



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

(1 ADET BİNA)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALKGYO-21R

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 - 21
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek mahallesi, 578 ada, 3 numaralı parselde Kargir Ev vasıflı ana taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	30.11.2017
RAPOR TARİH VE NO	05.12.2017 / 2016-HALGGYO-21
REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO	09.04.2018 – 05.12.2017/2017-HALGGYO-21R
REVİZE AÇIKLAMASI	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2018 tarih, E.3850 sayılı yazısı gereğince raporumuzda yer alan "Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır" ifadesinin rapordan çıkartılarak değerleme raporunun revizesi istenmiştir. Başkaca herhangi bir değişiklik yapılmaksızın belirtilen ifade çıkartılarak rapor yenilenmiştir.
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	05.12.2017 tarihinde, saat 13:20 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 31.10.2017 tarih, 6415 sayılı yazılı imar durum belgesine göre, 578 ada, 3 parsel "18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planları kapsamında; 10.01.1952 onanlı Mevzii İmar Planında; H: 6,50 m irtifaında "B1 Tipi-Mahalli Ticaret" alanında kalmakta olup, blok inşaat nizamında yapılanma hakkına sahiptir."
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ; TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 18.625.000.-TL (ONSEKİZMİLYONALTİYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRKİİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 92.200.-TL/AY (DOKSANİKİBİNİKİYÜZTÜRKİİRASI/AY)

	TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.106.400,-TL/YIL (BİRMİLYONYÜZALTİBİNDÖRTYÜZTÜRK 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-...-15
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	16
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	16
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	16
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	16
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	16
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	16-...-25
3-8 Gayrimenkulün Yapılanması/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	26
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	27-28
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	28
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	29
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	29-.-31
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	31
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	31
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	31
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	32
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	32

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	32
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	32
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	32
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	33
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	33
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	34
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	34
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	34
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	35
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
6-3 Yasal Gerekliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
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	35
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	35
7 - SONUÇ	36-37
8 – EKLER	37
8-1 Uydu Fotoğrafı	37
8-2 Fotoğraflar	38-...-40
8-3 Belgeler	41-...-51
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	52
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	52
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	53
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	54
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	55
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	56

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 05.12.2017 tarihinde 2017-HALKGYO-21 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

30.11.2017 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)** 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 gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 05.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 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
8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu
Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek mahallesi, 578 ada, 3 parselde "Kargir Ev" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme 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 değerleme çalışması İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek mahallesinde 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 değerleme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler¹

İstanbul ili, Türkiye'nin kuzeybatısında konumlu olan kıtalararası bir şehirdir. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. İstanbul'un toplamda 39 ilçesi olup, bunlardan 25 tanesi Avrupa Yakası'nda, 14 tanesi ise Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Şehir tarihsel süreçte incelendiğinde, doğal sınırlar (Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç) ile surlar arasında kurulmuş olup, batı yönünde 4 defa genişletilmiştir.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran boğaza ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları bulunmaktadır. Bu özelliklerden dolayı bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır.

Günümüzde İstanbul tarih, sosyo-kültür ve ekonomik açıdan Türkiye'nin en önemli şehirlerindendir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından -belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre- Avrupa'da 1., dünyada ise 6. Sırada yer almaktadır.

¹ İstanbul ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



Coğrafik ve Topoğrafik Yapı

İstanbul 41° K, 29° D koordinatları arasında yer almaktadır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarında yer almaktadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. İstanbul toprakları az engebeli olup, en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İstanbul'daki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

İstanbul ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülmektedir. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir. İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlıklı; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır.

Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenmektedir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boyly ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur.

Kentleşme

İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beyoğlu), Chalcedon (Kadıköy) ve Chrysopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır.



Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapıldığı öne sürülmektedir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede konumlanmıştır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkların yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmeler bölgenin değişiminde etkili olmuştur. Yakada, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göç olmuştur. Günümüzde, İstanbul nüfusunun %66'sı Avrupa Yakası'na yerleşmiştir.

Demografik Yapı

İstanbul nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 14.804.116 kişi olarak saptanmıştır. İstanbul'un yüzölçümü 5.461 km² olup, km²'ye 2.711 kişi düşmektedir. İstanbul'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 42.644 kişi ile Güngören ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,00 olmuştur.

2016 yılında TÜİK verilerine göre 39 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 960 mahalle bulunmaktadır.

İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 14,81'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır. İkamet edenlerin nüfusa kayıtlı oldukları illere göre yapılan sıralamada Sivas 758.208 (%5,21), Kastamonu

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	14.478	Gaziosmanpaşa	499.766
Arnavutköy	247.507	Güngören	298.509
Ataşehir	422.513	Kadıköy	452.302
Avcılar	430.770	Kağıthane	439.685
Bağcılar	751.510	Kartal	459.298
Bahçelievler	598.097	Küçükçekmece	766.609
Bakırköy	222.437	Maltepe	490.151
Başakşehir	369.810	Pendik	691.681
Bayrampaşa	273.148	Sancaktepe	377.047
Beşiktaş	189.356	Sarıyer	342.753
Beykoz	250.410	Şile	34.241
Beylikdüzü	297.420	Silivri	170.523
Beyoğlu	238.762	Şişli	272.803
Büyüçekmece	237.185	Sultanbeyli	324.709
Çatalca	68.935	Sultangazi	525.090
Çekmeköy	239.611	Tuzla	242.232
Esenler	457.231	Umraniye	694.158
Esenyurt	795.010	Üsküdar	535.537
Eyüp	377.650	Zeytinburnu	287.897
Fatih	417.285	İSTANBUL	14.804.116

557.166 (%3,83), Ordu 510.976 (%3,51), Giresun 487.587 (%3,35), Tokat 473.252 (%3,25) ve Samsun 426.629 (%2,93) kişi ile en üst sıralardadır.

Ekonomik Yapı

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük sanayi merkezlerinden olup, ülkedeki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ayrıca yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. Sırada olmuştur. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunmaktaydı. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. İstanbul, Gayrisafi Millî Hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturmakta olup, toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'i olmuştur.

İstanbul ekonomisinde turizmde önemli bir yeri bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle önemli turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara ait olup, Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izlemektedir. İstanbul'da çeşitli ekonomik sınıflara hitap eden 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'da Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların, demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması sebebiyle bölgenin ekonomik hayatında ticaret en büyük paya sahiptir. İstanbul'un ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturmakta olup, dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sırada yer almaktadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'da bulunmaktadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

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

kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve olumsuz etkenlerden ötürü tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmıştır. Ancak İstanbul'un en büyük sanayi bölgelerinden olan Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yerleşim yerlerinin bu yönde gelişim göstermesi nedeniyle günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmıştır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul, tarih boyunca üretim merkezi olmaktan çok tüketim merkezi olmuştur. Dolayısıyla, tarım İstanbul ekonomisinde küçük bir yere sahip olup, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmıştır. Sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık üretimi ilk sırada yer almaktadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul'da hayvancılık genel olarak çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılıktır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı oldukça yüksektir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul hayvancılık alanında kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını diğer illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesi Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek düzeydedir. İstanbul'da metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganez olup, manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar birçok yerde görülebilmektedir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte, sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmış ancak son yıllarda doğalgazın yaygınlaşması sebebiyle bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı 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. Tarihi değerlerin yanında İstanbul aynı zamanda kültür-sanat, eğlence, eğitim gibi alanlarda da ulusal ve uluslararası platformlarda ön plana çıkmaktadır. Tüm bu yönleriyle İstanbul, turizm alanında ülke ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

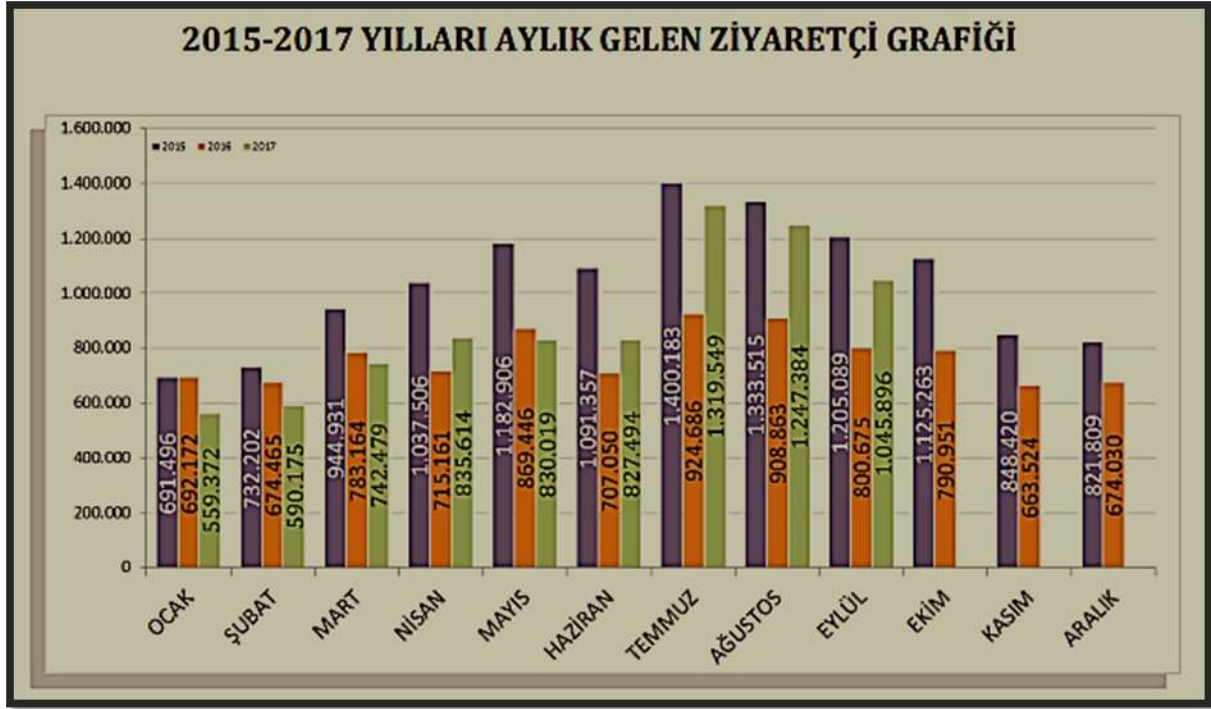
2017 yılının ilk dokuz ayında İstanbul'a gelen yabancı turistlerin toplamdaki yüzdeleri incelendiğinde; Almanlar:%9.2, İranlılar:%8.0, Suudi Arabistanlılar:%5.9, Iraklılar:%5.2, Ruslar:%4.4, İngilizler:%3.5, Fransızlar:%3.4, Amerikalılar:%2.9, Ukraynalılar:%2.8, Kuveytliler:%2.5, Hollandalılar:%2.3, Azerbeycanlılar:%2.0 olduğu görülmektedir.²

İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI						
	TÜRKİYE		İSTANBUL		2016'ya Göre	2016'ya Göre
	2016	2017	2016	2017	Değişim Oranı	Değişim Oranı
					(Aylık)	(Kümülatif)
OCAK	1.170.333	1.055.474	692.172	559.372	-19,2	-19,2
ŞUBAT	1.240.633	1.159.833	674.465	590.175	-12,5	-15,9
MART	1.652.511	1.587.007	783.164	742.479	-5,2	-12,0
NİSAN	1.753.045	2.070.322	715.161	835.614	16,8	-4,8
MAYIS	2.485.411	2.889.873	869.446	830.019	-4,5	-4,7
HAZİRAN	2.438.493	3.489.940	707.050	827.494	17,0	-1,3
TEMMUZ	3.468.202	5.075.961	924.686	1.319.549	42,7	6,3
AĞUSTOS	3.183.003	4.658.463	908.663	1.247.384	37,3	10,8
EYLÜL	2.855.397	?	800.675	1.045.896	30,6	13,0
	20.246.808		7.075.482	7.997.982		

Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik, Tuzla, Zeytinburnu, Ambarlı ve Karaköy limanlarından alınan verilere göre; 2017 yılı ocak-eylül aylarında İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yıla oranla %13 oranında artmıştır. 2016 yılı başından itibaren düşüş gözlenen İstanbul'a gelen yabancı sayılarında son üç ay gelen yabancı sayılarıyla kümülatifte tekrar artışa geçmiştir. 2017 eylül ayında, geçen yılın aynı ayına göre gelen yabancı sayısı

² İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.

yaklaşık %31 artmıştır.³



Yukarıdaki grafikte görüldüğü üzere 2017 İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi değerleri 2016 yılındaki değerleri aşmış olup, 2015 yılı değerlerine yaklaşmıştır.

İstanbul turizm açısından gerekli altyapıya büyük oranda sahiptir. Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "İşletme Belgeli" 540 konaklama tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı 108.446 olup, 36.108 yatak kapasiteli konaklama tesisi inşası devam etmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığından "İşletme Belgeli" Yeme - İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Günübirlik Gezi Tekneleri ve Ticari Yatlar olarak belgelendirilen deniz taşıtlarına aittir. Ayrıca İstanbul'da inşası devam eden toplam 7.246 kişi kapasiteli Yeme - İçme ve Eğlence Tesisi bulunmaktadır. Bunlarla birlikte ülkemizdeki toplam 9.626 Seyahat Acentası'nın %35'i (3.330'u) İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki bu 3.330 Turizm Seyahat Acentası'nın %97.6'sı A grubu, %1'i B grubu ve %1.4'ü C grubundan oluşmaktadır.

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolları gibi çeşitli şekillerde sağlanmakta olup, bölgede şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezler bulunmaktadır. İstanbul'da havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı ve inşaatı devam eden 3. Havalimanı olarak da adlandırılan havalimanı bulunmaktadır. İstanbul'da yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde; inşaatı devam eden havalimanı ise Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır.

³ İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.



İstanbul'dan O-1, O-2, O-3 ve O-4 otoyolları geçmekte olup, otoyollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanmaktadır. Köprüler şehiriçi ulaşımında da kilit noktalardır. Pik saatlerde köprülerde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

Beşiktaş İlçesi Hakkında Genel Bilgiler⁴

Beşiktaş ilçesi, İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında 8.4 km uzunluğunda sahile sahip olup, batısında Şişli ve Kağıthane, güneybatısında Beyoğlu, kuzeyinde Sarıyer ilçeleri konumlandır. Beşiktaş 11 km² yüzölçüme, 23 mahalleye ve 189.356 kişilik nüfusa (Adrese Dayanlı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir.



1950'li yıllarda Beşiktaş ilçesinin iç kesimleri iskana açılmış ve bunun sonucunda Levent ve Etiler mahalleleri oluşmuştur. Bu dönemi takip eden süreçte Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi, 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla 1980'lerde Beşiktaş'ı merkezi iş alanına dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller inşa edilmiştir.

⁴ Beşiktaş ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



Beşiktaş ilçesindeki iş merkezleri daha çok Barbaros Bulvarı ve onun devamı niteliğindeki Büyükdere caddesinde yoğunlaşmıştır. Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük ticari bankalar arasında olan Türkiye İş Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank ve Fibabanka'nın genel müdürlükleri ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Beşiktaş'ın kuzeyindeki Levent mahallesi ise birçok modern alışveriş ve iş merkezine ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'nin ikinci en yüksek binası olan 181.2 m yüksekliğindeki İş Kulesi ilçede yer alan önemli modern yapılar arasındadır. Beşiktaş ilçesinde eğlence mekanları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye caddesinde yoğunlaşmıştır.

Beşiktaş'ta bulunan İstanbul geneliyle ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü, Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, İstanbul Jandarma Bölge Komutanlığı, İstanbul Merkez Komutanlığı, TRT İstanbul Televizyonu, İstanbul Emniyet Müdürlüğü Gayrettepe Ek Hizmet Binası yer almaktadır.

Beşiktaş ilçe sınırları içinde Boğaziçi, Yıldız Teknik, Galatasaray ve Bahçeşehir Üniversitelerinin merkez kampüsleri, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Beykent, Kadir Has, İstanbul Teknik ve Mimar Sinan üniversitelerinin bazı ana birimleri, 15'i özel 44 ilköğretim okulu ile 5'i anadolu lisesi, 11'i özel olmak üzere toplam 27 lise ve dengi okul bulunmaktadır.

İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş karayolu, denizyolu ve raylı sistem ile ulaşım konusunda büyük avantaja sahiptir. Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin Avrupa yakasındaki ayakları Beşiktaş ilçesinde yer almaktadır. Beşiktaş İskelesi'nin önündeki park alanından hareketle Edirnekapi, İstanbul Otogarı (Bayrampaşa), Topkapı, Derbent, İstinye, Mecidiyeköy, Mescid-i Selam (Sultangazi), Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Güzeltepe-Kağıthane gibi kentin diğer bölgelerine otobüsle doğrudan ulaşım vardır. Barbaros Bulvarı, Dolmabahçe Caddesi, Büyükdere Caddesi, boğaziçi sahil yolu ve Nispetiye Caddesi gibi ana arterler hem şehir içi ulaşım da hem de toplu taşıma da büyük öneme sahiptir. Beşiktaş'tan Taksim ve Harbiye'ye dolmuş, Sarıyer'e de minibüs hattı çalışmaktadır. Metrobüs'ün Avrupa'dan Asya yakasına geçmeden önceki son durağı olan Zincirlikuyu durağı da Beşiktaş ilçesinde yer almaktadır. Yenikapı-Haciosman Metro Hattı'nın 4.Levent ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir. Ayrıca, Beşiktaş İskelesi'nden Üsküdar, Barbaros Hayrettin Paşa İskelesi'nden Kadıköy'e şehir hatları seferleri düzenlenmektedir. Ortaköy, Arnavutköy ve Bebek iskeleleri ise daha çok gezinti amaçlı boğaz turlarında kullanılmaktadır. Beşiktaş ile Üsküdar arasında ayrıca motor seferleri de yapılmaktadır.

Beşiktaş ilçesinde yer alan önemli tarihi yapılar; Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiva Sarayı, Esma Sultan Yalısı, Arnavutköy Karakolu, Orhaniye Kışlası, Süslü Karakol, Yıldız Çini Fabrikası, Ortaköy Camii, Mecidiye Camii, Yıldız Camii, Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri olarak sıralanabilmektedir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 578 Ada / 3 Parsel	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BEŞİKTAŞ
MAHALLESİ	: BEBEK
KÖYÜ	: -

SOKAĞI	:	-			
MEVKİİ	:	-			
CİLT	:	10			
SAYFA	:	956			
SINIRI	:	PLANINDADIR.			
PAFTA NO	:	66			
ADA NO	:	578			
PARSEL NO	:	3			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	617 m²			
NİTELİĞİ	:	KARGİR EV			
MALİK/HİSSE	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM			
TAPU TARİHİ	:	27.10.2010			
YEVİMİYE NO	:	7785			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	X
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

05.12.2017 tarihinde, saat 13:20 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa ve herhangi bir hukuki işleme konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

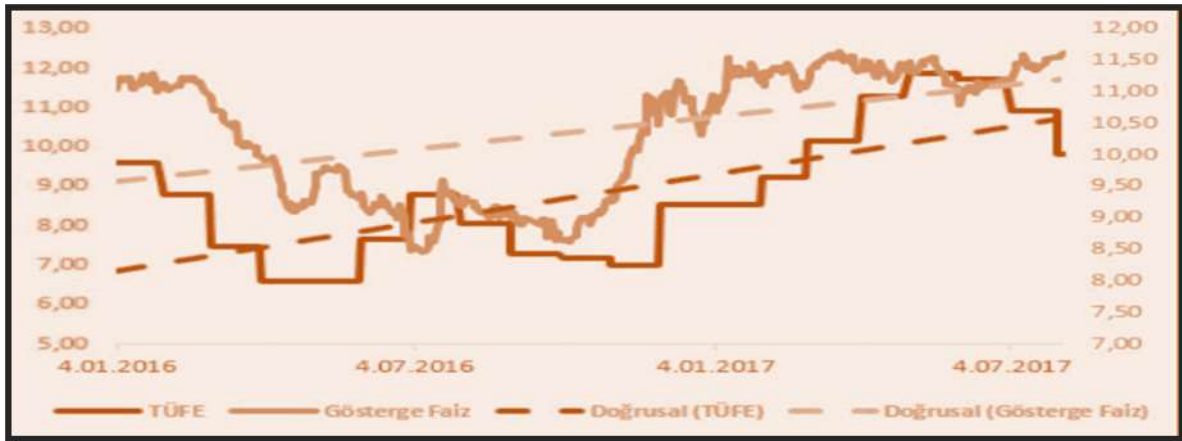
Tapu kayıtlarına göre "**Kargir Ev**" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "Halk Bank Etiler Şubesi" isimli işyerine ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar

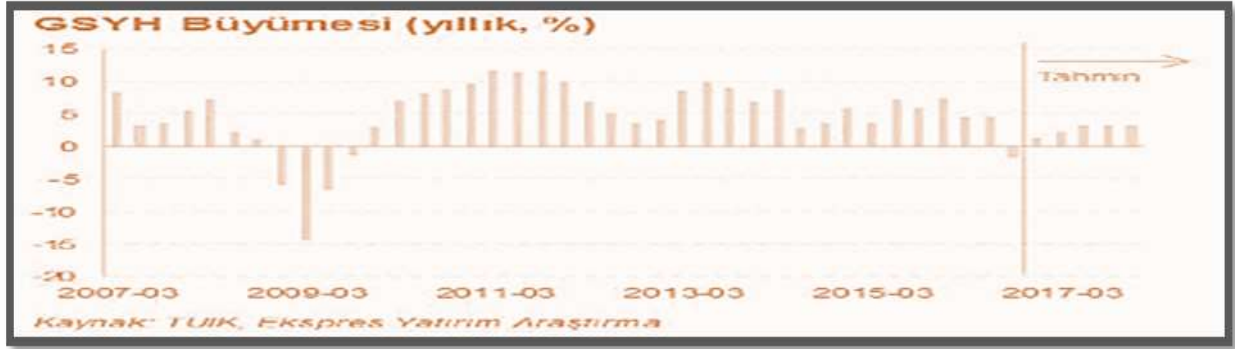
çıkıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşememiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevsemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanı sıra, paraya boğulmuş olan piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağının açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

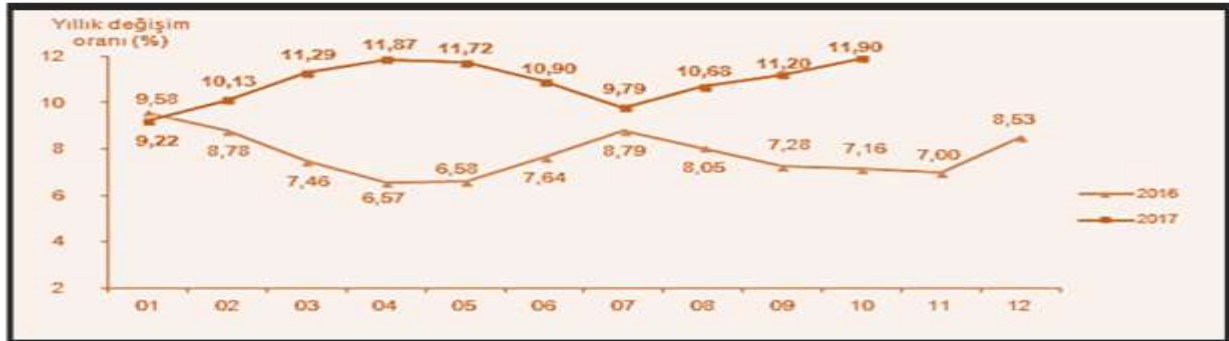
TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey’de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE’nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

Tablo: Türkiye’de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

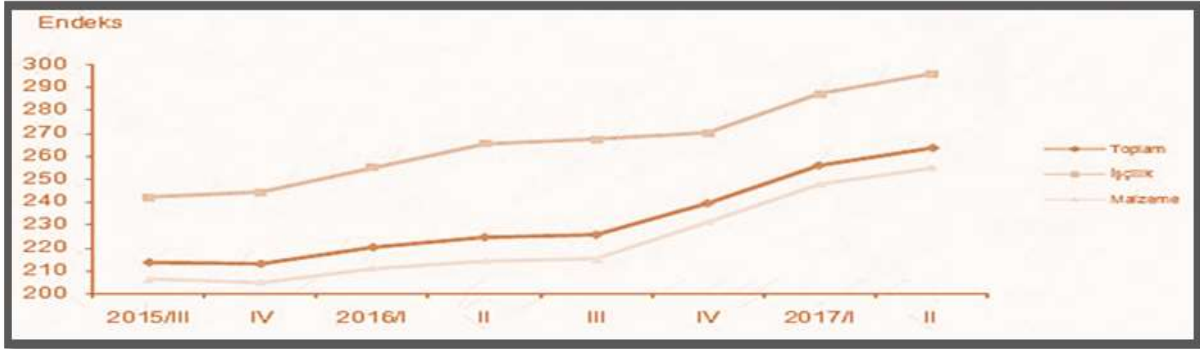
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME’de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]

	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

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



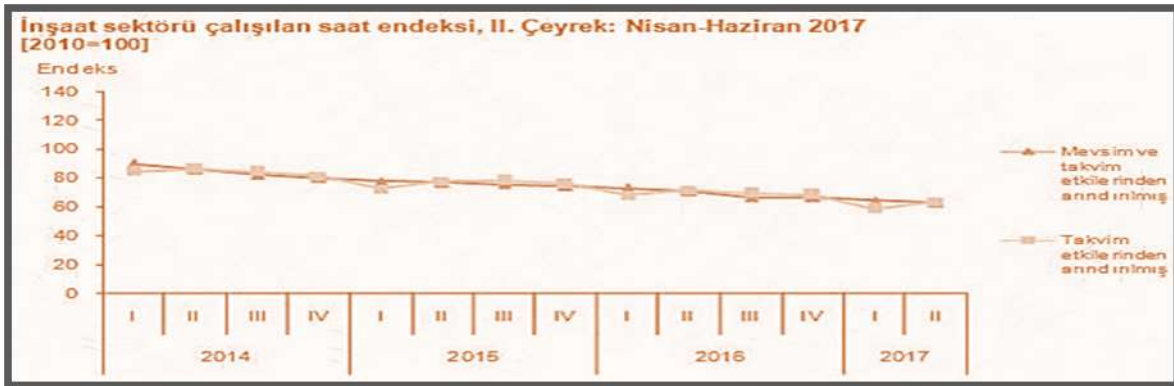
İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



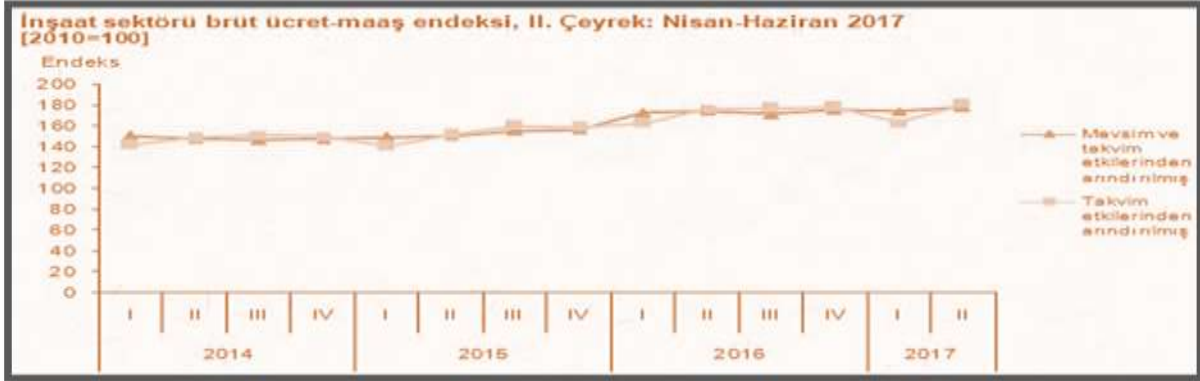
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	67,5	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	180,3	2,3	178,1	2,3

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

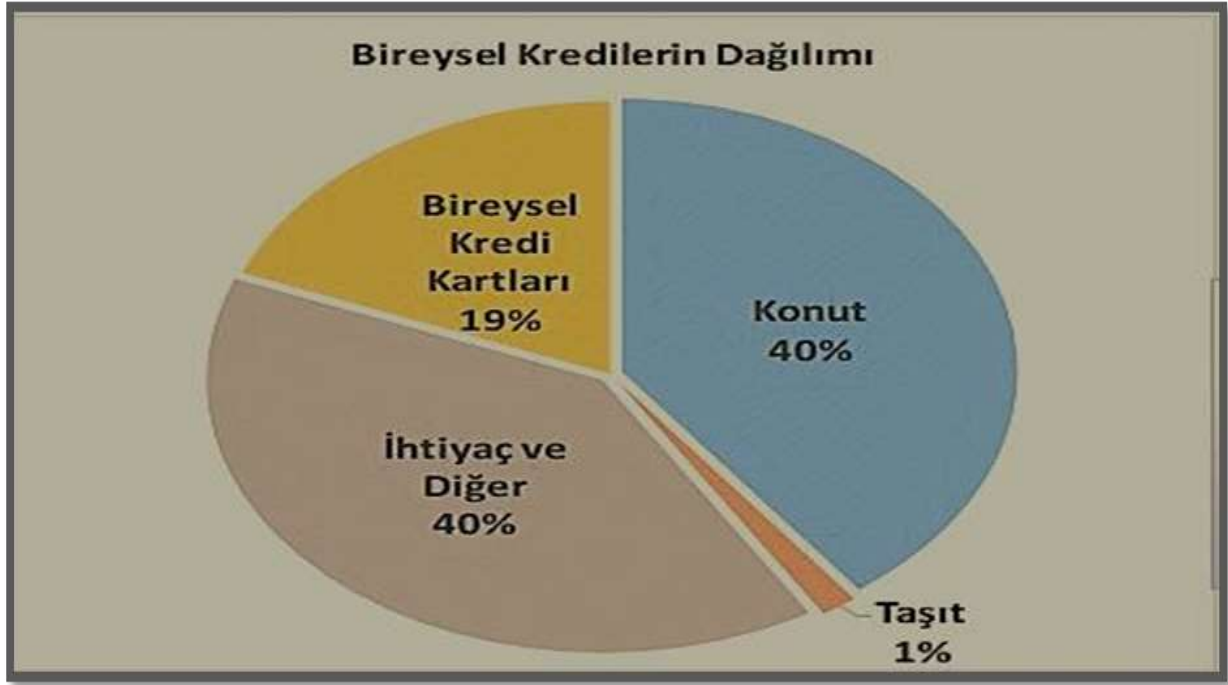
İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m ²)	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

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

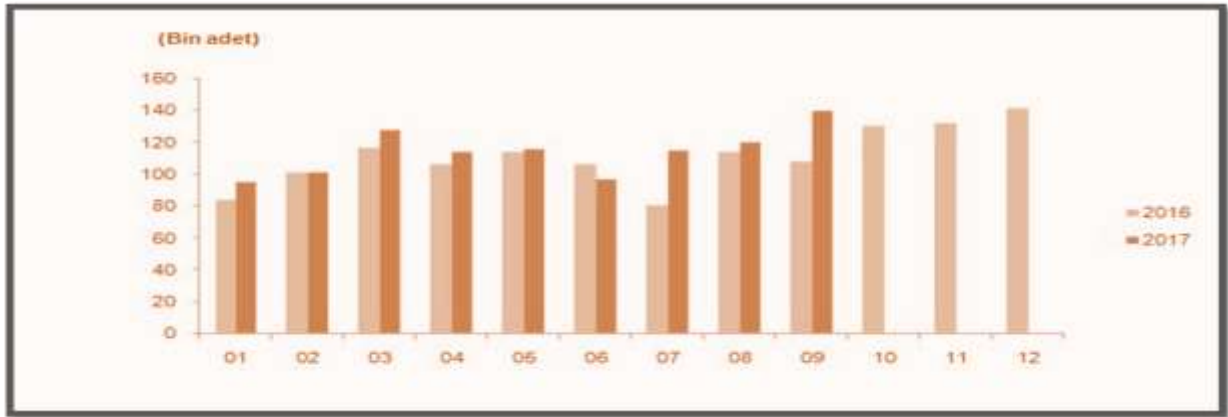
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılar Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2017’de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye’den 383 konut satın aldı. Irak’ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED’in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody’s) Türkiye’ye “yatırım yapılabilir ülke” seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye’nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

- Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul’un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

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

İmar Durumu

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 31.10.2017 tarih, 6415 sayılı yazılı imar durum belgesine göre, 578 ada, 3 parsel "18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planları kapsamında; 10.01.1952 onanlı Mevzii İmar Planında; H: 6,50 m irtifaında "B1 Tipi-Mahalli Ticaret" alanında kalmakta olup, blok inşaat nizamında yapılanma hakkına sahiptir."

Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve cins tashihli olması nedeniyle imar planından olumsuz olarak etkilenmemektedir.

Mimari Proje

Taşınmazın Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 24.03.1987 tarih, 1493 sayılı İmar Müdürlüğü onaylı, 07.11.1986 tarih, 8748 sayı ile ruhsat onaylı mimari uygulama projesi incelenmiştir. Mimar Proje; bodrum + zemin + 1 normal katlı olarak onaylanmıştır.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait 1 + 2 = 3 kat ve 667 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 28.03.1987 13-1/18 300361 no.lu "Yapı İzin Belgesi = Yapı Ruhsatı" ile 05.02.1992 tarih ve 91/1502 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın, Cins tashih işleminin gerçekleştirilmiş ve ilgili mevzuat gereğince yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi tüm izinleri alınarak projesine uygun olarak inşa edildiği saptanmıştır.

Yapı Denetim

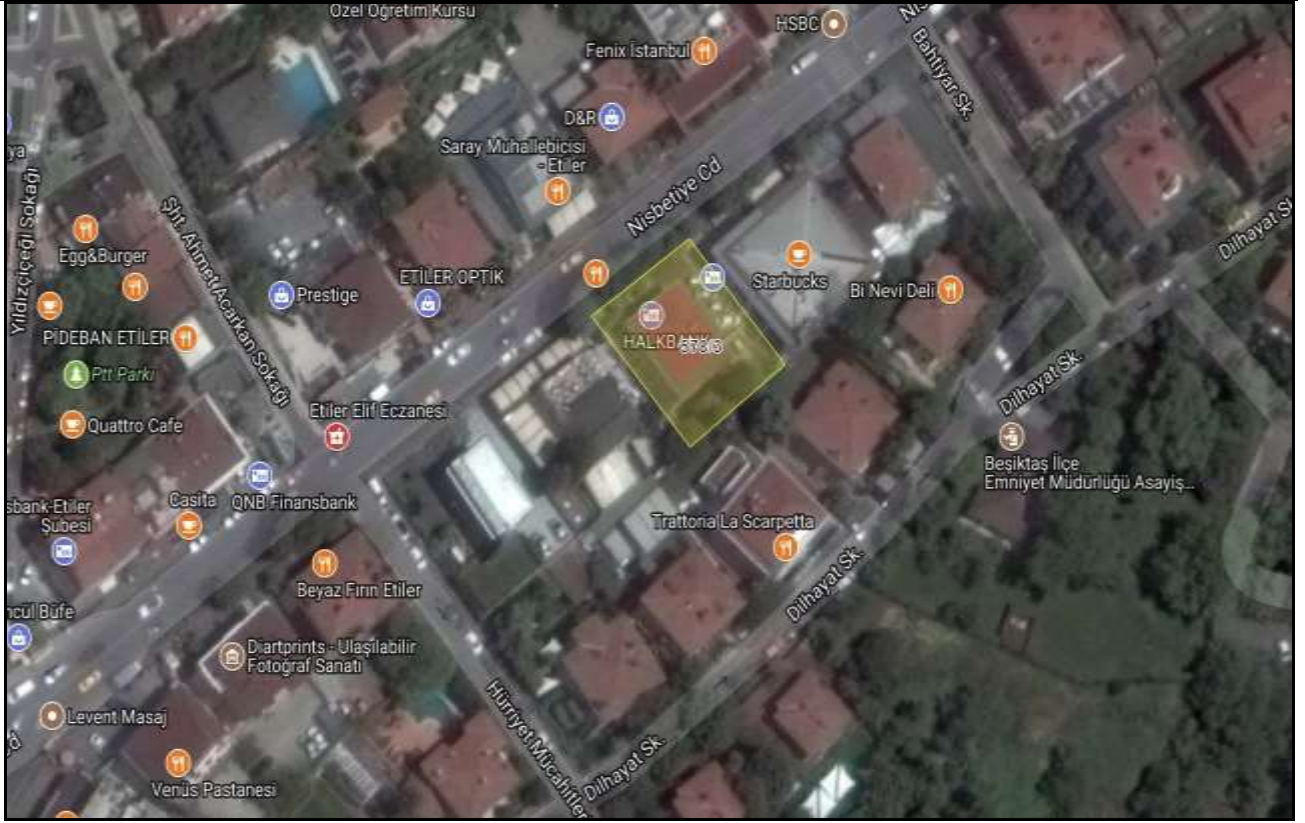
Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

Ceza/Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

3-8 Taşınmazın Tanıtılması

3-8-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 41,079511 K - 29.032523 D)

Değerlemeye konu taşınmaz; Etiler mahallesi, Nispetiye caddesi, No:88 Beşiktaş /İstanbul Posta adresinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. Etiler Şubesidir. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Cengiz Topel caddesi ile Nispetiye caddesi kesişim noktasından Nispetiye caddesine girilir. Bu cadde üzerinde güneybatı istikametinde yaklaşık 950 m ilerlenir ve sol kolda konumlu Türkiye Halk Bankası Etiler Şubesine ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde Beşiktaş Belediyesi, Garanti Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü, British International School, Beşiktaş İlçe Emniyet Müdürlüğü, Hasan Ali Yücel İlk Öğretim Okulu, Özel Yeni Nesil İlk Öğretim Okulu ve Akmerkez – Metrocity gibi AVMLer, oteller, banka şubeleri, ticarethaneler ve nitelikli restaurantlar yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım gerek kamu ulaşım araçları, gerekse özel araçlarla çok kolaydır.

Taşınmazın bulunduğu Beşiktaş bölgesinin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamakla olup, İstanbul şehir içi toplu taşıma sisteminde en büyük paya sahip olan otobüslerin yanı sıra dolmuş ve minibüsler de ilçenin İstanbul'un geneliyle olan ulaşımında çok etkindir. Beşiktaş İskelesi'nin önündeki park alanından hareketle Edirnekapi, İstanbul Otogarı (Bayrampaşa), (Sultangazi), Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Güzeltepe-Kağıthane, Topkapı, Derbent, İstinye, Mecidiyeköy gibi kentin diğer bölgelerine otobüsle doğrudan ulaşım vardır. Barbaros Bulvarı, Dolmabahçe Caddesi, Büyükdere Caddesi, Boğaziçi sahil yolu ve Nispetiye caddesi gibi ana arterler hem şehir içi ulaşımında hem de toplu taşımada büyük öneme sahiptir. Beşiktaş'tan Taksim ve Harbiye'ye dolmuş, Sarıyer'e de minibüs hattı çalışır.

Metrobüs'ün Avrupa'dan Asya yakasına geçmeden önceki son durağı olan Zincirlikuyu durağı da Beşiktaş ilçesi'ndedir. Keza, Yenikapı-Hacıosman Metro Hattı'nın 4. Levent ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir.

Beşiktaş İskelesi'nden Üsküdar, Barbaros Hayrettin Paşa İskelesi'nden Kadıköy'e şehir hatları seferleri düzenlenmektedir. Ortaköy, Arnavutköy ve Bebek iskeleleri ise daha çok gezinti amaçlı boğaz turlarında kullanılmaktadır. Beşiktaş ile Üsküdar ve Kadıköy arasında ayrıca motor seferleri de vardır.

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

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek mahallesi, 578 ada, 617,00 m² alanlı 3 parsel üzerinde kayıtlı "Kargir Ev" vasıflı taşınmazdır. Ana gayrimenkul; ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-A yapı sınıfında, "Bodrum+ zemin + 1 normal kat" olmak üzere toplam 3 kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir.

Onaylı mimari projesine göre binanın;

- Bodrum katında yakıt deposu, hol, ısıtma merkezi hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 216,00 m² kullanım alanıdır.
- Zemin katında oda, salon, çalışma odası, mutfak, wc-lavabo ve merdiven kovası hacimleri yer almakta olup, yaklaşık brüt 188,00 m² kullanım alanıdır.
- 1. normal katı 3 adet yatak odası, hol, banyo ve merdiven kovası hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 196,00 m² kullanım alanıdır.

Bu hali ile bina toplam 600,00 m² kullanım alanına sahiptir.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde binanın;

- Bodrum katında kasa bölümleri, kalorifer dairesi, arşiv, mutfak, yemekhane ve wc-lavabo hacimleri,
- Zemin katta banka şubesi, müşteri ve servis holü, 1 adet ofis bölümü ve merdiven kovası hacimleri,
- 1. normal katta birimlere ait yönetici odaları, ofis ve servis holü hacimleri,

yer almaktadır. Yapılan değişiklikler binanın alanında herhangi bir değişikliğe neden olmamış olup, tadilatı ile onaylı mimari projesine uygun hale getirilebileceği kanaatine varılmıştır.

Binanın dış cephesi, kompozit ve mermer kaplama şeklindedir. Ana gayrimenkulün giriş kapısı binanın kuzeybatı cephesinden Nispetiye caddesi üzerinden camlı alüminyum doğrama kapı ile sağlanmaktadır.

İç Mekan Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazın bodrum katında zeminler karo seramik, duvarlar ve tavanlar saten boya şeklinde olup, katlar arası sirkülasyon mermer kaplama merdivenler ile sağlanmaktadır. Binanın zemin katında yer alan şube hacminde zeminler doğal granit kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar alçı asma tavan üzeri spot aydınlatmalıdır. Normal katta yönetici odası dışındaki diğer alanlarda alçak bölmeli masalı ofis düzeni mevcuttur. Döşemeler doğal granit kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Yönetici odası döşemesi lamine parke kaplıdır. Tavanlar alçı asma tavan üzeri spot aydınlatmalıdır. Binanın zemin katında Nispetiye Caddesi yönünde bir adet ATM Makinası yer almaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

Not : Emsallerin zemine indirgenmesinde bodrum ve çatı katın 1/4'ü, zemin katın tamamı, asma katın 1/2'si ve normal katların 1/3'ü dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır.

SATILIK BİNA/DÜKKAN/OFİS EMSALLERİ :

EMSAL 1: DEĞERİNDE GAYRİMENKUL: 0544 904 87 05

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan binanın zemin katında yerleşik, 30 m² kullanım alanlı dükkân 1.890.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	30 m ²	63.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		59.850,-TL/ m ²

EMSAL 2: GRANDE GAYRİMENKUL: 0530 265 65 08

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aytaar caddesi üzerinde yer alan binanın zemin katında yerleşik, 780 m² kullanım alanlı dükkân 30.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen dezavantajlı olması ve alanının büyük olması nedeniyle, pozitif yönde % 45 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	780 m ²	39.103,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		56.699,-TL/m ²

EMSAL 3: HB EMLAK: 0530 200 02 24

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında yerleşik, 55 m² kullanım alanlı dükkân 2.250.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve kullanım amacı itibarıyla dezavantajlı olup, pozitif yönde % 45 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	55 m ²	40.909,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		59.318,-TL/m ²

EMSAL 4: VERASATİE GAYRİMENKUL: 0533 696 49 61

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 500 m² arsa üzerine inşa edilmiş, bodrum kat 150 m², zemin kat 150 m², 1. ve 2. normal kat 150 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 600 m² kullanım alanlı komple binanın 16.800.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın pazarlıklar sonunda 16.000.000,-TL bedel ile satışının gerçekleşebileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen dezavantajlı olması göz önünde bulundurulmuş ve pozitif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	287,50 m ²	58.434,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		55.652,- TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		64.000,-TL/m ²

EMSAL 5: SMART PROJE (ALPER BEY): 0533 203 81 18

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, bodrum kat 155 m², zemin kat 165 m², 2 normal kat 165 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 650 m² kullanım alanlı komple binanın 13.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen dezavantajlı olması göz önünde bulundurulmuş ve pozitif yönde % 45 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	313,75 m ²	41.434,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		60.080,-TL/m ²

EMSAL 6: POZİTİF GAYRİMENKUL: 0532 453 49 21

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın 3. normal katında yerleşik, 140 m² kullanım alanlı ofis 2.570.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	140 m ²	18.357,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		16.521,-TL/m ²

KİRALIK BİNA/DÜKKAN/OFİS EMSALLERİ :

EMSAL 7: GAYRİMENKUL BANKASI: 0539 201 44 62

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve aynı cadde üzerinde yer alan binanın zemin katında yerleşik, 80 m² kullanım alanlı dükkan 33.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın kullanım amacı, kullanım alanı ve konumu göz önünde bulundurularak negatif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	418,75 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		335,- TL/m ² /ay

EMSAL 8: EMLAK POİNT: 0532 265 47 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve binanın zemin katında konumlu 85 m² kullanım alanlı dükkan 32.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın kullanım amacı ve konumu göz önünde bulundurularak negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	85 m ²	376,47 TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		338,82 TL/m ² /ay

EMSAL 9: EMLAK POİNT: 0532 265 47 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında yerleşik, 500 m² kullanım alanlı dükkan 100.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın kullanım amacı, kullanım alanı ve konumu göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	500 m ²	200,- TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		280,- TL/m ² /ay

EMSAL 10: ERRA GAYRİMENKUL: 0533 639 10 59

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve aynı cadde üzerinde konumlu, bodrum kat 150 m² zemin kat 250 m² ve normal kat 250 m² olmak üzere toplam 650 m² kullanım alanlı iş yeri 115.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz ile konu taşınmaz benzer özelliklerdedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	371 m ²	310,- TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 11: REMAX ETİLER: 0532 584 62 82

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve aynı cadde üzerinde konumlu, bodrum kat 180 m² zemin kat 180 m² ve normal kat 180 m² olmak üzere toplam 540 m² kullanım alanlı iş yeri 95.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz ile konu taşınmaz benzer özelliklerdedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	285 m ²	333,33 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	------------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkan, komple bina ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa 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:

- İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Cins tashihine konu olması ve yapı kullanım izin belgesinin bulunması,
- Bölgenin hareketli akslarından olan Nispetiye Caddesi üzerinde ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktasında yer alması,

Olumsuz etken:

- Bölgede otopark sorunu had safhada olmasına karşın taşınmaza ait otoparkın bulunmaması,

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 değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki

yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “Banka-İş Merkezi” olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme 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 düşünülmektedir 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 bilmeseydi 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 dükkan, komple bina ve büro emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen büro ve dükkan emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Taşınmazın birim satış değeri faydalı alan hesabı ile şerefiye düzeltmesi kullanılarak hesaplanmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir. Taşınmazın zemin kat birim satış değeri **60.000,- TL/m²**; kira değeri ise **300,- TL/m²/ay** olarak tahmin edilmiş ve diğer katlar buna göre indirgenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ:
KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ = 18.440.000,-TL.

Bulunduğu Kat	Alanı(m ²)	Birim Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)
Bodrum	216	15.000,-TL	3.240.000,-TL
Zemin	188	60.000,-TL	11.280.000,-TL
Normal	196	20.000,-TL	3.920.000,-TL
TOPLAM			18.440.000,- TL

KDV HARİÇ TOPLAM KİRA DEĞERİ : 92.200,- TL/AY

Bulunduğu Kat	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL)
Bodrum	216	75,-TL	16.200,-TL
Zemin	188	300,-TL	56.400,-TL
Normal	196	100,-TL	19.600,-TL
TOPLAM			92.200,- TL

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 binalar, binalarda konumlu dükkan ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan Bodrum, zemin ve normal katının toplam 600 m²'lik toplam alanının aylık kira bedelinin 92.200,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 17 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

DİREKT GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ:

Bodrum+Zemin+Normal Kat Değeri: 92.200,-TL/m² x 12 ay x 17 yıl =18.808.000,-TL

KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 18.808.800,-TL

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle boş satılık ve 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 halihazırdaki 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 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira 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 değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.440.000 TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.808.800,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.624.400,-TL ~ 18.625.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	92.200,-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 durumunda kısmen farklılıklar olduğu tespit edilmiş olup, basit bir tadilat ile onaylı mimari projesi ile uyumlu hale getirilebileceği 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 "**Kargir Ev**" 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 değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler şu şekildedir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-20	16.12.2016	16.594.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'ne ait olan İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Etiler mahallesi, 578 ada, 3 parselde "Kargir Ev" vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Hariç Satış Değerinin;

18.625.000.-TL (ONSEKİZMİLYONALTİYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

21.977.500,-TL (YİRMİBİRMİLYONDOKUZYÜZYETMİŞYEDİBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI)

KDV Hariç Aylık Kira Değerinin;

92.200,-TL (DOKSANİKİBİNİKİYÜZTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;

108.796,-TL (YÜZSEKİZBİNYEDİYÜZDOKSANALTITÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 600 m² x 694,- TL/m² = 416.400,-TL'dır.

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

Alış; 1 USD: 3.8624 TL, 1 EURO: 4.5804 TL, Satış; 1 USD: 3.8693 TL 1 EURO: 4.5887 TL

İşbu **2017-HALKGYO-021R** 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. 05.12.2017
(Ekspertiz tarihi: 30.11.2017)

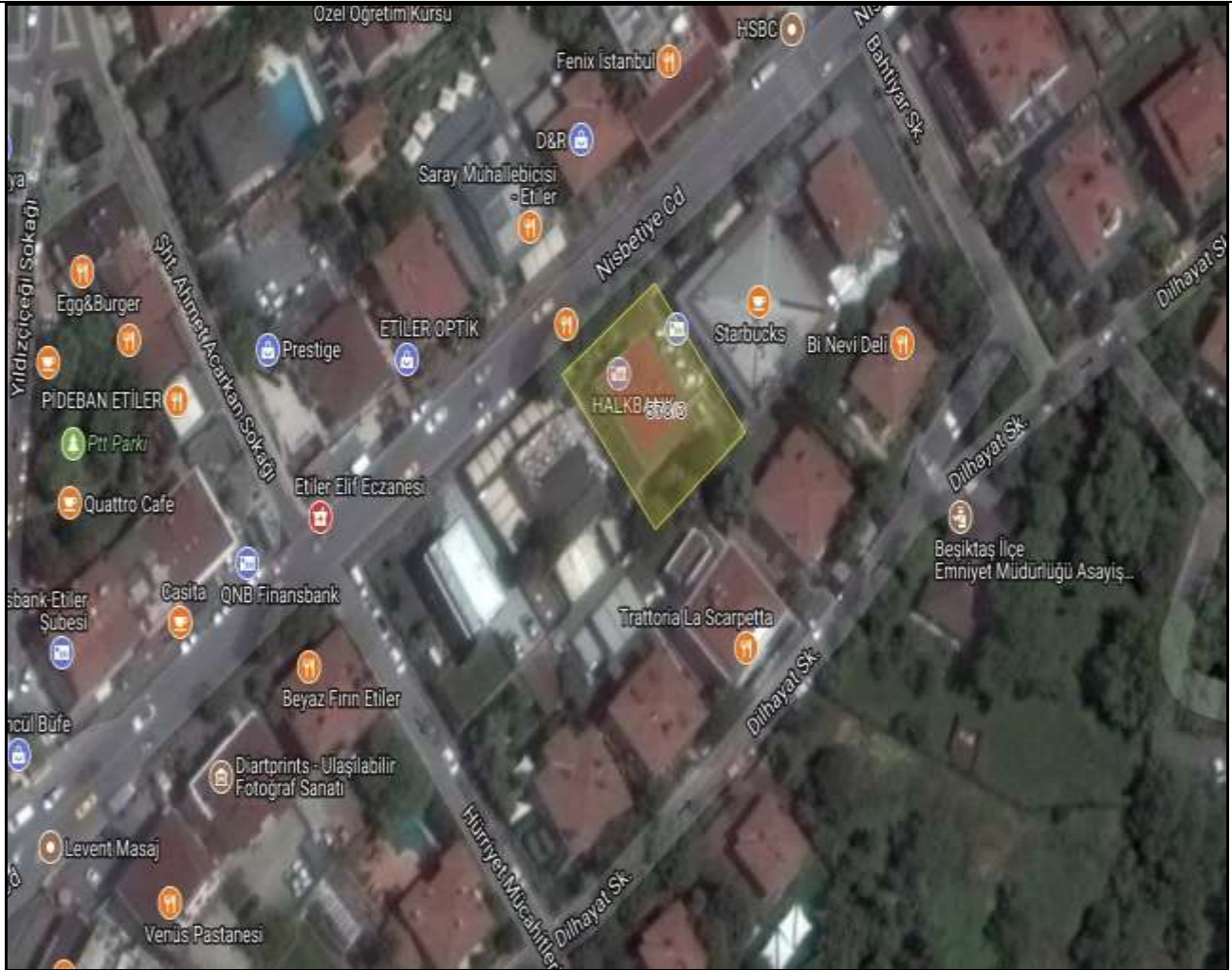
Saygılarımızla,

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)
		 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimlik Merkezi & Şişli Ofisi: 2-8 No: 328-800 - Şişli - KADIKÖY Tic. Sic. No: 288 35 01 - Koc. Sic. No: 288 30 02 Tic. Sic. No: 288 30 03 - Mersis No: 34010100000000000000 Web: www.aartibir.com.tr - Tlx. Sic. No: 46357

BÖLÜM 8 – EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar



Bodrum Kat



Zemin Kat





Normal Kat



8-3 BELGELER

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: BURHANETTİN TAMDOĞAN

Tarih: 12/5/2017 1:20:23 PM

HakikatNo:181617202106		DokümanNo:20171205-912-F01254		BaavuruNo:20210	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	573/3		
Tasınmaz ID:	24622988	Yüzölçüm(m2):	417.00		
İl/İlçe	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Tasınmaz Mülkliği:	YARGISI EV		
Kurum Adı:	Beşiktaş TM				
Mahalle/Köy Adı:	BEŞEK M				
Mevkii:					
Cilt/Sayfa No:	10/956				
Kayıt Durum:	Aktif				

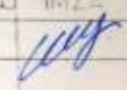
MÜLKİYET BİLGİLERİ

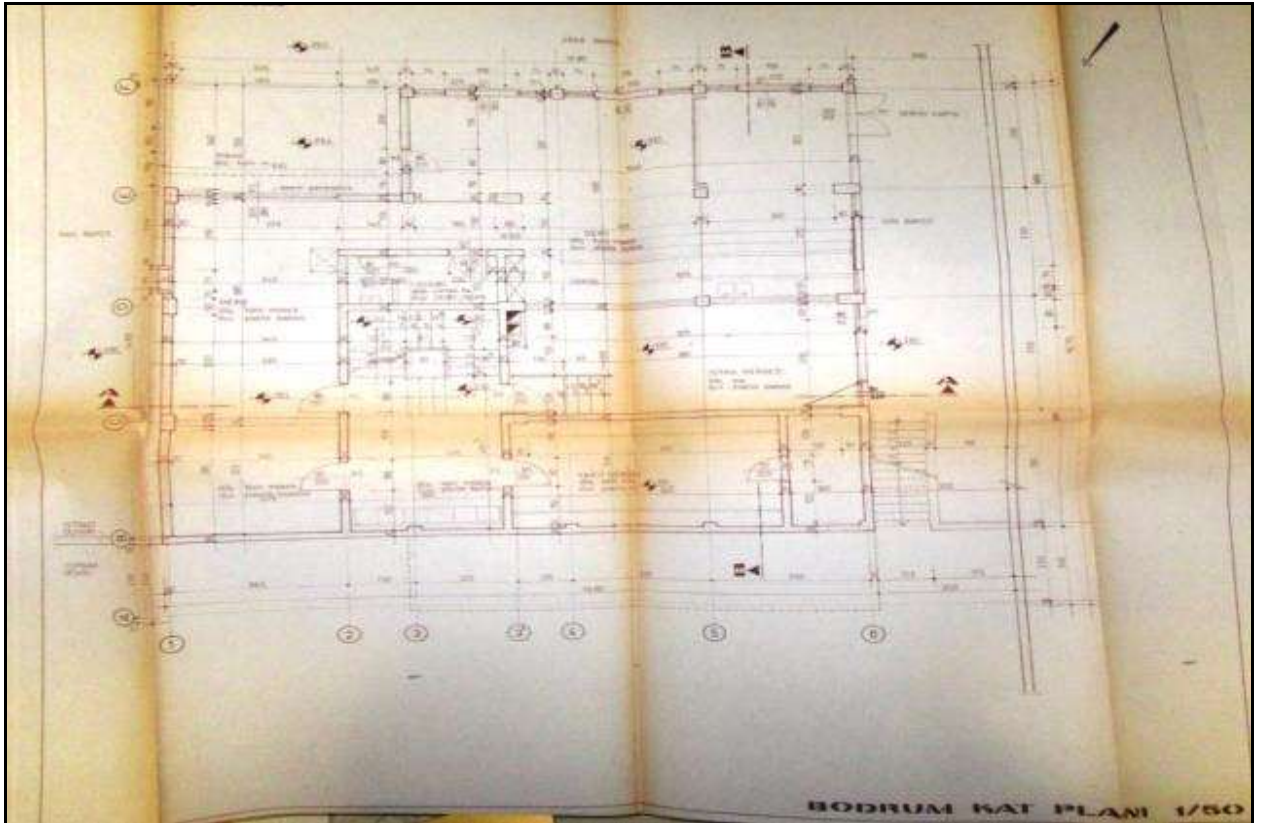
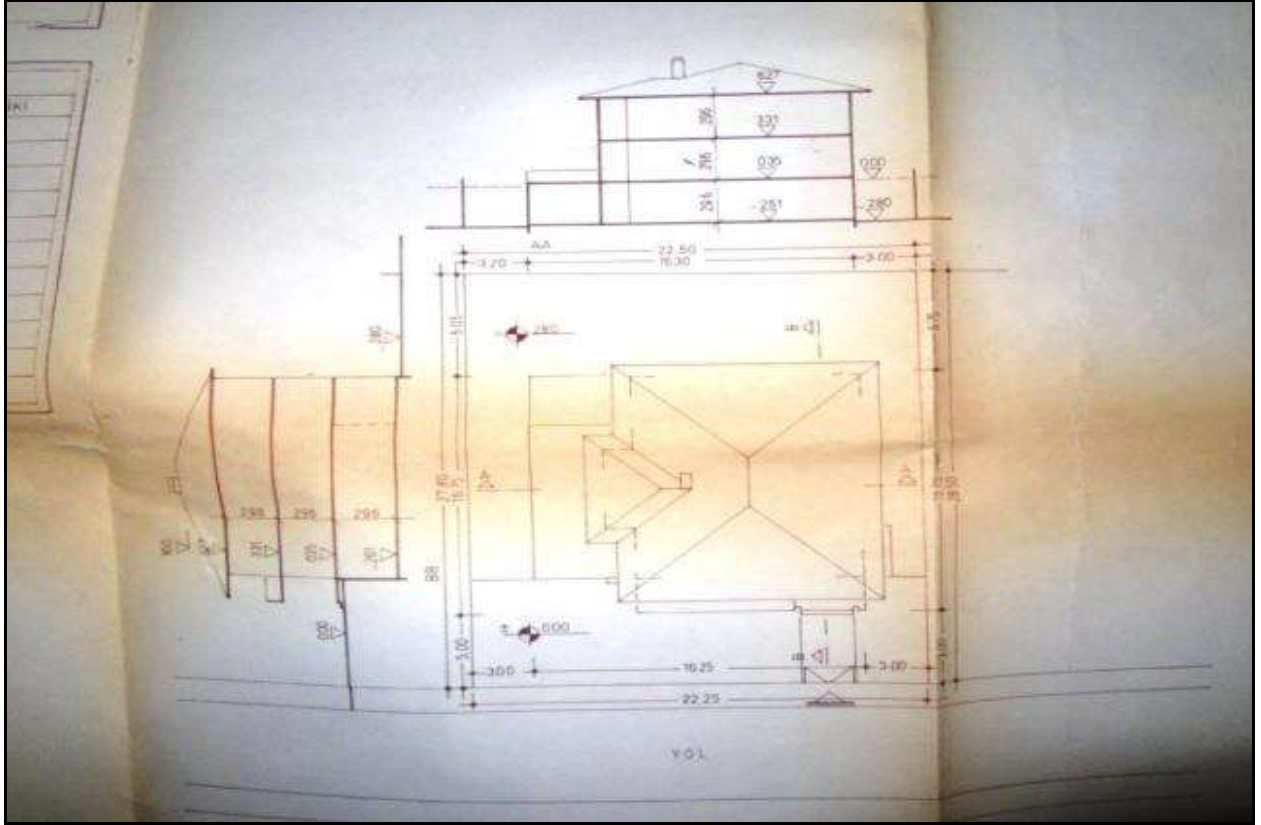
(Hisse) Sisten No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 119932487	(SU:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	417.00	Beşiktaş TM Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 27/10/2010 - 7785	-

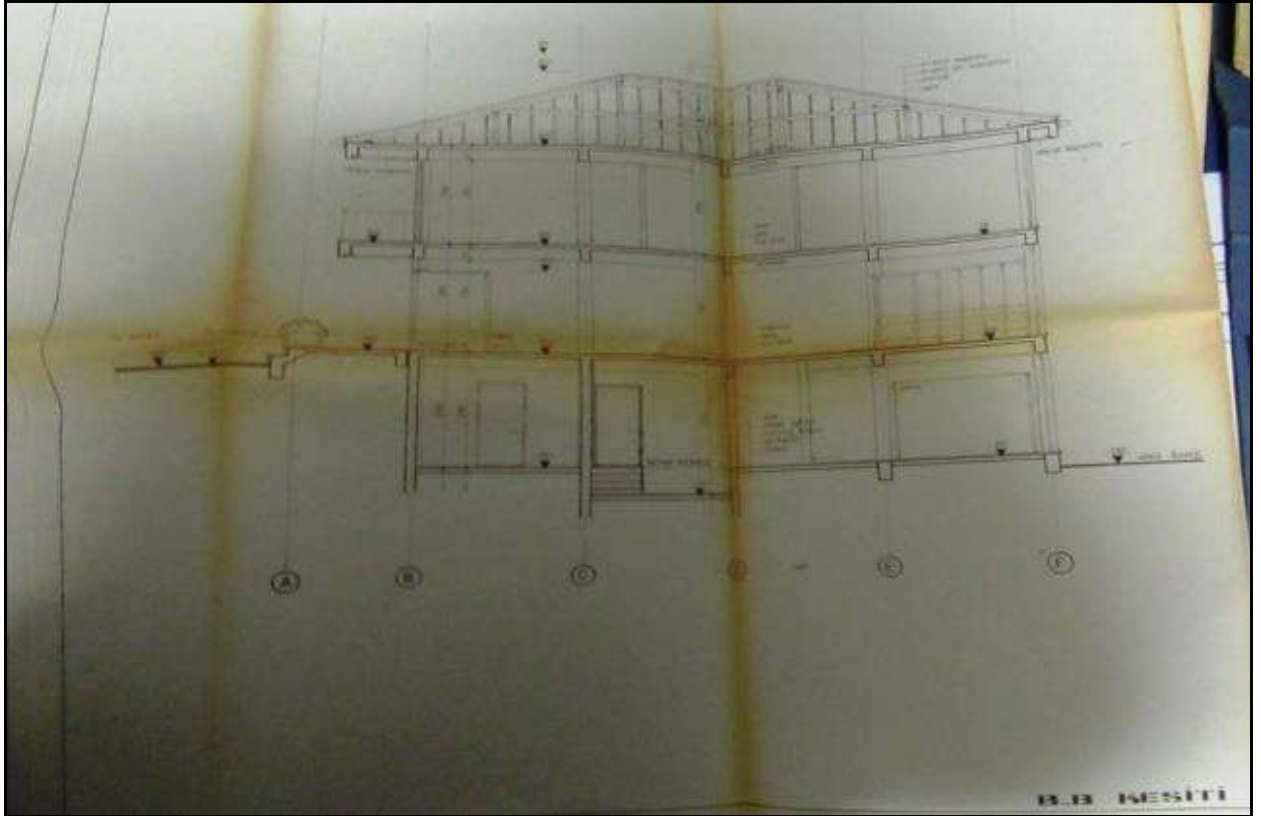
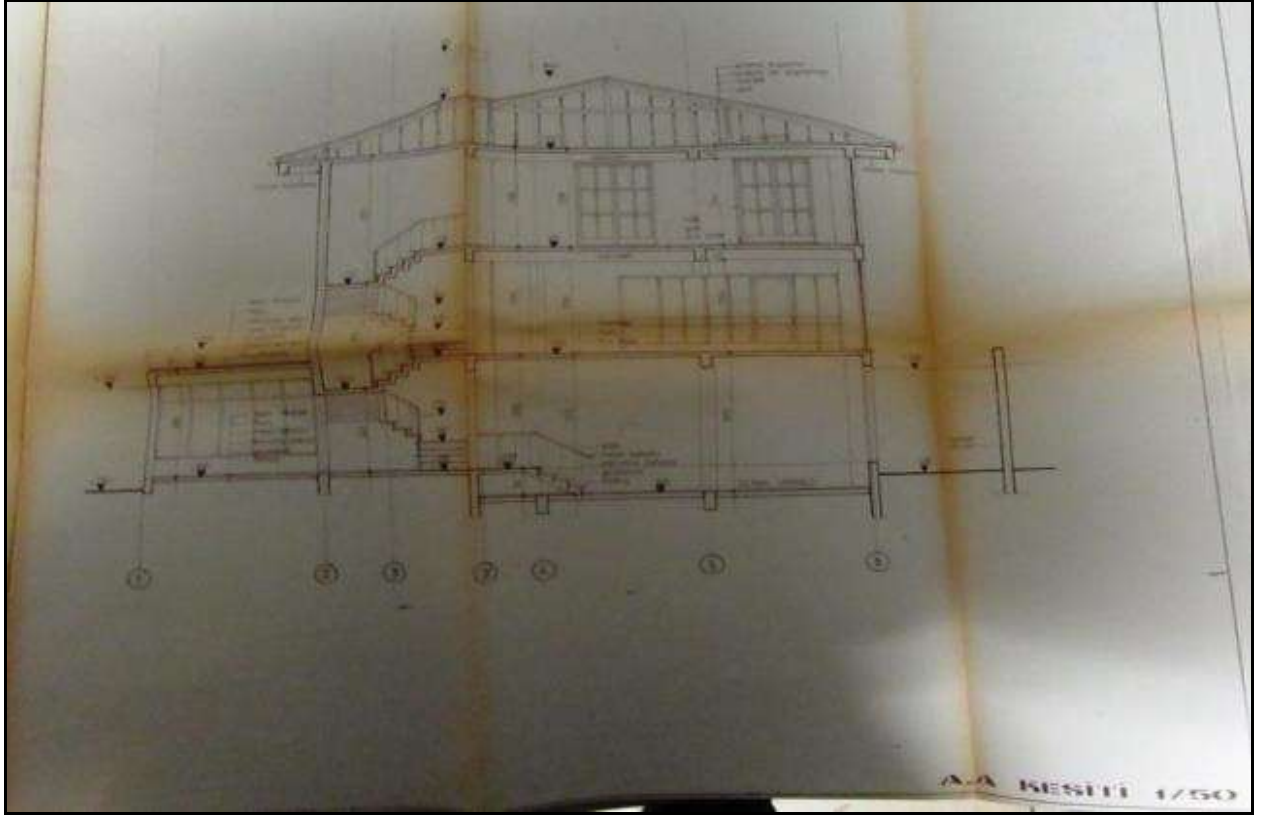
İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BEŞİKTAŞ						
Mahallesi	BEBEK						
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
11.000.000,00		66	578	3	Ha	m ²	dm ²
					617,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGİR EV					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 24622988					
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		7785	10	956		27/10/2010	
Sahife No.		Sicilinde Uyumlu'dur. Doğruya ÇIKARILMIŞ Beşiktaş Yetkilili Müdür Yardımcısı					Cilt No.
Sıra No.							Sahife No.
Tarih							Sıra No.
		NOT: * Mükayyete geçen ayar tutuklar ile ilgili için tapu kütüphanesine müracaat edilmelidir. ** İhtiyaç Kanunu Hükmüyle gereğini aidiyeti değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih

ATILIM A.Ş. 2008
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.Stok No 129

PROJE RESİMLERİ

PAMUKBANK TAŞ. PROJESİ						
MÜELİFİN	ADI SOYADI	UNVANI	ODA NO	BELGE NO	BELGİ NO	İMZA
MİMAR	MURAT DÖNER	MİMAR	14991			
STATİK						
ODA VİZESİ						
MİMARİ		STATİK				
YAPININ YERİ			YAPININ CİNSİ VE YERİ			
İÇİŞİ	BESİKTAŞ		 			
MAHALLESİ	BEBEC					
SOKAĞI	NİSRETİYE					
PARTE NO	66					
ADA NO	578					
PARSEL NO	3					
BESİKTAŞ BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MD.			PROJE NO			
STATİK PROJESİNİ KONTROL		MİMARİ PROJESİNİ KONTROL VE TASTIK EDENİN				
EDENİN ADI SOYADI İMZASI		ADİ SOYADI İMZASI				
		RAPORTÖR			RUHSAT BÜROSU ŞEFİ	

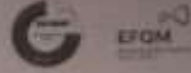




İMAR DURUM YAZISI



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 24864664-622.03-[578/3]- 8670-414428 2-6415
Konu : İmar Durumu hk.

31/10/2017

ARTIBİR
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 708-808
Selçuklu-KONYA

İlgi: 26.09.2017 gün ve 2017/837 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, Beşiktaş, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada, 3 sayılı parselin imar durumu sorulmaktadır.

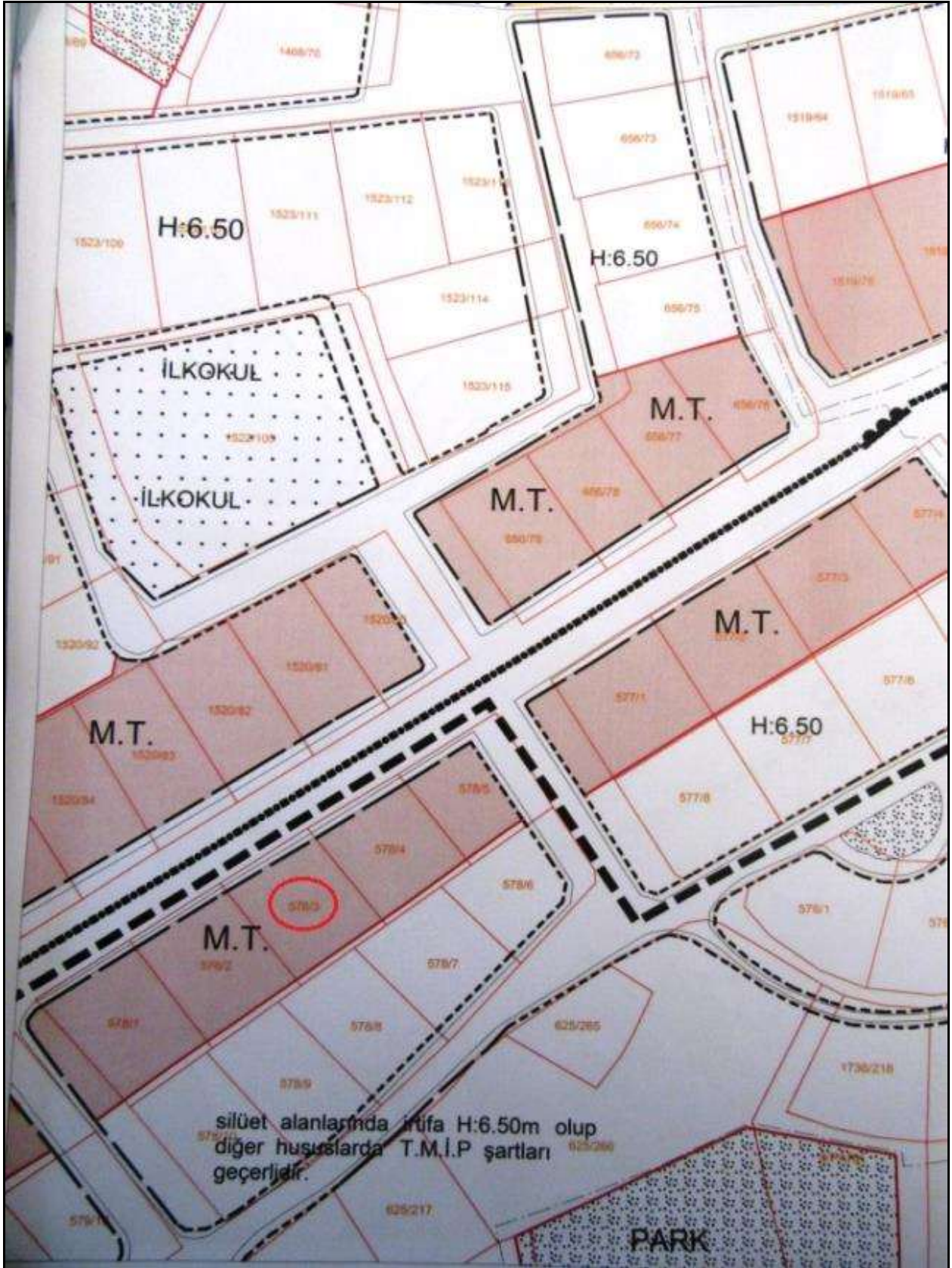
Söz konusu 3 parsel, 18.06.1993 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planları kapsamında, 10.01.1952 onanlı Mevzii İmar Planında, H= 6.50 m. İrtifadında, "D1 Tipi Mahalli Ticaret" alanında kalmakta olup, blok inşaat rızasında yapılabilmektedir.

İşbu imar durumu yazılı bilgisi olup, tebliğinize üzerine yazılmıştır. Plan bilgilerinin tamamını içermemediğinden buna göre imar uygulanması yapılamaz.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

A.Mithat ŞERMET
İmar ve Şehircilik Müdürü





[illegible]

YAPI İZİN BELGESİ
(Yeni, İlave, Tadilat İnşaatı için Geçerlidir)

RUHSATNAME
Konut İnşaatı

Çizim No: 5/1
Sahne No: 18

BES-5/1 RUHSAT 300361

BÖLÜM: I — Yapının yeri (Adresi):
Yapının Adresi: **Meşiktas-babek**
Sokak, İskele Kapı No. 11: **Etiller-Yol-sk.**
Kilometre: — Paha: **66** Ada: **578** Paralel: **3**

BÖLÜM: III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

1 - Yeni yapı için verilmiştir.	☒	KOT
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	☐	
3 - Tadilat için ☐ 4 - Tamirat için verilmiştir.	☐	
5 - Bölge dışarı için verilmiştir.	☐	

BÖLÜM: V

Proje A 4	TASDİK		Belge A 4	TASDİK	
	Tarih	No. ve		Tarih	No. ve
Miyasın Sınak	14.1.87	66/11210	Tape	28.7.86	5230
Sahn minal	22.3.87	1493	Çer	4.9.86	996
Etkerik	M	M	Küperik Ankık		
Kalenir	—	—	Kot rüveni		
Anasile	—	—	İnkarnet		

BÖLÜM: VII — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOT
1. Ee apartman dairt sayın	667	7. İnşalichane		
2. İnk. maddesi		8. Sınasın, Gıyatrı		
3. İnkarn. Pasa		9. Çelik, minal		
4. İnşaat (İçerik)		10. Lükst. Galtın		
5. İnşaat (İçerik)		11. Hattane		
6. İnşaat (İçerik)		12. Ocul, cemi		
7. İnşaat (İçerik)		13. Rısmi daire		
TOPLAM		TOPLAM	667 M2	

	TL	Kr.
İNŞAAT VERGİSİ	3393880	—
TOPLAM	3.393.880	—

BÖLÜM: IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılması
İnşaat malzemesi: **Düzyayan: Mehmet Doruk no: 7218**

BÖLÜM: VI — Yapının kat sayını, yüksekliği ve maliyeti

Yapının kat sayını	3	KOT
1. Kat	☐	
2. Kat	☐	
3. Kat	☐	
4. Kat	☐	
5. Kat	☐	
6. Kat	☐	
7. Kat	☐	
8. Kat	☐	
9. Kat	☐	
10. Kat	☐	
11. Kat	☐	
12. Kat	☐	
13. Kat	☐	
14. Kat	☐	
15. Kat	☐	
16. Kat	☐	
17. Kat	☐	
18. Kat	☐	
19. Kat	☐	
20. Kat	☐	
21. Kat	☐	
22. Kat	☐	
23. Kat	☐	
24. Kat	☐	
25. Kat	☐	
26. Kat	☐	
27. Kat	☐	
28. Kat	☐	
29. Kat	☐	
30. Kat	☐	
31. Kat	☐	
32. Kat	☐	
33. Kat	☐	
34. Kat	☐	
35. Kat	☐	
36. Kat	☐	
37. Kat	☐	
38. Kat	☐	
39. Kat	☐	
40. Kat	☐	
41. Kat	☐	
42. Kat	☐	
43. Kat	☐	
44. Kat	☐	
45. Kat	☐	
46. Kat	☐	
47. Kat	☐	
48. Kat	☐	
49. Kat	☐	
50. Kat	☐	
51. Kat	☐	
52. Kat	☐	
53. Kat	☐	
54. Kat	☐	
55. Kat	☐	
56. Kat	☐	
57. Kat	☐	
58. Kat	☐	
59. Kat	☐	
60. Kat	☐	
61. Kat	☐	
62. Kat	☐	
63. Kat	☐	
64. Kat	☐	
65. Kat	☐	
66. Kat	☐	
67. Kat	☐	
68. Kat	☐	
69. Kat	☐	
70. Kat	☐	
71. Kat	☐	
72. Kat	☐	
73. Kat	☐	
74. Kat	☐	
75. Kat	☐	
76. Kat		

YAPILIZIN BELGESİ

Yapı Sahibi : **Pamukbank T.A.Ş.**
 Müracaat Tarihi : **27.09.1990**
 Müracaat No. : **6029**
 Muayene Tarihi : **5.02.1992**

Sayı : **91/1502**

BEŞİKTAŞ İSKAN

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

400064

Yapı Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Mim. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı
Beşiktaş Etiler Nispetiye Cad.	66	578	3	22.03.1987/1493	14.01.87/11210	28.03.1987/13-1-18

YAPININ NİTELİĞİ

Yukarıda açık adresi yazılı yerde bulunan 1 Bodrum+Zemin+1 Normal katlı yapının tamamlandığına dair belgedir.
 Not: 1. Bodrum katta: Sığınak+Kazan dairesi
 Zemin katta: Mutfak, 2 yatak odaları
 1. Nor. katta: Yatma mahalleri olup lojman olarak yapı tek bağımsız bölümdür.
 İş bu belge (Yapı kullanma izin belgesi) 5 nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiştir.

Isı Yalıtımı	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Sihli
Yok	Var	Yok	Yok	Var	var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde, yapılan kontrolünde İmar mevzuatına ve İşareti Tebliğinin Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
 İmar Kanununun 30. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahalleneteki diğer For mensubu memurlar.

FEN ELEMANLAR

Tek. El. 	Tek. El. Nahit AKAR	Tek. El. Cemal AKAR	Tek. El. Nedat AKAR
---	------------------------	------------------------	------------------------

İş bu rapor 30.09.1990 tarih 6029 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olunmuştur.

İmar Planlama Müdürü
 Necdet ERBAYDAR

Belediye Başkanı Adına
 Necdet ERBAYDAR

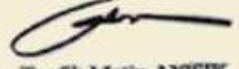
İmar Planlama Müdürü
 Kadir BAYRAKTAR

Belediye Başkanı Adına
 Necdet ERBAYDAR

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	No : 402973
Tarih : 15.08.2014	
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	
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.		
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER		 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 08.10.2008	No : 100014
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.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Arat OZTANGUT BAŞKAN

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


**T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu**

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803 8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme 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

26548

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Arm No:156 06320 ANKARA Tel: (312) 292 80 90 Faks: (312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için e-mail: www.spk.gov.tr 1/2
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No:18 Kat:5 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 9448
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında 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

Anıtlık 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	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 YETKİLİ : Selçuklu / Konya YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : Münferriden TİCARET SİCİL ADI - NO : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) VERGİ DAİRESİ - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214	
NİSANTAS MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatı 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, havaileleler 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 dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferriden 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. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN İMZA  İMZA  İMZA  Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzaların 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve haleri yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06/01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairemiz dosyasında saklıdır. KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN  Yemin İmzaya Yetkili Başkatiptir Abdurrahman LOSUN	

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
 TA52 A / S Y&Z : 3 / 0
 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363

A-2 / 1 - 1