



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEYOĞLU / İSTANBUL

(1 Adet Bina)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALKGYO-16

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 16
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçali Mahallesi, 57 ada, 14 numaralı parselde konumlu 10 Katlı Betonarme Karkas Bina vasfı ile kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	16.12.2016 / 2016-HALGGYO-16
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	14.11.2016 tarihinde, saat 16:53 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 57 ada, 14 parsel; "21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, H:21,50m. Ticaret (T3) ve Arkeolojik Park ve Sergi Alanı"nda kalmaktadır. *Uzman Notu: Beyoğlu Belediyesi İmar Bürosu'ndan alınan şifahi bilgide taşınmazın bulunduğu bölgede eski eser kalıntıları bulunduğu için Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmakta olup, yeni yapı yapılacağı zaman İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu (KTVKK)'ndan onay alınması gerekmektedir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 51.300. 000,-TL (ELLİBİRMİLYONÜÇYÜZ BİN TÜRK LİRASI) KDV HARİÇ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 277.000,-TL (İKİYÜZYETMİŞYEDİBİN TÜRK LİRASI/AY) KDV HARİÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ : 3.324. 000,-TL (ÜÇMİLYONÜÇYÜZYİRMİDÖRTBİN TÜRK LİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-13
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	14
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	14
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	14
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	15-...-18
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	19
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	20
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	20
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	21
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	21
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21-...-25
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	25
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	25
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	26
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	26
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	26
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	26
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	27
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	27
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	27
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	27-28
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	28
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	28
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	28
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	29

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	29
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	29
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	30
7 – SONUÇ	30-31
8 – EKLER	31
8-1 Uydu Fotoğrafı	31-32
8-2 Fotoğraflar	32-...-35
8-3 Belgeler	35-...-44
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	44
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	45
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	45
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	46
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	47
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	48

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor HALK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 16.12.2016 tarihinde 2016-HALKGYO-16 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

12.12.2016 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından mahallinde 12.12.2016 tarihinde çalışmalarına başlanarak 16.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

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

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı; A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi; Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok
Kat:7-8 No: 708-808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

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

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçali mahallesi, Meclisi Mebusan caddesi No: 13 ve tapuda 57 ada 14 parselde '10 Katlı Betonarme Karkas Bina' vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

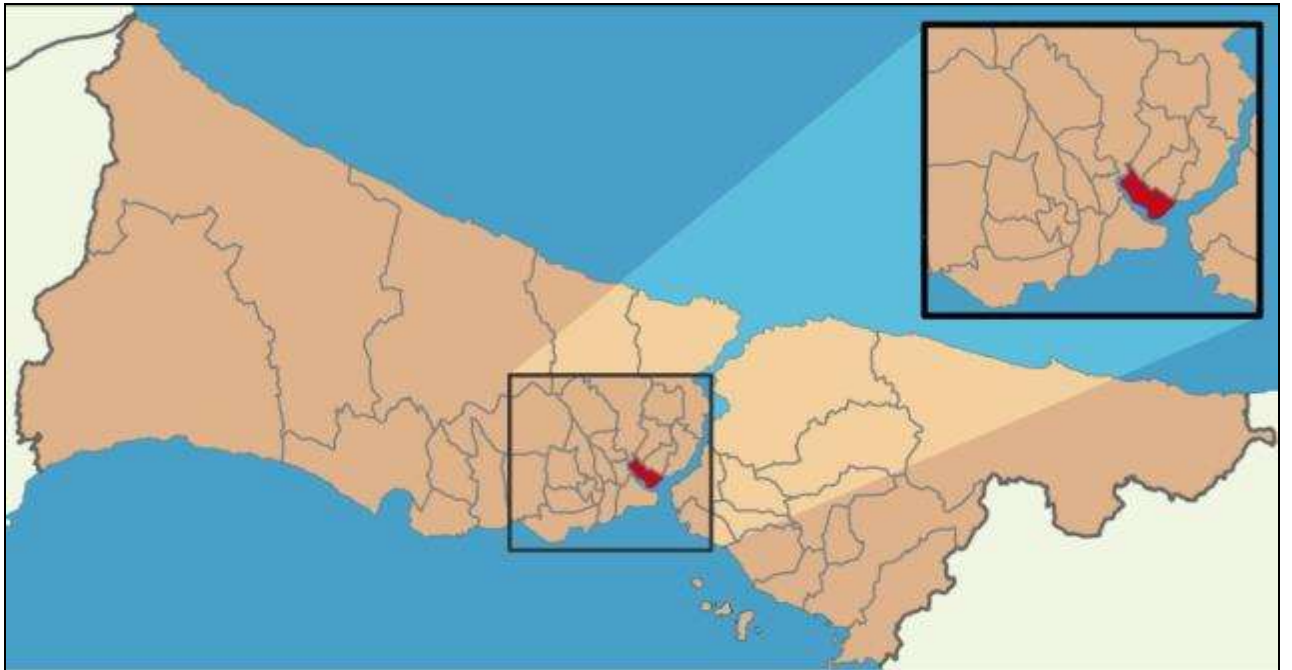
BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

İstanbul İli Genel Veriler



(İstanbul İl Haritası)



(Beyoğlu İlçe Haritası)



İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtalarının dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kismetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hıristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hıristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (peneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle

İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

İklim

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

Bitki Örtüsü

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



Kültür

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

Turizm

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

Ekonomi

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor.



İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerın yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayısı 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

Nüfus Ve Demografik Yapı

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

Beyoğlu İlçesi Genel Veriler

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ilçelerinden biri. Beyoğlu ilçesini kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesine İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır.

Tarihî yarımada'nın ve Haliç'in karşısında gelişen bölge Orta Çağ'dan itibaren, Yunanca'da "karşı yaka", "öte" anlamına gelen "Pera" adıyla anılmaktaydı. Türkler tarafından kullanılan "Beyoğlu" adının, bir beyin oğlunun bölgedeki konağından kaynaklandığı ileri sürülür. Bu konuda öne sürülen iki rivayetten ilki; Osmanlı Padişahı II. Mehmed döneminde, Trabzon İmparatorluğu Prensi Aleksios Komnenos'un İslamiyet'i kabul ederek bu bölgeye yerleşmesinden; ikincisi ise Padişah I. Süleyman döneminin Venedik elçisi Andrea Gritti'nin, Rum bir kadınla evlenmesi sonucunda dünyaya gelen oğlu Luigi Gritti'nin Taksim dolaylarında bir konakta oturmasından dolayı bu Beyoğlu adının kullanılmaya başlandığını belirtir 1925 yılında Pera kullanımı resmî yazışmalardan çıkarıldı ve Beyoğlu ismi kullanılmaya başlandı.

Galata'nın ilk çağlara dek uzanan tarihine karşın, Beyoğlu, 16. yüzyılın ilk yarısında, içinde tek tük yapıların yer aldığı, bağlık bahçelik bir alandı. Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla



yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıktı.

Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başladı. İlk önceleri, Fransız ve Venedik elçilikleri ile onların çevresinde yerleşmiş Fransisken misyonerleri yerleşmenin çekirdeğini oluşturuyordu. 17. yüzyılın başlarında Galata'yı gösteren bir gravürde surların dışında çok az bina gözükmemektedir.

1700'lerde Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile, bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. Dört yol, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmişti. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler vardı. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmıştır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla ya da alt katları taş ve üstleri ahşaptır. 18. yüzyılın sonunda İstanbul'a gelen Dallaway, Beyoğlu'nu Galata'nın yazlığı olarak tanımlıyor, yolların düzensiz olduğunu belirtiyor ve bu bölgede Fransız, İngiliz, Hollanda, Venedik, Rusya, İsveç, İspanya, Prusya ve Napolili diplomatların kışlık malikanelerinin bulunduğunu yazmıştır.

Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu uluslararası bir ticaret merkezi olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde idi. Bu yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişti. İkinci yarısında ise Galatasaray ile Taksim arası gelişti. Beyoğlu, artık kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. Yüzyılın sonunda, burada, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro vardı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştı. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılarla ya da azınlık mensuplarına verilmişti. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

20. yüzyılda Beyoğlu'nda Galatasaray ile Taksim arası önem kazandı. Bu alanda hala bahçeli konakların bulunması ve bunların apartmana dönüşmesi olanağı, buranın gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 1913'de ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır. Bu dönemde Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiştir. 20. Yüzyılın başlarında Beyoğlu'nda da yapılan apartmanların cephelerinde Art Nouveau üslubu uygulanmıştır.

Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi gösteriyorlardı. Sinema ve tiyatroları, lokanta ve pastaneleri, sanat galerileri ve mağazalarıyla hala kentin en seçkin semti idi. 1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azalttı. Hala bazı lüks mağazaların İstiklal Caddesi'ni terketmeyişi ve yoğun bir trafik akışı üzerinde oluşu eski kültürel düzeyinde olmasa bile Beyoğlu'nun canlılığını korumasını sağlamaktadır. Bununla birlikte, pek çok bina boş durmakta ya da atölye olarak kullanılmaktadır. Bu özellikler Beyoğlu'nda yavaş yavaş çöküntü alanının ilerlediğini göstermektedir. Beyoğlu, ilk önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır. Beyoğlu İstanbul'un en İstanbul kokan ilçesi olarak tanımlanabilir, kozmopolit teriminin hayat bulduğu yerdir. İstiklal Caddesi ve çevresindeki sokaklar yalnızca Beyoğlu'nun değil İstanbul'un da merkezi sayılabilir. İstiklal Caddesi dışında Cumhuriyet, İnönü ve Cihangir caddeleri de ticaret ve eğlence fonksiyonunun en belirgin oldukları yerlerdir. İlçe sınırları içinde yer alan çeşitli kültürel etkinliklerin yapıldığı tesisler, ilçenin bir kültür merkezi olmasını da



sağlamıştır. Sinemalar, tiyatrolar, gösteri merkezleri gibi yerler, Beyoğlu İlçesi'nde yaşayan nüfustan çok fazla nüfusun faydalandığı, İstanbul ve Türkiye genelinde bir anlam ifade eden yerlerdir. Ayrıca Beyoğlu Gürcü ressamların oluşturduğu Pirosmani Sanat galerisine de ev sahipliği yapmaktadır.

Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasası

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

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

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

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ	: İSTANBUL-BEYOĞLU
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: KILIÇALI
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 138
ADA NO	: 57
PARSEL NO	: 14
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: 10 KATLI BETONARME KARKAS BİNA
B.B. NİTELİĞİ	: -
KAT/ BB.NO	: -
ARSA ALANI	: 1.196,50 m ²
ARSA PAYI	: -
YEVMIYE NO	: 9879
CİLT NO	: 11
SAHİFE NO	: 1004
TAPU TARİHİ	: 10.10.2013
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input checked="" type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/>

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

14.11.2016 tarihinde, saat 16:53 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "10 Katlı Betonarme Karkas Bina" nitelikli ana taşınmaz ekspertiz tarihi itibariyle boş olan ve tadilat çalışmalarının devam ettiği işyerlerine ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir.

Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)** üretilmeye başlanmıştır.

Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlenmiştir.

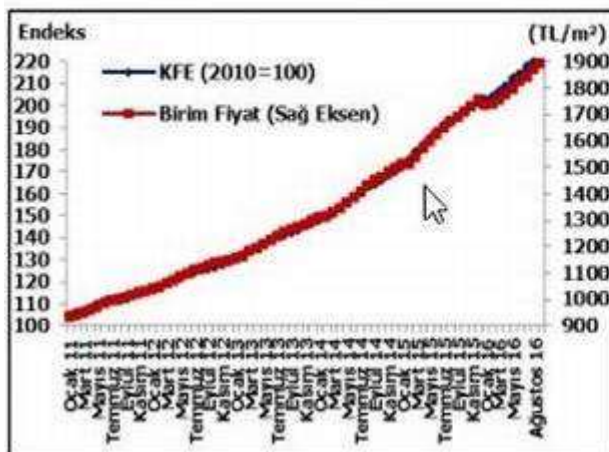
Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ağustos ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında "**İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri**" başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.

I. KONUT FİYAT ENDEKSİ (KFE)

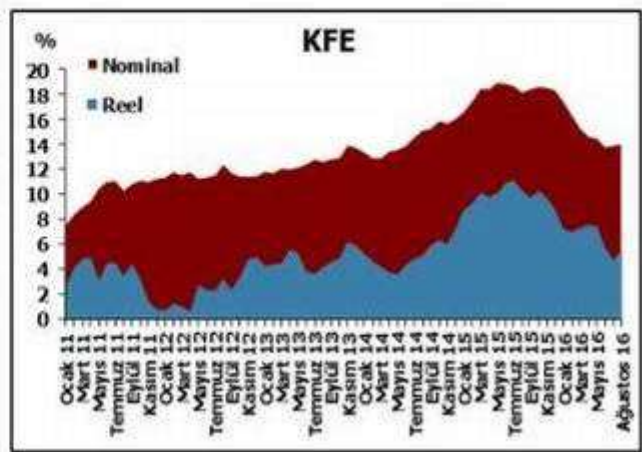
Ağustos 2016 (Temmuz, Ağustos, Eylül 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE) Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 oranında artarak 219,55 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1 Tablo.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,10 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,60 oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ağustos ayında 1689,39 TL/m² iken 2016 yılı Ağustos ayında 1889,44 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Tablo 2'de HKFE verilmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



Tablo 1. Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	192.42	0.88	18.25
Eyl.15	194.36	1.01	18.50
Eki.15	197.10	1.41	18.70
Kas.15	199.59	1.26	18.62
Ara.15	201.28	0.85	18.41
Oca.16	202.32	0.52	17.50
Şub.16	203.95	0.81	16.44
Mar.16	206.22	1.11	15.35
Nis.16	208.52	1.12	14.70
May.16	211.93	1.64	14.57
Haz.16	213.89	0.92	13.87
Tem.16	217.41	1.65	13.98
Ağu.16	219.55	0.98	14.10

Tablo 2. Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Dönem	HKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	169.70	0.71	13.77
Eyl.15	170.75	0.62	13.93
Eki.15	172.51	1.03	14.31
Kas.15	174.42	1.11	14.40
Ara.15	176.08	0.95	14.00
Oca.16	176.82	0.42	13.57
Şub.16	178.66	1.04	13.04
Mar.16	180.58	1.07	12.45
Nis.16	182.85	1.26	12.36
May.16	185.41	1.40	12.38
Haz.16	187.12	0.92	11.99
Tem.16	189.07	1.04	12.21
Ağu.16	190.69	0.86	12.37

İstanbul ili içinse anılan tablo değerleri aşağıdadır. Tablodan da görüleceği üzere Ağustos/2015'te Türkiye için 192,42 olan KFE, TR 10 grubunu oluşturan İstanbul için 234,28 iken, Ağustos/2016'da bu oranlar sırası ile 219,55 ve 278,08 olmuştur. TR KFE %14 oranında artış gösterirken, İstanbul'da bu oran % 18,69'dur. Aynı sıra ile oranlar TR HKFE'de %12,37 iken, İstanbul ili içinse %16,26'dır. (Tablo 4).

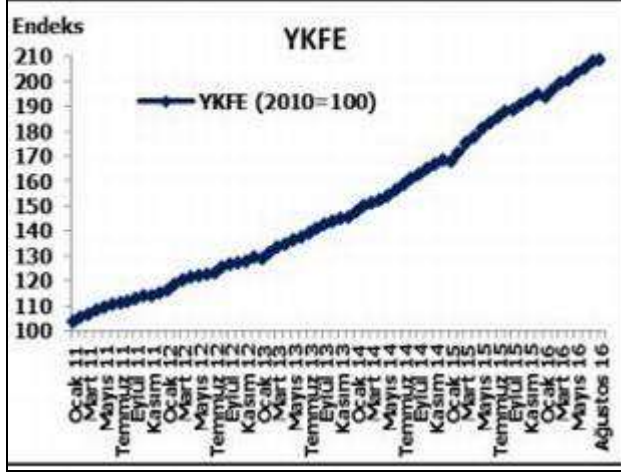
Tablo 4. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ve Hedonik KFE (HKFE) Düzey 2 Endeks Değerleri

Dönem	TR10	TR10
Ağu.15	234.28	212.87
Eyl.15	240.31	215.78
Eki.15	246.03	220.42
Kas.15	251.06	223.76
Ara.15	252.77	226.52
Oca.16	254.10	228.61
Şub.16	256.03	230.83
Mar.16	259.26	233.45
Nis.16	262.92	236.88
May.16	266.85	240.76
Haz.16	268.03	242.80
Tem.16	274.02	245.07
Ağu.16	278.08	247.48

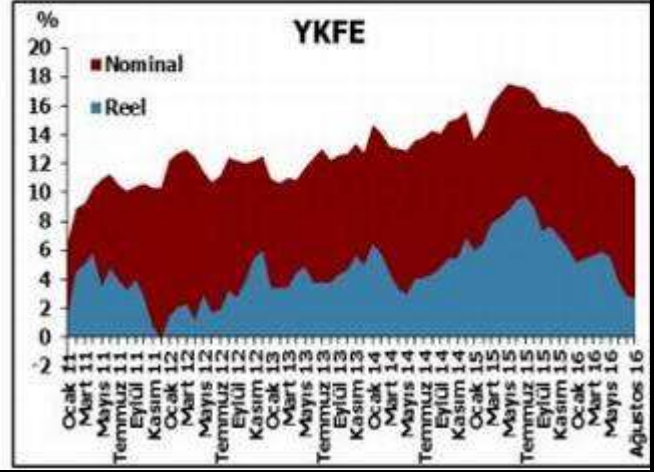
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,37 oranında artarak **208,49** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3 ve Tablo 3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10,98 oranında, reel olarak ise yüzde 2,71 oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE



Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Tablo 3. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

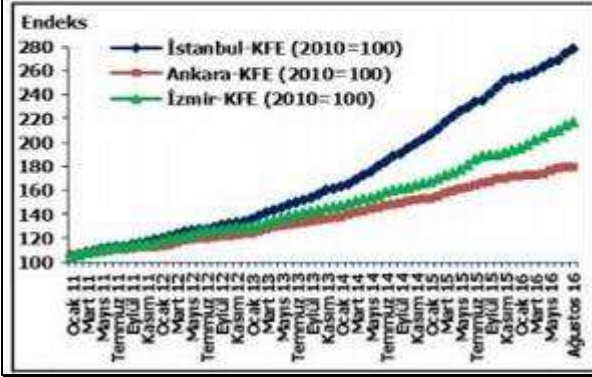
Dönem	YKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	187.87	1.21	16.84
Eyl.15	188.22	0.19	15.88
Eki.15	190.91	1.43	15.84
Kas.15	192.65	0.91	15.59
Ara.15	194.51	0.97	15.59
Oca.16	193.26	-0.64	15.26
Şub.16	196.54	1.70	14.65
Mar.16	199.02	1.26	13.54
Nis.16	200.56	0.77	12.85
May.16	203.30	1.37	12.51
Haz.16	204.82	0.75	11.79
Tem.16	207.72	1.42	11.90
Ağu.16	208.49	0.37	10.98

Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

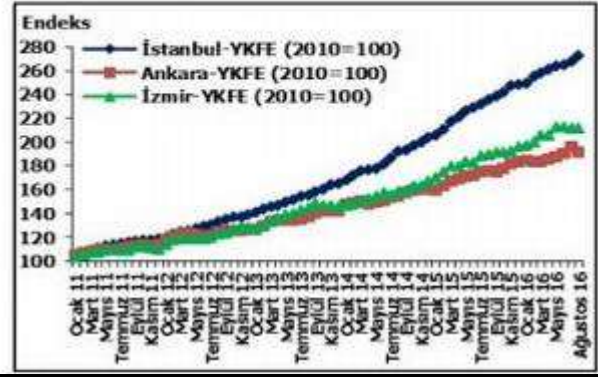
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre **İstanbul**, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **1,48**, 0,06 ve 1,29 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise **İstanbul**, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **18,69**, 7,95 ve 14,73 oranlarında artış göstermiştir.

Keza, üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, **İstanbul'da yüzde 1,56 oranında artış görülürken**, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 2,36 ve yüzde 0,11 oranlarında azalış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise **İstanbul**, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,37**, 8,57 ve 11,53 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



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



KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Ağustos ayına ilişkin 26 düzey2 bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, **KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin** yüzde 21,71 ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde 20,22 ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve **yüzde 18,70 ile TR10 (İstanbul) olduğu**, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -6,33 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde 1,45 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde 1,84 ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.



Kaynak : <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7/KFE-HKFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7>



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

İmar Durumu

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 57 ada, 14 parsel; "21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı" kapsamında; bitişik nizam, H:21,50m. Ticaret (T3) ve Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmaktadır.

***Uzman Notu:** Beyoğlu Belediyesi İmar Bürosu'ndan alınan şifahi bilgide taşınmazın bulunduğu bölgede eski eser kalıntıları bulunduğu için Arkeolojik Park ve Sergi Alanında kalmakta olup, yeni yapı yapılacağı zaman ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu (KYVKK)'ndan onay alınması gerekmektedir.

***Plan Notu (T3);** 3. Derece Ticaret Alanları; metropoliten ve ulusal ölçekte hizmet veren ofis birimleri ile bu birimlere hizmet veren ticaret türleri lineer gelişimi gösteren bölgelerdir. Bu alanlarda; lokanta, kafeterya, çayhane gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, turizm acentesi, kitapçı gibi hizmet birimleri, depolama-imalat faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri, çok katlı mağaza, perakende ticaret, hizmet, büro, iş hanları, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, dersaneler, kurslar, kültürel tesisler ve konut işlevi, turizm-konaklama yer olabilir. Depolama-imalat işlevleri yer alamaz.

Mimari Proje

Taşınmazın Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait; "bina onay tarihli, 976/2774 sayılı onaylı mimari projesi" incelenmiştir. İncelenen onaylı mimari projesine göre; "bodrum+zemin+7 normal kat + çekme kat olmak üzere 10 katlı yapı" olarak onaylanmıştır.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait; 08.10.1980 tarih ve 976/3552 numaralı 7.294 m²'lik inşaat alanı için verilmiş Yeni Yapı Ruhsatı ve 14.05.1984 tarih ve 338 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Ayrıca taşınmazın mahallinde yapılan incelemesinde tadilat halinde olduğu görülmüş olup, yapılan araştırmalarda tadilat ruhsatı bulunmamaktadır.

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 41.028296 K - 28.984204 D

Değerlemeye konu taşınmaz; Kılıçalı mahallesi, Meclisi Mebusan caddesi, No:13 Beyoğlu/İstanbul posta adresinde yer alan Eski Halk Bankası Genel Müdürlüğü Ek binasıdır.

Taşınmaza ulaşım için; Beşiktaş Vodafone Arena'nın güneybatı yönünde yer alan Dolmabahçe Gazhane Caddesi yönünde güneydoğu istikametinde yaklaşık 100 metre gidildikten sonra Meclisi Mebusan Caddesi kesişiminden güneybatı istikamette yaklaşık 1.4km ilerlenir ve sağ kolda konumlu konu taşınmaza ulaşım sağlanır.

Taşınmaz Meclisi Mebusan Caddesi cepheli olup, yaklaşık 1,8 km uzunluğundaki Meclisi Mebusan Caddesi, Dolmabahçe Caddesi ile Karaköy Kemeraltı Caddesi'ni bağlayan, Marmara Denizi'ne paralel olarak uzanan bölgedeki önemli ticaret ve turistik ulaşım aksıdır. Cadde üzerinde; Devlet Denizcilik İşletmeleri, İstanbul Modern Sanat Merkezi, Nusretiye Camii, Tophane Kasrı, Tophane-i Amire Binası, Kılıçalı Paşa Camii, Axa Sigorta Genel Müdürlüğü, banka şubeleri, ofis-plaza-iş hanları, özel hastane, otel binaları, cafe-restoran, SGK İl Müdürlüğü ve Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fındıklı Kampüsü bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım Karayolu'ndan toplu taşıma araçları (İETT, Halk Otobüsü), Zeytinburnu Kabataş tramvay hattı (demiryolu), İDO (deniz yolu), alternatif ulaşım olanakları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz;

- Beyoğlu Belediyesi'ne 1.6 Km,
- Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'ne 1 Km,
- İstanbul Valiliği'ne 3.1 Km,
- 15 Temmuz Şehitler Köprüsü 5.5 Km
- Atatürk Hava Limanı'na 20 km mesafededir.

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

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Kılıçlı mahallesi, 57 ada, 1.196,50 m² alanlı 14 parsel üzerinde kayıtlı tapu senedi belgesine göre "10 Katlı Betonarme Karkas Bina" vasıflı ekspertiz tarihi itibarıyla boş ve tadilatla olan binadır. Ana gayrimenkul; bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, Bodrum+ zemin+ 7 normal kat + çekme kat olmak üzere toplam 10 kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir.

Bina Meclisi Mebusan Caddesine cepheli olup, yapıya giriş zemin kattan cadde cephesinden ve 5. Normal kattan sokak cephesinden sağlanmaktadır. Bina oturma alanı 780m²'dir. Binanın bodrum katı brüt yaklaşık 550m², zemin, 1 ila 7. normal katların her biri brüt yaklaşık 780m² ve çekme katı brüt yaklaşık 504m² olmak üzere yapı yaklaşık 7.294m² alandan oluşmaktadır. Ekspertiz tarihi itibarıyla taşınmazın tamamı boş ve tadilat halinde olduğu, taşınmaz içerisinde tüm hacimlerin asma tavanları söküldüğü, zemin ve merdiven döşemeleri şap halinde olduğu ve kapı - pencere kasaları imalatları söküm işlemlerinin devam ettiği görülmüştür. Taşınmaz içerisinde 1 adet asansör mevcut olup, faal değildir. Taşınmazın bodrum katında sığınak alanı bulunmakta olup, tüm normal katlarda ikişer adet lavabo-wc ve bir adet mutfak hacimleri bulunmaktadır. Binada yangın merdiveni bulunmaktadır. Binanın dış cephesi alüminyum dış cephe kaplama, pencereleri camlı alüminyum doğrama, dış kapıları camlı alüminyum doğramadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK EMSALLER

EMSAL 1- AKARSU EMLAK – MUSTAFA BEY – 0212 252 76 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, toplam brüt 115m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 2.890.000,-TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz inşa kalitesi bakımından kısmen avantajlı olup, negatif yönde %5 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	115 m ²	25.130.-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%5	23.874.-TL/m ²

EMSAL 2- REMAX GAYRİMENKUL – AHMET BEY – 0532 252 85 41

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan, cadde cepheli, binanın zemin katında 220m², bodrum katında 220 m², asma katında 130m² alanına sahip dükkan 9.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz inşa kalitesi bakımından kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Bodrum ve asma kat alanı zemin kata indirgenmiştir. $(220+(220/4)+(130/3) = 318m^2)$

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	318 m ²	28.301,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%10	25.471,-TL/m ²

EMSAL 3-PLAZA GAYRİMENKUL - ECE HANIM - 0212 657 60 70

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, zemin katta toplam brüt 240m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 6.600.000,-TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz inşa kalitesi bakımından kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	240m ²	27.500.-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%10	24.750.-TL/m ²

EMSAL 4-GÖRGÜN GAYRİMENKUL – FERİDUN BEY – 0532 610 49 59

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, sokak cepheli, zemin katta toplam brüt 45m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 750.000,-TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlı olup, pozitif yönde %50 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	45m ²	16.666.-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%50	25.000.-TL/m ²

EMSAL 5-GÜNGÖR EMLAK – 0212 211 46 52

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, zemin katta toplam brüt 130m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 3.360.000,-TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz inşa kalitesi bakımından kısmen avantajlı olup, negatif yönde %3 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130 m ²	25.846.-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%3	25.070.-TL/m ²

EMSAL 6-ÇİĞDEM KESİK- 0212 245 64 53

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, zemin katta toplam brüt 60m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 1.510.000,-TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	60 m ²	25.166-TL/m ²
---------------------------	-------------------	--------------------------

EMSAL 7-AS YAPI – YALKIN BEY – 0216 693 06 93

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta toplam brüt 45m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 856.000,-TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlı olup, pozitif yönde %30 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	45 m ²	19.022.-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%30	24.729.-TL/m ²

EMSAL 8- KENT GAYRİMENKUL- AYDIN BEY – 0212 545 40 55

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, zemin katta toplam brüt 110m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 2.558.000,-TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	110 m ²	23.254.-TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 9-KOLPON EMLAK – 0212 251 76 14

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta toplam brüt 28m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın 600.000,-TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	28 m ²	21.428.-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%20	25.714.-TL/m ²



EMSAL 10-YAKUP EMLAK – 0212 292 26 96

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 7 katlı yapının 6. Katında konumlu olan, toplam brüt 121 m² alanlı, büro vasıflı taşınmazın 900.000,-TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz kısmen deniz manzaralı olması ve inşa kalitesi bakımından avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	121 m ²	7.438.-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%20	5.950.-TL/m ²

EMSAL 11- REMAX GAYRİMENKUL – SERAP HANIM – 0537 435 36 97

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 4 katlı yapının 3. Katında konumlu, toplam brüt 90 m² alanlı, büro vasıflı taşınmazın 750.000,-TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz kısmen deniz manzaralı olması ve inşa kalitesi bakımından sebebiyle avantajlı olup, negatif yönde %30 şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	90 m ²	8.333.-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%30	5.833.-TL/m ²

EMSAL 12- CEMAL BEY – 0533 476 33 88

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5 katlı yapının 4. Katında konumlu, toplam brüt 25 m² alanlı, büro vasıflı taşınmazın 160.000,-TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz kısmen deniz manzaralı olması ve inşa kalitesi bakımından sebebiyle avantajlı olup, negatif yönde %15 şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	25 m ²	6.400.-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%15	5.440.-TL/m ²

EMSAL 12- NİŞANTAŞ EMLAK – MEHMET BEY – 0537 951 65 66

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5 katlı yapının 3. Katında konumlu, toplam brüt 25 m² alanlı, büro vasıflı taşınmazın 160.000,-TL pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz kısmen deniz manzaralı olması ve inşa kalitesi bakımından sebebiyle avantajlı olup, negatif yönde %15 şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	25 m ²	6.400.-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%15	5.440.-TL/m ²

EMSAL 13- ASIM ERDEM – 0530 962 75 78

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5 katlı yapının 4. Katında konumlu, toplam brüt 300 m² alanlı, büro vasıflı taşınmazın 2.350.000,-TL pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz kısmen deniz manzaralı olması ve inşa kalitesi bakımından sebebiyle avantajlı olup, negatif yönde %30 şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	300 m ²	7.833.-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%30	5.483.-TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

EMSAL 1: REMAX GAYRİMENKUL – ERDOĞAN ÖZER – 0212 252 84 34

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, toplam brüt 280m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın aylık 35.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz iç özellikleri bakımından avantajlı olup, negatif yönde %5 şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	280 m ²	125.- TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%5	119.- TL/m ² /ay

EMSAL 2: FEBA GAYRİMENKUL – MERVE KARATAŞ – 0533 170 29 98

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, toplam brüt 100m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın aylık 13.500,-TL'ye kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz iç özellikleri bakımından avantajlı olup, negatif yönde %5 şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	100 m ²	135.-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%5	128.-TL/m ² /ay

EMSAL 3: SERAP SEYREK - 0533 170 29 98

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplam brüt 240m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın aylık 25.000,-TL'ye kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	240 m ²	104.-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%15	120.-TL/m ²

EMSAL 4: KULEBİR GAYRİMENKUL – AYDEMİR GÜNEŞ – 0533 512 88 34

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, bodrum katta 120m², zemin katta 120m² ve asma katta 60 m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın aylık 25.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz inşa kalitesi bakımından avantajlı olup, negatif yönde %15 şerefiye düzenlemesi yapılmıştır. Bodrum ve asma kat alanı zemin kata indirgenmiştir. $(120+(120/4)+(60/3) = 170m^2)$

BİRİM KİRA DEĞERİ	170 m ²	147.-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%15	125.-TL/m ² /ay

EMSAL 5: YÜCEL BEY – 0532 264 78 52

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cepheli, bodrum katta 145m², zemin katta 145m² ve asma katta 90 m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın aylık 25.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Bodrum ve asma kat alanı zemin kata indirgenmiştir. $(145+(145/4)+(90/3) = 211m^2)$

BİRİM KİRA DEĞERİ	211 m ²	118.-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

EMSAL 6: HİLMİ HACIOĞLU – 0543 242 88 46

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cephe, toplam brüt 75m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın aylık 7.500,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı olup, pozitif yönde %25 şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	75 m ²	100.-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%25	125.-TL/m ² /ay

EMSAL 7: YÜCEL BEY – 0532 264 78 52

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, cadde cephe, toplam brüt 110m² alana sahip, dükkan vasıflı taşınmazın aylık 15.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz inşaat kalitesi bakımından avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	110 m ²	136.-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%10	123.-TL/m ² /ay

EMSAL 8: REMAX PORT – TARKAN BABAYİĞİT – 0532 224 64 48

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5 katlı yapının 3. Katında konumlu, toplam brüt 630m² alana sahip, büro vasıflı taşınmazın aylık 19.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz inşaat kalitesi bakımından avantajlı olup, negatif yönde %5 şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	630 m ²	30.-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%5	28.65 TL/m ² /ay

EMSAL 10: İSMAİL PINAR – 0533 518 16 28

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5 katlı yapının 1. Katında konumlu, toplam brüt 155m² alana sahip, büro vasıflı taşınmazın aylık 5.500,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz inşaat kalitesi bakımından avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	155 m ²	35.48-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI DEĞER	%10	32.-TL/m ² /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satış ve kiraya sunulmuş dükkan ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satış arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın Meclisi Mebusan Caddesi üzerinde yer alması,
- Taşınmazın cadde cephesinin geniş olması,
- Bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden tam olarak istifade etmesi,
- Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması,

Olumsuz etken:

- Taşınmazın bulunduğu bölgede otopark problemi bulunması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları (T3) ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ofis ve İşyeri" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünüldükçe değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkân/büro/konut emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

Kat No	Toplam Brüt Alan (m2)	Birim Değeri(TL/m2)	Piyasa Değeri(TL)
Zemin	780.00	25 000.00	19 500 000.00 ₺
1	780.00	5 500.00	4 290 000.00 ₺
2	780.00	5 000.00	3 900 000.00 ₺
3	780.00	4 800.00	3 744 000.00 ₺
4	780.00	4 400.00	3 432 000.00 ₺
5	780.00	4 200.00	3 276 000.00 ₺
6	780.00	4 100.00	3 198 000.00 ₺
7	780.00	3 900.00	3 042 000.00 ₺
8	780.00	3 800.00	2 964 000.00 ₺
Çekme Kat	504	4 000.00	2 016 000.00 ₺
Toplam			49 362 000.00 ₺

KDV Hariç toplam satış değeri 49.362.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkanların kira bedelleri incelenmiş; taşınmazların bina içindeki konumları cephe ve reklam kabiliyetine göre değişiklik gösterdiği, zemin katta yer alan dükkan hacminin 125 - 130,-TL/m²-ay; normal katlarda yer alan büro nitelikli taşınmazların aylık kira bedellerinin ortalama 24 - 30,-TL/m²-ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 16 yıl olarak hesaplanmıştır.

Kat No	Toplam Brüt Alan (m2)	Birim Kira Değeri(TL/m2)	Aylık Kira Değeri(TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Bürüt Kira Çarpanı (Yıl)	Piyasa Değeri(TL)
Zemin	780.00	128.00	99 840.00	1 198 080.00	16.00	19 169 280.00
1	780.00	30.00	23 400.00	280 800.00	16.00	4 492 800.00
2	780.00	29.00	22 620.00	271 440.00	16.00	4 343 040.00
3	780.00	28.00	21 840.00	262 080.00	16.00	4 193 280.00
4	780.00	27.00	21 060.00	252 720.00	16.00	4 043 520.00
5	780.00	26.00	20 280.00	243 360.00	16.00	3 893 760.00
6	780.00	25.00	19 500.00	234 000.00	16.00	3 744 000.00
7	780.00	24.00	18 720.00	224 640.00	16.00	3 594 240.00
8	780.00	23.00	17 940.00	215 280.00	16.00	3 444 480.00
Çekme Kat	504	24.00	12 096.00	145 152.00	16.00	2 322 432.00
Toplam						53 240 832.00 ₺

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

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

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

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

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Hâsılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Kat No	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (Kdv Hariç)	Gelir İndirgeme Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (Kdv Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (Kdv Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (Kdv Dahil)
Zemin	19 500 000.00 ₺	19 169 280.00 ₺	19 334 640.00 ₺	22 814 875.20 ₺
1	4 290 000.00 ₺	4 492 800.00 ₺	4 391 400.00 ₺	5 181 852.00 ₺
2	3 900 000.00 ₺	4 343 040.00 ₺	4 121 520.00 ₺	4 863 393.60 ₺
3	3 744 000.00 ₺	4 193 280.00 ₺	3 968 640.00 ₺	4 682 995.20 ₺
4	3 432 000.00 ₺	4 043 520.00 ₺	3 737 760.00 ₺	4 410 556.80 ₺
5	3 276 000.00 ₺	3 893 760.00 ₺	3 584 880.00 ₺	4 230 158.40 ₺
6	3 198 000.00 ₺	3 744 000.00 ₺	3 471 000.00 ₺	4 095 780.00 ₺
7	3 042 000.00 ₺	3 594 240.00 ₺	3 318 120.00 ₺	3 915 381.60 ₺
8	2 964 000.00 ₺	3 444 480.00 ₺	3 204 240.00 ₺	3 781 003.20 ₺
Çekme Kat	2 016 000.00 ₺	2 322 432.00 ₺	2 169 216.00 ₺	2 559 674.88 ₺
Toplam	49 362 000.00 TL	53 240 832.00 TL	51 301 416.00 TL	60 535 670.88 TL

UYUMLAŞTIRILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	51.301.416,-TL ~51.300.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL)	60.535.670,-TL ~60.535.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumun uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

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

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

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

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Kılıçalı Mahallesi, 57 ada, 14 parselde tapu senedi belgesine göre "10 Katlı Betonarme Karkas Bina" vasıflı yapının niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiş olup, nihai değer aşağıda gösterilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda otel kullanımına çevrilmesi için tadilat halinde olup, gerekli yasal belgelerin (ruhsat, proje) alınması durumunda ve tadilatın bitmesi halinde GYO portföyü açısından tekrar rapor düzenlemesi gerekmektedir.

TOPLAM KDV HARİÇ PİYASA (PAZAR) DEĞERİNİN;
~51.300.000,-TL (ELLİBİRMİLYONÜÇYÜZBİNTÜRKLİRASI)

TOPLAM KDV DAHİL PİYASA (PAZAR) DEĞERİNİN;
60.535.000.000,-TL (ALTMİŞBİN MİLYON BEŞYÜZ OTUZ BEŞBİNTÜRKLİRASI)

TOPLAM KDV HARİÇ AYLIK KİRA DEĞERİNİN;
~277.000,-TL (İKİYÜZYETMİŞYEDİBİNTÜRKLİRASI)

TOPLAM KDV DAHİL AYLIK KİRA DEĞERİNİN;
~326.860,-TL (ÜÇYÜZYİRMİ ALTİBİN SEKİZYÜZ ALTMIŞTÜRKLİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Sigortaya Esas Değeri; 7.294 m² x 920 TL/m²= 6.710.480,-TL

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 3,5157 TL, 1 EURO: 3,6845 TL, Satış; 1 USD: 3,5220 TL 1 EURO: 3,6911 TL

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

İşbu **2016-HALGGYO-16** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 16.12.2016
(Ekspertiz tarihi: 12.12.2016)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

BÖLÜM 8- EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı





8-2 Fotoğraflar

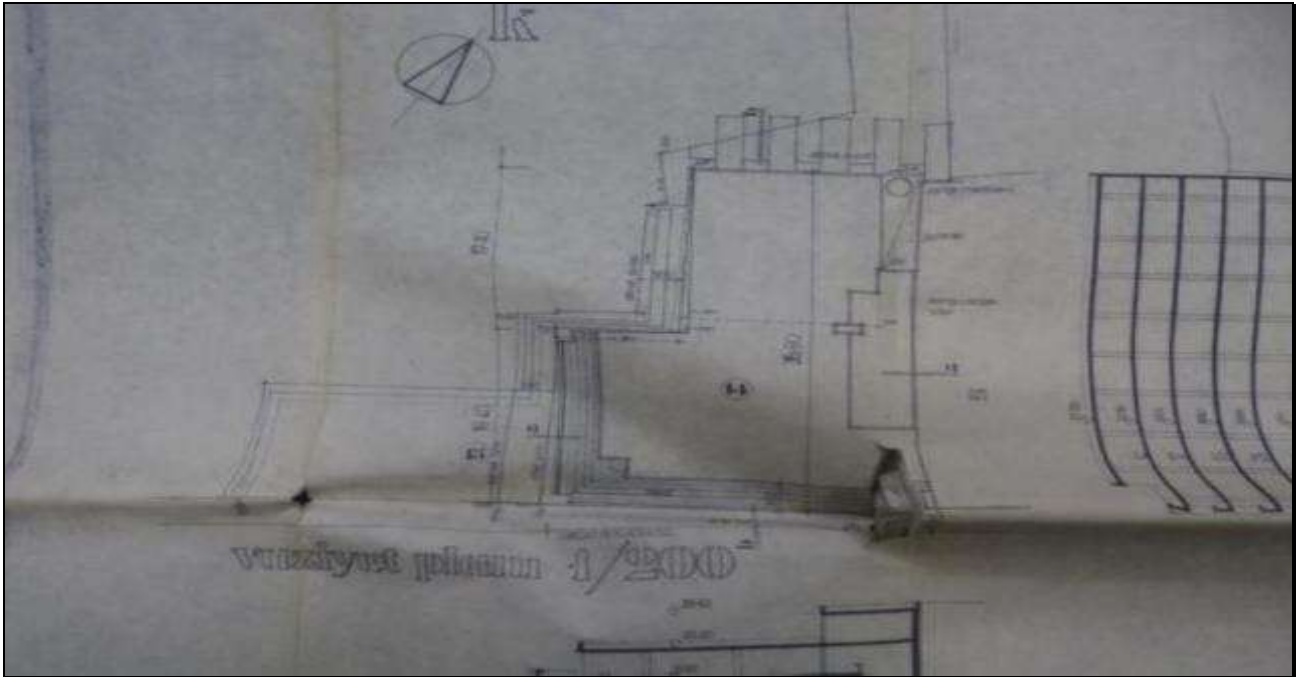


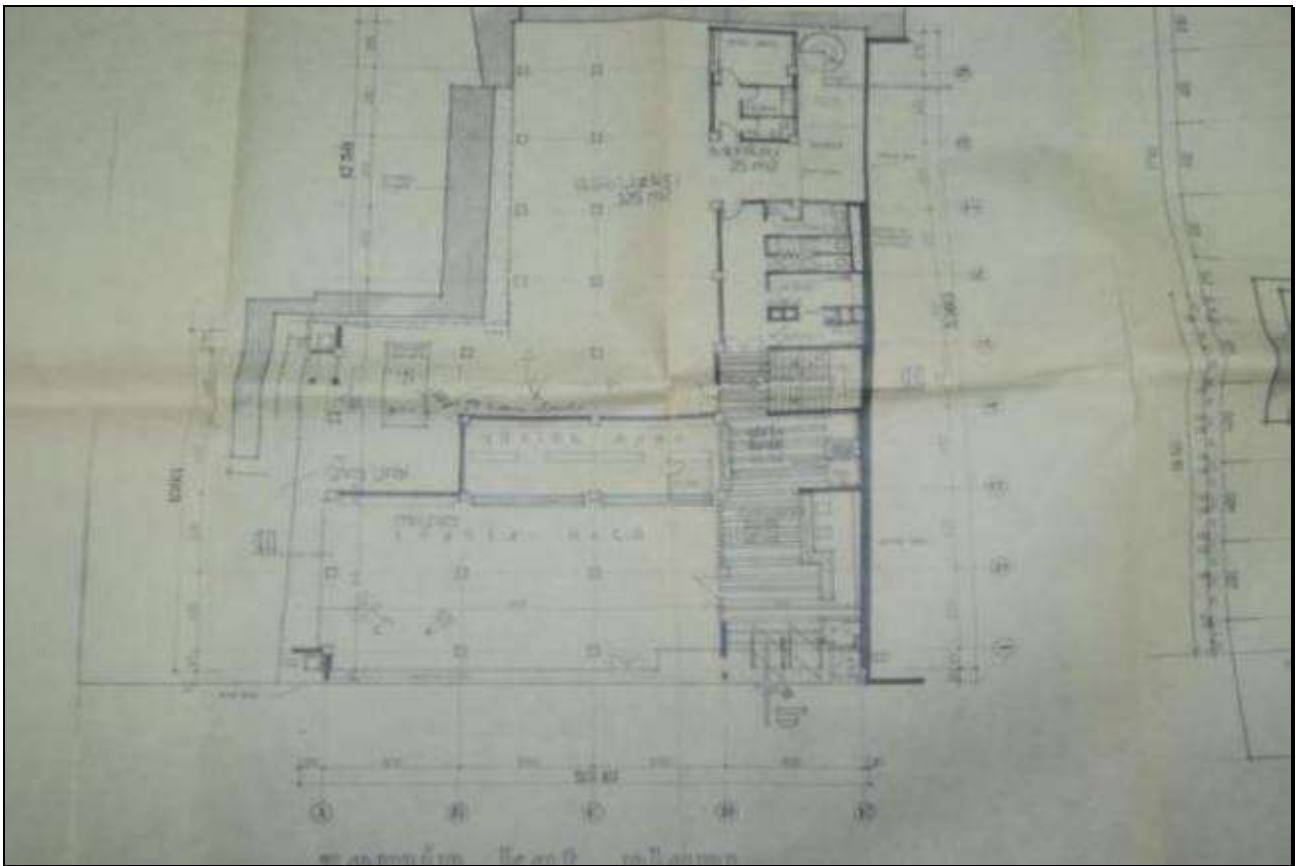
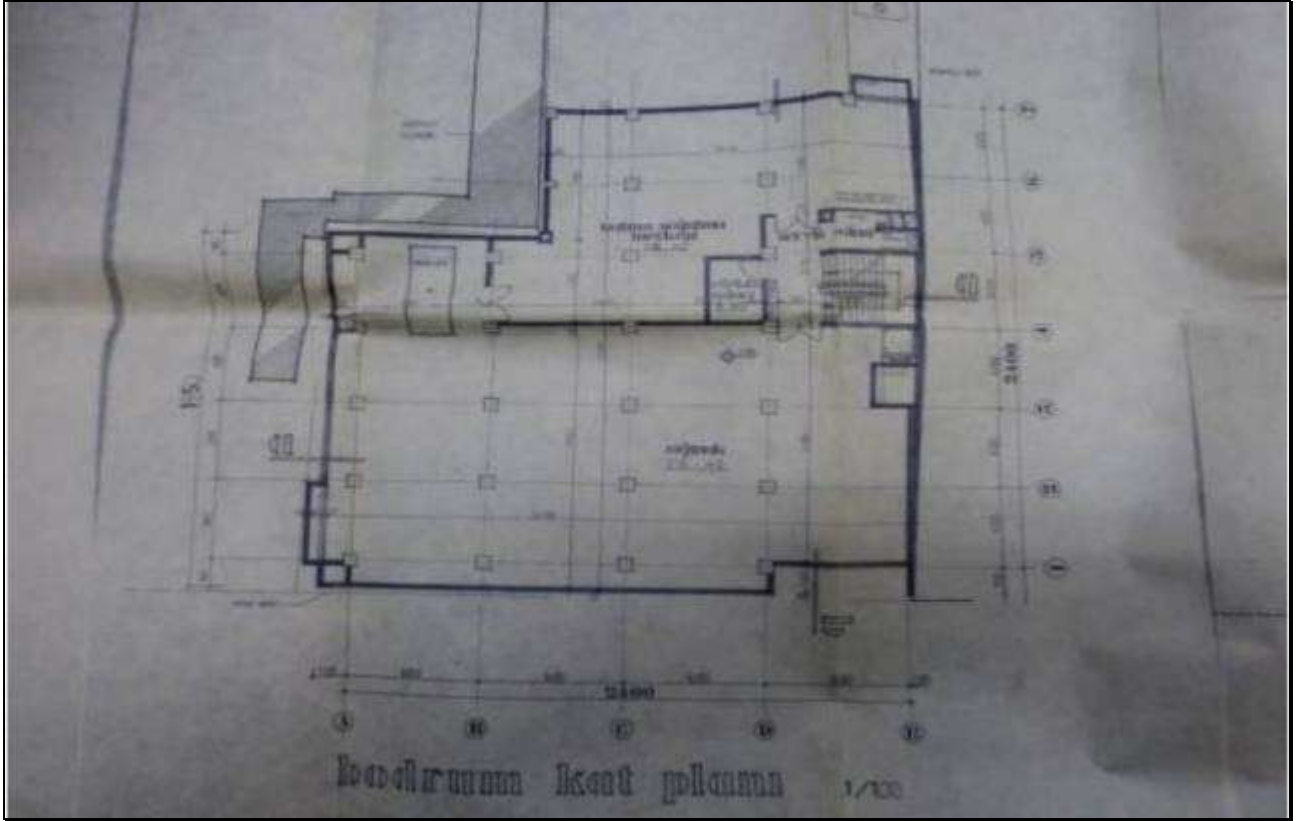


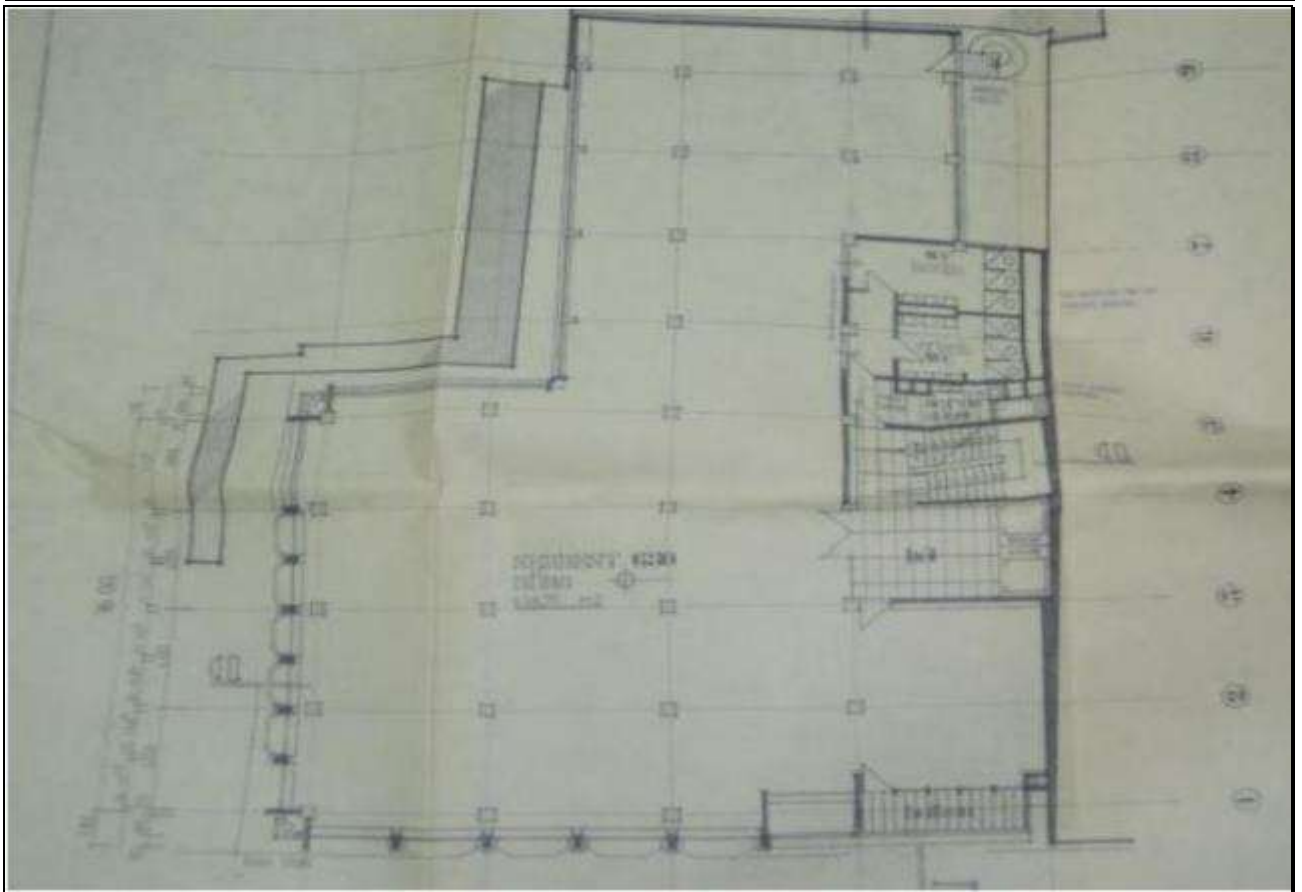
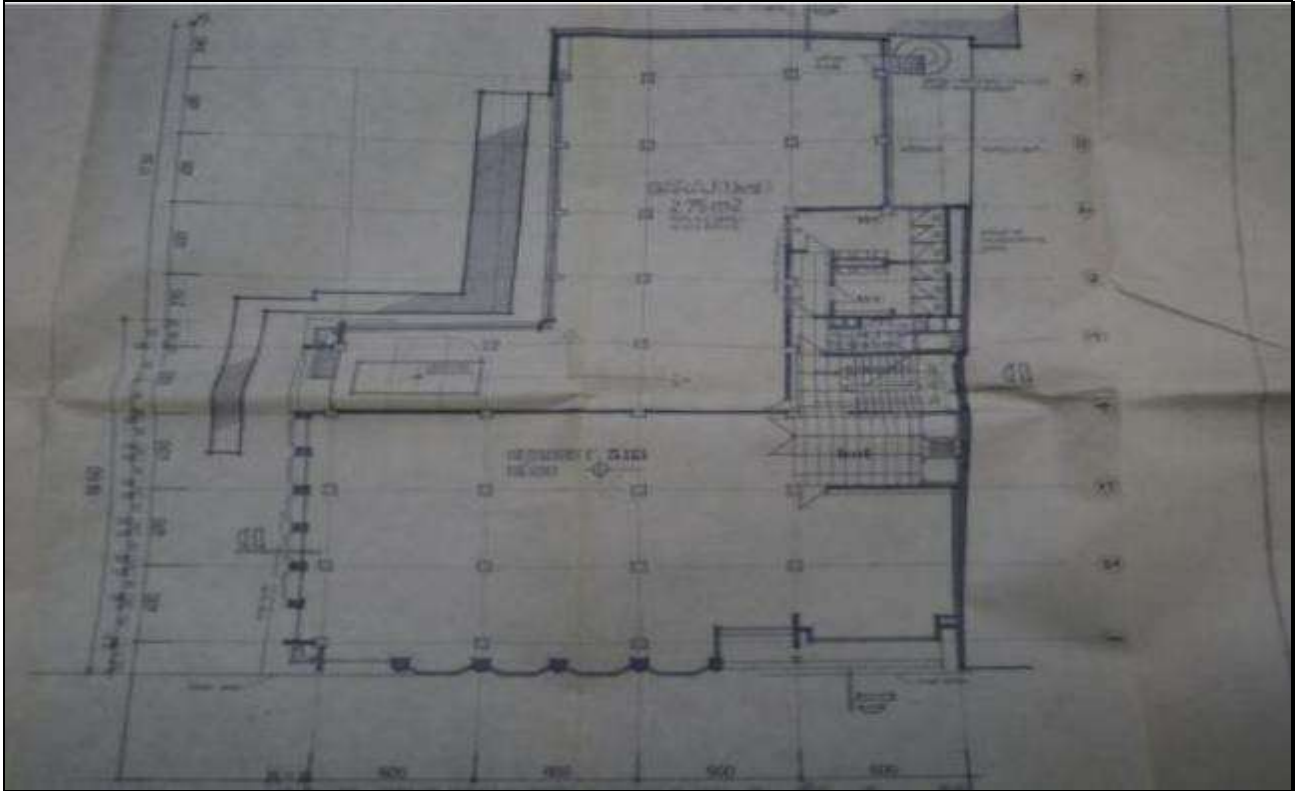


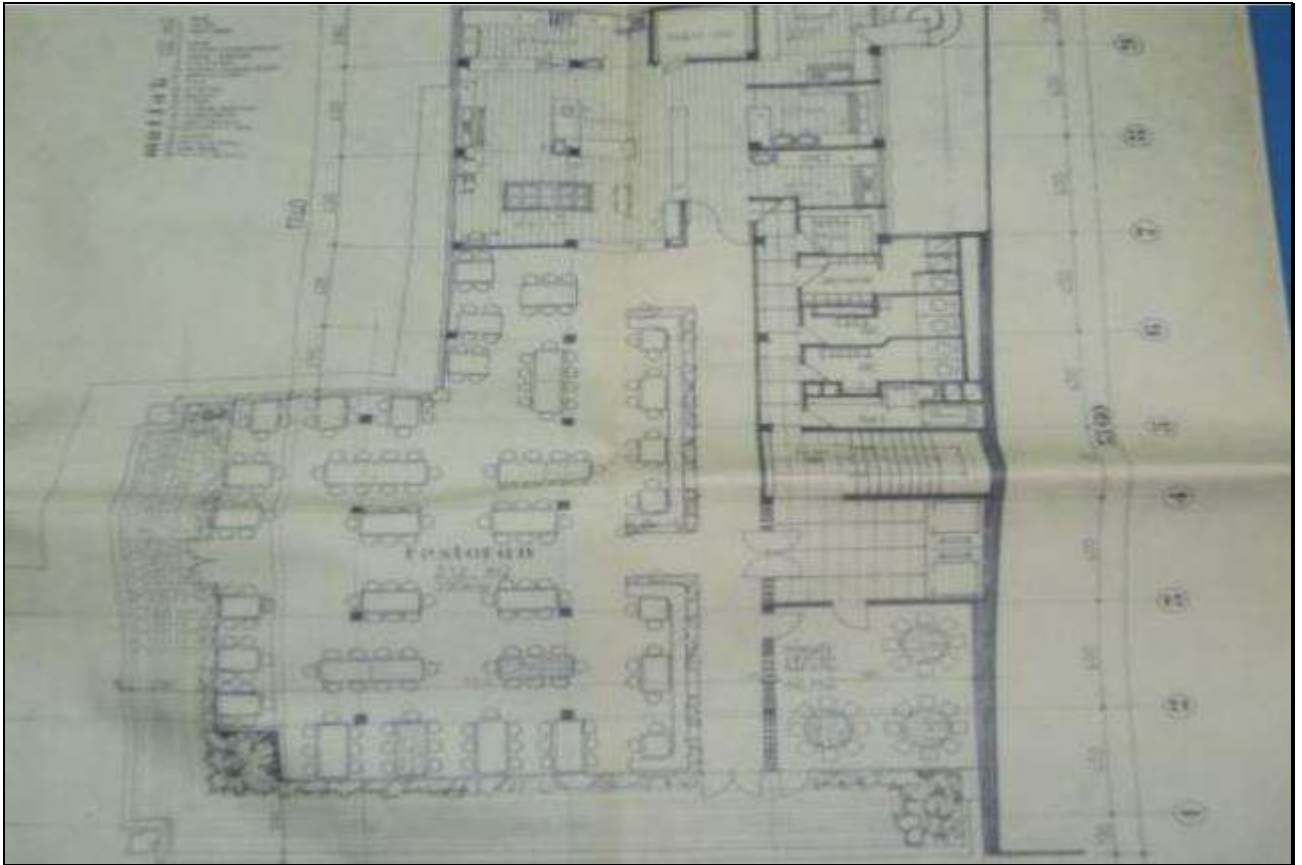
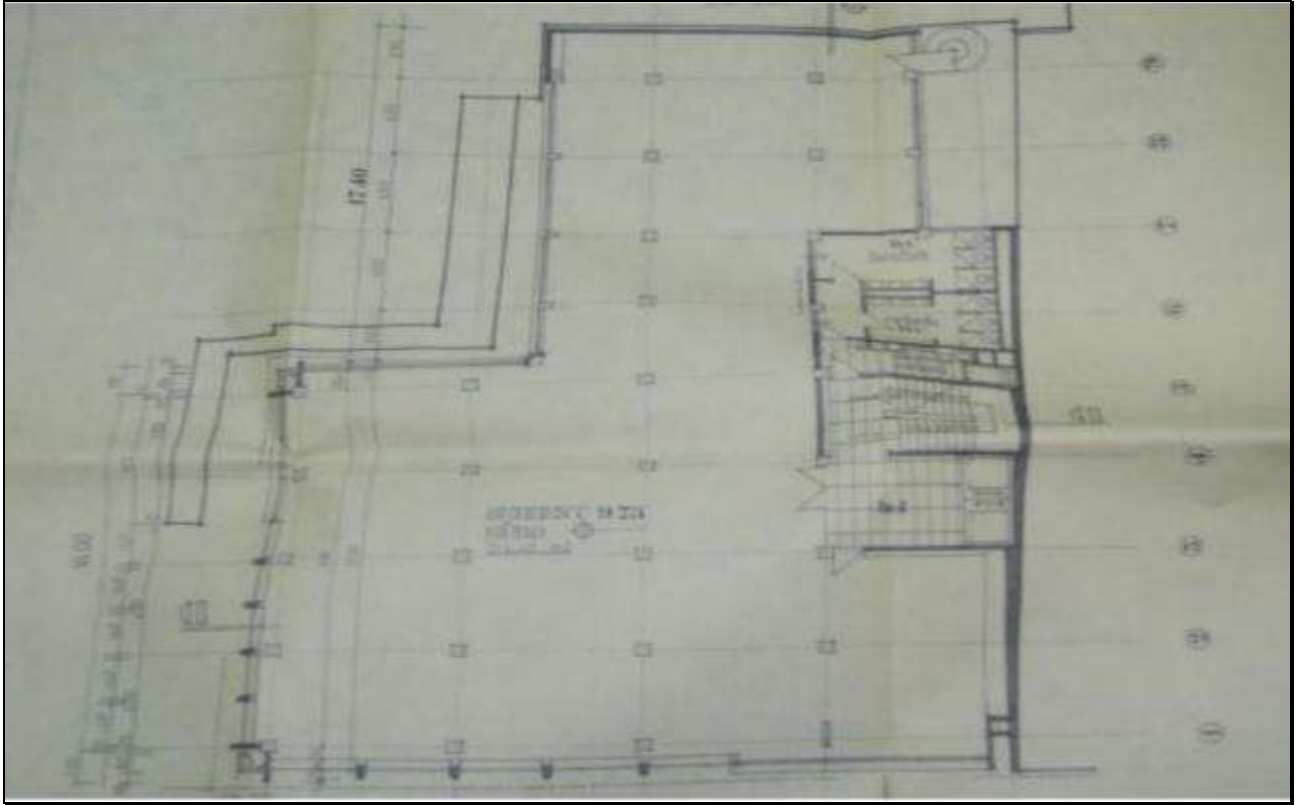


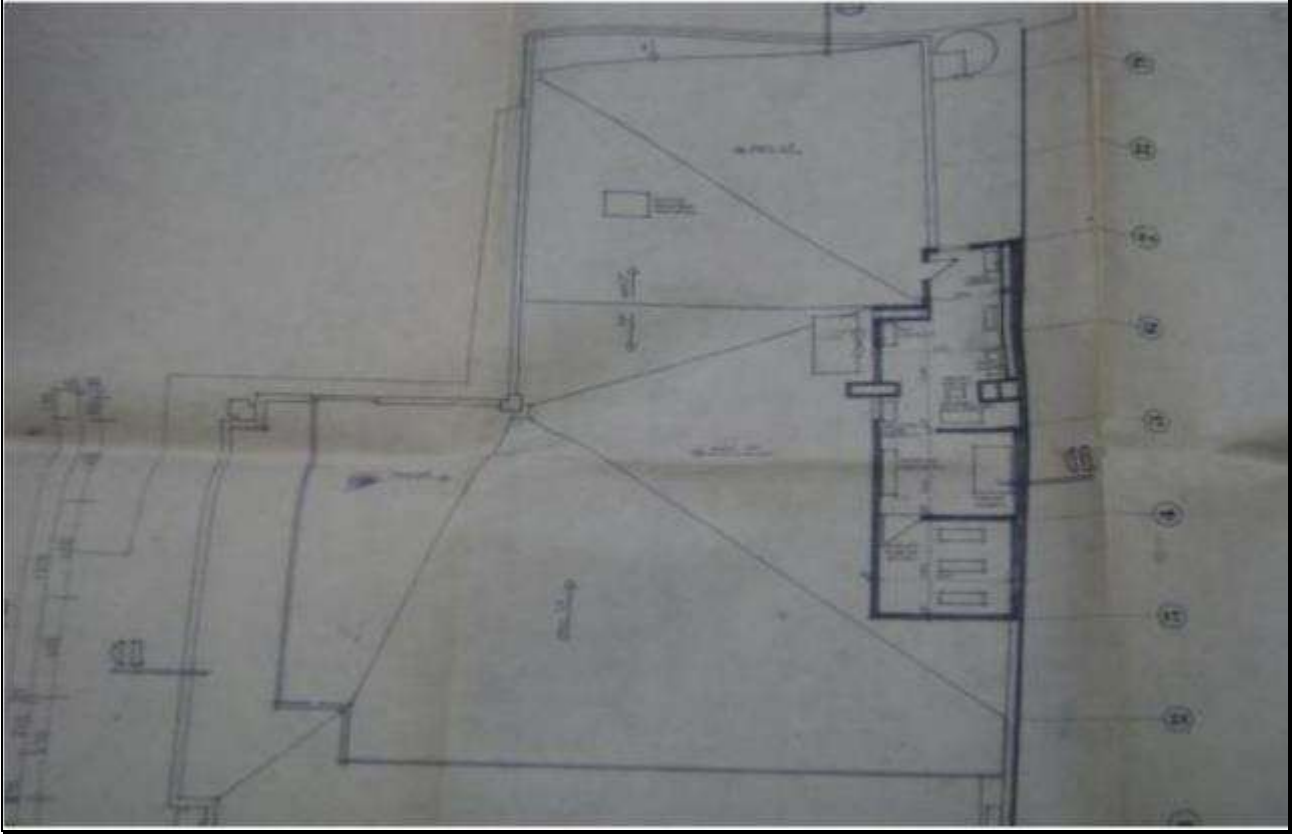
8-3 BELGELER
PROJE











İMAR ÇAPI



YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

İ.C.
 İSTANBUL BELEDİYESİ
 İktis. Müdürlüğü
 Sayı : 1984/338.....

TÜRKİYE İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ
 Yayıncılık : KONUMU İSTANBUL BÖLGE
 MÜDÜRLÜĞÜ
 Müayene Tarihi : 20.4.1984
 Muayene Tarihi : 7.5.1984

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adresi	Pafiz	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tasdik Tarih ve Sayısı	Mim. Pro. Tasdik Tarih ve Sayısı	Yapı ruhsatı Tarih ve Sayısı
BEYOĞLU Kılıçalı Mah. Necatibey Cad.	138	57	14	84/22212	76/2774 84/313	76/3746

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılan 1.Bodrum+Zemin+7 Normal katlı+bir çakme katlı inşaatın tamamlandığına dair rapordur.

NOT: Bina'nın tamamı bir bağımsız bölüm olup projesindeki maksatlar için kullanılacaktır.

İst. Sular İdaresi Genel Müd. mün 19 Şubat 1982 tarih ve 2651 sayılı yazısına istinaden su ve kanalla ilgili hususların projesine uygun yapıldığına dair İSKİ'ye kontrol edilmesi ve vereceği kabul belgesinin gubeye ibrazından sonra rapor ilgisine verilecektir.

NOT: 11 Mayıs 1984 tarih ve 920109 sayılı maddesle 155600 TL. Ekiyat muayene ücreti tahsil edilmiştir.
Binadaki 3 adet ehil asansörü gubeye ruhsata bağlandıktan sonra iskan raporu ilgisine verilecektir.

Asansör	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Suhi
VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR

Yukarıda spk adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar mevzuatına ve İşaretili tebliğlenen Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.

İmar kanununun 16. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapının mahallinde tetkik eden Fen ve Sağlık memurları :

Tek. El.	Fen Elemanları Tek. El.	Tek. El.	Tek. El.	Sağlık Elemanı Doktor
Ayşe K. YILMAZ MÜHÜR	Richard YIPKA ELEKTRİK MÜH.	Onay YETİNEL İNŞAAT MÜH.	Tuncer YILMAZ MÜHÜR	Adnan GÜNEŞ DOKTOR

Belediye Başkanlığı İstanbul 1984

İş bu rapor 7.5.1984 Tarih 338 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olmuştur.

İktis. Büro Şefi Hervin KOŞAR	İktis. Büro Şefi İhsan ÇELEK	Müdür Muavini Ramzi ARBOY	Müdür Muavini Tulay BAYCAN
BEYOĞLU	Belediye Şube Müdürlüğüne		

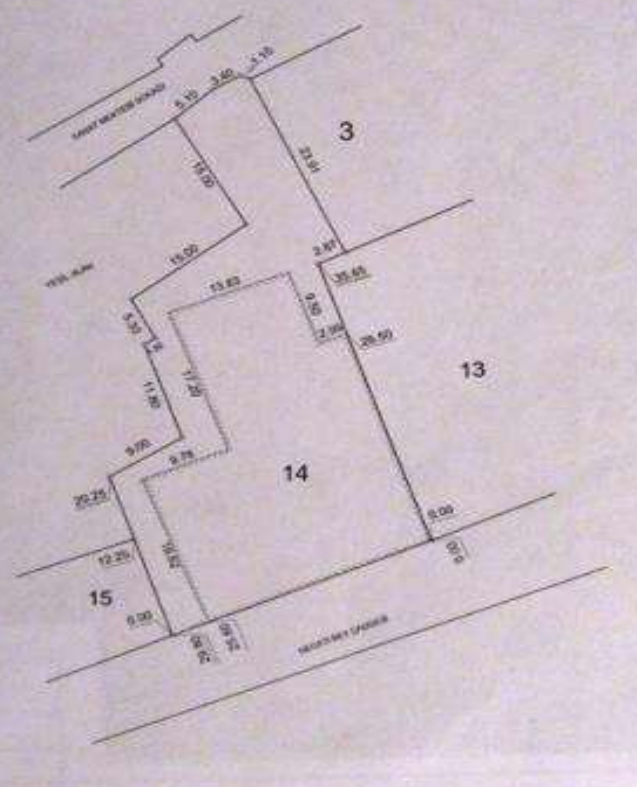
Gerekli Harçlar tahsil edildikten ve Şube dosyasında memurlar açısından İmar mevzuatı ve diğer yasalara karşın sonuçlandırılmış Yasal İşlemler varsa, bunlar bitirdikten sonra YAPI KULLANMA İZİNİ (İskan İzn) nisn Yapı Sahibi'ne verilecektir, rica ederim.

İSKAN MÜDÜRÜ


BİRGİL TAŞKACI
14 MAYIS 1984

APLİKASYON KROKİSİ

İSTANBUL BEYOĞLU KILIÇALI Koy No: 138 Blok No: 57 Kat No: 14	T.C. İstanbul - Kağıthane Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu Lihkab No: 3424 - Lisans No: 167 APLİKASYON KROKİSİ	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>No</td> <td colspan="2">Y</td> <td colspan="2">X</td> </tr> <tr> <td></td> <td>m</td> <td>cm</td> <td>m</td> <td>cm</td> </tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	No	Y		X			m	cm	m	cm																																																																																						
No	Y		X																																																																																															
	m	cm	m	cm																																																																																														
Yüzölçümü Tapu Alanı: 1 196 50 Ayrılmış Yüzölçümü: 1 196 50		Fen Kayıt Defteri Tarih: 02.07.2015 No: 355	Ücret Alındısı Tarih: 24.7.2015 No: 5750																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">Y</th> <th colspan="2">X</th> </tr> <tr> <th>No</th> <th>m</th> <th>cm</th> <th>cm</th> </tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>		Y		X		No	m	cm	cm																																									Köşe Koordinatları <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">Y</th> <th colspan="2">X</th> </tr> <tr> <th>No</th> <th>m</th> <th>cm</th> <th>cm</th> </tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	Y		X		No	m	cm	cm																																								
Y		X																																																																																																
No	m	cm	cm																																																																																															
Y		X																																																																																																
No	m	cm	cm																																																																																															



Kroki

Özü Huzurunda Yapılmıştır.	Aplikasyonu Yapan		Kontrol Eden YÜSUF ERDOĞAN Mühendis Harita Mühendisi 20 Temmuz 2015	
Tasımaz Malik Vekili Adı: SALİH MEHMET KAHRAMAN 2.0 Temmuz 2015	Tekniker Adı: YUSUF ERDOĞAN Harita Teknikeri 2.0 Temmuz 2015	Tekniker Adı: YUSUF ERDOĞAN Harita Teknikeri 2.0 Temmuz 2015		

TAPU SENEDİ

İl	İSTANBUL	<p style="color: red; font-weight: bold;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>				
İlçe	BEYOĞLU					
Mahalle	KILIÇALI					
Köy						
Sokaç						
Mevki						
Satış Bedeli		Pafta No.	Acik No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		138	57	14	ha	m ²
				1.196,50 m ²		
SAYRİMENKULÜN	Niteliği	10 KATLI BETONARME KARKAS BİNA.				
	Sınırı	Planında				
		Zemin Sınırı No : 21312917				
	Edinme Sebabı	Beldiye ve Mücavic Alaklarda Cins Değişikliği İşlemi				
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldin	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	GİŞE
Cilt No.	9907	11	1004		18/10/2013	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
						

GÜNCEL TAKBİS BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Bağvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.11.2016 15:46:00	2016-18933	20161114-912-F03132	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii		
Zemin No	21312917	Cilt / Sayfa No	11 / 1004	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYOĞLU	Ada / Parsel	57 / 14	
Kurum Adı	Beyoğlu	Yüzölçüm	1196.50000	
Mahalle / Köy Adı	KILIÇALI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	10 KATLI BETONARME KARKAS BİNA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Kat İrtifakının Terkini - 10.10.2013 - 9879		

Rapor Tarihi / Saati : 14.11.2016 / 16:53

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014

No : 402973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.10.2008 No : 400014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


Burhanettin TANDOĞAN
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmî şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havalelelele almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> 	
	<p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzaranı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p> <p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunarı ve Konya 9.Noterliğince onayı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır.</small></p>	
	<p>KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerime İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN</p> 	
<p>KDV Harc, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TAS2 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2/1-1