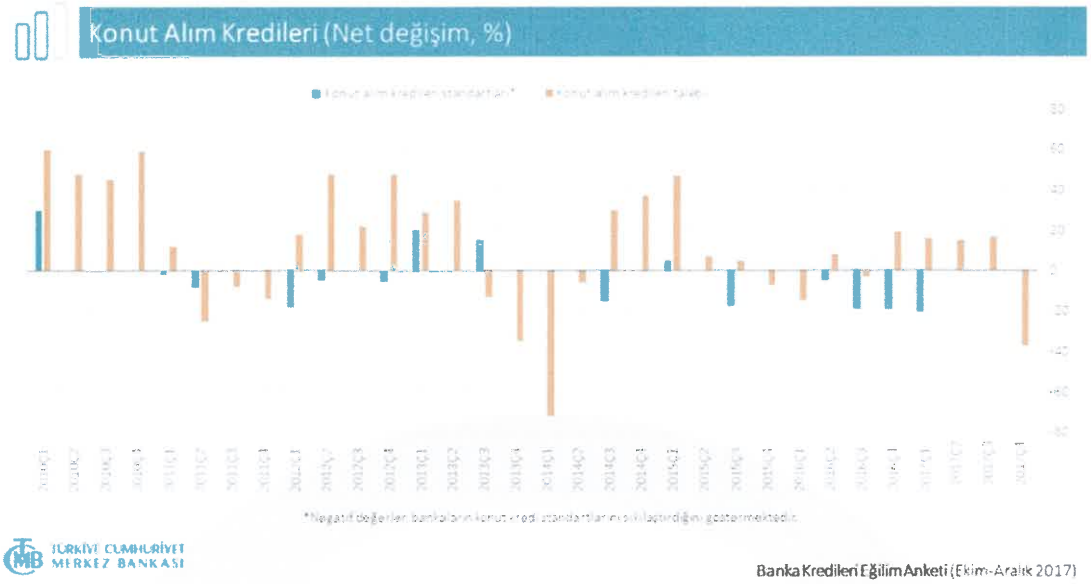
| | 2016 III. çeyrek | | | 2017 III. çeyrek | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Toplam | İşçilik | Malzeme | Toplam | İşçilik | Malzeme |
| Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı | 0,5 | 0,7 | 0,4 | 4,8 | 2,0 | 5,6 |
| Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı | 5,7 | 10,4 | 4,3 | 22,1 | 12,9 | 25,1 |
| Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı | 6,0 | 10,0 | 4,8 | 17,1 | 11,9 | 18,7 |

**Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017**
**[2005=100]**

### 5.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsada 2017 yılında konut kredi kullanım oranları düşüş seyretmektedir.

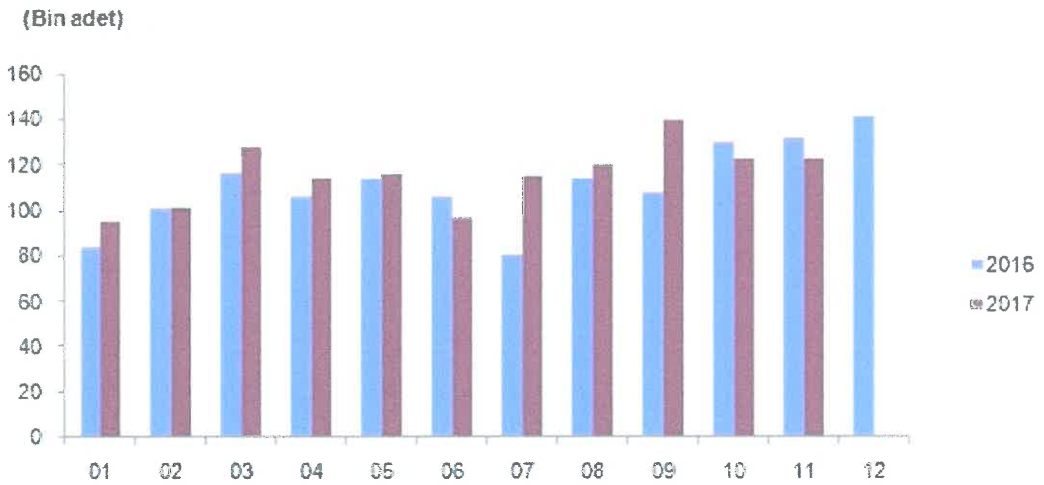





Banka Kredileri Eğilim Anketi (Ekim-Aralık 2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,5 oranında azalarak 122 732 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 19 939 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 200 konut satışı ve %11,6 pay ile Ankara, 7 360 konut satışı ve %6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Hakkari, 16 konut ile Ardahan ve 51 konut ile Şırnak oldu.

Konut satış sayıları, 2016-2017



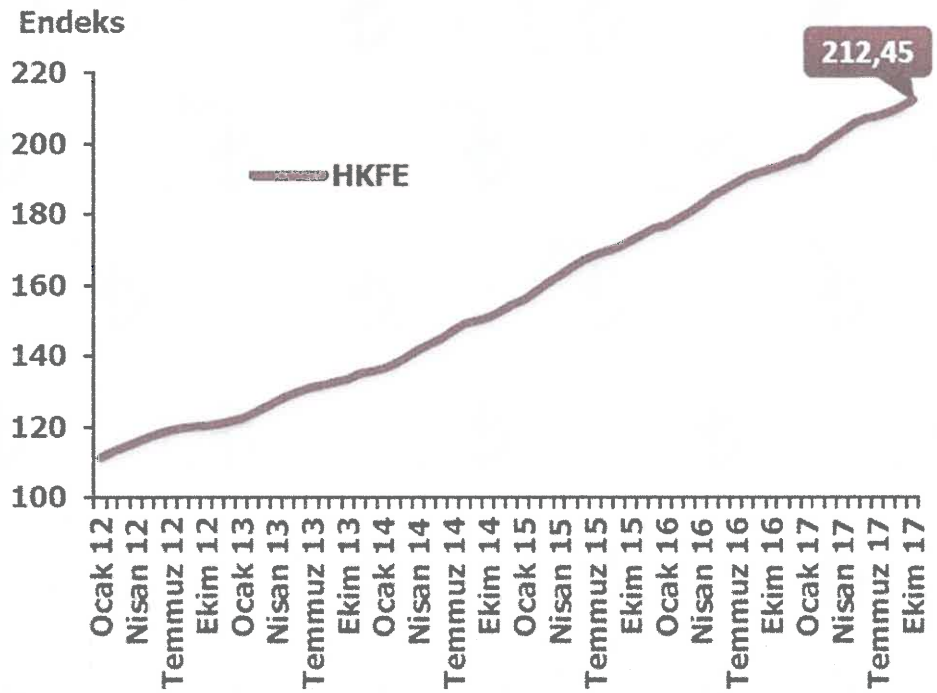

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,9 oranında azalış göstererek 37 250 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %30,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 009 konut satışı ve %18,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %56,3 ile Ardahan oldu.

| Yıl | 2015 yılı Satış Rakamları | 2015 yılı Satış Rakamları | 2016 Ocak – Kasım | 2017 Ocak - Kasım |
|---|---|---|---|---|
| Toplam Satışlar | 1.289.320 | 1.341.453 | 1.198.740 | 1.276.342 |
| İpotekli Satışlar | 434.388 | 449.508 | 400.432 | 439.070 |
| Diğer Satışlar | 854.932 | 891.945 | 798.308 | 837.272 |

2017 yılı ilk onbir ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 77.602 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 38.638 adet daha fazla gerçekleşmiştir.

### 5.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiyedeki konutların gözlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre % 0,94 oranında artarak 212,45 seviyesinde gerçekleşmiştir.




**Kaynak: TCMB**

| Dönem | KFE | Bir Önceki Aya Göre Değişim (%) | Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%) |
|---|---|---|---|
| **Ekim 16** | 222,45 | 0,48 | 12,86 |
| **Kasım 16** | 224,05 | 0,72 | 12,26 |
| **Aralık 16** | 225,95 | 0,85 | 12,26 |
| **Ocak 17** | 228,61 | 1,18 | 12,99 |
| **Şubat 17** | 231,14 | 1,11 | 13,33 |
| **Mart 17** | 233,80 | 1,15 | 13,37 |
| **Nisan 17** | 235,90 | 0,90 | 13,13 |
| **Mayıs 17** | 238,73 | 1,20 | 12,65 |
| **Haziran 17** | 241,04 | 0,97 | 12,69 |
| **Temmuz 17** | 242,66 | 0,67 | 11,61 |
| **Ağustos 17** | 244,54 | 0,77 | 11,31 |
| **Eylül 2017** | 246,10 | 0,65 | 11,17 |
| **Ekim 2017** | 248,42 | 0,94 | 11,67 |

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,93, 0,82 ve 2,61 oranında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 6,29, 7,23 ve 18,66 oranlarında artış göstermiştir.

### 5.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

**Tehditler:**

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

**Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20'ye indirilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

### 5.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yinede artış göstermiştir. TUİK verileri incelendiğinde gayrimenkul piyasasında 2018 yılı ilk çeyreği için yatayda bir seyir olacağı ve bölgesel kısıtlı artışlar olacağı öngörülmektedir.

## 5.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2016 yılı itibariyle nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık

kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'da özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atarürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

## Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un bir ilçesidir. Adını İstanbul'un en eski semtlerinden bir olan Beşiktaş semtinden alır. 8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km²'dir.

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, sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçlarındaki doğa

manzaraları, üniversiteler ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezlerinin yer aldığı canlı bir alandır.

Beşiktaş İlçesi'nin yeryüzü biçimleri ikili özellik taşır. İlki İstanbul Boğazı'nın biçimlediği kıyı kesimi, ikincisi art bölgeler. Kıyı kesimi denize paralel uzanan yamaçlar biçimindedir. Bu yükseltiler yer yer vadilerle bölünmüş ve hemen her vadi tabanında da bir derenin yatağı oluşmuştur. Art bölgeler ise batıda Beyoğlu platosunun devamı niteliğindeki az engebeli düzlükler ile kuzeyde ve doğuda vadilerin biçimlediği küçük düzlüklerden oluşur. Yükselti eğrisine bir örnek vermek gerekirse Barbaros Bulvarı başlangıcında 1,5 m iken Zincirlikuyu'da 135 m'ye ulaşır.

Beşiktaş'ın iklimi doğal olarak İstanbul'un ikliminin bir parçasıdır. Ancak kıyı kesiminde nem oranı daha yüksektir. Akdeniz iklimi ile karasal iklim arasında kalan İstanbul'un bu karma özelliği Beşiktaş'ta da kendini gösterir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer.

Beşiktaş İstanbul İli'nin bir ilçesidir. İl topraklarının Avrupa yakasında yer alır. 1930 yılında Beyoğlu'ndan ayrılarak ayrı bir ilçe haline gelmiş, Beşiktaş Belediyesi de 1984'te kurulmuştur. 23 mahalleden oluşan Beşiktaş'ta 875 sokak ve cadde vardır, bunlardan 31'i Büyükşehir Belediyesi'nin sorumluluğundaki ana arter niteliğindedir.

ADNKS verilerine gore 2016 yılı itibariyle Beşiktaş nüfusu 189.356 kişidir.

## 5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

**Olumlu etkenler:**

- Merkezi konumu,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Taşıt ve yaya sirkülasyonunun yoğunluğu,
- Müşteri celbi,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Yasal izinlerin alınmış olması,
- Özel otopark olması,
- Tamamlanmış altyapı.

**Olumsuz etkenler:**

- Ekonomideki daralmanın gayrimenkul piyasasını da yavaşlatması.

## 5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

| | |
|---|---|
| **Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları** | Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir. |
| **Finansman Şartları** | Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır. |
| **Satış Koşulları** | Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir. |
| **Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar** | Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır. |
| **Pazar koşulları** | Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir. |
| **Konum** | Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır. |
| **Fiziksel Özellikler** | Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır. |
| **Ekonomik Özellikler** | Bu raporda taşınmazın pazar değerinin tespitinde kira getiren emsaller bulunmakta olup gelir yaklaşımı yönteminin uygulanması amacıyla satılık ve kiralık gayrimenkuller de sunulabilmektedir. Genel olarak değerleme tarihi itibariyle ulaşılan emsal bilgileri esas alınmıştır. |
| **Kullanım** | Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmaya çalışılmıştır. |
| **Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları** | Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmayan kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır. |

**Yakın Bölgedeki Satılık ve Kiralık Taşınmazlar**

1. Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede Nüzhetiye Caddesi üzerinde yer alan yeni yapım bir binanın bodrum (40 $m^2$) ve zemin katında (30 $m^2$) yer alan toplam brüt 70 $m^2$ kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkân 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın halihazırda aylık 5.000,-TL kira getirisi bulunmaktadır. Emsal taşınmazın olduğu bölgede ticari hareketlilik ve yaya sirkülasyonu itibariyle konum şerefiyesi daha iyidir. Nitelik ve fonksiyonel kullanım bakımından emsal taşınmazın şerefiyesi kısmen daha iyidir. Rapor konusu taşınmaz büyüklük itibariyle bölgedeki en büyük ticari birimlerden biridir. Bu nedenle dar bir alıcı kitlesine hitap edeceği dikkate alınarak şerefiyesinin emsal taşınmazlara göre çok daha düşük olduğu kanaatine varılmıştır. Bölgenin genel ticari yapısı çok daha küçük alanlı dükkanlardan oluşmaktadır. Yeni binada konumlu olması nedeniyle fiziksel özellikleri rapor konusu taşınmaza göre çok daha iyidir.
   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (535) 609 37 39
   Zemin kata indirgenmiş birim $m^2$ satış ve aylık kira değeri ~ 31.580,-TL / 130,-TL
2. Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede Muradiye Bostanı Caddesi üzerinde yer alan yeni yapım bir binanın bodrum katında yer alan brüt 180 $m^2$ kapalı, 80 $m^2$ açık kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkân 3.950.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın halihazırda aylık 14.000,-TL kira getirisi bulunmaktadır. Taşınmaz yarı görünür durumda olup zemin kata 2/3 oranında indirgenmiştir. Emsal taşınmazın olduğu bölgede ticari hareketlilik ve yaya sirkülasyonu itibariyle konum şerefiyesi daha iyidir. Nitelik ve fonksiyonel kullanım bakımından emsal taşınmazın şerefiyesi kısmen daha iyidir. Rapor konusu taşınmaz büyüklük itibariyle bölgedeki en büyük ticari birimlerden biridir. Bu nedenle dar bir alıcı kitlesine hitap edeceği dikkate alınarak şerefiyesinin emsal taşınmazlara göre çok daha düşük olduğu kanaatine varılmıştır. Bölgenin genel ticari yapısı çok daha küçük alanlı dükkanlardan oluşmaktadır. Yeni binada yer almasına rağmen yarı görünür durumda olması nedeniyle fiziksel olarak kullanılabilirliği kısıtlanmaktadır. Olumlu ve olumsuz özellikleri değerlendirildiğinde taşınmaza benzer fiziksel özelliklere sahip olduğu kabul edilmiştir.
   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (555) 889 13 49
   Zemin kata indirgenmiş birim $m^2$ satış ve aylık kira değeri ~ 32.915,-TL / 115,-TL
3. Değerlemeye konu taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan yaklaşık 20 - 25 yaşında bir binanın bodrum (160 $m^2$) ve zemin (160 $m^2$) katlarında yer alan toplam brüt 320 $m^2$ kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkân 5.900.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın halihazırda aylık 17.500,-TL kira getirisi bulunmaktadır. Emsal taşınmazın olduğu bölgede ticari hareketlilik ve yaya sirkülasyonu itibariyle konum şerefiyesi kısmen iyidir.

Nitelik ve fonksiyonel kullanım bakımından emsal taşınmazın şerefiyesi kısmen daha iyidir. Rapor konusu taşınmaz büyüklük itibariyle bölgedeki en büyük ticari birimlerden biridir. Bu nedenle dar bir alıcı kitlesine hitap edeceği dikkate alınarak şerefiyesinin emsal taşınmazlara göre çok daha düşük olduğu kanaatine varılmıştır. Bölgenin genel ticari yapısı çok daha küçük alanlı dükkanlardan oluşmaktadır. Taşınmaza yakın yaş grubunda bir binada konumlanmakta olup fiziksel olarak çok daha kullanışlıdır.

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 424 15 46

Zemin kata indirgenmiş birim $m^2$ satış ve aylık kira değeri ~ 30.730,-TL / 90,-TL

4. Değerlemeye konu taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan 20 – 25 yaşındaki bir binanın zemin katında yer alan brüt 100 $m^2$ kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkân 3.150.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın halihazırda aylık 11.000,-TL kira getirisi bulunmaktadır. Emsal taşınmazın olduğu bölgede ticari hareketlilik ve yaya sirkülasyonu itibariyle konum şerefiyesi kısmen iyidir. Nitelik ve fonksiyonel kullanım bakımından emsal taşınmazın şerefiyesi kısmen daha iyidir. Rapor konusu taşınmaz büyüklük itibariyle bölgedeki en büyük ticari birimlerden biridir. Bu nedenle dar bir alıcı kitlesine hitap edeceği dikkate alınarak şerefiyesinin emsal taşınmazlara göre çok daha düşük olduğu kanaatine varılmıştır. Bölgenin genel ticari yapısı çok daha küçük alanlı dükkanlardan oluşmaktadır. Taşınmaza yakın yaş grubunda bir binada konumlanmakta olup fiziksel olarak çok daha kullanışlıdır.

   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (212) 236 91 05

   Birim $m^2$ satış ve aylık kira değeri ~ 31.500,-TL / 110,-TL

5. Değerlemeye konu taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan 20 – 25 yaşındaki bir binanın bodrum (90 $m^2$) ve zemin (70 $m^2$) katlarında yer alan toplam brüt 160 $m^2$ kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkân 3.900.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın olduğu bölgede ticari hareketlilik ve yaya sirkülasyonu itibariyle konum şerefiyesi daha iyidir. Nitelik ve fonksiyonel kullanım bakımından emsal taşınmazın şerefiyesi kısmen daha iyidir. Rapor konusu taşınmaz büyüklük itibariyle bölgedeki en büyük ticari birimlerden biridir. Bu nedenle dar bir alıcı kitlesine hitap edeceği dikkate alınarak şerefiyesinin emsal taşınmazlara göre çok daha düşük olduğu kanaatine varılmıştır. Bölgenin genel ticari yapısı çok daha küçük alanlı dükkanlardan oluşmaktadır. Taşınmaza yakın yaş grubunda bir binada konumlanmakta olup fiziksel olarak çok daha kullanışlıdır.

   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 424 15 46

   Zemin kata indirgenmiş birim $m^2$ satış değeri ~ 44.320,-TL

6. Değerlemeye konu taşınmazın karşısında yer alan yeni bir binanın zemin (merdivenle 8 - 10 basamak çıkılmaktadır) katında yer alan brüt 130 $m^2$ kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkân aylık 14.000,-TL bedelle kiralıktır. Taşınmaza merdivenle ulaşıldığından zemin kata 3/4 oranında indirgenmiştir. Emsal taşınmazın olduğu bölgede ticari hareketlilik ve yaya sirkülasyonu itibariyle konum şerefiyesi daha iyidir. Nitelik ve

fonksiyonel kullanım bakımından emsal taşınmazın şerefiyesi kısmen daha iyidir. Rapor konusu taşınmaz büyüklük itibariyle bölgedeki en büyük ticari birimlerden biridir. Bu nedenle dar bir alıcı kitlesine hitap edeceği dikkate alınarak şerefiyesinin emsal taşınmazlara göre çok daha düşük olduğu kanaatine varılmıştır. Bölgenin genel ticari yapısı çok daha küçük alanlı dükkanlardan oluşmaktadır. Yeni binada konumlu olması nedeniyle fiziksel özellikleri rapor konusu taşınmaza göre çok daha iyidir.

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 232 24 58

Birim $m^2$ aylık kira değeri ~ 145,-TL

7. Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede Nüzhetiye Caddesi üzerinde yer alan 20 – 25 yaşındaki bir binanın bodrum (100 $m^2$) ve zemin (80 $m^2$) katlarında yer alan toplam brüt 180 $m^2$ kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkân aylık 12.500,-TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın olduğu bölgede ticari hareketlilik ve yaya sirkülasyonu itibariyle konum şerefiyesi kısmen iyidir. Nitelik ve fonksiyonel kullanım bakımından emsal taşınmazın şerefiyesi kısmen daha iyidir. Rapor konusu taşınmaz büyüklük itibariyle bölgedeki en büyük ticari birimlerden biridir. Bu nedenle dar bir alıcı kitlesine hitap edeceği dikkate alınarak şerefiyesinin emsal taşınmazlara göre çok daha düşük olduğu kanaatine varılmıştır. Bölgenin genel ticari yapısı çok daha küçük alanlı dükkanlardan oluşmaktadır. Taşınmaza yakın yaş grubunda bir binada konumlanmakta olup fiziksel olarak çok daha kullanışlıdır.

   İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 352 05 56

   Zemin kata indirgenmiş birim $m^2$ aylık kira değeri ~ 125,-TL

   NOT: Birden fazla katta yer alan emsal taşınmazlar için zemin kata indirgenmiş değer hesaplanırken katlar arasındaki şerefiye dağımı zemin kat 1 puan, bodrum katlar 0,20 puan, asma kat 0,33 puan ve 1. normal kat 0,25 puan olarak kabul edilmiştir.

# 6. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

## 6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

**Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

**Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

**Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

## 6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

# 7. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

## 7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, reklam kabiliyeti ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

**EMSALLERİN ANALİZİ**

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

| | | **Oran Aralığı** |
|---|---|---|
| Çok Kötü | Çok Büyük | % 20 üzeri |
| Kötü | Büyük | % 11 - % 20 |
| Orta Kötü | Orta Büyük | % 1 - % 10 |
| Benzer | Benzer | % 0 |
| Orta İyi | Orta Küçük | - % 10 – (-% 1) |
| İyi | Küçük | - % 20 – (-% 11) |
| Çok İyi | Çok Küçük | - % 20 üzeri |

## Satılık Emsal Analizi

| | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kullanım Alanı ($m^2$)** | 70 | 180 | 320 | 100 | 160 |
| **Zemin Kat Kullanım Alanı ($m^2$)** | 30 | - | 160 | 100 | 70 |
| **Yaklaşık $m^2$ Birim Satış Değeri (TL)** | 31.580 | 32.915 | 30.730 | 31.500 | 44.320 |
| **Niteliği** | Dükkan - Mağaza | Dükkan - Mağaza | Dükkan - Mağaza | Dükkan – Mağaza | Dükkan - Mağaza |
| **Tam Mülkiyet / Hisse Satışı** | Tam mülkiyet % 0 | Tam mülkiyet % 0 | Tam mülkiyet % 0 | Tam mülkiyet % 0 | Tam mülkiyet % 0 |
| **Lokasyon düzeltmesi** | -%10 | -%10 | -%5 | -%5 | -%10 |
| **Fiziksel özellik** | -% 15 | % 0 | -% 15 | -% 15 | -% 20 |
| **Nitelik - Fonksiyon** | -% 5 | -% 5 | -% 5 | -% 5 | -% 5 |
| **Büyüklük** | - %25 | - %25 | - %25 | - %25 | - %25 |
| **Pazarlık payı** | - %10 | - %20 | - %10 | - % 10 | - % 20 |
| **Ayarlanmış değer (TL)** | 15.490 | 16.885 | 15.910 | 16.310 | 18.190 |
| **Ortalama Emsal Değeri (TL)** | **~16.555** | | | | |

Emsal analizi 1. bodrum kattaki 2 bağımsız bölüm no'lu ticaret merkezi için yapılmış olup taşınmazın m² birim değeri 16.555,-TL olarak takdir edilmiştir. 2 bağımsız bölüm no'lu ticaret merkezi tapu kayıtlarında göre 1. bodrum katta gözükmesine rağmen mahallinde toprak altı bodrum kat değildir. Cephesi olan ve ticari kabiliyeti olan zemin kat özelliğinde bir katta konumludur. Ayrıca evlendirme dairesi ile aynı binada konumlu olması da olumlu özelliğidir. Rapor konusu taşınmaz ve emsal taşınmazlar arasındaki yapısal farklılıklarına yönelik olarak ise fiziksel özellik, nitelik-fonksiyon ve büyüklük kapsamında düzeltme yapılmıştır. 3. bodrum katta konumlu olan otoparkın kat şerefiyesi, fonksiyonu, mülkiyetinde olan sirkülasyon alanlarında farklı katlardaki bağımsız bölümler için irtifak hakkının tesis

edilmiş olması ve 95 adet araç park kapasitesi durumu dikkate alındığında m² birim değeri mülkiyete esas alan üzerinden 3.750,-TL takdir edilmiştir.

**Ulaşılan sonuç:**

Piyasa bilgileri ve değerleme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, yasal durumu de dikkate alınarak takdir olunan $m^2$ birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | KULLANIM ALANI ($m^2$) | $M^2$ BİRİM DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) |
|---|---|---|---|
| 2 | 1.655 | 16.555 | **27.400.000** |
| 3 | 2.855 | 3.750 | **10.705.000** |
| | | **TOPLAM** | **38.105.000** |

Değerlemede mimari proje üzerinden hesaplanan kullanım alanı ve fonksiyonu dikkate alınmıştır.

## 7.2 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerleme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Kapital Oranı = Yılık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri**'dir.

### 7.2.1 Kapitalizasyon Oranı Analizi

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin $m^2$ birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde ulaşılan sonuçlar aşağıda sunulmuştur.

| EMSAL SIRA NO | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | KAPİTALİZASYON ORANI (%) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5.000 | 60.000 | 1.200.000 | %5,00 |
| 2 | 14.000 | 168.000 | 3.950.000 | %4,25 |
| 3 | 17.500 | 210.000 | 5.900.000 | %3,55 |
| 4 | 11.000 | 132.000 | 3.150.000 | %4,20 |

Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 3,55 - % 5,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 4,50 (~22 yıl) kullanılmıştır.

### 7.2.2 Aylık Kira Değerinin Tespiti

Taşınmazın aylık kira değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yaklaşımı** kullanılmıştır.

Bu yöntemde kira bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazın $m^2$ birim kira değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, yaş ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

**EMSALLERİN ANALİZİ**

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, yaş ve

fiziksel özellikleri gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

| | | **Oran Aralığı** |
|---|---|---|
| Çok Kötü | Çok Büyük | % 20 üzeri |
| Kötü | Büyük | % 11 - % 20 |
| Orta Kötü | Orta Büyük | % 1 - % 10 |
| Benzer | Benzer | % 0 |
| Orta İyi | Orta Küçük | - % 10 – (-% 1) |
| İyi | Küçük | - % 20 – (-% 11) |
| Çok İyi | Çok Küçük | - % 20 üzeri |

**Kiralık Emsal Analizi**

| | **Emsal 1** | **Emsal 2** | **Emsal 3** | **Emsal 4** | **Emsal 6** | **Emsal 7** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kullanım Alanı ($m^2$)** | 70 | 180 | 320 | 100 | 130 | 180 |
| **Zemin Kat Kullanım Alanı ($m^2$)** | 30 | - | 160 | 100 | 130 | 80 |
| **Yaklaşık $m^2$ Birim Satış Değeri (TL)** | 130 | 115 | 90 | 110 | 145 | 125 |
| **Niteliği** | Dükkan - Mağaza | Dükkan - Mağaza | Dükkan - Mağaza | Dükkan – Mağaza | Dükkan - Mağaza | Dükkan - Mağaza |
| **Lokasyon düzeltmesi** | -%10 | -%10 | -%5 | -%5 | -%10 | -%5 |
| **Fiziksel özellik** | -% 15 | % 0 | -% 15 | -% 15 | -% 10 | -% 10 |
| **Nitelik - Fonksiyon** | -% 5 | -% 5 | -% 5 | -% 5 | -% 5 | -% 5 |
| **Büyüklük** | - %25 | - %25 | - %25 | - %25 | - %25 | - %25 |
| **Pazarlık payı** | - %5 | - %20 | - %5 | - % 5 | - % 5 | - %5 |
| **Ayarlanmış değer (TL)** | 65 | 60 | 50 | 60 | 75 | 70 |
| **Ortalama Emsal Değeri (TL)** | **~65** | | | | | |

Emsal analizi 1. bodrum kattaki 2 bağımsız bölüm no'lu ticaret merkezi için yapılmış olup taşınmazın m² birim kira değeri 65,-TL olarak takdir edilmiştir. 3. bodrum katta

konumlu olan otoparkın kat şerefiyesi, fonksiyonu, mülkiyetinde olan sirkülasyon alanlarında farklı katlardaki bağımsız bölümler için irtifak hakkının tesis edilmiş olması ve 95 adet araç park kapasitesi durumu dikkate alındığında m² birim değeri mülkiyete esas alan üzerinden 16,-TL takdir edilmiştir.

---

Not: 2. bodrum kattaki 3 bağımsız bölüm no'lu otopark 2.855 m² alanlı olup, park kapasitesi 95 otomobildir. Taşınmaz mevcut durumda 1. bodrum kattaki 2 bağımsız bölüm no'lu Migros'un otoparkı olarak kullanılmakta olup ayrıca bir otopark geliri elde edilmemektedir. Ancak taşınmazın ticari bir niteliğinin olması nedeniyle gelir analizi yapılmıştır. Taşınmazın karşı tarafında İSPARK Beşiktaş Halk Pazar Kapalı Otoparkı bulunmakta olup 2017 itibariyle ücret tarifesi aylık abonman 180 TL, 1-2 saat park yapma 7 TL, 2-4 saat park yapma 9 TL, 4-18 saat park yapma 10 TL, tam gün park yapma ise 11 TL'dir. Bölgedeki diğer İSPARK işletmelerine göre çok daha ekonomik bir otoparktır. İSPARK Ihlamurdere Caddesi sokak üzeri otoparkta ise 0-1 saat park yapma 8 TL, 1-2 saat park yapma 9 TL, 2-4 saat park yapma 14 TL, 4-8 saat park yapma 18 TL, tam gün park yapma 20 TL ve aylık abonman 400 TL'dir. İSPARK Beşiktaş Halk Pazar Kapalı Otoparkı fiyatları referans alınarak 2018 yılı itibariyle rapor konusu taşınmaz için öngörülen otopark gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Taşınmaz ile aynı binada Beşiktaş Evlendirme Dairesi'nin bulunması nedeniyle park yapma sıklığının yüksek olacağı kabul edilmiştir.

| OTOPARK KAPASİTESİ | PARK İÇİN AYRILAN OTOPARK KAPASİTESİ | PARK TÜRÜ | ÜCRET (TL) | PARK YİNELEME ADEDİ | GÜNLÜK PARK GELİRİ (TL) |
|---|---|---|---|---|---|
| 95 | 50 | Abonman | 200/AY | | 335 |
| | 20 | 1-2 saat | 9 | 10 | 1.800 |
| | 15 | 2-4 saat | 11 | 5 | 825 |
| | 10 | 4-18 saat | 12 | 1 | 120 |
| | | | | **TOPLAM** | **3.080** |

Taşınmazın aylık kira geliri ise (3.080,-TL x 30 gün =) 92.400,-TL olarak hesaplanmıştır. Otopark işletmesi, sabit giderleri düşük bir işletme olup gelir beklentisinin % 50'si kira bedeli olarak kabul edilmiştir. Taşınmazın m² birim kira değeri ise ((92.400,-TL x %50) / 2.855 m² =) ~16,-TL olarak hesaplanmıştır.

**Ulaşılan sonuç:**

Piyasa bilgileri ve değerleme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, yasal durumu da dikkate alınarak takdir olunan $m^2$ birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | KULLANIM ALANI ($m^2$) | $M^2$ BİRİM KİRA DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ (TL) |
|---|---|---|---|
| 2 | 1.655 | 65 | **107.575** |
| 3 | 2.855 | 16 | **45.680** |
| | | **TOPLAM** | **153.255** |

Değerlemede mimari proje üzerinden hesaplanan kullanım alanı ve fonksiyonu dikkate alınmıştır.

### 7.2.3. Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlarla benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde yatırım değerlerinin 20 - 28 yıl içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazların 22 yıl içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmaz için kapital oranı ise yaklaşık % 5 olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların aylık toplam kira geliri raporun (7.2.2) bölümünde 153.255,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise 153.255,-TL x 12 ay ≅ 1.839.060,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yılık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle rapor konusu taşınmazın pazar değeri

% 4,50 ≅ 1.839.060,-TL / Taşınmazın Pazar Değeri

Taşınmazın Pazar Değeri ≅ (40.868.000) **40.870.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## 7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ | ULAŞILAN DEĞER (TL) |
|---|---|
| Pazar Yaklaşımı | 38.105.000 |
| Gelir yaklaşımı | 40.870.000 |
| **Uyumlaştırılmış Değer** | **38.105.000** |

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında az da olsa fark bulunmaktadır.

Gelir yaklaşımı yönteminin uygulanmasında direkt / doğrudan kapitalizasyon yöntemi tercih edilmiştir. Bu yöntemin uygulanmasında taşınmazın bir yıllık kira gelirleri esas alınmış olup piyasa şartlarındaki kira değer değişimleri ve boş kalma riskleri dikkate alınmaksızın sabit kira getirisi öngörülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde ise mevcut piyasa şartları dikkate alınarak taşınmazın değerleme tarihindeki alım – satım işlemine konu olabilecek emsallerden hareketle değeri belirlenmektedir. Bu nedenlerle taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu **taşınmazların toplam pazar değeri 38.105.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## 8. BÖLÜM TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmazlar için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan herhangi bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

## 9. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumuna, fiziksel özelliklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla arsa payı dahil toplam pazar değeri için,

**38.105.000,-TL** (Otuzsekizmilyonyüzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.
(38.105.000,-TL ÷ 3,7719,-TL/USD (*) ≅ **10.102.000,-USD**)

Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,7719,-TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 44.963.900,-TL'dir.

İşbu rapor, iki orijinal olarak düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 02 Ocak 2018
(Ekspertiz tarihi: 23 Aralık 2017)

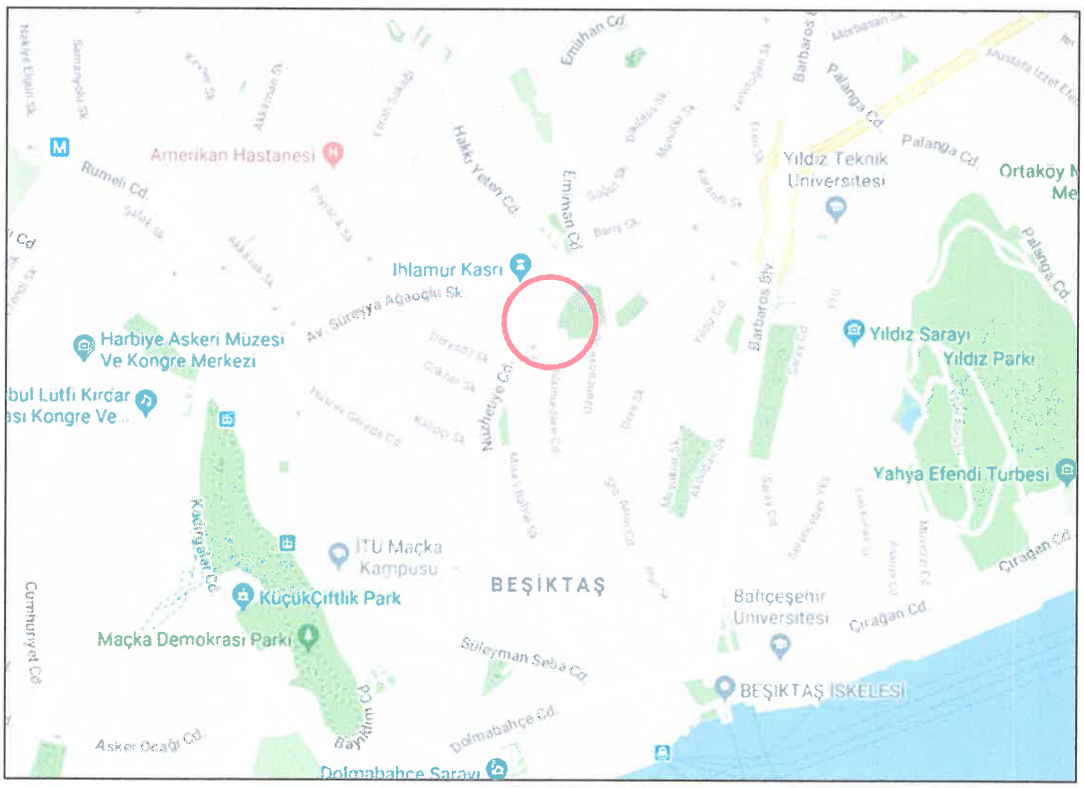
Saygılarımızla

Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Barış METEKOĞLU
Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

**Eki:**
- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Mimari proje
- İmar durumu
- Adres kodu
- Yapı kullanma izin belgesi
- Encümen kararı
- Tapu suretleri
- Takyidatlı tapu kayıt belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri

## UYDU GÖRÜNÜŞLERİ



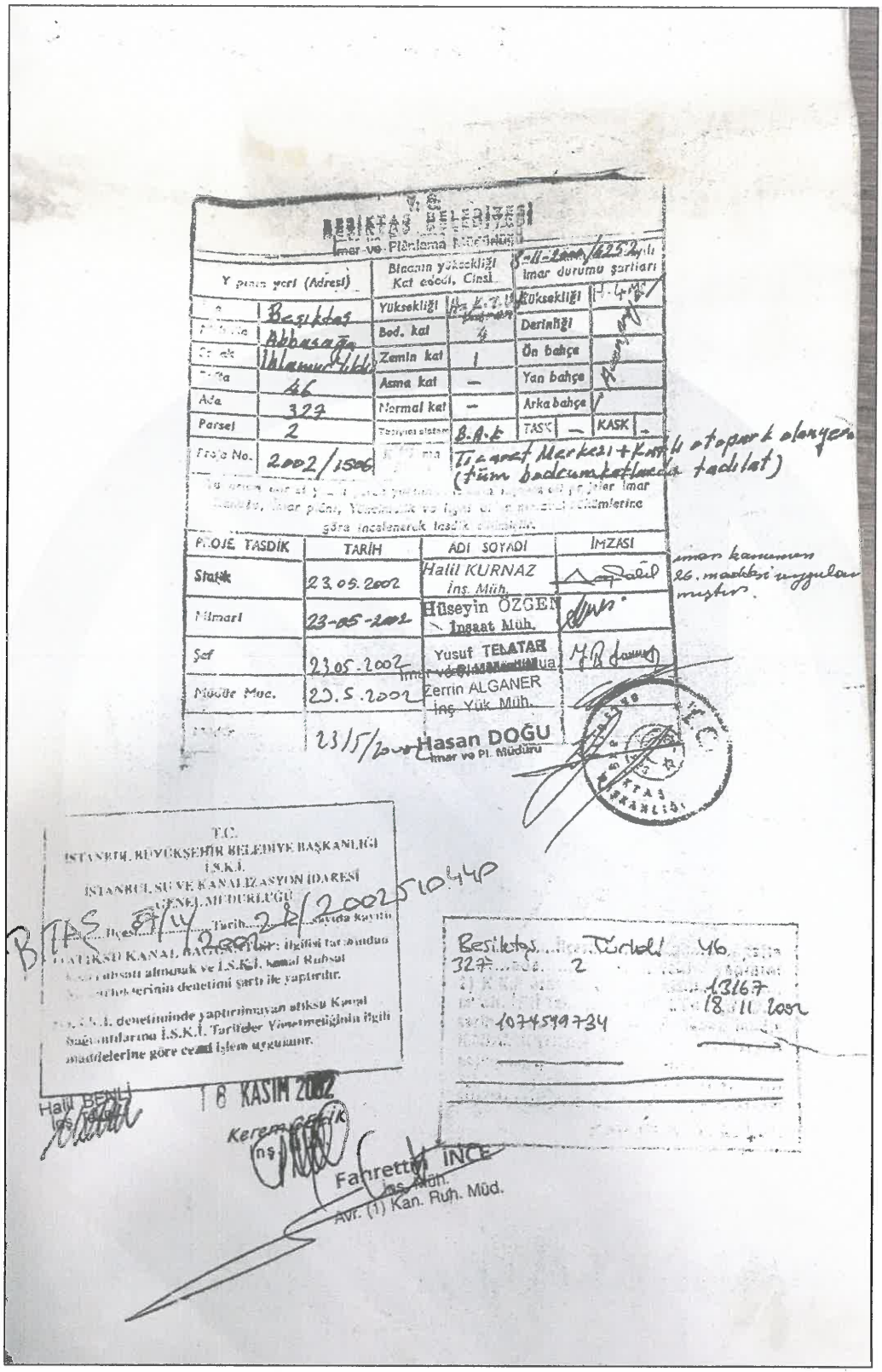
## TAŞINMAZLARIN GÖRÜNÜŞLERİ

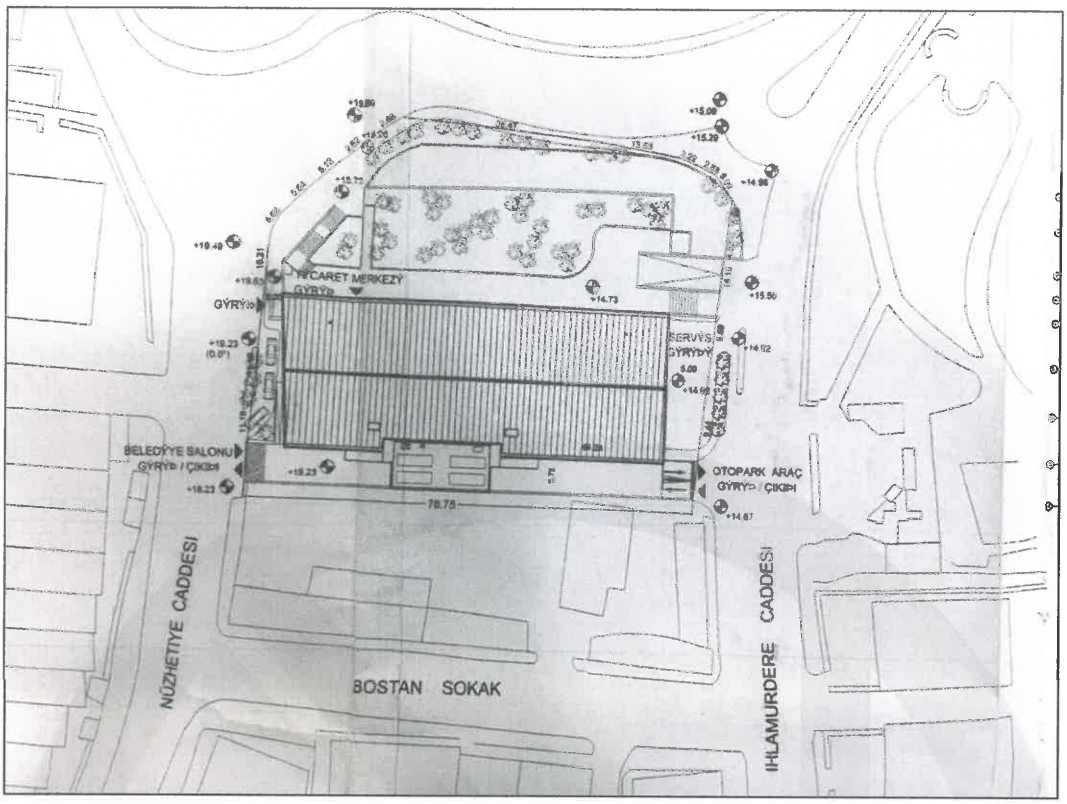
MİGROS
ÇIKIŞ
Aile bütçesine
katkı
Migros'ta olur!

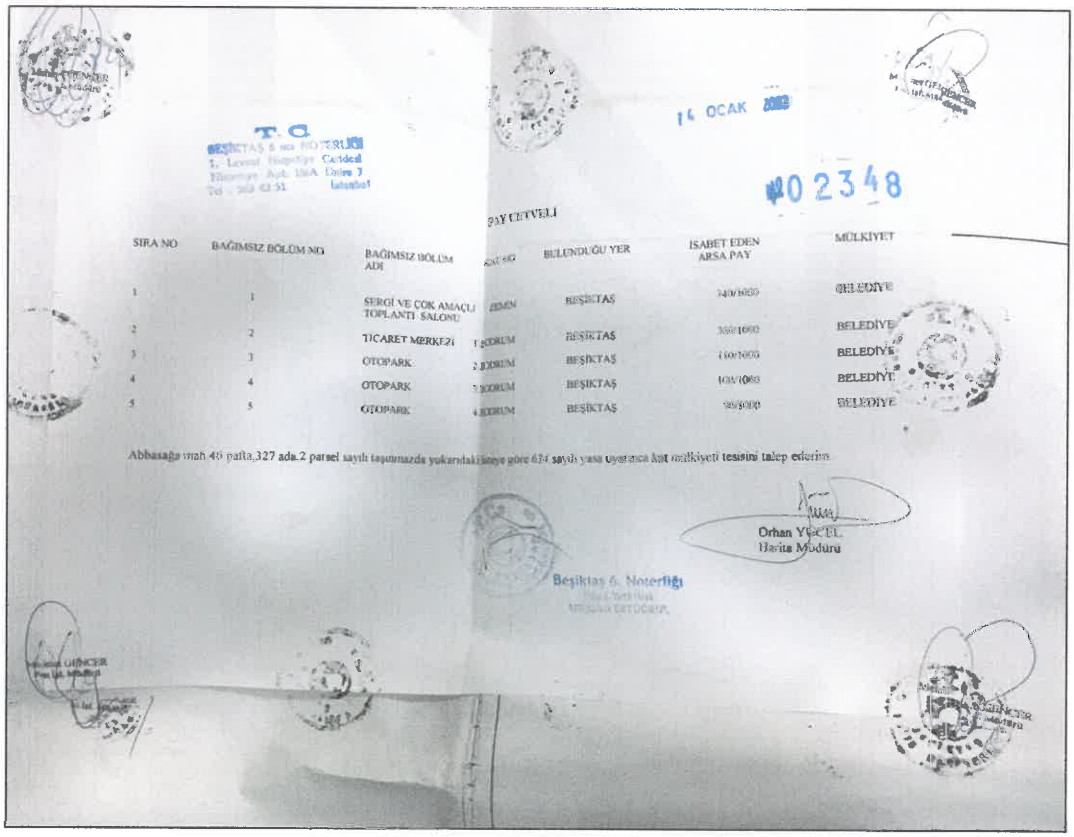
Aile bütçesin
katkı
Migros'ta olur

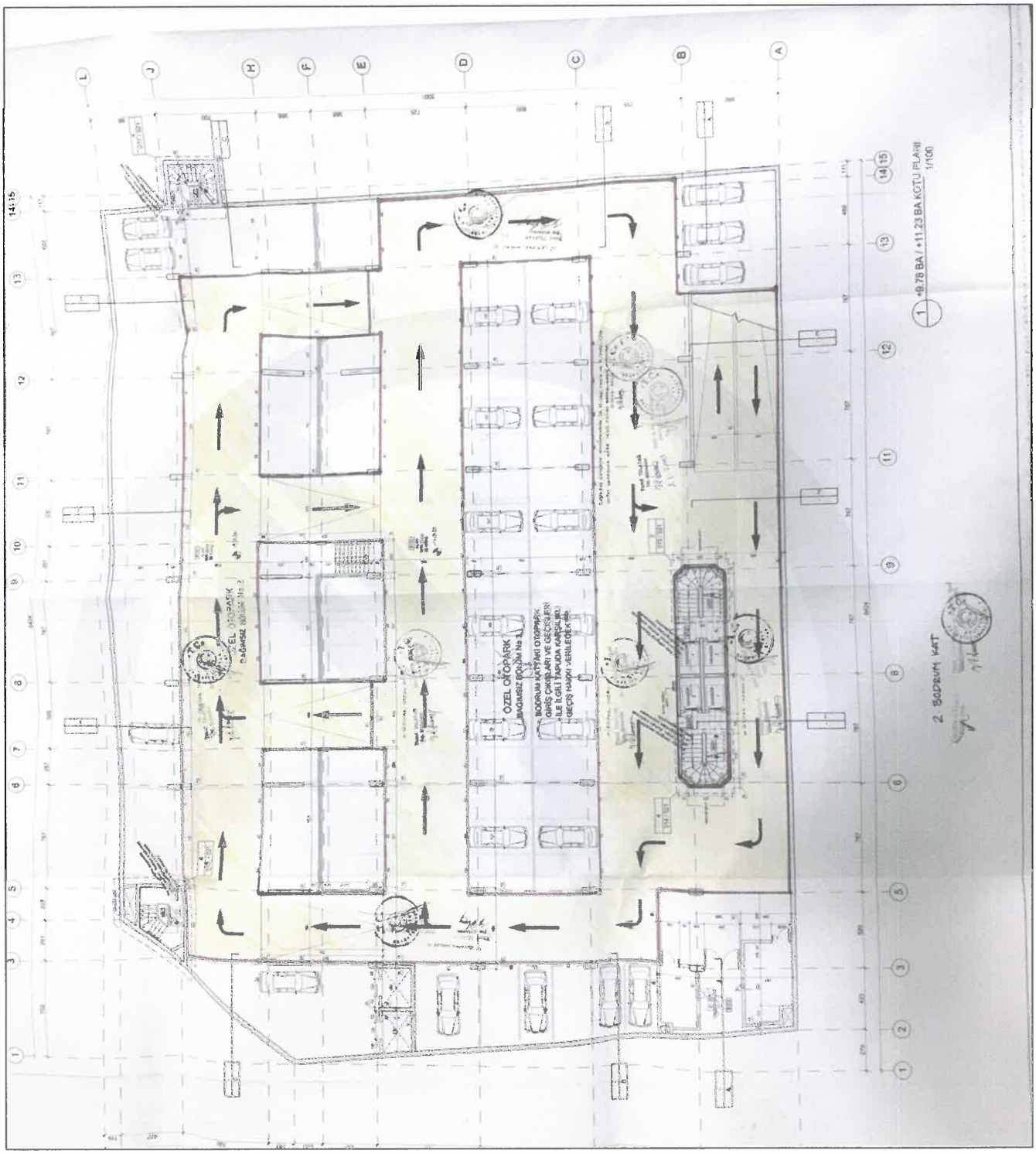
MİGROS
TOPTAN
MİGROS
GİRİŞ

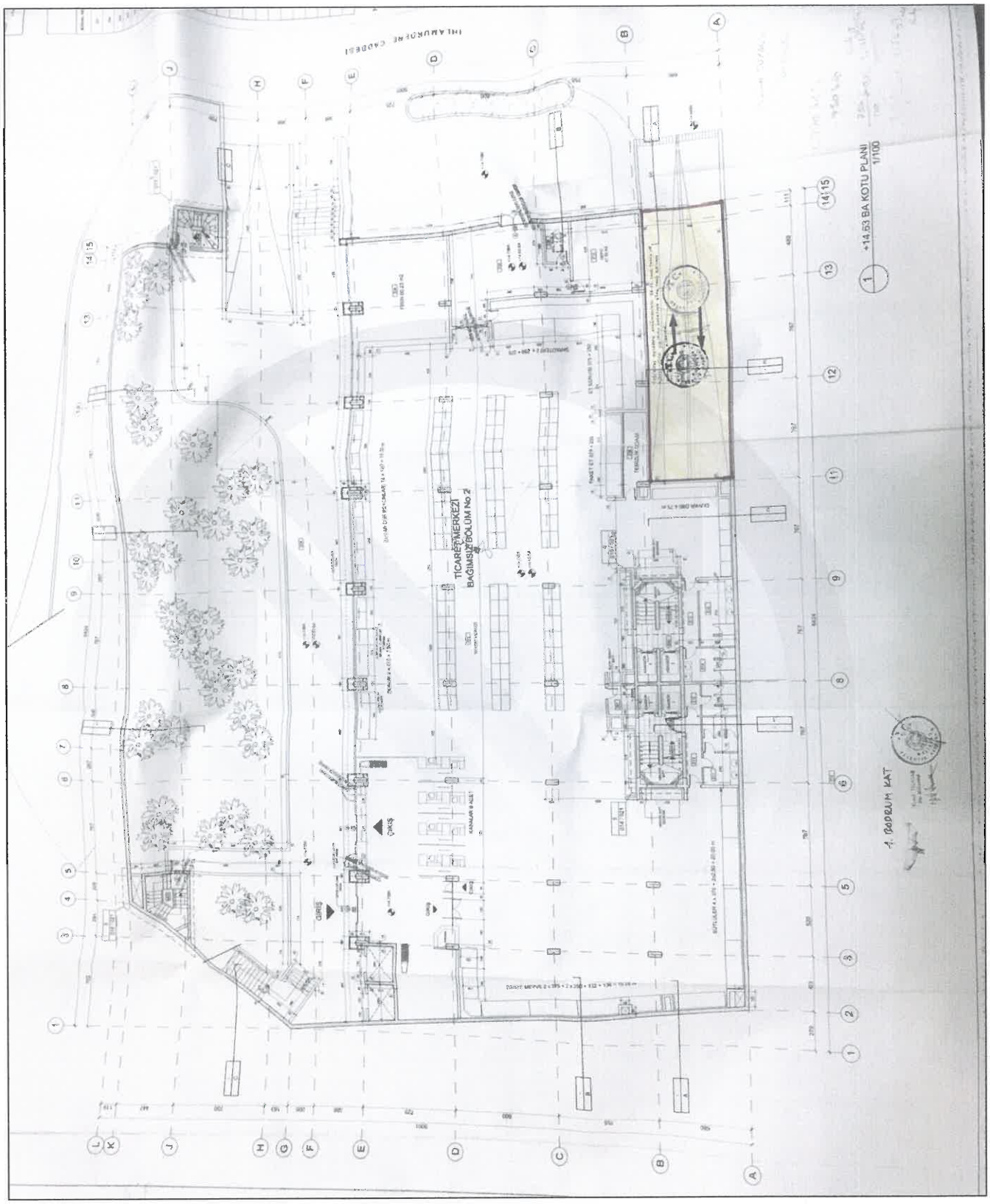
## MİMARİ PROJE




TİCARET MERKEZİ
GİRİŞ
SERVİS GİRİŞİ
BELEDİYE SALONU
GİRİŞ / ÇIKIŞ
OTOPARK ARAÇ
GİRİŞ / ÇIKIŞ
78.75
NÜZHETİYE CADDESİ
BOSTAN SOKAK
IHLAMURDERE CADDESİ


T.C.
14 OCAK
402348
PAY CETVELİ
SIRA NO
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO
BAĞIMSIZ BÖLÜM ADI
BULUNDUĞU YER
İSABET EDEN ARSA PAY
MÜLKİYET
1
SERGİ VE ÇOK AMAÇLI TOPLANTI SALONU
BEŞİKTAŞ
BELEDİYE
2
TİCARET MERKEZİ
BEŞİKTAŞ
BELEDİYE
3
OTOPARK
BEŞİKTAŞ
BELEDİYE
4
OTOPARK
BEŞİKTAŞ
BELEDİYE
5
OTOPARK
BEŞİKTAŞ
BELEDİYE
Abbasağa mah 46 pafta,327 ada.2 parsel sayılı taşınmazda yukarıdaki cetveye göre 634 sayılı yasa uyarınca kat mülkiyeti tesisini talep ederim.
Orhan YÜCEL
Harita Müdürü
Beşiktaş 6. Noterliği


-9.78 BA / +11.23 BA KOTU PLANI
1/100
2. BODRUM KAT
ÖZEL OTOPARK
BAĞIMSIZ BÖLÜM No 1
BODRUM KOTTAKİ OTOPARK
GİRİŞ ÇIKIŞLARI VE GEÇİŞLERİN
İLE İLGİLİ TAPUDA KARŞILIKLI
GEÇİŞ HAKKI VERİLECEKTİR.


+14.63 BA KOTU PLANI
1/100
TİCARET MERKEZİ
BAĞIMSIZ BÖLÜM No 2
1. BODRUM KAT

# İMAR DURUMU

008

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 24864664-622.03KUR-[327/2]- 9523-115467 2-7086 ../../2017
Konu : İmar Durumu hk.

MİGROS T.A.Ş.
12 Aralık 2017
Evrak Teslim Alınmıştır.

MİGROS TİCARET A.Ş.
Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı
No: 7
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi: 27.11.2017 gün ve 9523 sayılı dilekçeniz.

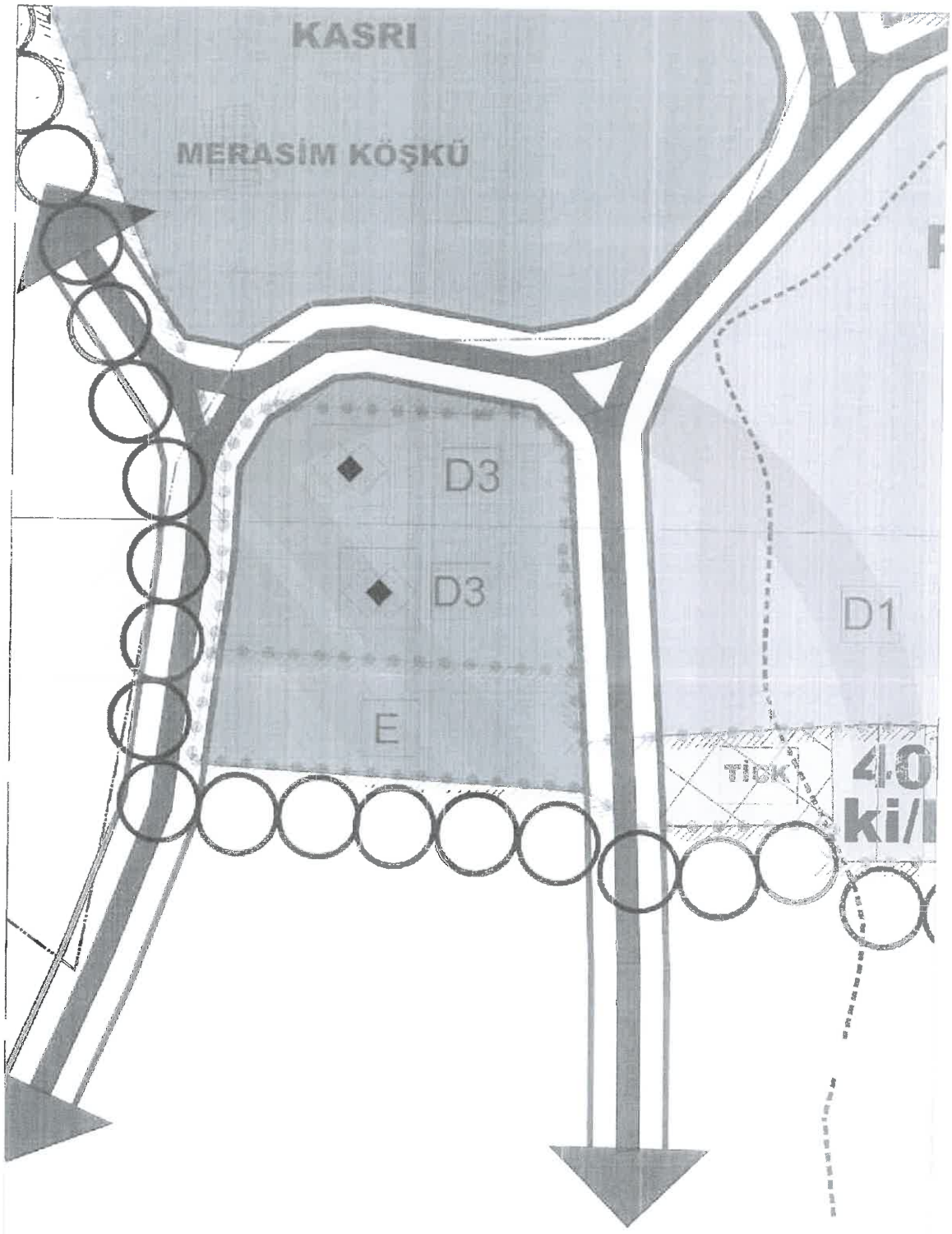
İlgi yazınız ile, Beşiktaş, Türkali Mahallesi, 46 pafta, 327 ada, 2 sayılı parselin imar durumu sorulmaktadır.

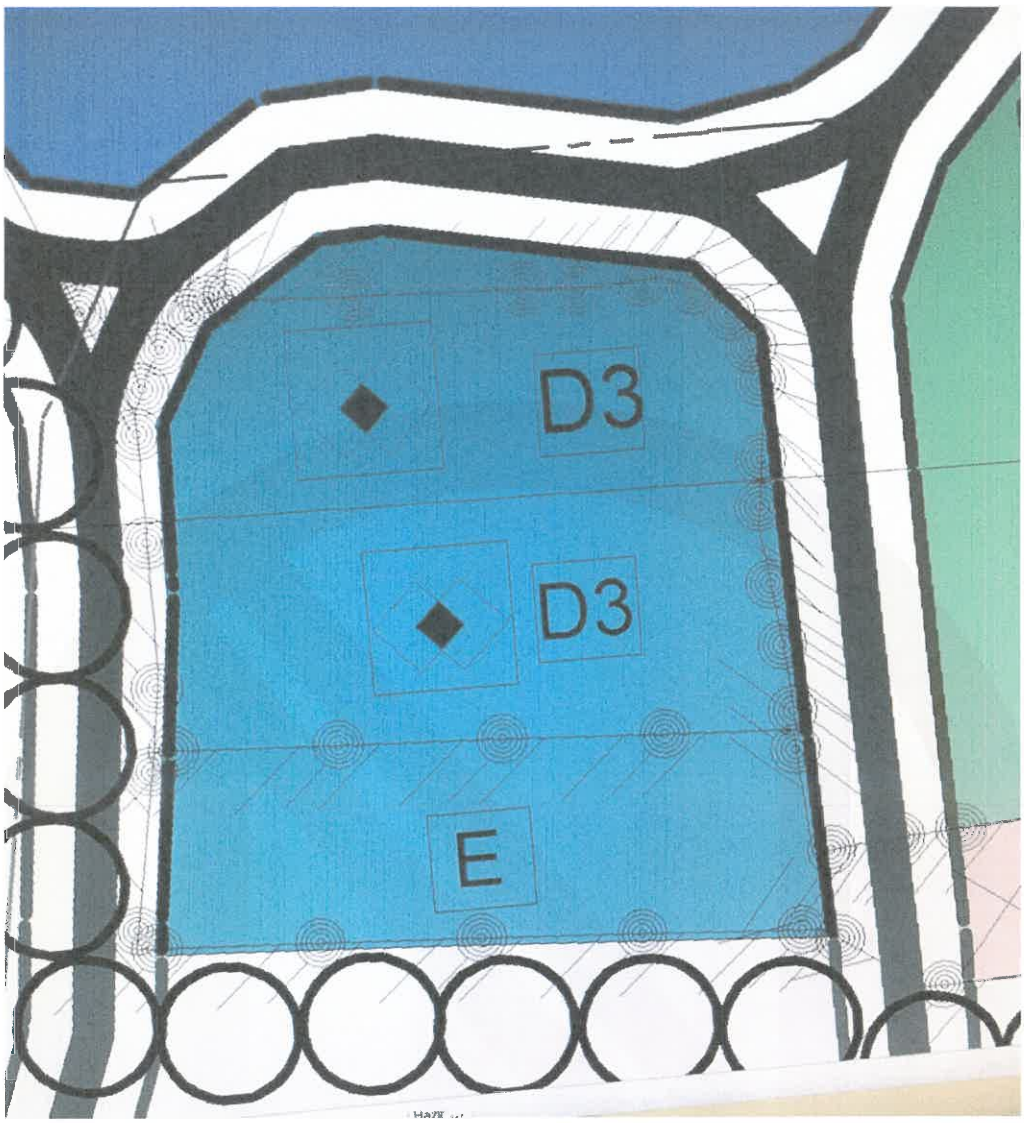
Söz konusu 2 parsel; 06.09.2016-03.01.2017 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Ihlamur Kasrı I. ve III. Derece Doğal Sit Alanları ve Etkilenme Geçiş Sahası ile Abbasağa Parkı I. Derece Doğal Sit Alanına İlişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında, "Sosyal Tesis" alanında kalmaktadır. İmar durumu hakkındaki bilgi Uygulama İmar Planlarının yapılmasından sonra verilebilecektir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

A.Mithat ŞERMET
İmar ve Şehircilik Müdürü

Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Aytar Caddesi, Başlık Sokak, No: 1, 34340 Nisbetiye/İSTANBUL
Telefon No: (0212)3194242 Fax No: (0212)3194227
e-Posta : hale.barut@besiktas.bel.tr İnternet Adresi: www.besiktas.bel.tr
Bilgi için: Hale BARUT/Şehir Plancısı
Raportör
Dahili :2067


KASRI
MERASİM KÖŞKÜ
D3
D3
D1
E
TİCK
4.0
ki/




**ADRES KODU**

**Adres:**

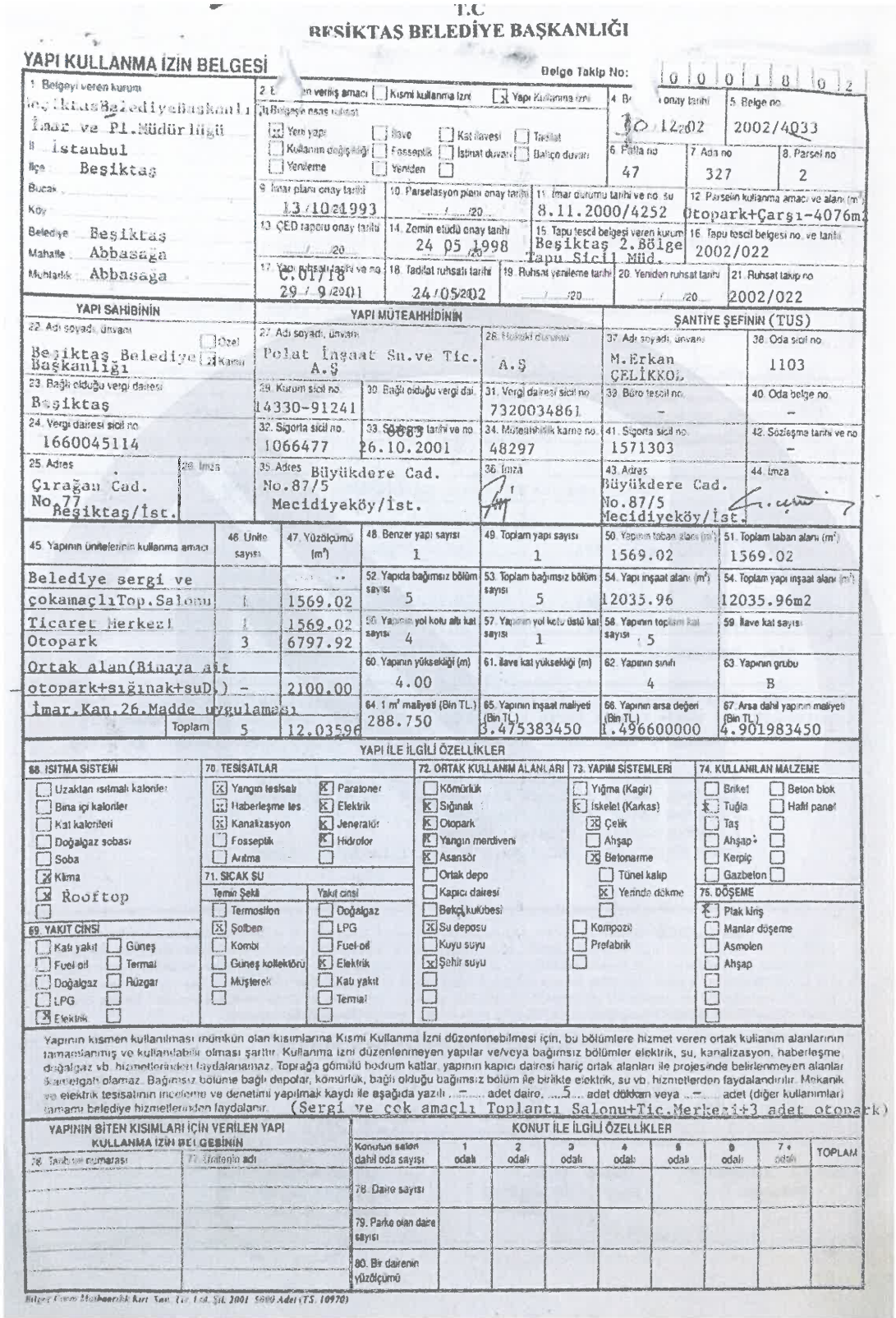
TÜRKALİ Mah. IHLAMURDERE Cad.
BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ
EVLENDİRME Apt. No: 127 /
BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Bina Kodu: 18019241

**Bu adrese ait adres kodu:**

2277455727

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

# YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



T.C
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 0 0 0 1 8 0 2

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Belgeyi veren kurum: Beşiktaş Belediyesi Başkanlığı İmar ve Pl. Müdürlüğü | 2. [illegible] verliş amacı ☐ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı Kullanma izni | | 4. Br [illegible] onay tarihi: 30/12/02 | 5. Belge no: 2002/4033 | |
| İl: İstanbul | İlk Belgede esas alınan: ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Balkon duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden | | 6. Pafta no: 47 | 7. Ada no: 327 | 8. Parsel no: 2 |
| İlçe: Beşiktaş | | | | | |
| Bucak: | 9. İmar planı onay tarihi: 13/10/1993 | 10. Parselasyon planı onay tarihi: /20 | 11. İmar durumu tarihi ve no: su 8.11.2000/4252 | 12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Otopark+Çarşı-4076m² | |
| Köy: | 13. ÇED raporu onay tarihi: /20 | 14. Zemin etüdü onay tarihi: 24/05/1998 | 15. Tapu tescil belgesi veren kurum: Beşiktaş 2.Bölge Tapu Sicil Müd. | 16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi: 2002/022 | |
| Belediye: Beşiktaş | | | | | |
| Mahalle: Abbasağa | 17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: C.01718 29/9/2001 | 18. Tadilat ruhsatı tarihi: 24/05/2002 | 19. Ruhsat yenileme tarihi: /20 | 20. Yeniden ruhsat tarihi: /20 | 21. Ruhsat takip no: 2002/022 |
| Muhtarlık: Abbasağa | | | | | |

| YAPI SAHİBİNİN | | | YAPI MÜTEAHHİDİNİN | | | ŞANTİYE ŞEFİNİN (TUS) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22. Adı soyadı, ünvanı: Beşiktaş Belediye Başkanlığı | ☐ Özel ☒ Kamu | | 27. Adı soyadı, ünvanı: Polat İnşaat Sn.ve Tic. A.Ş | 28. Hukuki durumu: A.Ş | | 37. Adı soyadı, ünvanı: M.Erkan ÇELİKKOL | 38. Oda sicil no: 1103 |
| 23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Beşiktaş | | | 29. Kurum sicil no: 14330-91241 | 30. Bağlı olduğu vergi dai. | 31. Vergi dairesi sicil no: 7320034861 | 39. Büro tescil no: - | 40. Oda belge no: - |
| 24. Vergi dairesi sicil no: 1660045114 | | | 32. Sigorta sicil no: 1066477 | 33. Sözleşme tarihi ve no: 26.10.2001 | 34. Müteahhitlik karne no: 48297 | 41. Sigorta sicil no: 1571303 | 42. Sözleşme tarihi ve no: - |
| 25. Adres: Çırağan Cad. No.77 Beşiktaş/İst. | 26. İmza | | 35. Adres: Büyükdere Cad. No.87/5 Mecidiyeköy/İst. | 36. İmza | | 43. Adres: Büyükdere Cad. No.87/5 Mecidiyeköy/İst. | 44. İmza |

| 45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı | 46. Ünite sayısı | 47. Yüzölçümü (m²) | 48. Benzer yapı sayısı | 49. Toplam yapı sayısı | 50. Yapının taban alanı (m²) | 51. Toplam taban alanı (m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Belediye sergi ve çokamaçlıTop.Salonu | 1 | 1569.02 | 1 | 1 | 1569.02 | 1569.02 |
| Ticaret Merkezi | 1 | 1569.02 | 52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 5 | 53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 5 | 54. Yapı inşaat alanı (m²): 12035.96 | 54. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 12035.96m2 |
| Otopark | 3 | 6797.92 | 56. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 4 | 57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1 | 58. Yapının toplam kat sayısı: 5 | 59. İlave kat sayısı: |
| Ortak alan(Binaya ait otopark+sığınak+suD.) - İmar.Kan.26.Madde uygulaması | | 2100.00 | 60. Yapının yüksekliği (m): 4.00 | 61. İlave kat yüksekliği (m): | 62. Yapının sınıfı: 4 | 63. Yapının grubu: B |
| Toplam | 5 | 12.03596 | 64. 1 m² maliyeti (Bin TL): 288.750 | 65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 3.475383450 | 66. Yapının arsa değeri (Bin TL): 1.496600000 | 67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 4.901983450 |

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

| 68. ISITMA SİSTEMİ | 70. TESİSATLAR | | 72. ORTAK KULLANIM ALANLARI | 73. YAPIM SİSTEMLERİ | 74. KULLANILAN MALZEME | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ☐ Uzaktan ısıtmalı kaloriferler | ☒ Yangın tesisatı | ☒ Paratoner | ☐ Kömürlük | ☐ Yığma (Kagir) | ☐ Briket | ☐ Beton blok |
| ☐ Bina içi kaloriferler | ☒ Haberleşme tes. | ☒ Elektrik | ☒ Sığınak | ☒ İskelet (Karkas) | ☒ Tuğla | ☐ Hafif panel |
| ☐ Kat kaloriferi | ☒ Kanalizasyon | ☒ Jeneratör | ☒ Otopark | ☒ Çelik | ☐ Taş | ☐ |
| ☐ Doğalgaz sobası | ☐ Fosseptik | ☒ Hidrofor | ☒ Yangın merdiveni | ☐ Ahşap | ☐ Ahşap | ☐ |
| ☐ Soba | ☐ Arıtma | ☐ | ☒ Asansör | ☒ Betonarme | ☐ Kerpiç | ☐ |
| ☒ Klima | 71. SICAK SU | | ☐ Ortak depo | ☐ Tünel kalıp | ☐ Gazbeton | ☐ |
| ☒ Rooftop | Temin Şekli | Yakıt cinsi | ☐ Kapıcı dairesi | ☒ Yerinde dökme | 75. DÖŞEME | |
| ☐ | ☐ Termosifon | ☐ Doğalgaz | ☐ Bekçi kulübesi | ☐ | ☒ Plak kiriş | |
| 69. YAKIT CİNSİ | ☒ Şofben | ☐ LPG | ☒ Su deposu | ☐ Kompozit | ☐ Mantar döşeme | |
| ☐ Katı yakıt ☐ Güneş | ☐ Kombi | ☐ Fuel-oil | ☐ Kuyu suyu | ☐ Prefabrik | ☐ Asmolen | |
| ☐ Fuel-oil ☐ Termal | ☐ Güneş kollektörü | ☒ Elektrik | ☒ Şehir suyu | ☐ | ☐ Ahşap | |
| ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar | ☐ Müşterek | ☐ Katı yakıt | ☐ | | ☐ | |
| ☐ LPG ☐ | ☐ | ☐ Termal | ☐ | | ☐ | |
| ☒ Elektrik ☐ | | ☐ | ☐ | | ☐ | |

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kullanılamaz olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ... adet daire, ...5... adet dükkan veya ... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır. (Sergi ve çok amaçlı Toplantı Salonu+Tic.Merkezi+3 adet otopark)

| YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN | | KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 76. Tarih ve numarası | 77. Bölümün adı | Konutun sahibi dahil oda sayısı | 1 odalı | 2 odalı | 3 odalı | 4 odalı | 5 odalı | 6 odalı | 7+ odalı | TOPLAM |
| | | 78. Daire sayısı | | | | | | | | |
| | | 79. Parke olan daire sayısı | | | | | | | | |
| | | 80. Bir dairenin yüzölçümü | | | | | | | | |

Bilgi Form Matbaacılık Kırt. San. Tic. Ltd. Şti. 2001 5000 Adet (TS. 10970)

## ENCÜMEN KARARI

T.C.

BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ

ENCÜMEN KARARI

| Karar Tarihi | Karar No | Kararın konusu | İhlamur Ticaret Merkezi ve Katlı Otopark Kat Karşılığı Binası Hk. |
|---|---|---|---|
| 14/01/2003 | K/ 4 - 5 | | |
| Belediye Encümenini Teşkil eden zevat | Ekrem YİĞİT-Kazım AKYÜZ-Nurhan AKTAŞ-Sertip KARADAĞ-İbrahim ŞAHİN- Mustafa KUZUGÜDEN- Şeref ŞEKER-Zeki ŞAHİNOĞLU- Mehmet GENCER-Cihat DİKER-Muzaffer KAVAK-Serhat SAÇAN | | |

TEKLİF :

İLGİ:a) Belediye Encümeninin 04.10.2001 tarih ve K/842-599 sayılı kararı

b) Belediye Encümeninin 23.05.2002 tarih ve K/473-396 sayılı kararı.

c) Belediye Encümeninin 07.11.2002 tarih ve K/1108-898 sayılı kararı.

d) Belediye Encümeninin 26.12.2002 tarih ve K/1320-1072 sayılı kararı.

İlgi a) karar ile ihalesi Polat İnş.San ve Tic A.Ş.'nin yükleniminde kalan "Ihlamur Ticaret Merkezi ve Katlı Otopark Kat Karşılığı İnşaatı" binası tamamlanmış olup 30.12.2002 tarih ve 2002/4033 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ile iskan alınmış olduğu, Başkanlığımızca tahsisi istenmiş olduğu,

Buna göre sözkonusu binanın 23.05.2002 tarih ve 2002/1506 sayı ile onaylanan projedeki liste (Pay Cetveli) doğrultusunda 634 sayılı yasa uyarınca Belediyemiz adına kat mülkiyeti tesisi ile birlikte 4.Bodrum kat (5 nolu bağımsız bölüm otoparkı) lehine 3. bodrum (4 nolu bağımsız bölüm otoparkı) ve 2. bodrum kat (3 nolu bağımsız bölüm otoparkı) aleyhine olmak üzere projesinde ve ilgi (d) encümen kararında belirtildiği gibi irtifak hakkı tesis edilmesi kat mülkiyetini tekiben 1.Bodrum kat (2 nolu bağımsız bölüm) Ticaret Merkezi. 2.bodrum kat (3 nolu bağımsız bölüm) ve 3.bodrum kat (4 nolu bağımsız bölüm) Otoparkların kat karşılığı inşaat Yapım sözleşmesi ve 02/01/2003 tarihli kıymet takdir komisyonu tutanağı gereğince 2 nolu bağımsız bölüm 1.264.000.000.000.TL, 3 nolu bağımsız bölüm 1.340.000.000.000.TL ve 4 nolu bağımsız bölüm 589.000.000.000.TL değerleri üzerinden Polat İnş.San.ve Tic.A.Ş.ye kat karşılığı olması nedeniyle satış bedeli alınmadan devri konusunda karar alınmasına ait olan Harita Müdürlüğünün Makamdan havaleli 14.01.2003 tarih ve 101369-31 sayılı teklifi ile ekleri okundu.

KARAR :

Beşiktaş Türkali Mah.327 ada,2 parsel sayılı binanın 23.05.2002 tarih ve 2002/1506 sayı ile onaylanan projedeki liste (Pay Cetveli) doğrultusunda 634 sayılı yasa uyarınca Belediyemiz adına kat mülkiyeti tesisi ile birlikte 4.Bodrum kat (5 nolu bağımsız bölüm otoparkı) lehine 3. bodrum (4 nolu bağımsız bölüm otoparkı) ve 2. bodrum kat (3 nolu bağımsız bölüm otoparkı) aleyhine olmak üzere projesinde ve ilgi (d) encümen kararında belirtildiği gibi irtifak hakkı tesis edilmesi kat mülkiyetini tekiben 1.Bodrum kat (2 nolu bağımsız bölüm) Ticaret Merkezi. 2.bodrum kat (3 nolu bağımsız bölüm) ve 3.bodrum kat (4 nolu bağımsız bölüm) Otoparkların kat karşılığı inşaat Yapım sözleşmesi ve 02/01/2003 tarihli kıymet takdir komisyonu tutanağı gereğince 2 nolu

**BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ** **ENCÜMEN KARARI**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Karar Tarihi 14/01/2003 | Karar No K/4 -5 | Kararın konusu | Ihlamur Ticaret Merkezi ve Katlı Otopark Kat Karşılığı Binası Hk. |
| Belediye Encümenini Teşkil eden zevat | Ekrem YİĞİT-Kazım AKYÜZ-Nurhan AKTAŞ-Sertip KARADAĞ-İbrahim ŞAHİN- Mustafa KUZUGÜDEN- Şeref ŞEKER-Zeki ŞAHİNOĞLU- Mehmet GENCER-Cihat DİKER-Muzaffer KAVAK-Serhat SAÇAN | | |



bağımsız bölüm 1.264.000.000.000.TL, 3 nolu bağımsız bölüm 1.340.000.000.000.TL ve 4 nolu bağımsız bölüm 589.000.000.000.TL değerleri üzerinden Polat İnş.San.ve Tic.A.Ş.ye kat karşılığı olması nedeniyle satış bedeli alınmadan devrine; Belediye encümeninin 14.OCAK.2003 tarihli toplantısında OYBİRLİĞİ ile karar verildi.

Fen İşl.Müd.ne
.. OCAK 2003
Yusuf Müezzinoğlu
Belediye Başkanı

BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
8.109-105
21.1.2003

ASLI GİBİDİR

## TAPU SURETLERİ

**Türkiye Cumhuriyeti**

**TAPU SENEDİ**

Fotoğraf

**ANA GAYRİMENKULÜN**

| | |
|---|---|
| İli | İSTANBUL |
| İlçesi | BEŞİKTAŞ |
| Mahallesi | ABBASAĞA |
| Köyü | |
| Sokağı | |
| Mevkii | |

| Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü ha | Yüzölçümü m² | Yüzölçümü dm² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 46 | 327 | 2 | İŞ MERKEZİ | | 4.076,00 m2 | |

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 24228646

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**

| Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | Bağımsız Blm. No. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0,00 | TİCARET MERKEZİ | 360/1000 | | 1.BODRUM | 2 |

Edinme Sebebi: Tamamı MİGROS TÜRK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :Y. PLANI: 13.01.2003

Sahibi: MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

| Geldisi | | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cilt No. | | 5774 | 34 | 3304 | | 26/08/2010 | | Cilt No. |
| Sahife no. | | Siciline Uygundur Ümit YILMAZ Beşiktaş Yetkili Müdür Yardımcısı | | | | | | Sahife No. |
| Sıra No. | | | | | | | | Sıra No. |
| Tarih | | | | | | | | Tarih |

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne kaydedilmesidir.
** Tebliğ: Kanunu hükümleri gereğince değişiklik için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

**Türkiye Cumhuriyeti**

**TAPU SENEDİ**

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

| | |
|---|---|
| İli | |
| İlçesi | İSTANBUL |
| Mahallesi | BEŞİKTAŞ |
| Köyü | ABBASAĞA |
| Sokağı | |
| Mevkii | |

| Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | Yüzölçümü ha | m² | dm² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 46 | 327 | 2 | İŞ MERKEZİ | | 4.076,00 m2 | |

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 24228647

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

| Satış Bedeli | Niteliği | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | Bağımsız Bim. No. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0,00 | OTOPARK | 110/1000 | - | 2.BODRUM | 3 |

Edinme Sebebi: Tamamı MİGROS TÜRK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :Y. PLANI: 13.01.2003

Sahibi: MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

| Geldisi | | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cilt No. | | 5774 | 34 | 3305 | | 26/08/2010 | | Cilt No. |
| Sahife no. | | | | | | | | Sahife No. |
| Sıra No. | | | | | | | | Sıra No. |
| Tarih | | | | | | | | Tarih |

Sicilme Uygundur.
Ümit YILMAZ
Beşiktaş Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hiçbir ile sermayesin tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

# TAKYİDATLI TAPU KAYIT BELGELERİ

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tarih:11/20/2017 9:19:07 AM

Kayıdı Alan:MEHMET AYIKDIR

| Makbuz No:1216171697342 | Dekont No:20171128-1767-F00869 | Başvuru No:19734 |
|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Taşınmaz Tipi: | Bağımsız Bölüm | Ada/Parsel: | 327/2 |
| Taşınmaz ID: | 24226646 | AT Yüzölçüm(m2): | 4976.00 |
| İl/İlçe | İSTANBUL/BEŞİKTAŞ | Taşınmaz Nitelik: | TİCARET MERKEZİ |
| Kurum Adı: | Beşiktaş TM | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | /1.BODRUM//2 |
| Mahalle/Köy Adı: | ARNAVUTKÖY M | Bağımsız Bölüm Tip: | Kat Mülkiyeti |
| Mevkii: | - | Arsa Pay/Payda | 360/1000 |
| Cilt/Sayfa No: | 34/3304 | Ana Taşınmaz Nitelik | İŞ MERKEZİ |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No | 16/1555 |

TAŞINMAZA Aİt ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | İL KÜLTÜR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 23.6.1986/5618 SAY. YAZISI UYARINCA 1.derece 836 SAYI | - | - | - |
| Beyan | Y. PLANI: 13.01.2003 | - | - | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (Hi) 116248106 | (SN:64180440) MERSİS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220650613 | - | 1 / 1 | - | Beşiktaş TM Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 26/06/2010 - 5774 | - |

# TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

*Kayıdı Alan:MEHMET AYIKDIR* *Tarih:11/28/2017 9:19:06 AM*

| MakbuzNo:181617197362 | DekontNo:20171128-1767-F00290 | BaşvuruNo:19736 |
|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Taşınmaz Tipi:** | BağımsızBolum | **Ada/Parsel:** | 327/2 |
| **Taşınmaz ID:** | 24226647 | **KAT Yüzölçüm(m2):** | 4076.00 |
| **İl/İlçe** | İSTANBUL/BEŞİKTAŞ | **Taşınmaz Nitelik:** | OTOPARK |
| **Kurum Adı:** | Beşiktaş TM | **Blok/Kat/Giriş/BBNo:** | /2.BODRUM//3 |
| **Mahalle/Köy Adı:** | ABBASAĞA M | **Bağımsız Bölüm Tip:** | KatMulkiyeti |
| **Mevkii:** | - | **Arsa Pay/Payda** | 110/1000 |
| **Cilt/Sayfa No:** | 34/3305 | **Ana Taşınmaz Nitelik** | İŞ MERKEZİ |
| **Kayıt Durum:** | Aktif | **Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No** | 16/1555 |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|
| Irtifak | M: İŞBU BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 3. BODRUM KAT 4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM ALEYHİNE 4. BODRUM KAT 5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM LEHİNE İRTİFAKI HAKKI | - | Beşiktaş 2.Bölge(Kapatıldı) TM 15/01/2003 - 228 | - |
| Beyan | İL KÜLTÜR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 23.6.1998/5618 SAY. YAZISI DOSYASINDADIR. 1.7.1998/836 SAYI | - | - | - |
| Beyan | V. PLANI: 13.01.2003 | - | - | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (H1) 116348107 | (SN:6418040) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6220529513 | - | 1 / 1 | - | Beşiktaş TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26/08/2010 - 5774 | - |