

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## SÖKTAŞ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

### BİNA DEĞERLEMESİ

İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ, ASMALIMESCİD MAHALLESİ,  
1 PAFTA, 312 ADA, 11 PARSELDE YER ALAN "MAĞAZA, APARTMAN"  
CİNS TASHİHLİ TAŞINMAZIN ADİLSATIŞ DEĞERİ TESPİT RAPORU

HAZIRLAYAN:



## RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No: 6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL  
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30  
[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

RAPOR TARİHİ: 28.09.2020  
RAPOR NO: OZL-115



# İÇİNDEKİLER

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi .....	2
1.2.	Değerleme Tarihi .....	2
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası .....	2
1.4.	Rapor Türü .....	2
1.5.	Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler .....	2

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	3
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	3

## 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1.	Değerleme Raporunun Amacı .....	4
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar .....	4
3.3.	Beyanlar .....	5
3.4.	Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	6
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6

## 4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) .....	6
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) .....	6
4.1.2.	Piyasa Kira Değeri .....	6
4.1.3.	Düzenli Likidite Değeri .....	6
4.1.4.	Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri) .....	7
4.2.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler .....	7
4.2.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı .....	7
4.2.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı .....	7
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	8

## 5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler <sup>(2)</sup> .....	8
5.2.	Ekonomik Veriler .....	10

## 6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Ankara İli .....	11
6.2.	Çankaya İlçesi: .....	16
6.1.	Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı .....	17

## 7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: .....	19
7.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı .....	19
7.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu .....	20
7.1.3.	Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri .....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi .....	28
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	28
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	29
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: .....	29
7.2.4.	Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı: .....	29
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: .....	30
7.2.5.1	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: .....	30
7.2.5.2	Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri .....	30
7.2.5.3	Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri .....	32
7.2.5.4	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	34
7.2.5.5	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi .....	34
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi: .....	34
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: .....	35
7.2.7.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı .....	35
7.2.7.2	Uzman Görüşü: .....	35
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: .....	36
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: .....	36

## 8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler .....	37
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler .....	37
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	37
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	37
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı .....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
8.3.2.	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi .....	41
8.3.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme .....	42

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	43
9.2.	Nihai Değer Takdiri ve Sonuç .....	43

## 10. EKLER

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Söktaş Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.09.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 11.09.20120 tarihinde başlanmış olup, 22.09.2020 tarihinde tamamlanmış ve raporlanmıştır. Bu sürede gerek gayrimenkulün mahallinde incelemeler gerekse ofis çalışması yapılmıştır.

### 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

2. Bu değerleme raporu, şirketimiz ile **Söktaş Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi** arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.09.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında **22.09.2020** tarih OZL-115 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 2.1. Rapor Türü

İş bu rapor; Söktaş Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescid Mahallesi, I Pafta, 312 ada, 11 parsel numarasında kayıtlı 350,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “**MAĞZA-APARTMAN**” nitelikli ana gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

### 2.2. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Hayrettin ELDEMİR Harita Mühendisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238
	Osman N. ULUÖZYURT İnşaat Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

### 3. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

#### 3.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

<b>Unvan</b>	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
<b>Adres</b>	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35 Kartal/İSTANBUL
<b>Kuruluş Tarihi</b>	: 29.11.2005
<b>Ticaret Siciline Tescil Tarihi</b>	: 02.12.2005
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	: 571659
<b>Sermayesi</b>	: 600.000,00 TL
<b>Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No</b>	: Yakacık Vergi Dairesi / 7340514510
<b>Faaliyet konusu</b>	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

#### 3.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

<b>Müşteri Adı</b>	: Söktaş Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Müşteri Adresi</b>	: Cumhuriyet Mah. Akeller Cad. No:54 09201 SÖKE-AYDIN
<b>Vergi Dairesi ve No</b>	: Söke V.D. - 778 001 3436
<b>Müşteri İletişim Bilgileri</b>	: +90 (256) 518 22 55

## 4. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

### 4.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Söktaş Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescid Mahallesi, I Pafta, 312 ada, 11 parsel numarasında kayıtlı 350,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "MAĞZA-APARTMAN" nitelikli ana gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 4.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri raporu kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor' un teslimi ile müşteri, raporda yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.

- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdir edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

### 4.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

#### 4.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Söktaş Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H <sub>max</sub>	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

#### 4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

## 5. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

### 5.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

#### 5.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır. <sup>(1)</sup>

#### 5.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

#### 5.1.3. Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

(1) Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

#### 5.1.4. Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

#### 5.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

##### 5.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

##### 5.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek

için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayırıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

### 5.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

**Direkt Kapitalizasyon:** Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

**Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)** Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

## 6. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

### 6.1. Demografik Veriler<sup>(2)</sup>

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 80.810.525 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında % 13,5 artış göstermişken 2017 yılında bu oran % 12,4 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde şehirlerde ikamet edenlerin oranı (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 2016 yılında %92,3 iken 2017 yılında bu oran % 92,50 düştü. Belde ve köylerde ikamet edenlerin oranı ise (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) % 7,50 olarak gerçekleşti.

Ülke nüfusu 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusu Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	15.029.231	13.710.512	99%
Ankara	5.445.026	4.842.136	98%
İzmir	4.279.677	3.661.930	91%

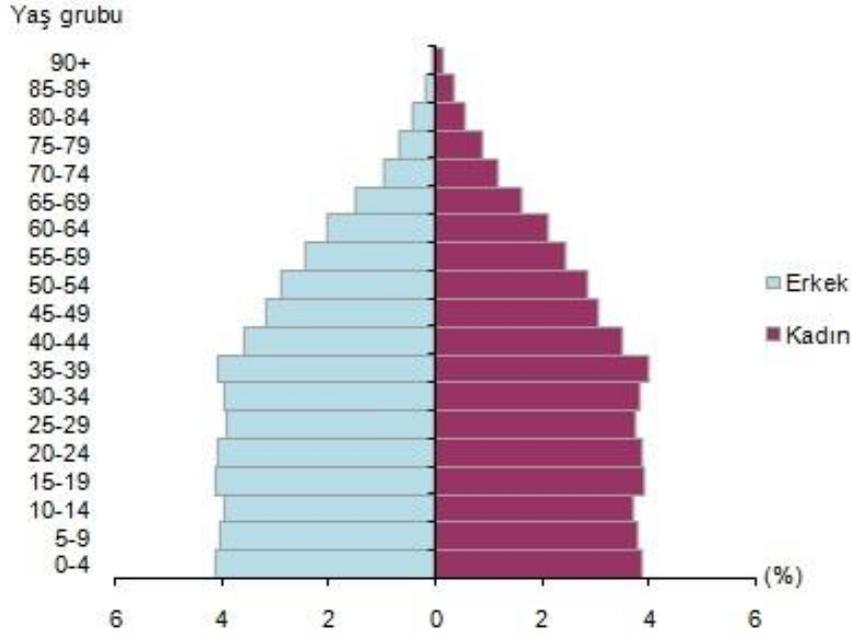
Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2016 yılında bu oran %92,3 iken 2017 yılında ise %92,5 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%
2017	92,50%

Türkiye nüfusu oldukça genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 ve 31.12.2014 tarihi itibarıyla önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.

#### Nüfus piramidi, 2017



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşti.

(2) [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

## 6.2. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üçeyreğinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu'nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanununun 28 Mayıs 2014’de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını

korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2016 yılı temmuz ayında yaşanan darbe girişimi ve bölgesel risklerin yanı sıra yerel risklerin de artması sonucunda öngörülen ekonomik yavaşlama, üçüncü çeyrek için açıklanan GSYİH büyümesi ile birlikte Aralık ayında artan enflasyon ve Türk Lirası'ndaki (TL) değer kaybı ile teyit edilmiştir. Siyasete ve güvenlik konularına ilişkin artan risk algısı, özellikle yabancı ziyaretçi sayısı ve hane halkı tüketimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Moody's'in Eylül ayında aldığı Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararı Türk ekonomisi için işleri daha da zorlaştırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 22 Eylül'de gecelik marjinal fonlama oranını %8,50'den %8,25'e düşürmüştür ve Mart 2016'dan itibaren toplam faiz indirimi 250 baz puana ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım'da gecelik faiz oranını TL'deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puan artırarak %8,5'e yükselmiştir ve TL'nin keskin değer kaybına rağmen ekonomiyi desteklemek adına faiz oranlarını düşük tutmak için bir kez daha baskı altına girmiştir. Çin'deki ekonomik yavaşlamanın diğer gelişmekte olan ekonomilere sıçrama olasılığı, Türkiye'nin başlıca ticaret ortakları olan Avrupa ekonomilerinde yavaşlama riski ve İngiltere'nin AB'den çıkma yönünde sonuçlanan referandum kararının; ortak pazar, gümrük birliği ve Avrupa Adalet Divanı'ndan da çıkmayı kapsayabilecek "sert Brexit" ile sonuçlanma riski Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek başlıca küresel zorluklar olarak sıralanabilir.

Türkiye'nin GSYİH'sı, temel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile 2016 yılı birinci ve ikinci çeyreklerde %4,5 oranında büyümüştür. Ancak, GSYİH'nin üçüncü çeyrekte %1,8 oranında düşüş göstermesiyle birlikte Türkiye ekonomisi 2009'dan bu yana ilk kez küçülmüştür. Kamu harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında bir artış gösterirken, hane halkı tüketimi %3,2 oranında azalmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı'nda (OVP) %4,5 olarak öngörülen 2016 yılı büyüme oranı, 2017-2019 OVP çerçevesinde revize edilerek %3,2 seviyesine düşürülmüştür. IMF de Nisan 2016 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda %3,8 olarak açıkladığı Türkiye için büyüme tahminini, raporun Ekim 2016 versiyonunda %3,3 olarak güncellemiştir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında TL'nin değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, Fed'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde TL üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Aylık ortalama döviz kuru bazında TL, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında TL'nin yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

15 Temmuz 2016 yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi iradenin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıtacağı öngörülürken kısa vadede piyasaların rahatlaması için acil önlem planlarının gerektiğini ortaya çıkarmıştır. Ülke genelinde Ocak-Temmuz arası sadece yüzde 2,7 azalan konut satışlarında Tem muz ayında yüzde 15,8 daralma yaşanmıştır. Aynı şekilde Ocak-Temmuz döneminde yüzde 3,7 daralan otomotiv ve ticari araç pazarı da temmuz ayında yüzde 30,2 gerilemiştir.

Konut satışları da temmuz ayında hem bir önceki aya göre hem de bir önceki yıla oranla gerilemiştir. Konut satışları 2016 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,8 oranında azalarak 81.343 gerilemiştir.

Konut, otomotiv ve perakende satışların temmuz ayında yaşadığı sert daralmaya ile ağustos ayı ekonomi güven endeksi de tarihi bir düşüşle 72,7 seviyesine gerilemiştir. TÜİK'in 2012'den bu yana yayınladığı ekonomi güven endeksinde ilk kez bu derece bir sert düşüşün olması dikkat çekicidir. Buna göre, ekonomik güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

Özet olarak İnşaat Sektörünün 2013 yılından bugüne ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde ve 2016 yılı üçüncü çeyreğinde yaşanan düşüşler dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu görülmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı oldu. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. Bu büyümede, özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi oldu. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak gerçekleşti. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti. 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakaladı. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırdı.

2018 küresel ekonomi açısından zorlu ve sıkıntılı bir yıl olmuştur. Ticaret savaşları, Suriye odaklı jeopolitik riskler, Amerika'nın Rusya, Çin ve İran üzerinden başlattığı ambargolar, Avrupa'da Brexit süreci gibi küresel ekonominin gündemini oluşturan dinamikler Türkiye ekonomisini de etkilemiştir. Ülkemiz politik çatışmaların etkisiyle TL'nin dolar ve diğer para birimleri karşısında değer kaybını ve yüksek enflasyonu yaşamıştır. Küresel ve bölgesel yaşanan tüm olumsuzluklara rağmen ekonomimizde hızla alınan tedbirler sayesinde makroekonomik göstergelerde aynı hızda iyileşme yaşanmış, döviz kurlarındaki dalgalanma azalmış, enflasyonla mücadele sonuçlarını göstermeye başlamıştır. Ayrıca ekonomimiz 2018 yılının son aylarında cari fazla veren bir ülke konumuna gelmiştir. Türkiye ekonomisinin büyümesinde daima taşıyıcı güç olan inşaat sektörü ekonomik yavaşlamalardan da hızlı ve derinden etkilenmektedir. Bahsi geçen gelişmelerin etkisiyle 2017 yılında 7,4'lük büyüyen, ilk çeyrekte büyümesini sürdüren inşaat sektörünün üçüncü çeyrek verileri ile 5,3 oranında küçülmüştür. Sonuç olarak 2010-2017 yılları arasında

ortalama 10,9 büyüme oranıyla genel ortalamanın üstünde yüksek bir performans gösteren sektörümüzün, kur ve faiz oranlarındaki artışlar ve mali disiplin politikaları nedeniyle geçmiş yıllara göre büyüme hızı düşmüştür.

2018 yılının ilk çeyreğinde Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı %19,0 oranında artarken mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %7,8 oranında artış şeklinde olmuştur. 2018 yılının ikinci çeyreğinde ise Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı 2018 yılı ikinci çeyreğinde %0,8 oranında artarken, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %-0,1 oranında düşüş şeklinde olmuştur. Üçüncü çeyrekte ise Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı 2018 yılı üçüncü çeyreğinde %0,4 oranında artarken, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %-1,4 oranında düşüş şeklinde olmuştur.

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2018 yılı Ekim döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 501 bin kişi artarak 3 milyon 788 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 1,3 puanlık artış ile %11,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 1,3 puanlık artış ile %13,6 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 3 puanlık artış ile %22,3 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 1,4 puanlık artış ile %11,9 olarak gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2018 yılı Ekim döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 225 bin kişi artarak 28 milyon 870 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık azalış ile %47,5 olmuştur. İşgücüne katılma oranı ise 0,6 puan artarak %53,7 olarak gerçekleşmiştir. Ekim 2018 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,2 puan azalarak %33,7 olarak gerçekleşmiştir. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,6 puan artarak %22,4 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 64 bin kişi artarak 28 milyon 863 bin kişi olarak tahmin edildi. İstihdam oranı değişim göstermeyerek %47,4 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 58 bin kişi artarak 3 milyon 742 bin kişi olarak gerçekleşti. İşsizlik oranı 0,2 puan artarak %11,5 olmuştur.

2018 Ekim döneminde inşaat sektöründe 1 milyon 943 bin kişi istihdam edilmiş olup, sektörün tarım dışı istihdam içerisindeki payı %8,38 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış inşaat sektöründe çalışan işçi sayısı 1 milyon 903 bin kişi olmuştur. Bu dönemde bir önceki Eylül ayına göre 227 bin kişi azalış olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 oranında azalarak 78.450 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 14.462 konut satışı ve %18,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 7.690 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 4.403 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 5 konut ile Hakkâri, 12 konut ile Ardahan ve 22 konut ile Bayburt oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %68,2 oranında azalış göstererek 8.890 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1.724 konut satışı ve %19,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %25 ile Ardahan oldu. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 azalarak 32.648 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %41,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6.365 konut satışı ve %19,5 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2.527 konut satışı ile Ankara ve 1.800 konut satışı ile İzmir izledi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %12,3 azalış göstererek 45.802 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 8.097 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sıraya yerleşti.

İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %56 oldu. Ankara 5.163 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 2.603 konut satışı ile İzmir izledi. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %92,1 artarak 3.321 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Şubat 2019'da ilk sırayı 1.440 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 672 konut satışı ile Antalya, 196 konut satışı ile Ankara, 192 konut satışı ile Bursa ve 138 konut satışı ile Yalova izledi.

T.C. Maliye Bakanlığı verilerine göre 2019 yılı Şubat ayında bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 9,7 oranında artarak 67 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise yüzde 33,2 oranında artarak 83,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Şubat ayında vergi gelirleri geçen yılın aynı ayına göre yüzde 9,4 oranında artarak 57,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Faiz hariç bütçe giderleri ise yüzde 22,8 oranında artarak 69 milyar TL olmuştur. 2018 yılı Ocak-Şubat döneminde 201 milyon TL açık veren bütçe, 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde 11,7 milyar TL açık vermiştir. 2018 yılı Ocak-Şubat döneminde 12,5 milyar TL faiz dışı fazla verilmiş iken 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde 10,3 milyar TL faiz dışı fazla verilmiştir. 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 37,5 oranında artarak 163,9 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise yüzde 47 oranında artarak 175,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde vergi gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 8,2 oranında artarak 113,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Faiz hariç bütçe giderleri ise yüzde 43,9 oranında artarak 153,6 milyar TL olmuştur.

2018 yılı ikinci çeyrekte Türkiye ekonomisi yani GSYH yüzde 5,4 büyürken, inşaat sektörü yüzde 0,8 büyümüş, bunun sonucunda da ekonomimizin göreceli olarak hızlı büyümüş olmasına karşın inşaat sektöründeki büyüme ise durgunlaşmıştır. Yılın ikinci çeyrekleri itibariyle gerçekleşen büyüme oranlarına bakıldığında; 2015 yılında %9,3, 2016 yılında %12,6 ve 2017 yılında %5,1 büyüyen inşaat sektörünün 2018 yılında %0,8 büyüdüğü, bir başka deyişle büyüyemediği görülmektedir.

İnşaat sektörü ile GSYH değerleri arasındaki ilişkiye bakıldığında 2010- 2013 yılları arasında inşaat sektörü büyümesi GSYH'nin büyümesine göre yaklaşık 2 misli olarak gerçekleşmiştir. 2014 ve 2015 yıllarında bu oranlar yaklaşık olarak aynı değerlerde olmuş, 2016 yılında yeniden inşaat sektörünün büyüme oranı GSYH'nin büyüme oranının %68 kadar üstüne çıkmış, ancak 2017 yılında inşaat sektörünün büyümesi %22 kadar fazla olabilmıştır. 2017 yılının son çeyreğinde ise bu oran %12 kadar altına indikten sonra, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %10 oranda altında kalmıştır. Son olarak ikinci çeyrekte inşaat sektörü büyümesi GSYH'nin büyümesine göre %85 oranında altında gerçekleşmiştir. Özetle 2018 yılında, inşaat sektörünün büyümesi ile Türkiye ekonomisinin büyümesi arasındaki oransal değerlerdeki paralellik kaybolmuştur. Sonuç olarak, ekonomik büyüme değerlerimizin inşaat sektöründeki durgunluktan etkilenecek gibi görünmektedir.

İnşaat sektörü güven endeksinin 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerleri incelendiğinde son 5 yılın güven endeksi değerlerinin hep 75-79 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 53 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Geçtiğimiz Ağustos ayı değerindeki önemli orandaki azalma 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inen Eylül ayı değeri ile daha da kötü bir durumun oluşmakta olduğu izlenimi vermektedir.

Mevcut inşaat işleri seviyesini ölçen endeksin, 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerleri incelendiğinde son 5 yılda boyunca süreklilik arz ederek 95-105 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 60 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Dolayısıyla Eylül ayında mevcut

inşaat işleri seviyesinde çok önemli bir gerileme olmuş ve 2010 yılından bu yana en yüksek aylık gerilemesini yaşamıştır.

Alınan yeni iş siparişleri ölçen endeks ise 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerlerinin son 5 yılda hep 63-68 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 48 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Bu değerler bizlere günümüz için inşaat işlerinde çok önemli bir durgunluk yaşandığını göstermektedir. Bu durgunluğun nedenleri olarak da öncelikle yeni inşaat yapım talebinin olmaması ve bu konulara yönelik finansman gereksinimlerinin yüksek maliyetler nedeniyle karşılanamaması olarak düşünülebilir. Bunların sonucunda da doğal olarak inşaat malzemesi gereksinimi azalacak ve var olan üretim kapasiteleri kullanılmayacak duruma gelebilecektir.

Yeni Ekonomi Programı'nda yer alan özel tüketim harcamaları ve özel yatırımların büyüme oranlarının %2 olarak açıklanması ile kamu yatırımlarının %36,1 oranında daralma öngörülmesi 2019 yılında inşaat sektöründe alışılmış büyümenin yerini küçülmeye bırakacağını işaretleri olarak da görülebilir.

Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönlü eğilime girmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörünü, kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir.

## 7. ÖZEL VERİLER

### 7.1. İstanbul İli



İstanbul, 28° 01' ve 29° 55' doğu boylamları ile 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında konumlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı

üzerinde yer almaktadır. İki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırladığı 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir. Bu nüfus, 7.529.491 erkek ve 7.499.740 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,10 erkek, %49,90 kadındır.

Ülkenin her açıdan en büyük kenti olması nedeniyle Anadolu'nun çeşitli bölgelerinden yoğun göç alan şehrin çevresinde, tanımlanan nedenlerle pek çok plansız yerleşim bölgeleri oluşturmuştur. Şehir her ne kadar Başkent olmasa da, Türkiye Gayrisafi Milli Hasılasındaki payı yaklaşık yüzde 23

düzeyinde olması, her yıl devlet bütçesine 40 katkı sağlayıp buna karşılık devlet harcamalarından sadece 7-8 dolayında pay alması ile Türkiye ekonomisinin de kalbi konumundadır. Yanısıra Finans sektörünün de merkezi konumunda olan şehrin Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'ine sahip olduğu da bilinmektedir.

Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörlerin alma nedeni ise İstanbul'un Coğrafi konumu itibariyle günün ilk 4 mesai saatinin Asya ülkeleriyle, ikinci 4 saatinin ise Avrupa ülkeleriyle çıkışıyor olmasıdır. Bu durum şehri doğal bir finansal merkez olma konumu getirmektedir. Yanısıra şehir hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahiptir. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26,5'ine ulaşmakta olup; ticaret, sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumundadır. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerın yüzde 27'si İstanbul'a aittir.

Şehir aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumunda olup; ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturmaktadır. Yanısıra, turizmin, özellikle de kongre turizminin merkezi olması açısından da ayrı bir öneme sahiptir. Şehrin otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. Ülke hava taşımacılığının merkezi durumunda olan şehrin Avrupa yakasında mevcut, dünyanın sayılı havalimanlarından biri olan Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasındaki Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'un hava taşımacılığına hizmet etmektedir.

## 7.2. Beyoğlu İlçesi:

### İstanbul İlçeleri Haritası



Beyoğlu ilçesi yukarıda ki İstanbul haritasında konumu belirtilmiş olup, İstanbulun Avrupa yakasında ve haliçin kuzeyinde yer almaktadır. Beyoğlu nüfusu 2017 yılına göre 236.606. Bu nüfus, 121.328 erkek ve 115.278 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,28 erkek, %48,72

kadındır. Yıllara göre nüfu hareketleri aşağıdaki tabloda belirtilmiş olup İlçe nüfusunun son 10 yılda azaldığı gözlemlenmektedir.

Yıl	Beyoğlu Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	236.606	121.328	115.278
2016	238.762	122.559	116.203
2015	242.250	124.594	117.656
2014	241.520	123.863	117.657
2013	245.219	126.062	119.157
2012	246.152	125.983	120.169
2011	248.206	126.468	121.738
2010	248.084	126.074	122.010
2009	244.516	124.038	120.478
2008	245.064	124.701	120.363

Tarihi yarımadanın ve Haliç'in karşısındaki bu kozmopolit İstanbul ilçesi, şehrin de kalbinin attığı yer. Günümüzde bir kültür, sanat, eğitim, alışveriş ve eğlence merkezi olan bu tarihsel ve turistik açıdan çok zengin ilçe, 1926 yılından bu yana ilçe statüsüne sahiptir.

Beyoğlu, Nostalji kokan sokakları, sahafları, kitapçıları, festivalleri, etkinlikleri, sinemaları, pasajları, finans merkezleri, tiyatroları, barları, sokak müzisyenleri, lokantalarıyla Kültürel ve Turistik bir dünyadır.

Beyoğlu İlçesin de: Taksim Meydanı, Taksim Gezi Parkı, İstiklal Caddesi, Kamondo Merdivenleri, Çiçek Pasajı, Galata Kulesi, Galata Mevlevihanesi, Saint Antoine Kilisesi, Tophane-i Amire, Kılıç Ali Paşa Camii, Aziz Antuan Katolik Kilisesi, Polonyalı Şair Adam Mickiewicz'in Müzesi, Tarihi Pera Palas Oteli, Tophane Saat Kulesi, Deniz ve Su Ürünleri Müzesi, İstiklal Caddesi'ndeki Galatasaray Müzesi, Atlas Pasajı, Beyoğlu Pasajı, Miniatürk, Yeşilçam Sokağı, Galatasaray Hamamı ile İlçedeki eğitim kurumları ise şöyle: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi merkez kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Gümüşsuyu ve Taşkişla Kampüsleri, Saint Benoît Fransız Lisesi, Galatasaray Lisesi, Avusturya Lisesi ve İtalyan Lisesi ve ayrıca yine Atatürk Kültür Merkezi, İngiliz Bahriye Hastanesi, Haliç Kongre Merkezi, Kasımpaşa Stadı, Dolmabahçe Camii ve bunlar gibi birçok tarihi ve kültürel sosyal alanları vardır.

İlçede 45 adet mahalle bulunmakta olup Asmalımescit Mahallesi bunların en küçük ve en az nüfusa sahip olan mahallelerinden biridir.

### 7.3. İstanbul İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre İstanbul kuzeyden güneye doğru 4. Derece, 3. Derece, 2. Derece ve 1 Derece olmak üzere 4 ayrı deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir.

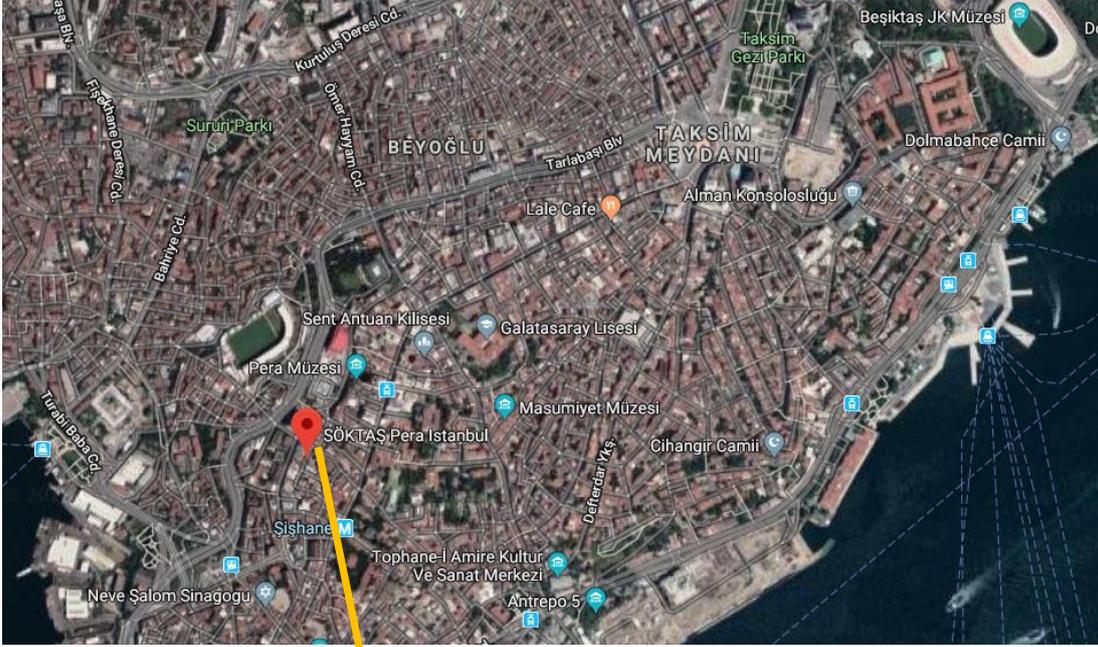
İstanbul ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Beyoğlu İlçesinin tamamı 2'inci derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmazlar Beyoğlu İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup; 1'inci derece deprem kuşağında konumlandır.



## 8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

### 8.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

#### 8.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan gayrimenkul,

Değerleme konusu taşınmaz, Asmalı Mescit Mahallesi, Minare Sokak, No:11 Beyoğlu-İstanbul adresinde, tapunun 1 pafta, 312 ada, 11 numarasında kayıtlı parsel üzerinde konumlandır. Batı yönünde Minare Sokak, doğuda 312 ada 29 numaralı parsel ve 312 ada 6 numaralı parsel, kuzeyde 312 ada 30 numaralı parsel, güneyde ise 312 ada 30 numaralı parsel ile çevrelenmiştir.

Taşınmaza ulaşmak için, Meşrutiyet caddesinde Pera Palas Oteli köşesine gelindiğinde sağ yöne Asmalı Mescit Caddesine dönülerek İstiklal Caddesi istikametine ilerlenirken sağ kolda Minare Sokağa girildiğinde 40 m ilerde sol kolda yer alan 11 kapı numaralı Söktaş Pera Apartmanı'dır.

Taşınmaz İstiklal Caddesi ile Meşrutiyet Caddesi arasında kalan bölgede yer almakta olup, Şişhane metrosuna, Galatasaray Meydanına, TRT Binasına, İngiliz Konsolosluğuna ve tünel meydanına yürüme mesafesinde, merkezi konumdadır. Toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

Taşınmazın çevresinde ağırlıklı olarak ticari ve turistik amaçlı yapılanma mevcut olup; genellikle tarihi Pera Eski Eser dokusu içinde kalan 4-5-6 katlı apartman tarzı binalarının yer aldığı bir bölge özelliğini taşımaktadır. Taşınmazın yer aldığı sokakta otel ve ofis olarak kullanım yoğun olup Minare Sokak'ın giriş aldığı Asmalı Mescit Caddesi'nde ise özellikle zemin katlarda kafe-bar-restoranlar yer almaktadır. Bölgede yer alan binaların bir kısmı değerlendirme konusu taşınmaz gibi eski eser olup restorasyonu yapılmış binalardır. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır, kamu hizmetlerinden tam olarak istifade etmektedir.

### 8.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalı Mescit Mahallesi, Minare Sokak No:11 adresinde yer alan 312 ada 11 parselde kayıtlı 350,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan **"Mağaza, Apartman"** vasıflı tescilli 2. grup eski eserdir.

Söz konusu yapı; 1 Bodrum kat, Zemin kat, biri Asma kat olmak üzere 4 Normal kat olarak toplamda: 6 katlı bir binadır ve bağımsız bölümlere ayrılmamış, kat irtifakı yapılmamıştır. 3-B Yapı sınıfında kısmen yığma tarzı yapılmış olan eski eser tescilli söz konusu bina çelik konstrüksiyonla güçlendirme yapılarak kullanılmaktadır. Bodrum kat sokak kotuna çok yakın kotta olduğundan Garaj ve mekanik tesisat katı olarak kullanılmaktadır, Zemin kat müşterinin şow room'u olarak, 1. ve 2. Katlar, ofis katları olarak, 3. ve 4. Katlar ise müşterinin İstanbul'da ki lojmanları olarak kullanılmaktadır. En üst katın üzeri teras konumunda kullanılmaktadır. Söz konusu yapının 14.02.2006 tarihli yapı ruhsatı ve eki mimari projesine göre inşaat alanı aşağıda ki gibidir;

<b>BODRUM</b>	: 215,25 m <sup>2</sup>	215,25 m <sup>2</sup>
<b>ZEMİN</b>	: 215,25 m <sup>2</sup>	215,25 m <sup>2</sup>
<b>1. Kat</b>	: 215,25 m <sup>2</sup>	215,25 m <sup>2</sup>
<b>2. Kat</b>	: 215,25 m <sup>2</sup>	215,25 m <sup>2</sup>
<b>3. Kat</b>	: 215,25 m <sup>2</sup>	215,25 m <sup>2</sup>
<b>4. Kat</b>	: 215,25 m <sup>2</sup>	215,25 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	: <u>14,40 m<sup>2</sup></u>	<u>14,40 m<sup>2</sup></u>
<b>TOPLAM</b>	<b>1.305,90 m<sup>2</sup> Net</b>	<b>1.305,90 m<sup>2</sup> Net</b>

Ancak, 14,40 m<sup>2</sup> Balkon alanı ilavesi ile **TOPLAM ALAN 1.305,90 m<sup>2</sup>** (232,22 m<sup>2</sup> Ortak Alanlar dâhil) dir. Rapora konu taşınmaz V-D yapı sınıfında, Çelik konstrüksiyonla güçlendirilmiş Kısmi Yığma Karkas tarzda inşa edilmiş bina bitişik nizamdadır. Yapının İncelenen Yapı Ruhsatına ve Ruhsatına esas Onaylı Mimari Projesine göre bina 1 Bodrum Kat, Zemin Kat ve 4 Normal Kat (Tamamı açık Teras Alanı kullanılmaktadır) olmak üzere toplam 6 katlıdır. Rapora konu taşınmaz 350,00 m<sup>2</sup> arsa

üzerinde yer alan bitişik nizam yığma kâgir tarzdaki inşa edilmiştir. Binada elektrik, su, asansör, otopark, yangın sistemi mevcuttur. Binaya ait restorasyon projesinde balkonlar ve ortak alanlar dahil TOPLAM ALAN: 1.305,90 m<sup>2</sup> dir.

Restorasyon projesi ile mevcut hali arasında bazı farklılıklar bulunmaktadır:

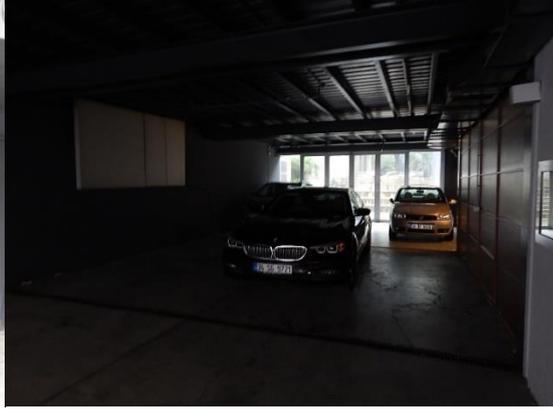
- Projesinde kat alanı içine dahil olan yangın merdiveni mevcutta binanın doğu cephesinde dış hacimde yer almaktadır. Bu değişiklikle katlarda yer alan verimli kullanım alanı artırılmıştır.
- Bodrum kat kotunda bahçede jeneratör odası yer almaktadır.
- Projesinde çatı kat planı yer almamaktadır. Mevcutta asansör ve merdiven alanının çatı katında da yer aldığı, yanı sıra çatının teras olarak inşa edildiği görülmüştür.

Binanın merdiven basamak, rıht ve sahanlıkları mermerdir. Binanın pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup çift camlıdır. Duvarlar plastik boyalıdır, kimi yerlerde duvar kâğıdı kaplıdır, tavanlar dekoratif asma tavadır. Binanın dış cephesi silikon esaslı renkli dış cephe kaplamalıdır. Ön cephesinde balkon hacimleri yer almakta olup korkulukları demirdir. Bahçe zemini kısmen beton kısmen toprak üzeri çakıl taşlarıyla kaplıdır. Bu farklılıklar değerlendirilmesinde göz ardı edilmiştir.

### 7.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

#### Bodrum Katı:

Taşınmazın bodrum katı mahallinde mimari projesinde olmayan Garaj olarak kullanılmaktadır. Bu kısımda zeminler beton olup yine bu kısımda alçı ve ahşap malzemeler kullanılarak görevli alanı yaratılmıştır. Görevlinin kullandığı mutfak ve wc hacimlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Bodrum katta yer alan kazan dairesinde yerler seramik kaplı duvarları boyalıdır. Onaylı Mimari Projesine göre binanın bodrum katında Depo ve Sığınak alanları Garaj alanı olarak kullanılmaktadır, Görevli Odası, Kazan ve Hidrofor Odası, Jeneratör Odası ile merdivenkovanı gibi ortak alanlar yer almaktadır. Ayrıca binanın arka cephesine bakan birde bahçesi vardır. Garaj alanında yerler beton olup bu bölümde alçı ve ahşap malzemeler kullanılarak görevli alanı yaratılmıştır. Görevlinin kullandığı mutfak ve wc hacimlerinde yerler ve duvarlar seramik kaplıdır. Bodrum katta yer alan kazan dairesinde yerler seramik kaplı duvarlar boyalıdır.





## Zemin Katı

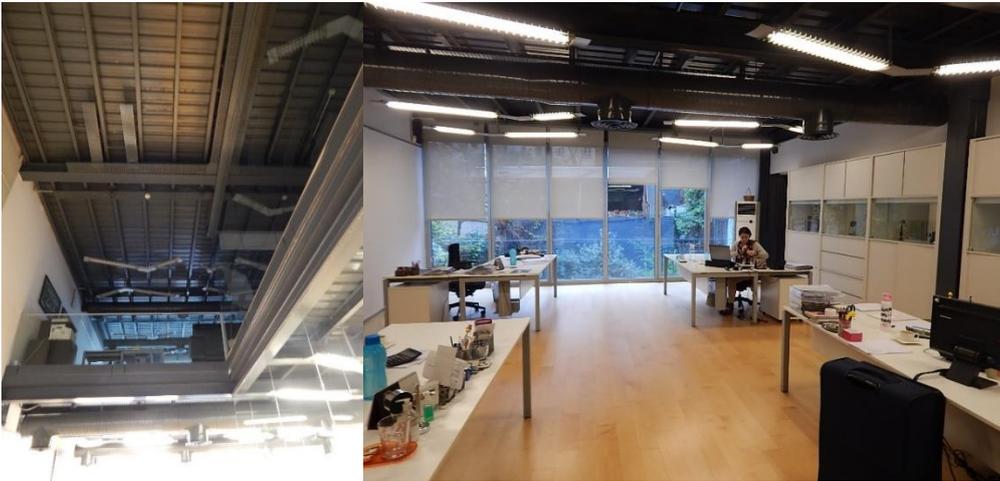
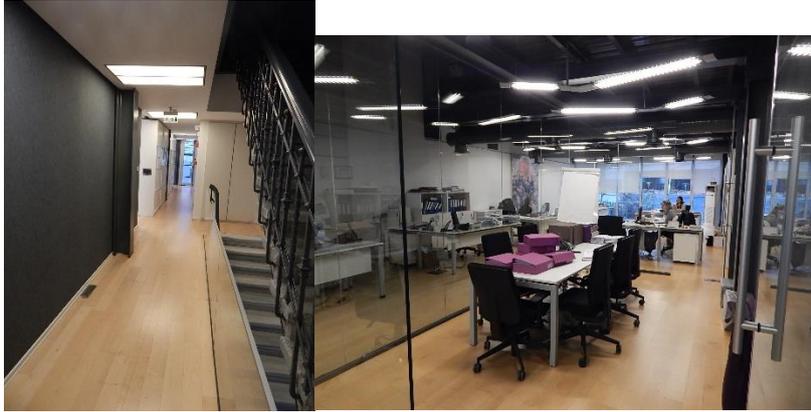
Zemin katta giriş ve güvenlik holü, ofis alanı, tuvalet ve depo alanları mevcuttur. Zemin katın giriş kapısı eski tarihi kapıdır. Katta yerler karo betondur. Giriş ve güvenlik holü ile ofis alanı cam panel ile ayrılmıştır.





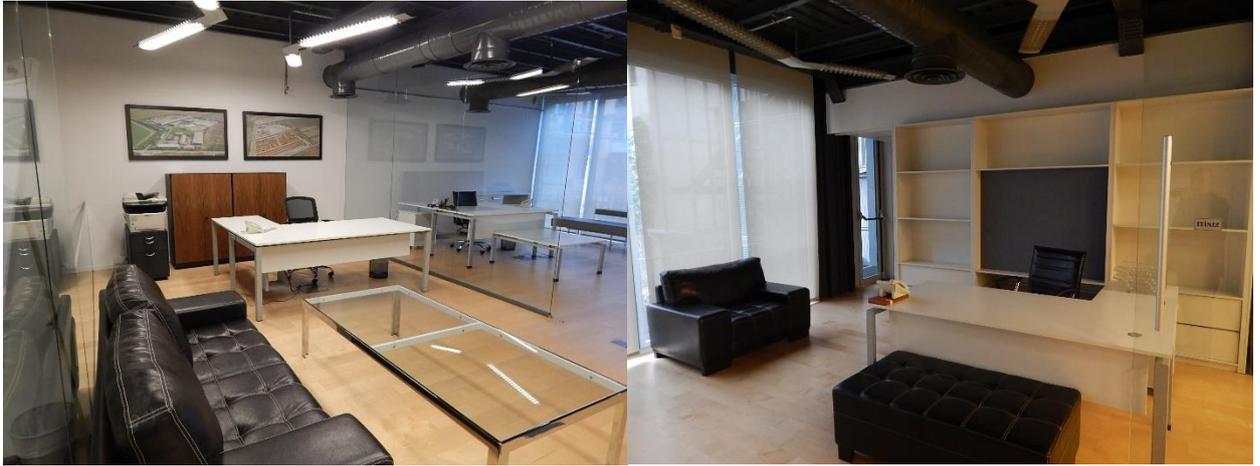
## 1. Normal Kat:

1. kat alanı ofis alanı olarak kullanılmaktadır. Katta yerler Lamine Parkedir. Ofis alanının içinde cam bölme ile küçük bir toplantı salonu oluşturulmuştur. Ayrıca bu kat ile 2. Kat arasında yaklaşık 20 m.<sup>2</sup> alana sahip galeri boşluğu yapılmıştır. Katta küçük bir mutfak alanı yer ve ayrıca bir adet bayan WC yer almaktadır. Mutfak alanında yerler mineflo olup mutfak dolabı, tezgâh ve lavabo mevcuttur. Tuvaletlerde yerler seramik kaplı olup duvarlar kısmen seramik kaplı kısmen boyalıdır.



## 2. Normal Kat:

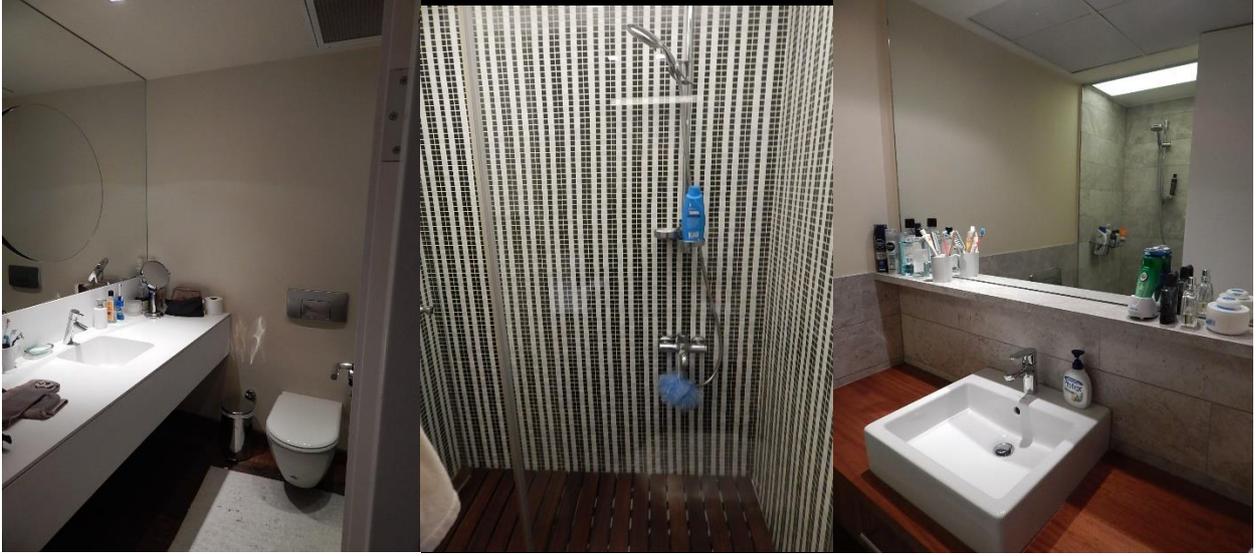
2. katta cam bölmelerle farklı büyüklüklerde ofis alanları ve toplantı salonu oluşturulmuştur. Duvarlar kısmen seramik kaplı kısmen boyalıdır. Duş alanında yerler ahşaptır.



### 3. ve 4. Normal Katlar:

Söz konusu yapının 3 ve 4. Katların da yer alan bölümler, Yönetim Lojmanları olarak kullanılmaktadır ve bir birleri ile yakın özelliklere sahiptirler. Her iki katta da ayrı ayrı olmak üzere 1 adet salon, 1 adet salona açık mutfak, 2 adet oda, 2 adet banyo ve 2 adet WC alanları vardır. Salon, mutfak, odalar, banyolar ve koridorlarda zeminler masif parke, WC ler de seramik kaplıdır. Salon ve odalarda duvarlar kısmen mat saten boya kısmen de duvar kâğıdı ile kaplanmıştır, Banyolar ve WC ler de duvarlar, yarı boya kadar fayans diğer yarısı boya yapılmış olup bir kısmı ise duvar kâğıdı tatbik edilmiştir. Banyolarda ahşap tezgâhlar ve seramik lavabolar ile seramik klozetler monte edilmiştir. Her iki katta da salonlara açık mutfaklar salonlardan ahşap servis setleri ile ayrılmışlardır. Ahşap mutfak dolapları ve suni granit tezgâhları çelik eviye ve armatür takımları mevcuttur. Her iki lojman ve tüm bina doğal gaz ile çalışan kazanlar ve çelik panel radyatörler ile ısıtılmaktadır. Ayrıca her süitin çelik daire kapısı, şöminesi vardır, pencerelerde alüminyum profilli ısıcamlar mevcuttur.





### 8.1.4. Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	: Orijinali Yığma Karkas + Çelik Konstrüksiyonlu Güçlendirme.
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Bitişik Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: Yapı Ruhsatı ve eki Onaylı mimari projesi ve mevcut durumuna göre; 1 Bodrum kat + Zemin kat + 4 normal kat + Teras
<b>Toplam Alanı (*)</b>	: Ruhsat, eki ve Onaylı mimari projesi göre; Toplam~ 1.305,90 m <sup>2</sup> Mevcut durumuna göre;
<b>Yaşı</b>	: ~ 12 (Yapı Ruhsatına göre 14.02.2006 Tadilat)
<b>Elektrik</b>	: Şebeke + Jeneratör
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Mevcut
<b>Havalandırma</b>	: Mevcut
<b>Asansör</b>	: Mevcut 1 Adet
<b>Yangın Merdiveni</b>	: Mevcut
<b>Park Yeri</b>	: Kapalı Otopark mevcut
<b>Dış Cephe</b>	: Kompozit Giydirme Cephe
<b>Güvenlik</b>	: Mevcut

## 8.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

### 8.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
<b>İLİ</b>	İSTANBUL	<b>NİTELİĞİ</b>	-
<b>İLÇESİ</b>	BEYOĞLU	<b>ARSA PAYI</b>	-
<b>MAHALLESİ</b>	ASMALIMESCİT	<b>BLOK</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	-	<b>KAT</b>	-
<b>SOKAĞI</b>	-	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	-
<b>MEVKİİ</b>	MİNARE	<b>TAPU TARİHİ/YEVMİYE</b>	28.03.2017/2937
<b>PAFTA NO</b>	1	<b>CİLT/ SAHİFE NO</b>	1/182
<b>ADA/PARSEL NO</b>	312 / 11	<b>TAPU TESCİL ŞEKLİ</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>ANAGAYRİMENKUL</b>
<b>VASFI</b>	MAĞZA APARTMAN		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	350,00 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
<b>MALİK VE HİSSELERİ</b>	İŞ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.		HİSSESİ: 1/1

### 8.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

TKGM web Portalında 28.09.2020 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

#### 312 ADA - 11 PARSEL "MAĞAZA, APARTMAN"

TKGM online sisteminden 28.09.2020 tarihi, saat 12:57 itibarıyla alınan takbis belgelerine göre, rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- Eski Eserdir 23.06.1988 Tarih 2937 Sayılı
- Koruma Gurubu 2'dir 13.12.2006 Tarih 4613 Sayılı

#### **Şerhler Hanesinde:**

- Finansal Kiralama Şerhi: Finansal Kiralama Faktoring ve Finansman Şirketleri Birliğinin 24/03/2017 Tarih 17003103 Sayılı Sözleşme İle. (28.03.2017 tarih 2937 sayılı)

### 8.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB Portalından 28.09.2020 tarihinde, saat: 12:57'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz; İş Finansal Kiralama A.Ş. tarafından kiralanmış olup 28.03.2017 tarih 2937 yevmiye numarası ile tapu kaydına şerh olarak eklenmiştir. Söktaş Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile İş Finansal Kiralama A.Ş. arasında yapılan 24.03.2017 tarih ve 17003103 nolu finansal kiralama sözleşmesi uyarınca, 60 ay finansal kiralama sözleşmenin biteceği tarihtir ve Söktaş Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ'ye devrin gerçekleşeceği tarihe kadar değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyeti İş Finansal Kiralama AŞ'ye aittir.

### 8.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB Portalından 03.12.2018 tarihinde, saat: 12:57'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup şerh ve beyan kayıtları taşınmazın kuru mülkiyetini ilgilendirmektedir. Söktaş Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile İş Finansal Kiralama A.Ş. arasında yapılan 24.03.2017 tarih ve 17003103 nolu finansal kiralama sözleşmesi uyarınca, sözleşmenin biteceği ve Söktaş Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ'ye devrin gerçekleşeceği tarihe kadar değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyeti İş Finansal Kiralama AŞ'ye aittir. Finansal Kiralama Sözleşmesi bitene kadar ya da sözleşmenin iptaline dair herhangi bir koşul oluşmadığı sürece gayrimenkulün devri ya da satışı mümkün değildir.

"MAĞZA APARTMAN " nitelikli ana gayrimenkul için hazırlanan değerlendirme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu değildir.

## 8.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

### 8.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri vs. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar “Çevre Düzeni Planı” 1/5000 ölçekli planlar “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak “Uygulama İmar Planı” olarak kullanılırlar.

### 8.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmez. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağını, nasıl yapılacağını, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağını belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde

Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüt raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhit, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile

birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

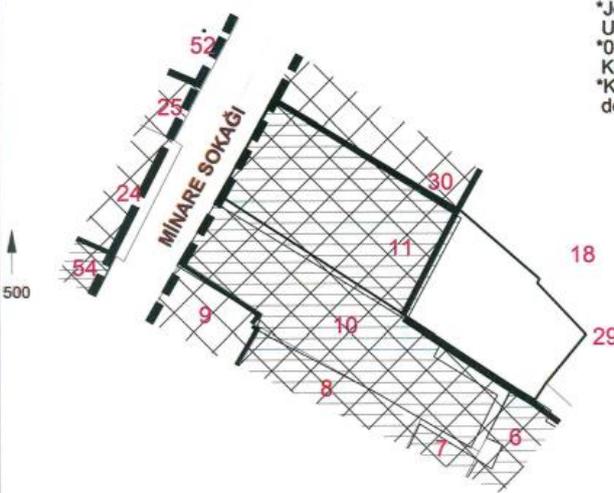
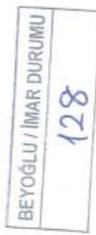
### 8.2.5.3 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı 312 ada-11 parselin; **21.12.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar planında yer aldığı, 07.10.2005 tarih ve 1340 sayılı “Koruma Bölge Kurulu” kararı ile II. grup eski eser kaydının olduğu ve Turizm + Ticaret + Hizmet alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Ancak 21.12. 2010 tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar planı, İstanbul 7. İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir. İlgili Belediye İmar Bilgi yazısı aşağıda gösterilmiştir.**

**20.04.2018 tarih ve 6289 sayılı “İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu” kararına istinaden 02.08.2017 tarih ve 5628 sayılı Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu, Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir. Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılabilmektedir.**



## İMAR DURUM BİLGİ YAZISI

T.C. <b>BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b> İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı :5813 Tarih:11.09.2020		Adı : ..... Soyadı:..... SÖKTAŞ TEKSTİL SAN. VE TİC. AN. ŞTİ. Adres: ..... CUMHURİYET MAH. AKELLER CAD. NO:54 SÖKE-AYDIN İlgi :09.09.2020.Tarih ve .5813.....Sayılı Yazıya Karşılıktır. Dilekçeye	
İmar Durumu ve inşaat şartları mer'î imar planı mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir.Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir.İnşaat yaptırılmaz.İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. Proje ile müracaat esnasında Fen İşleri Müdürlüğü'ce tasdikli foseptik veya kanal projesi, tapudan alınacak röperli kroki, Harita Müdürlüğü'nden alınacak imar istikamet rölevesi, blok ebatları, ön arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif en-boy kesitleri eklenecektir.			
		<p>*Otopark Yönetmeliğine tabidir. *Jeoloji ve yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 alanında kalmaktadır. *07.10.2005 tarih ve 1340 sayılı Koruma Bölge Kurulu kararı ile II.Grup tescilli eski eserdir. *Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.</p>	
			
*Plan notları ekidir.			
Mer'î İmar Planı		Bina Yüksekliği	İnşaat Nizamı <b>BİTİŞİK</b>
Adı - Paftası : KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI		Bina Derinliği	Bina Sahası Emsali %
Tastik Tarihi 21.12.2010		Ön Bahçe Mesafesi	İnşaat Sahası Emsali
Ölçeği 1/1000		Yan Bahçe Mesafesi	İmar Şartları Cephe Saha
Gabari İstikamet No		Arka Bahçe Mesafesi	
Bulunduğu Bld. Şb. <b>BEYOĞLU</b>		Kot Alınacak Nokta <b>YÖNT.</b>	Çatı Katı Yapılabilir <b>HAYIR</b>
Mahalle Adı <b>ASMALİMESCİT MAH.</b>		d-Beş yıllık Programda Değildir	
Caddeler/Sokak Adı <b>MİNARE SOKAĞI</b>		a-Konut Sahasında b-Ticaret ve Konut c-Ticaret	
Kadaströ	Pafta	Ada	Parsel
	1	312	11
Yüz Ölç.		İmar planında tahsis edildiği alan: <b>TURİZM+HİZMET+TİCARET (THT)</b>	
İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.			
Raportör	Adı: <b>GÜLÇİN YILMAZ</b> Soyadı: <b>LİMAN</b>	...../...../20.... İmza	İmar Ruhsat Adı: <b>ÖZDEN</b> Bürosu Amiri Soyadı: <b>YUMURTACI</b> ...../...../20.... İmza
İmar ve Şehircilik Bürosu Amiri	Adı: ..... Soyadı: .....	...../...../20.... İmza	İmar ve Şehircilik Müdürü Adı: <b>MEHMET</b> Soyadı: <b>KARAAŞLAN</b> ...../...../20.... İmza

### **Binanın Yasal İzin ve Belgeleri**

- **07.10.2005 tarih ve 1340 sayılı “Koruma Bölge Kurulu” kararı ile II. grup eski eser kaydı.**
- **21.12.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar planı.**
- **14.02.2006 tarih ve 20060118 numaralı yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesi.**
- **20.04.2018 tarih ve 6289 sayılı “İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu” kararı.**

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden; mevcut yapının 19.07.1984 tarih 808 sayılı kurul kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olduğu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.10.2005 tarih 1340 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlendiği bilgileri alınmıştır. Dosyasında taşınmazın 14.02.2006 tarih ve 20060118 numaralı yapı ruhsatı görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

\* Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 07.10.2005 tarih 1340 numaralı kararının eki olan rölöve, yeniden tasarımlama ve restorasyon projeleri görülmüştür.

#### **8.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

#### **8.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede; Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında meydana gelen değişiklik şöyledir; 21.12. 2010 tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar planı, İstanbul 7. İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir.

20.04.2018 tarih ve 6289 sayılı “İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu” kararına istinaden 02.08.2017 tarih ve 5628 sayılı Kurul Kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu, Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir. Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılabilmektedir.

#### **8.2.6. Hukuki Durum Analizi:**

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescid Mahallesi, 1 Pafta, 312 ada, 11 parsel numarasında kayıtlı 350,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “MAĞZA APARTMAN” nitelikli ana gayrimenkuldür. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB Portalından 03.12.2018 tarihinde, saat: 12:57’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre; **söz konusu taşınmaz İş Finansal Kiralama A.Ş. tarafından kiralanmış olup 28.03.2017 tarih 2937 yevmiye numarası ile tapu kaydına şerh olarak eklenmiştir. Söktaş Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile İş Finansal Kiralama A.Ş. arasında yapılan 24.03.2017 tarih ve 17003103 nolu finansal kiralama sözleşmesi uyarınca, 60 ay finansal kiralama sözleşmenin biteceği tarihtir ve Söktaş Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ’ye devrin gerçekleşeceği tarihe kadar değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyeti İş Finansal Kiralama AŞ’ye aittir.**

## 8.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

### 8.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır.

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için yasal hak alabilme olasılığı”, “Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantığı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

**Taşınmazın eski eser olması nedeni ile anıtlar kurulu onayı ile turizm + ticaret + hizmet alanında yer alması da dikkate alınarak bu yönde projelendirilmesinin en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.**

### 8.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge, parsel ve çevresi incelendiğinde, bölgenin Turizm, Kültürel ve Ticari fonksiyonlara uygun yapılaşmış olduğu, ayrıca tarihi İstanbul dokusuna uygun yapıların konumlandığı görülmektedir.

**Taşınmazın eski eser olması nedeni ile anıtlar kurulu onayı ile turizm + ticaret + hizmet alanında yer alması da dikkate alınarak bu yönde projelendirilmesinin en etkin ve verimli kullanım yöntemi olduğu görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **8.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:**

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Rapora konu taşınmaz; Değerleme konusu gayrimenkul II. Derece tescilli eski eserdir ve koruma grubu 2’dir. Bu sebeple Yapı Denetime tabii değildir.

#### **8.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:**

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemeye göre; mevcut yapının 19.07.1984 tarih 808 sayılı kurul kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olduğu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 07.10.2005 tarih 1340 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlendiği bilgileri alınmıştır. Dosyasında taşınmazın 14.02.2006 tarih ve 20060118 numaralı yapı ruhsatı ve eki aynı tarih ve 8176 numaralı onaylı mimari projesi olduğu görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

## DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 8.3. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

#### 8.3.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

##### **OLUMLU ETKENLER**

- İstanbul'un önemli ilçelerinden birinde yer alması.
- Deniz ulaşımı ve raylı sisteme yakın olması.
- Turizm ve Ticaret bölgesinde yer alması.
- Taşınmazın restore edilmiş olması.
- Otoparklı ve asansörlü bina olması.

##### **OLUMSUZ ETKENLER**

- Onaylı mimari projesi hilafında iç mekânında yapılmış kullanıma yönelik değişiklikler olması.

##### **FIRSATLAR**

- *Taşınmazın yakın çevresinde eski eser binaların otel olarak dönüşüme uğraması ve bölgenin turizm bölgesi olması.*

##### **TEHDİTLER**

- *Global olarak yaşanan finansal kriz ve bölgesel gelişmelerin Türkiye ye olumsuz etkileri sonucu gayrimenkul ve turizm sektörünün de olumsuz etkilenmesi.*

### 8.4. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor 'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

### 8.5. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

- **Piyasa Değeri Yaklaşımı**
- **Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması yapılmıştır.**

### 8.5.1. Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, serbest piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

#### Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### Satılık Komple Binalar:

**EMSAL 1** Raporu konu taşınmazla aynı bölgede, Beyoğlu'nda, Asmalı mescit Caddesine, 8 katlı, 49 m<sup>2</sup> oturumlu bina toplamda 390 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan, aşınma ve eskimesi olan asansörlü emsal bina 7.200.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.

**(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 18.460- TL) ŞİŞLİ EMRE EMLAK: (0532) 466 3838**

**EMSAL 2** Raporu konu taşınmazla aynı bölgede, Beyoğlu'nda, İstiklal caddesi paralelinde, 7 katlı, 60 m<sup>2</sup> oturumlu bina toplamda 550 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan, aşınma ve eskimesi olan II. Derece tarihi emsal bina 21.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha yüksek şerefiyelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur

**(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 39.000- TL) GÖKTÜRK VOGUE EMLAK: (212) 322 2686**

**EMSAL 3** Raporu konu taşınmazla aynı bölgede, Beyoğlu'nda, Asmalı mescitte, 8 katlı, 65 m<sup>2</sup> oturumlu bina toplamda 600 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan, aşınma ve eskimesi olan II. Derece tarihi emsal bina 7.250.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.

**(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 12.083- TL) REMAKS PIER EMLAK: 0 (212) 327 0077**

**EMSAL 4** Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Beyoğlu'nda İstiklal Caddesinde Galatasaray'a yakın, 6 katlı, 65 m<sup>2</sup> oturumlu toplamda 400 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan emsal bina 35.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibariyle rapora konu taşınmazdan yüksek şerefliyelelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.

**(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 87.500- TL) OPTİMUM EMLAK: 0 (212) 252 3569**

**EMSAL 5** Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Beyoğlu'nda Asmalı mescitte, 5 katlı, 100 m<sup>2</sup> oturumlu toplamda 550 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan emsal bina 30.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibariyle rapora konu taşınmazdan yüksek şerefliyelelidir, Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.

**(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 54.545- TL) ALİ YAMAN: 0 532) 227 3407**

### Satılık Komple Binalar:

**EMSAL 1** Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Beyoğlu'nda, Şişane Metro durağı ve Tünele yakın, 50 m<sup>2</sup> oturumu olan, 8 katlı, toplamda 455 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan bir miktar aşınma ve eskimesi olan emsal bina 65.000 TL/Ay fiyatla kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle rapora konu taşınmaza yakın şerefliyelelidir, Kira bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. **(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 143- TL/Ay) ÖKTEM EMLAK: 0 (212) 217 2667**

**EMSAL 2** Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Beyoğlu'nda, Şişane Metro durağı ve Tünele yakın, 60 m<sup>2</sup> oturumu olan, 7 katlı, toplamda 430 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan bir miktar aşınma ve eskimesi olan emsal bina 30.000 TL/Ay fiyatla kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle rapora konu taşınmazdan düşük şerefliyelelidir, Kira bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. **(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 70- TL/Ay) IŞIK EMLAK: (212) 244 5174**

**EMSAL 3** Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Beyoğlu'nda, Tünele yakın, 60 m<sup>2</sup> oturumu olan, 7 katlı, toplamda 400 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan bir miktar aşınma ve eskimesi olan emsal bina 30.000 TL/Ay fiyatla kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle rapora konu taşınmazdan düşük şerefliyelelidir, Kira bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.

**(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 75- TL/Ay) KUŞYAPI EMLAK: 0 (212) 231 9440**

**EMSAL 4** Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Beyoğlu'nda, İstiklal caddesinden girişli, 160 m<sup>2</sup> oturumu olan, 3 katlı, toplamda 640 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan bir miktar aşınma ve eskimesi olan emsal bina 70.000 TL/Ay fiyatla kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle rapora konu taşınmaza yakın şerefliyelelidir, Kira bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.

**(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 109- TL/Ay) KUŞYAPI EMLAK: 0 (212) 231 9440**

**EMSAL 5** Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Beyoğlu'nda, İstiklal caddesinde, 90 m<sup>2</sup> oturumu olan, 7 katlı, toplamda 700 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan bir miktar aşınma ve eskimesi olan emsal bina 150.000 TL/Ay fiyatla kiralıktır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle rapora konu taşınmazdan yüksek şerefliyelelidir, Kira bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.

**(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 215- TL/Ay) KUŞYAPI EMLAK: 0 (212) 231 9440**

## Regrasyon Yöntemi

Taşınmazlar için regrasyon yöntemi taşınmaz değerinin önemli belirleyicilerinin tanımlanması ve miktarının ölçülmesi için taşınmazın ilgili karakteristiklerle birlikte değerlendirilmesini sağlayan istatistiksel bir teknik olarak tanımlanabilir. Alım-satım değerlerinden hareketle hesaplanmasından dolayı ve çok fazla taşınmaz değeri kullanıldığından yöntemin doğruluğu artmaktadır. Uygulamada zor olmasına karşılık, alım-satım değerine çok yaklaşması açısından tercih edilebilecek bir yöntemdir. Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların İmar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Regresyon tablosu düzenlenip **XLSTAT programı** ile regrasyon denklemi elde edilmiştir. Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu regrasyon denklemi ile ulaşılmıştır.

## BEYOĞLU BİNA "LİNEER REGRASYON YÖNTEMİ" İLE KİRA DEĞERİNİN ÇÖZÜMÜ

**XLSTAT**<sup>®</sup>  
your data analysis solution

DATA	YAPI ALANI	PAZ.SATIŞ DEĞERİ	YAPI BİLGİSİ	YAPI PUANI	KONUM PUANI	BİRİM DEĞERİ
EMSAL1	390 m2	6,840,000 TL	49 M <sup>2</sup> TABAN OTURUMU 8 KAT	5	5	17,538 TL/m2
EMSAL2	550 m2	19,350,000 TL	60 M <sup>2</sup> TABAN OTURUMU 7 KAT	6	7	35,182 TL/m2
EMSAL3	600 m2	6,887,500 TL	65 M <sup>2</sup> TABAN OTURUMU 8 KAT	2	5	11,479 TL/m2
EMSAL4	400 m2	31,500,000 TL	65 M <sup>2</sup> TABAN OTURUMU 6 KAT	8	8	78,750 TL/m2
EMSAL5	550 m2	27,000,000 TL	100 M <sup>2</sup> TABAN OTURUMU 5 KAT	6	8	49,091 TL/m2
<b>312/11</b>	<b>1,305.9 m2</b>	<b>₺ 30,688,650</b>	<b>215 M<sup>2</sup> TABAN OTURUMU 6 KAT</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>23,500 TL/m2</b>

**BİRİM DEĞERİ = -48884,6935891175+5261,41376311821\*YAPI PUANI+8851,52919539766\*KONUM PUANI**

## BEYOĞLU BİNA "LİNEER REGRASYON YÖNTEMİ" İLE KİRA DEĞERİNİN ÇÖZÜMÜ

**XLSTAT**<sup>®</sup>  
your data analysis solution

DATA	YAPI ALANI	PAZ.KİRA DEĞERİ	YAPI BİLGİSİ	YAPI PUAN	KONUM PUANI	BİRİM DEĞERİ
EMSAL1	455 m2	61,750 TL	50 M <sup>2</sup> TABAN OTURUMU 8 KAT	6	6	136 TL/m2
EMSAL2	430 m2	28,500 TL	60 M <sup>2</sup> TABAN OTURUMU 7 KAT	5	4	66 TL/m2
EMSAL3	400 m2	28,500 TL	60 M <sup>2</sup> TABAN OTURUMU 7 KAT	5	5	71 TL/m2
EMSAL4	640 m2	66,500 TL	160 M <sup>2</sup> TABAN OTURUMU 3 KAT	5	6	104 TL/m2
EMSAL5	700 m2	142,500 TL	90 M <sup>2</sup> TABAN OTURUMU 7 KAT	7	8	204 TL/m2
<b>312/11</b>	<b>1,305.9 m2</b>	<b>₺ 143,649</b>	<b>215 M<sup>2</sup> TABAN OTURUMU 6 KAT</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>110 TL/m2</b>

**BİRİM DEĞERİ = -177,464662973703+32,8095655958334\*YAPI PUANI+19,0124259081426\*KONUM PUANI**

### 8.5.2. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanır. **(Gelirler, giderlerden arındırılırken % 10 oranında gider olduğu dikkate alınmıştır)**

Değerlemeye konu bina için yapılan emsal çalışmaları sırasında bölgede yer alan binalara ilişkin kiralık ve satılık emsallere ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgenin ulaşım kolaylığı, yola cephesi, alanı, binanın inşaat kalitesi gibi özellikleri dikkate alındığında gayrimenkule yakın benzer özelliklere sahip emsal sayılabilecek yakın çevrede yer alan gayrimenkuller incelenerek rapora konu taşınmazın piyasa değeri takdirinde “Direkt Kapitalizasyon Yöntemi” de çalışmaya dâhil edilmiştir.

Bölgede yapılan emsal araştırmasında, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede kira talebinin oldukça yüksek olduğu, ortalama m<sup>2</sup> kira bedelinin 70 TL/m<sup>2</sup> ile 225 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olduğu, bölgede özellikle komple tüm binanın komple kiraya verilmesinin güçlüğünden kaynaklanan bu durumda komple bina kiralama için kurumsal firma olarak kullanılmak bağlamında kurumsal kiracı talebinin olduğu ve bu duruma göre rapor konusu bina için aylık uygun birim **kira değerinin; Regresyon analizi ile 110.-TL/m<sup>2</sup>/AY**, KAP oranlarının da yüksek seviyede olduğu konu taşınmazın **KAP oranının; % 5,50** seviyelerinde olacağı tespit edilmiştir. Buna göre gayrimenkullerin yasal durum piyasa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

ÜNİTELER	KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>	BİRİM KİRA TL/M <sup>2</sup>	AYLIK KİRA GELİRİ
6 KATLI BİNA	1,305.90	110.00	₺ 143,649
TOPLAM	1,305.90	110.00	₺ 143,649
YILLK BRÜT KİRA GELİRİ	₺ 1,723,788	NET İŞLETME GELİRİ	₺ 1,551,409
YILLIK İŞLETME GİDERLERİ	₺ 172,379	R <sub>0</sub> (Kap. Oranı)	0.055
<b>GELİR İLE BULUNAN DEĞER</b>	<b>₺ 28,200,000</b>		

### 8.5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme

Rapora konu taşınmaz bir bütün olarak iki değerlendirme yöntemine göre Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon yaklaşımları kullanılarak, aşağıdaki belirtildiği şekilde değerlendirilmiştir:

Değerleme Yöntemi	Taşınmazların Toplam Değeri (TL)
Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı ( Hesap tablosu )	28.200.000.-TL
Emsal Yöntemi ( 1,305.9 m <sup>2</sup> x 23.500 TL/m <sup>2</sup> = 30.688.550 TL )	30.688.550.-TL

- Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemine göre gayrimenkulün toplam değeri **28.200.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri **30.688.550 .-TL** olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak, değerlendirme konusu taşınmazın değer takdirinin “**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**” yöntemine göre yapılması uygun bulunmuştur.

Taşınmazın UFRS uyumlu bilgi amaçlı Arsa ve Yapı değer analizi aşağıdaki gibidir.

₺	26,470,500	ARSA DEĞERİ
₺	4,218,050	YAPI DEĞERİ
	<b>30.688.550 .-TL</b>	<b>TOPLAM DEĞERİ</b>

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan detaylı araştırmalara ve alınan bilgilere göre konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede benzer nitelikli müstakil parsellerde konumlu eski eser ve veya bu emsalde olan taşınmazların 17.000 – 78.000 TL/m<sup>2</sup> gibi geniş bir aralıkta satışa arz edilmekte olduğu ve rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir.

### 9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Değerlemesi yapılan

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescid Mahallesi, 1 Pafta, 312 ada, 11 parsel numarasında kayıtlı 350,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsası üzerinde kurulu, 1.305,90 m.<sup>2</sup> kapalı alana sahip “**MAĞZA APARTMAN**” nitelikli ana gayrimenkulün yasal durum değeri için;

**30.688.550.-TL (OtuzMilyonAltıYüzSeksenSekizBinBeşyüzElli TürkLirası)**

**36.212.489.-TL ( %18 KDV Dâhil)**

**4.269.230- USD (Dörtmilyonikiyüztümüşdokuzbinikiyütotuz Amerikan Doları) (KDV Hariç)**

**5.037.692 - USD (%18 KDV Dâhil)** piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

(\*) 22.09.2020 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 7,6251-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 7,6389.-TL, dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
<b>Osman N. ULUÖZYURT</b> İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145	<b>Hayrettin ELDEMİR</b> Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238

## 10. EKLER

## TAPU

ANA GAYRİMENKULUN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf
	İlçesi	BEYOĞLU/0					
	Mahallesi	ASMALIMEŞİT					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	MİNARE			TAPU SENEDİ		
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
1	312	11	MAGAZA, APARTMAN		ha	m <sup>2</sup> 350	
Sınırı	Paftasında						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
SATIŞ 1.100.000 TL. doları karşılığa							
1.430.000 YTL.							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tabii Şerh Münir ölü Mustafa Serih ERGEM adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Söktas Tekstil Sanayi Ve Ticaret ANONİM ŞİRKETİ :					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1839	1	182		16/03/2005	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline uygundur.					Sahife No.	
Sıra No.	3500					Sıra No.	
Tarih	17/05/2005					Tarih	
<p>NOT: Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yükümlü olduğu bilgileri bu tapu senedi ile tescil edilmiştir. Tebligat Kanunu Hükmüyle bu tapu senedi, tapu senedi Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p> 							

Ziraat Matbaacılık A.Ş. Ankara - 2002

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

## TAKYİDAT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-9-2020-13:47

**Kayı Oluşturan: AYDIN KATKAK**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
010420178775	2020003773106574	17877

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	312/11
Taşınmaz Kimlik No:	21219843	AT Yüzölçüm(m2):	350.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beyoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ASMALIMESCİD Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MİNARE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/182	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MAĞAZA, APARTMAN

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ESKİ ESERDİR 23,06,1988 TARİH 2937SAYILI( Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		-	-
Beyan	KORUMA GURUBU 2 DİR 13,12,2006 TARİH 4613 SAYILI( Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		-	-

1 / 3

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
376908636	(SN:6706983) İŞ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	350.00	350.00	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 28-03-2017 2937	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: FİNANSAL KİRALAMA .FAKTÖRİNG VE FİNANSMAN ŞİRKETLERİ BİRLİĞİ nin 24/03/2017 tarih 17003103 sayılı Sözleşme ile.	İŞ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5167177) SÖKTAŞ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:7780013436	Beyoğlu - 28-03-2017 14:08 - 2937	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fAOmWGD203s kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

## FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ

BİRLİK TESCİL NO: .....  
 BİRLİK TESCİL TARİHİ: .....  
 SÖZLEŞME NO: 17003103

İŞ LEASING 

## FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ

İş Kuleleri, Kule:1 Kat:6, 4. Levent 34330 Beşiktaş / İstanbul adresinde faaliyet gösteren İş Finansal Kiralama A.Ş. (bu sözleşmede "Kiralayan" olarak anılacaktır) ile aşağıda yer alan taraflar arasında aşağıdaki şartlarda bir Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır.

Taraflar	TCKN / VKN	Sıfat	Adresi
SÖKTAŞ TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.	7780013436	Kiracı	CUMHURİYET MH. AKELLER CADDESİ NO:54 09200 SÖKE AYDIN
EYÜP HİLMİ KAYHAN	26935219300	Kefil	KÜLTÜR MAH. MUSTAFA MÜNİR BİRSEL SK. NO:1/7 KONAK İZMİR
MUHARREM HİLMİ KAYHAN	26938219246	Kefil	KÜLTÜR MAH.BEDİA MUVAHHİT SOK.NO:2/3 KONAK İZMİR
SÖKTAŞ DOKUMA İŞLETMELERİ SAN. VE TİC.AŞ.	7780470967	Kefil	İSLAM KERİMOV CAD. NO:16 SUNUÇU İŞ MERKEZİ B BLOK K:8 BAYRAKLI İZMİR

TABLO A

ÖDEME PLANI NO	SATICILAR	KİRALANAN	MAL BEDELİ (KDV Dahil)							
1700310301	SÖKTAŞ TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.	Eklî Proformalar	19.150.000,00 (TL)							
Ödeme Planı No	Kira Türü	Referans Tipi	Referans Oranı %	Faiz	Pröfinansman Oranı %	Faiz	Sözleşme Süresi(Ay)	Mülkiyet Devir Bedeli	Yatırım Durumu	Tesvik
1700310301	Sabit				6,50		61	650 EUR	Tesviksiz	
Sigorta Durumu										
Sigorta Kiralayan tarafından yapılacak olup sigorta primleri ayrıca tahsil edilecektir.										
Temerrüt Faiz Oranları										
Kira EUR: % 30, Masraf Döviz: % 30, Masraf TL: % 60										
Teminat Türü										
MÜTESELSİL KEFALET										
								Tutar	Açıklama	
								5.054.365,80 EUR		

## MADDE 1. TANIMLAR

Aşağıda yer alan kavramlar, işbu sözleşmede ve ekinde karşılıklı olarak gösterilen anlamları ifade etmek üzere kullanılmışlardır:  
**Kiracı:** Sözleşmeyi kiracı sıfatıyla imzalayan tarafı ifade eder.  
**Kiralanan:** Kiracının seçimi ile belirlenen, Proformada özellikleri ve satış bedeli belirtilen mal/mallar.  
**Sözleşme:** İşbu finansal kiralama sözleşmesi ve ekinin.  
**Özel Şart:** Taraflar arasında varsa kararlaştırılan Sözleşmenin eki niteliğindeki hükümler.  
**Sözleşme Süresi:** Kira Dönemi Başlangıç Tarihten (KDBT) itibaren başlamak üzere Tablo A'da belirtilen süre.  
**Geçici Ödeme Planı:** Sözleşmenin ekinde bulunan ve Kesin Ödeme Planı düzenlenene kadar geçerli olacak, Kiracının ödemesi gereken kira tutarlarını yüzdesele birim olarak, katma değer vergisini ve bu ödemelerin dönemlerini (vadelerini) gösteren ödeme planı.  
**Kesin Ödeme Planı:** Kiracının ödemesi gereken kira tutarlarını, tarihlerini (vadelerini) ve katma değer vergisini gösteren, Kiracıya tebliğ edilecek olan ödeme tablosu.  
**Kira Türü:** Geçici ve Kesin Ödeme Planında belirtildiği şekilde Kira Bedellerinin Sözleşme Süresince sabit kalması veya değişken olması.  
**Kira Dönemi Başlangıç Tarihi (KDBT):** Madde 7.1'de belirtilen esaslara göre tespit edilecek olan tarih.  
**Kira Bedeli:** Kesin Ödeme Planında vade ve tutarları gösterilmiş olan, kira tutarları.  
**Kullanım Yeri:** Tesellüm ve Kabul Belgesinde belirtilen, sigorta poliçesinde riziko adresi olarak esas alınan ve Kiralayanın yazılı izni olmadan değiştirilemeyecek olan yer.  
**Satıcı:** Kiralananın üreticisi, tedarikçisi ve/veya temsilcisi olan firmalar veya

Kiralayan veya Kiracı.

**Sipariş Teyidi:** Kiralananla ilişkin Satıcıya bildirilen, akreditif dahil satın alma koşulları.

**Pesinat:** Geçici Ödeme Planında belirtilen peşin ödeme tutarı.

**Proforma Fatura:** Kiralanacak malların özelliklerinin ve bedelinin belirtildiği Sözleşmeye ekli Satıcı teydi.

**Mülkiyet Devir Hakkı:** Kiracının Kiralananı Sözleşme Süresi sonunda satın alma hakkı.

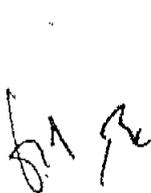
**Mülkiyet Devir Bedeli:** Kiracının Mülkiyet Devir Hakkı karşılığında ödemesi gereken ve Tablo A'da belirtilen bedel.

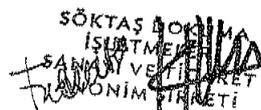
**Teminat:** Sözleşme kapsamındaki taahhüt, borç ve sorumluluklara ilişkin garanti olarak alınmış her türlü nakdi, aynı ve satış teminatları, garantiler, teminat mektupları, kefalet, rehin, ipotekler ve diğer her türlü teminatlar.

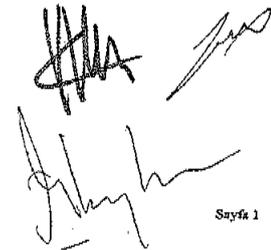
**Temerrüt Faizi:** Kiracının Kira Bedellerini, sigorta, masraf ve diğer borçlarını kısmen veya tamamen ödemesi halinde uygulanan ve oranları Tablo A'da belirtilen gecikme faizi.

**Tesellüm ve Kabul Belgesi:** Kiracının Kiralananı teslim aldığı, Kiralananların Sözleşme ekinde yer alan proforma faturalarda belirtilen cins, tür, marka, model ve tipe uygun, hasarsız, eksiksiz ve çalışır durumda olduğunu gösteren ve riziko adresini tespit eden belge.

**Kontrol:** Kiracının sermayesinin, asgari yüzde ellisine sahip olma şartı aranmaksızın, çoğunluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olunması veya bu çoğunluğa sahip olunmaması birlikte imzalı hisselerin elde bulundurulması veya diğer hissedarlarla yapılan anlaşmalara istinaden oy hakkının çoğunluğu üzerinde tasarrufla bulunulması suretiyle veya herhangi bir surette yönetim kurulu üyelerinin karara esas çoğunluğunu atayabilme ya da görevden alma gücünün elde bulundurulması.

 SÖKTAŞ TEKSTİL  
SANAYİ VE TİCARET  
ANONİM ŞİRKETİ

 SÖKTAŞ DOKUMA  
İŞLETMELERİ  
SANAYİ VE TİCARET  
ANONİM ŞİRKETİ



Sayfa 1

## YAPI RUHSATI

KİMDEN: SİSKA İNŞAAT A.Ş.

FAKS NO: 90212 288 41 77

16 KSM. 2011 17:24 51

## YAPI RUHSATI

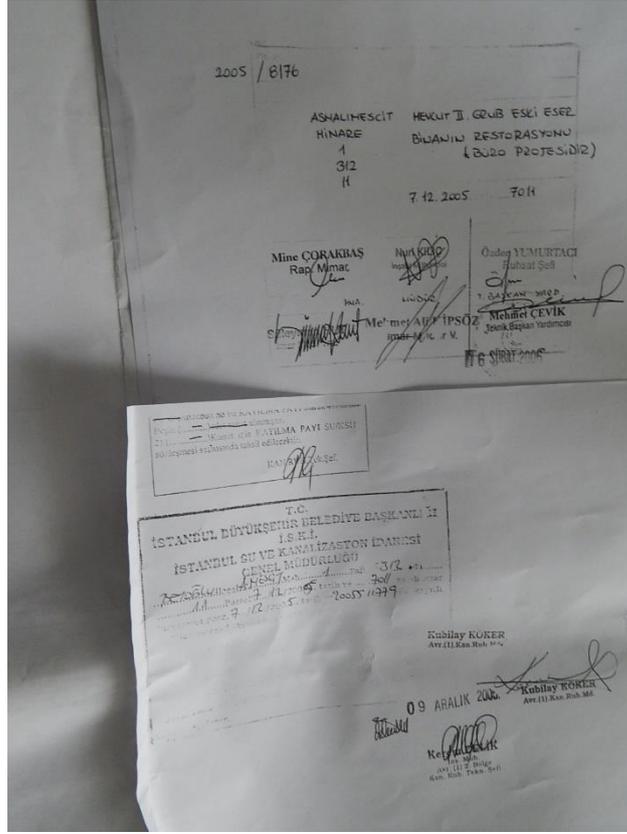
Şh. Adnan bey'in dikte



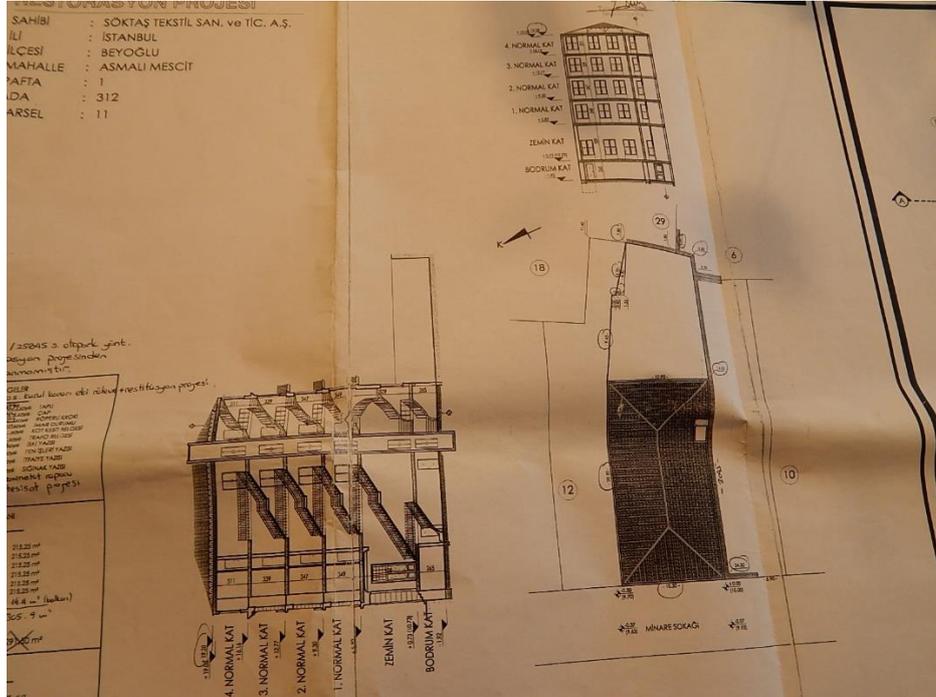
Ruhsat Takip No: 00001806

1. Ruhsatı veren kurum BEYOĞLU BELEDİYESİ		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforiklik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Dahççe duvarı <input type="checkbox"/> Yenilenme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi 14/02/2006		4. Ruhsat no 20060118			
İSTANBUL BEYOĞLU		5. Patla. yo. 1		6. Ada no. 312		7. Parsel no. 11			
Büceak Kıy. BEYOĞLU BELEDİYESİ		8. İmar planı onay tarihi 07/07/1993		9. Parselasyon planı onay tarihi / / 20		10. İmar durumu tarihi ve no 07/12/2005 / 7011			
Mahalle: ASMALI MESCİT MAH.		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) BÜRO / 350		12. Tapu tescil belgesi veren kurum BEYOĞLU TAPU SİCİL MÜDÜR		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 16/03/2005 / 1839			
Muhtarlık: MİNARE SOKAK		14. Zemin etüdü onay tarihi 21/12/2005		15. ÇED rap. onay tarihi / / 20		16. Planlanan inş. başlama tar. / / 20			
17. Planlanan inş. bitirimi tar. / / 20		18. Ruhsatın geçerlik tarihi / / 20							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı soyadı, unvanı SÖKTAŞ TEKSTİL SAN. TİC. A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı SİSKA İNŞ. TARH. MİM. MÜH. A.Ş.		25. Hukuki durumu H.Ş.		26. Adı soyadı, unvanı HADI DİLER			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi SÖKE		27. Bağlı olduğu V.D. BEŞİRTAŞ V.D.		28. Vergi dairesi sicil no 7710033209		29. Büro tescil no 04. İST. 182			
21. Vergi dairesi sicil no 7780013436		30. Sigorta sicil no		31. Mülcahahitlik karne no.		32. Sigorta s'clt. no.			
22. Adres CUMHURİYET MHA. KELLER CD. 88 SÖKE-AYDIN		23. İmza / /		33. Adres BURÇUKIZI SK. 33/1 ORTAKÇY- BEŞİRTAŞ-İST.		34. İmza / /			
35. Adres KASAP SK. ALTINAY İŞMERKEZİ NO:10 K:1		36. İmza / /		37. Adres / /		38. İmza / /			
42. Yapının Ünitelerinin Kullanma Amacı Büro		43. Ünite sayısı 5		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1073.68		45. Benzer yapı sayısı 1			
46. Toplam yapı sayısı 5		47. Yapıda başmısız bölünme sayısı 5		48. Toplam başmısız bölünme sayısı 5		49. Toplam inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 1305.9			
50. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 1305.9		51. Yapının toplam kat sayısı 6		52. İlave kat sayısı 4		53. Yapının yüksekliği (m) 19.28			
54. Yapının yüksekliği (m) 19.28		55. İlave kat yüksekliği (m) /		56. Yapının arazi 5		57. Yapının grubu 4			
58. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL) 1.103.00		59. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 1.440.407.70		60. Yapının arsa değeri (YTL) 134.522.64		61. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 1.574.930.34			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
62. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		63. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın teslati <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Anıma		64. PİŞİRME ALANLARI <input type="checkbox"/> Pano tencere <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrotorç		65. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel katıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme		66. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input checked="" type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Korozyon <input type="checkbox"/> Gaz beton	
67. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> FUEL-OİL <input checked="" type="checkbox"/> Doğal gaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		68. SICAK SU Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müşterek		69. YAKIT CİNSİ Yakıt cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Korpuzel <input type="checkbox"/> Prefabrik		71. DOŞEME <input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Aserolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
YAPI PROJELERİ									
73. Onay tarihi Mimari 14/02/2006 / 8176		74. Adı soyadı HADİ DİLER		75. Oda sicil no. 13818		76. Büro tescil no. 04. İST. 182			
77. Oda Belge no. 8B-05-2721P		78. Adresi KASAP SK. ALTINAY İŞMERKEZİ NO:10 K:1 ESENTEPE-İST.		79. İmza / /					
Estatik 14/02/2006 / 8176		NECME AYDIN		32096		34-0174			
8B-14418		KABİTHANE-İST.		MANDIRA SK. NO:22/5 KABİTHANE-İST.					
Çelektik 26/12/2005 / 940		ENVER PAKYÜREK		24581		1820027424			
8B-1744		ABDİ İPEKÇİ CAD. NO:21/5 BAYRAMPAŞA/İST.		MANDIRA SK. NO:22/5 KABİTHANE-İST.					
Mekanik tesisat 26/12/2005 / 940		ERKAN ALIOĞLU		12952		572			
JEODİZİK 21/12/2005 / 9095		YILMAZ DEMİREZ		1037		107			
9095						9095			

## MİMARİ PROJESİ

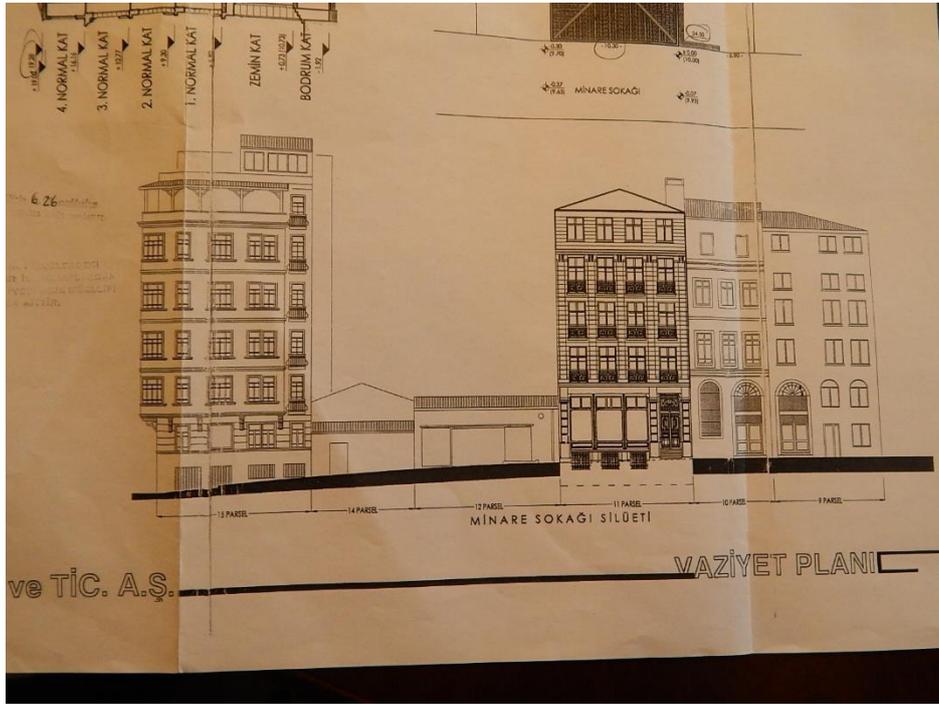
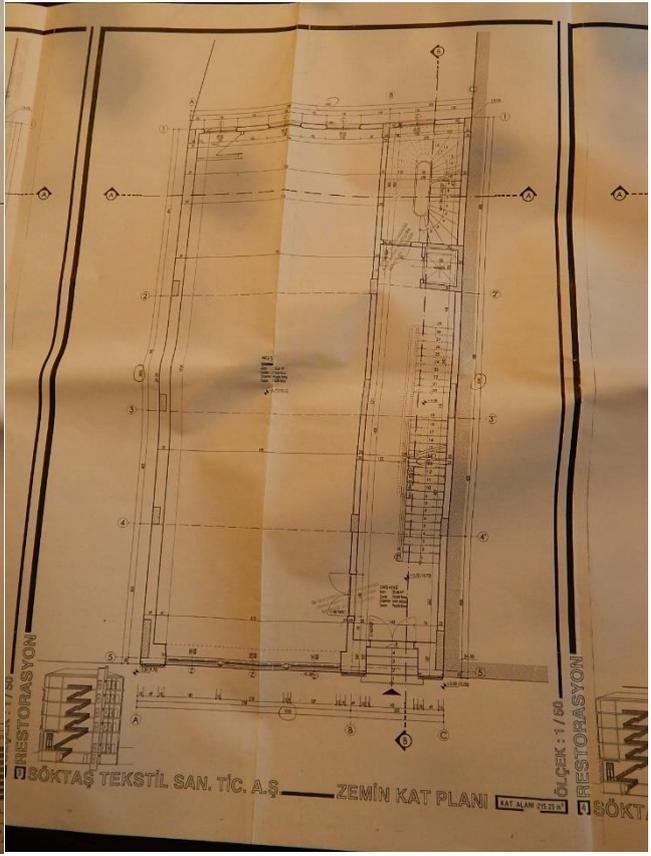
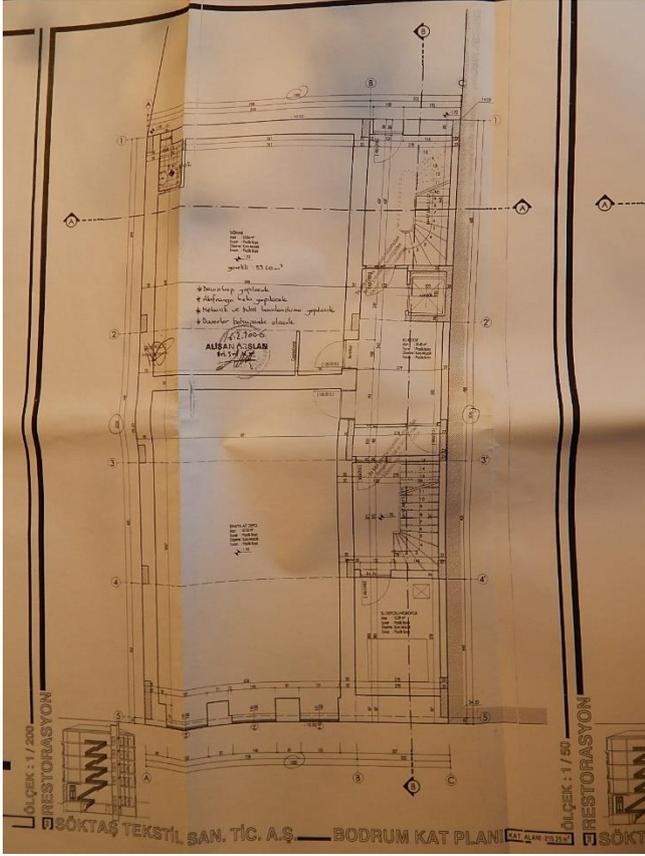


## VAZİYET PLANI

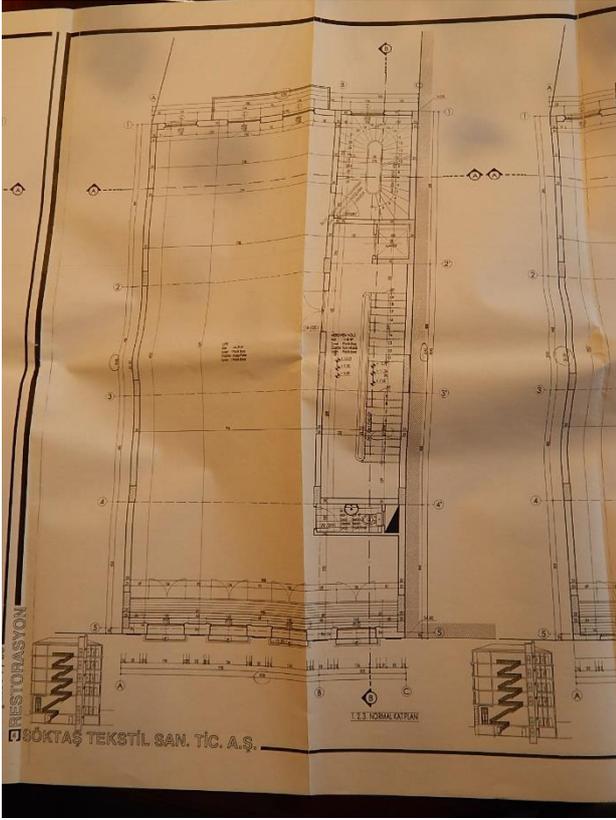


**BODRUM KAT PLANI**

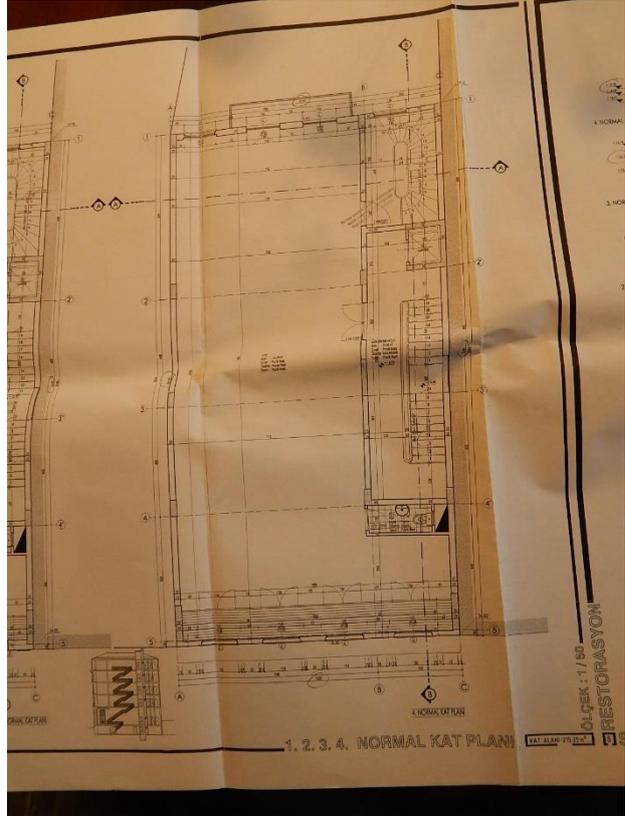
**ZEMİN KAT PLANI**



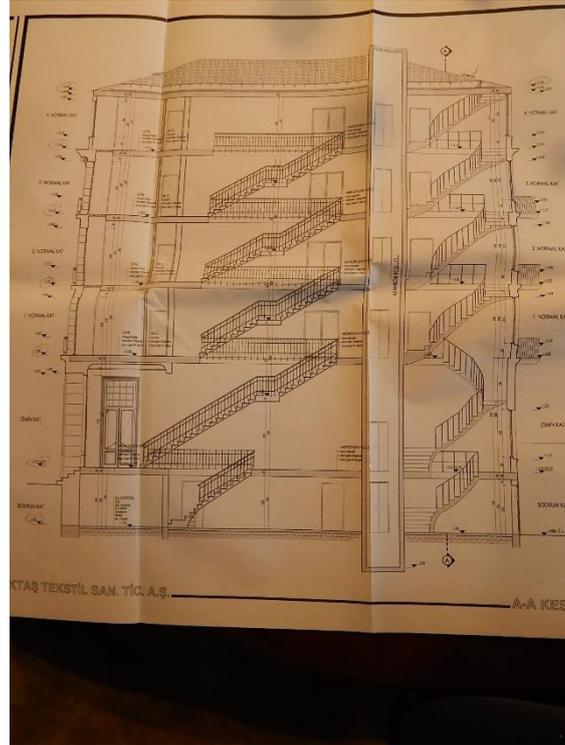
### 1. 2. VE 3. NORMAL KATLAR PLANI



### 4. KAT PLANI



### KESİT PLANI



## LİSANSLAR



## YETERLİLİK BELGELERİMİZ



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIK BİRLİĞİ

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.1567

**Sayın Osman Nuri ULUÖZYURT**  
(T.C. Kimlik No: 14138269420 - Lisans No: 401145 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIK BİRLİĞİ

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.1167

**Sayın Hayrettin ELDEMİR**  
(T.C. Kimlik No: 30046883664 - Lisans No: 400238 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

11193

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599

04/7/2008

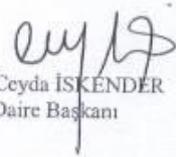
Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8  
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgede kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
  - Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
  - Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği
- hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00  
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

