



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
ETİLER BİNASI

(1 ADET BİNA)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALKGYO-18

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	23.01.2018 – 18
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’ne ait olan; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada, 3 numaralı parselde konumlu Kargir Ev vasıflı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2018
RAPOR TARİH VE NO	21.12.2018 / 2018-HALKGYO-18
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	21.12.2018 tarihinde, saat 13:57 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
İMAR DURUMU	Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye ve 01.11.2018 tarih, 248664664-622.03KUR-[578/3]-8220-1244246-3623 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 Hmax 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: 20.263.000.-TL (YİRMİMİLYONİKİYÜZATMIŞÜÇBİNTÜRLİRASI) TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 98.000,-TL (DOKSANSEKİZBİNİKİYÜZTÜRLİRASI) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.176.000,-TL (BİRMİLYONYÜZYETMİŞALTIBİNTÜRLİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA (SPK Lisans No: 410038) MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	SEZAYİ ERNEK (SPK Lisans No: 400337)
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 Gerekliliklerin 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 21.12.2018 tarihinde 2018-HALKGYO-18 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

20.12.2018 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No: 410038) ve Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)** tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmış, şirketimiz Kontrolörlerinden **Değerleme Uzmanı Sezayi ERNEK (SPK Lisans No: 400337)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA ve Mehmet YAŞAR tarafından gayrimenkul mahallinde 20.12.2018 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 21.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi : 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 İli, Beşiktaş İlçesi, 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 İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi’nde 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.

Coğrafi ve Topoğrafi 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 ağaçlılık; 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 boylu ve güldür. 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 konumlandırılmıştır.

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 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.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	14.478	Gaziosmanpaşa	499.766
Arnavutköy	247.507	Güngören	298.509
Atasehir	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
Büyükkçekmece	237.185	Sultanbeyli	324.709
Çatalca	68.935	Sultangazi	525.090
Çekmeköy	239.611	Tuzla	242.232
Esenler	457.231	Ümraniye	694.158
Esenyurt	795.010	Üsküdar	535.537
Eyüp	377.650	Zeytinburnu	287.897
Fatih	417.285	İSTANBUL	14.804.116

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, ithalâttaki 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

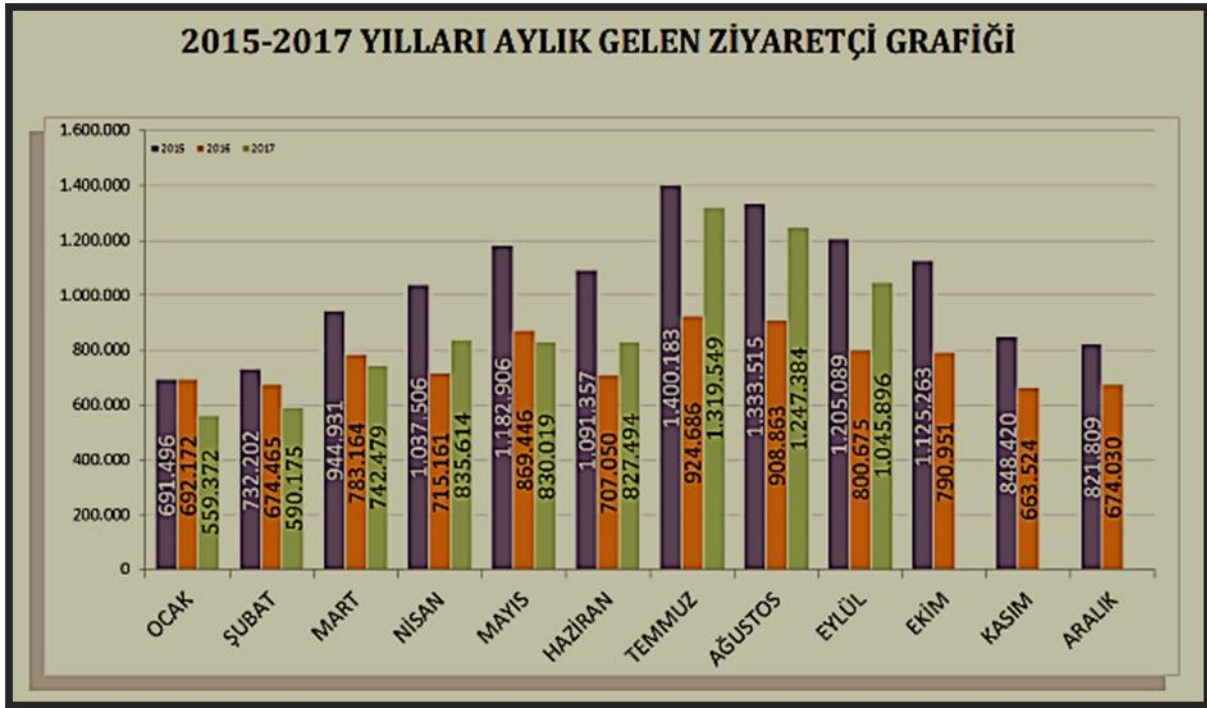
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler 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

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

İSTANBUL'A GELEN YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARI						
	TÜRKİYE		İSTANBUL		2016'ya Göre Değişim Oranı (Aylık)	2016'ya Göre Değişim Oranı (Kümülatif)
	2016	2017	2016	2017		
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 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, Gününbirlik

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

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.

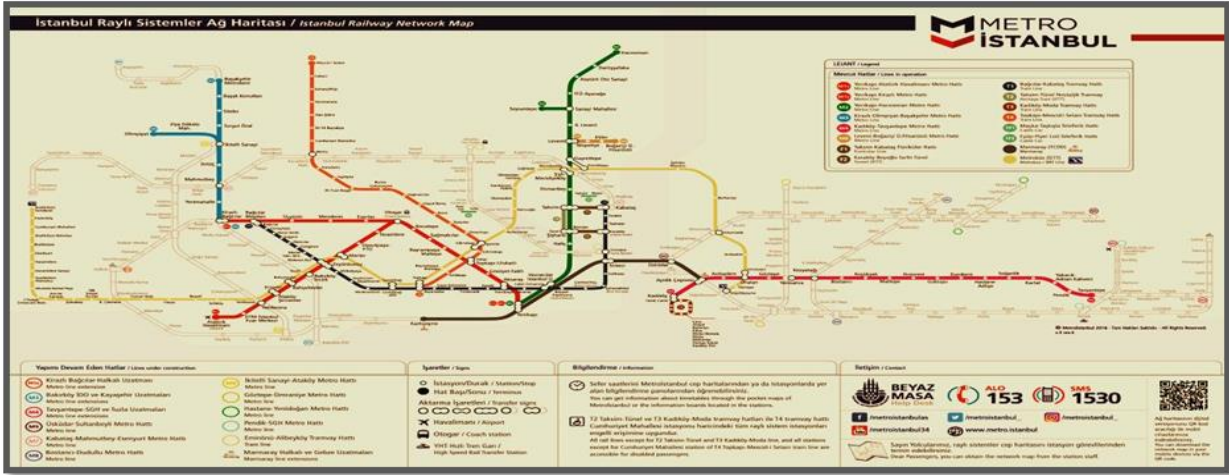
Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (Esenler Otogarı) hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları da mevcuttur.



Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen ulaşım çeşididir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezler ile Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri yapılmaktadır.

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

İstanbul'da şehiriçi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehiriçi raylı sistem uzunluğu 75.5 km olup, 51.5 kilometrelik raylı sistem inşaatı sürmektedir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla, İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir.



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 konumlanmaktadır. Beşiktaş 11 km² yüzölçüme, 23 mahalleye ve 189.356 kişilik nüfusa (Adrese Dayanlı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir.



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



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.

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, Esmâ 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 m ²	
NİTELİĞİ	:	KARGİR EV	
MALİK/HİSSE	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM	
TAPU TARİHİ	:	27.10.2010	
YEVMIYE NO	:	7785	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA		TARLA	DEVRE MÜLK

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

21.12.2018 tarihinde, saat 13:57 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel TAKBİS 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 taşınmazda 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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti.

Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey 'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44	1,49
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79	11,16
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62	12,98
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63	10,87

Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
Türkiye	100,00	-1,44	20,79	21,62	15,63	395,48
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taş ocakçılığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller,%6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtım %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara malı	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim malı	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanısız tüketim malı	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye malı	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m² iken bunun 54,9 milyon m²'si konut, 31,3 milyon m²'si konut dışı ve 19,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m² ile Ankara, 5 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m ²)	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m² ile en

yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m² ile Ankara, 6,7 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

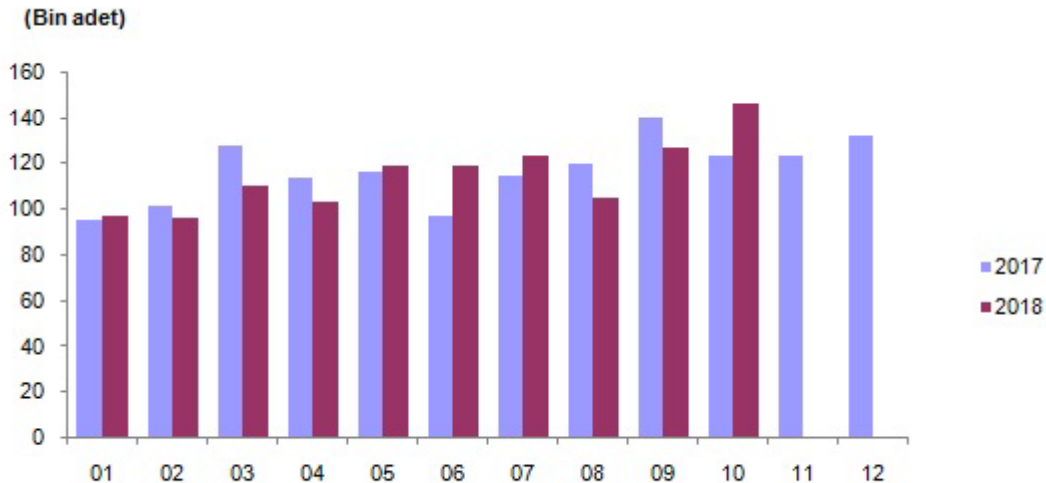
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

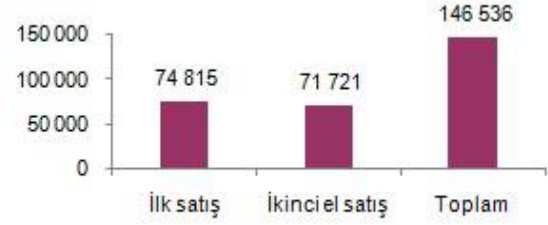
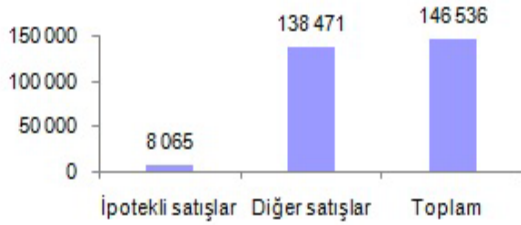
Türkiye'de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu. Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138_471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018 **Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018**



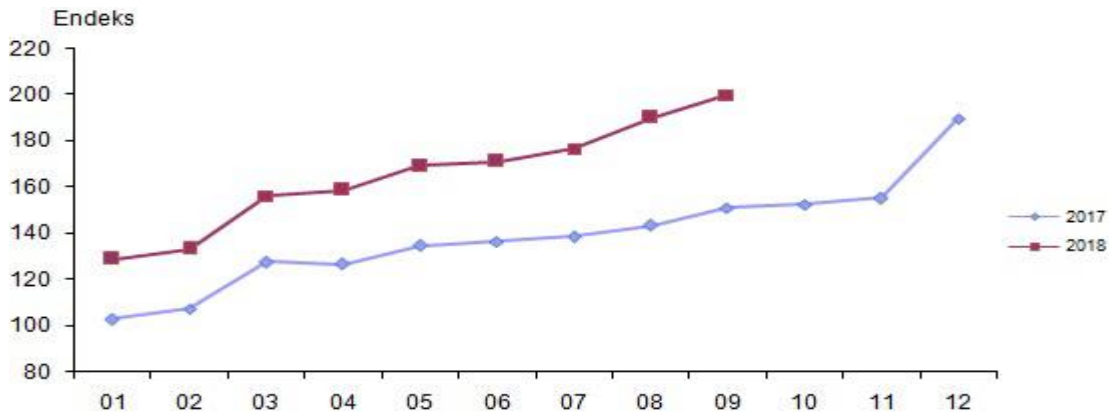
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71_721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

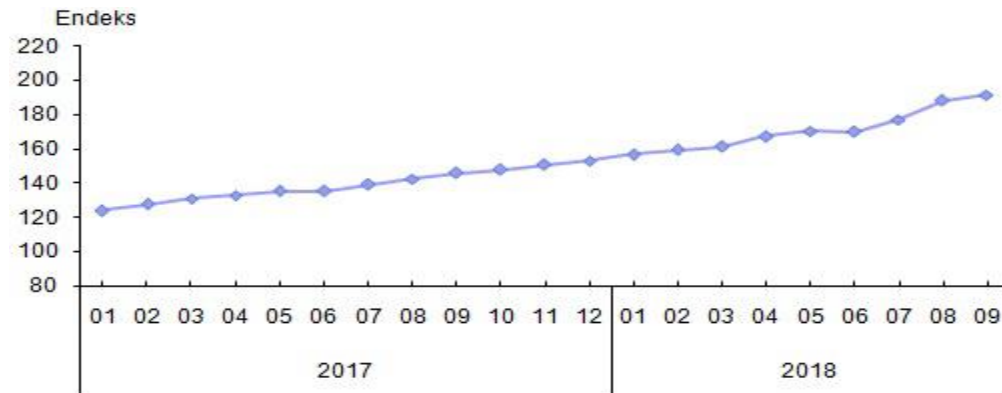
Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71_721 oldu. İkinci el konut satışlarında

da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Eylül 2018 [2015=100]



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro

endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

Ciro endeksleri ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	198,7	200,1	32,3	191,5	1,8
Sanayi	222,7	223,8	49,4	215,2	5,4
İnşaat	188,3	192,0	3,5	201,7	-3,2
Ticaret	183,9	185,5	26,2	176,9	-0,1
Hizmet	205,0	205,5	37,1	187,6	2,8

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 01.11.2018 tarih, 248664664-622.03KUR-[578/3]-8220-1244246-3623 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 irtifasında "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 değerleme 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 Şubesi'dir. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Cengiz Topel Caddesi ile Nispetiye Caddesi kesişim noktasından Nispetiye Caddesi'ne girilir. Bu cadde üzerinde güneybatı istikametinde yaklaşık 950 m ilerlenir ve sol kolda konumlu Türkiye Halk Bankası Etiler Şubesi'ne 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 – Metrocitiy 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 bulunmama ile 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 İlçesi'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 İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 578 ada, 617,00 m² alanlı 3 parsel üzerinde kayıtlı "Kargir Ev" vasıflı taşınmazdır. Ana gayrimenkul; ayrık 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 merdivenkovası hacimleri yer almakta olup, yaklaşık brüt 188,00 m² kullanım alanıdır.
- 1. normal katı 3 adet yatak odası, hol, banyo ve merdivenkovası 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 merdivenkovası 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: SİZE ÖZEL EMLAK: 0(212) 287 80 80

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan 3 katlı her katı 170 m² alanlı olmak üzere toplamda 510 m² kullanım alanlı müstakil villa 29.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri ve kullanım amacı itibarıyla avantajlı olup, negatif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	270 m ²	109.259,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		98.334,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		68.833,-TL/ m ²

EMSAL 2: REMAX TİME: 0(212) 352 80 80

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan 3 katlı her katı 160 m² alanlı olmak üzere toplamda 480 m² kullanım alanlı müstakil villa 15.900.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum itibarıyla dezavantajlı olup, pozitif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	254 m ²	62.598,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		59.468,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		65.415,-TL/ m ²

EMSAL 3: KW PLATİN: 0(532) 670 95 41

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan 3 katlı her katı 175 m² alanlı olmak üzere toplamda 525 m² kullanım alanlı müstakil villa 23.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum itibarıyla avantajlı olup, negatif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	278 m ²	84.532,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		76.079,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		64.667,-TL/ m ²

EMSAL 4: NEWMAX İSTANBUL: 0(212) 321 16 17

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan 4 katlı her katı 217 m² alanlı olmak üzere toplamda 860 m² kullanım alanlı müstakil villa 24.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum itibarıyla dezavantajlı olup, pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	416 m ²	57.692,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		54.807,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		65.769,-TL/ m ²

EMSAL 5: FARUK TAN İNŞAAT: 0(212) 257 71 87

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan 150 m² alanlı kullanım alanlı dükkan 12.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum itibariyle avantajlı olup, negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	150 m ²	80.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		72.000,-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		65.769,-TL/ m ²

KİRALIK BİNA/DÜKKAN/OFİS EMSALLERİ :

EMSAL 1: ERRA GAYRİMENKUL: 0(212) 272 37 72

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan 3 katlı her katı 217 m² alanlı olmak üzere toplamda 650 m² kullanım alanlı müstakil villa 170.000,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli pazarlık sonrası 150.000,-TL olabileceği değerlendirilmektedir. Emsal taşınmaz konum itibariyle avantajlı olup, negatif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	343 m ²	495,62-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		437,31-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		306,77-TL/ m ²

EMSAL 2: VAKIF BANKASI ETİLER ŞUBESİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve yanında bulunan vakıf bankası şubesi 3 katlı her katı 216 m² alanlı olmak üzere toplamda 650 m² kullanım alanlı müstakil villa 110.000,-TL bedel ile kiralık olduğu şube yetkililerinden öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz alan itibariyle avantajlı olup, negatif yönde % 5 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	343 m ²	320,70-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 3: GARAGE REAL ESTATE: 0(216) 444 70 59

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan 4 katlı her katı 188 m² alanlı olmak üzere toplamda 750 m² kullanım alanlı müstakil villa 175.000,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konum itibariyle avantajlı olup, negatif yönde % 25 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	361 m ²	484,76-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		436,29-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		327,22-TL/ m ²

EMSAL 4: GREEN APPLE GAYRİMENKUL: 0(533) 464 77 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konum ve aynı cadde üzerinde yer alan 3 katlı her katı 134 m² alanlı olmak üzere toplamda 400 m² kullanım alanlı müstakil villa 60.000,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %5 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konum itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde % 20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	212 m ²	283,12-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		268,87-TL/ m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		322,64-TL/ m ²

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkan ve villa 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 noktada yer alması,

Olumsuz etken:

- Bölgede otopark sorunu had safhada olmasına karşın taşınmaza ait otopark olması.

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "**Banka-İş Merkezi**" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği 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. Yaklaşımında 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 geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkân/villa emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen dükkân/villa emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmış ve m² birim değeri piyasa araştırması sonucunda 66.090,-TL/m² olarak tespit edilmiş konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak zemin kat için **67.000,-TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiş ve diğer katlar kullanıma göre indirgenmiştir (zemin katın tamamı, bodrum katın ve çatı katın 1/4'i, asma katın ve 1. normal katın 1/3'si,). Anılan yönteme göre taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri **20.526.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Kat	Toplam Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
Bodrum	216	16.750,00 TL	3.618.000,00 TL
Zemin	188	67.000,00 TL	12.596.000,00 TL
1. Kat	196	22.000,00 TL	4.312.000,00 TL
TOPLAM	600		20.526.000,00 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 ve yakın konumda yer alan dükkân/villa kira bedelleri incelenmiştir. Yapılan piyasa araştırması neticesinde m² birim kira değeri 319,33-TL/m²/ay olarak tespit edilmiş olup değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak zemin kat için **319,-TL/m²/ay** birim kira bedeli takdir edilmiş, diğer katlar kullanıma göre indirgenmiştir (zemin katın tamamı, bodrum katın ve çatı katın 1/4'i, asma katın ve 1. normal katın 1/3'si,). Sonuçta taşınmaza toplam **98.039,-TL** aylık kira bedeli hesap edilmiştir.

Kat	Toplam Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
Bodrum	216	79,75 TL	17.226,00 TL
Zemin	188	319,00 TL	59.972,00 TL
1. Kat	196	106,33 TL	20.841,33 TL
TOPLAM	600		98.039,33 TL

Mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak brüt kira çarpanı yer aldığı bölge için, bölgede yapılan istihbaratlara ve daha önce edinilen tecrübelerle göre yaklaşık ortalama 17 yıl olarak takdir edilmiştir. Buna göre bina değeri **20.000.024,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Kat	Toplam Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı (Yıl)	Değer (TL)
Bodrum	216	79,75 TL	17.226,00 TL	206.712,00 TL	17	3.514.104,00 TL
Zemin	188	319,00 TL	59.972,00 TL	719.664,00 TL	17	12.234.288,00 TL
1. Kat	196	106,33 TL	20.841,33 TL	250.096,00 TL	17	4.251.632,00 TL
TOPLAM	600		98.039,33 TL	1.176.472,00 TL		20.000.024,00 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 Hukukî Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukukî sorun bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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 son ucu 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)	20.526.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	20.000.024,- TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	20.263.012,-TL ~20.263.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	~98.000,- TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal 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-HALKGYO-20	16.12.2016	16.594.000,-TL
2017-HALKGYO-21	05.12.2017	18.625.000,-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;

20.263.000.-TL (YİRMİMİLYONİKİYÜZATMIŞÜÇBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

23.910.354,-TL (YİRMİÜÇMİLYONDOKUZYÜZONBİNÜÇYÜZELLİDÖRTTÜRKLİRASI)

KDV Hariç Aylık Kira Değerinin;

98.000,-TL (DOKSANSEKİZBİNİKİYÜZTÜRKLİRASI)

KDV Hariç Yıllık Kira Değerinin;

1.176.000,-TL (BİRMİLYONYÜZYETMİŞALTIBİNTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri;

Değerlemeye konu taşınmaz 3-A yapı sınıfı grubuna dahil olduğu değerlendirilmekte olup 26 Nisan 2018 tarih ve 30403 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'e göre 800,-TL olarak alınmıştır.

Kat	Toplam Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Sigorta Değeri (TL)
Bodrum	400	800,00 TL	320.000,00 TL
Zemin	400	800,00 TL	320.000,00 TL
1. Kat	400	800,00 TL	320.000,00 TL
TOPLAM	1200		960.000,00 TL

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

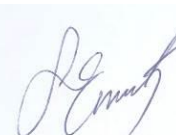
Alış; 1 USD: 5.2600 TL, 1 EURO: 6.0206 TL, Satış; 1 USD: 5.2695 TL 1 EURO: 6.0314 TL

İşbu **2018-HALGGYO-18** 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. 21.12.2018
(Ekspertiz tarihi: 20.12.2018)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN		RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA	MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410038)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
			 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirören İş Merkezi Kat: 5-6 No: 226-408 - Sarıyer / KÜLTÜR T.C. MERSİS: 34060150000000000001 - Tic. Sic. No: 274914 MERSİS: 34060150000000000001 - Tic. Sic. No: 274914 www.artibirgt.com - Tel. No: 40552

BÖLÜM 8 – EKLER

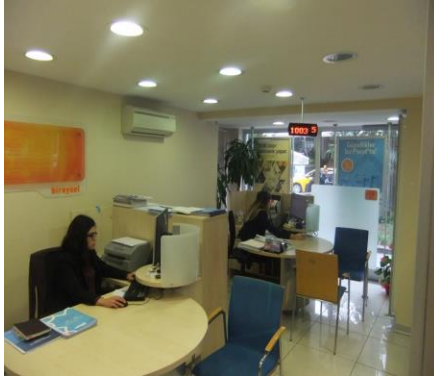
8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar









8-3 BELGELER

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

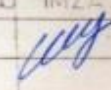
Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN		Tarih: 12/21/2018 3:57:42 PM	
MakbuzNo: 181618213045	DokümanNo: 20181221-21-F02011	BaşvuruNo: 21304	
Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	578/3
Tasınmaz ID:	24622988	Tünslüğün(m2):	617.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Tasınmaz Nitelik:	KARŞI EV
Kurum Adı:	Beşiktaş TM		
Mahalle/Köy Adı:	BEŞEK M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	10/956		
Kayıt Durum:	Aktif		

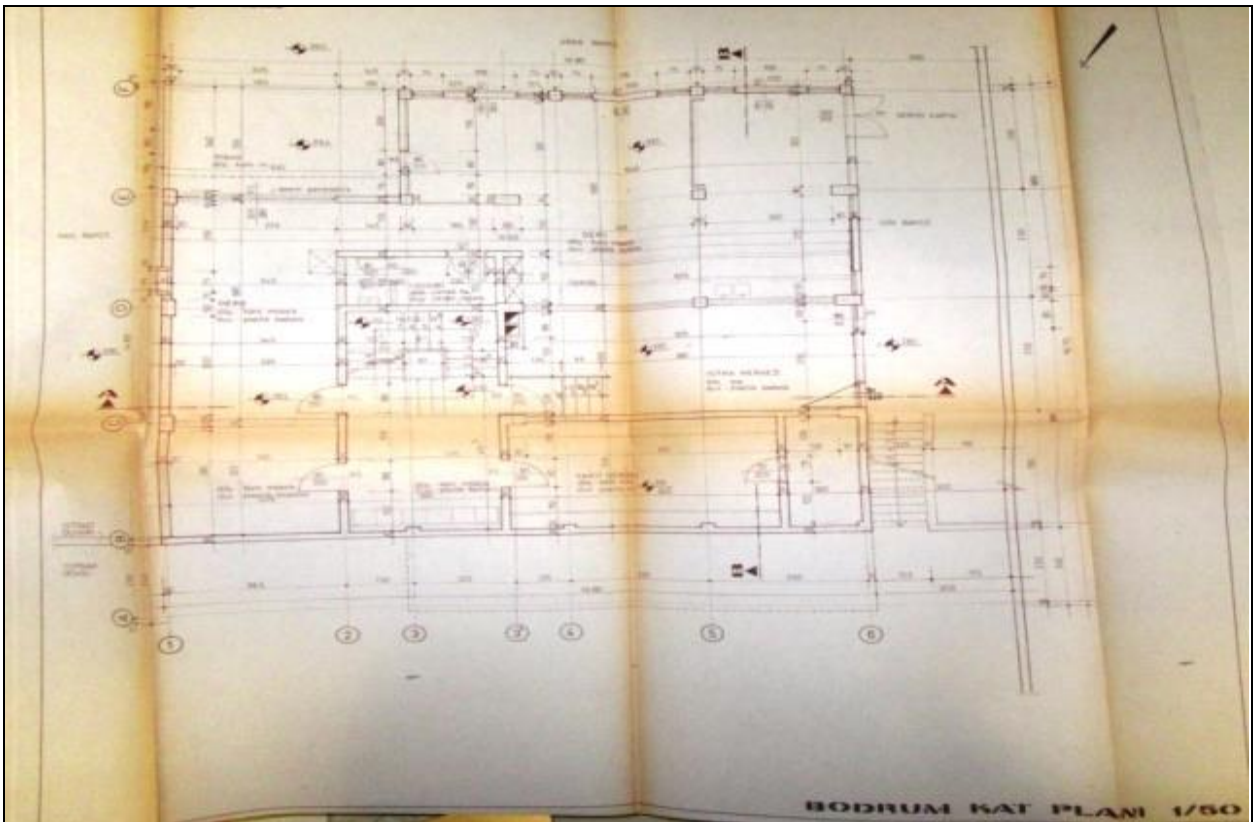
MÜLKİYET BİLGİLERİ

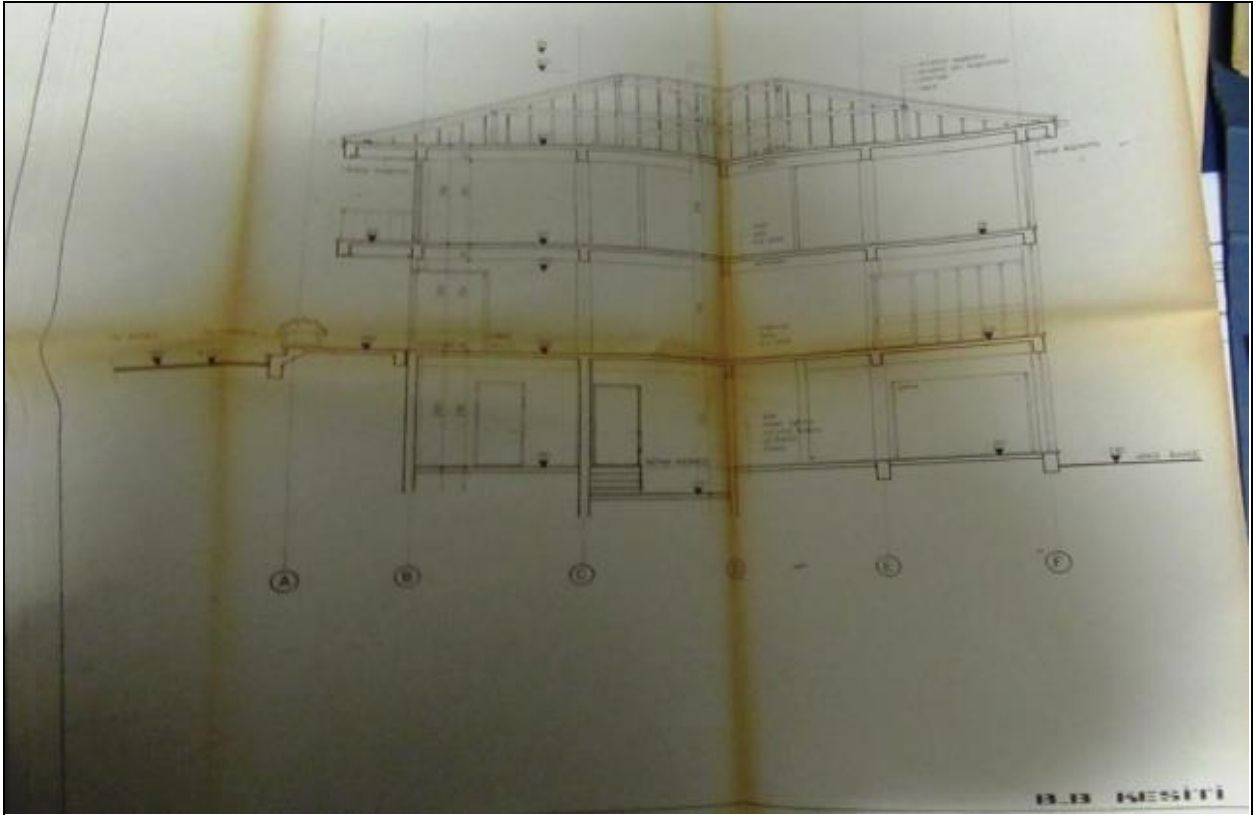
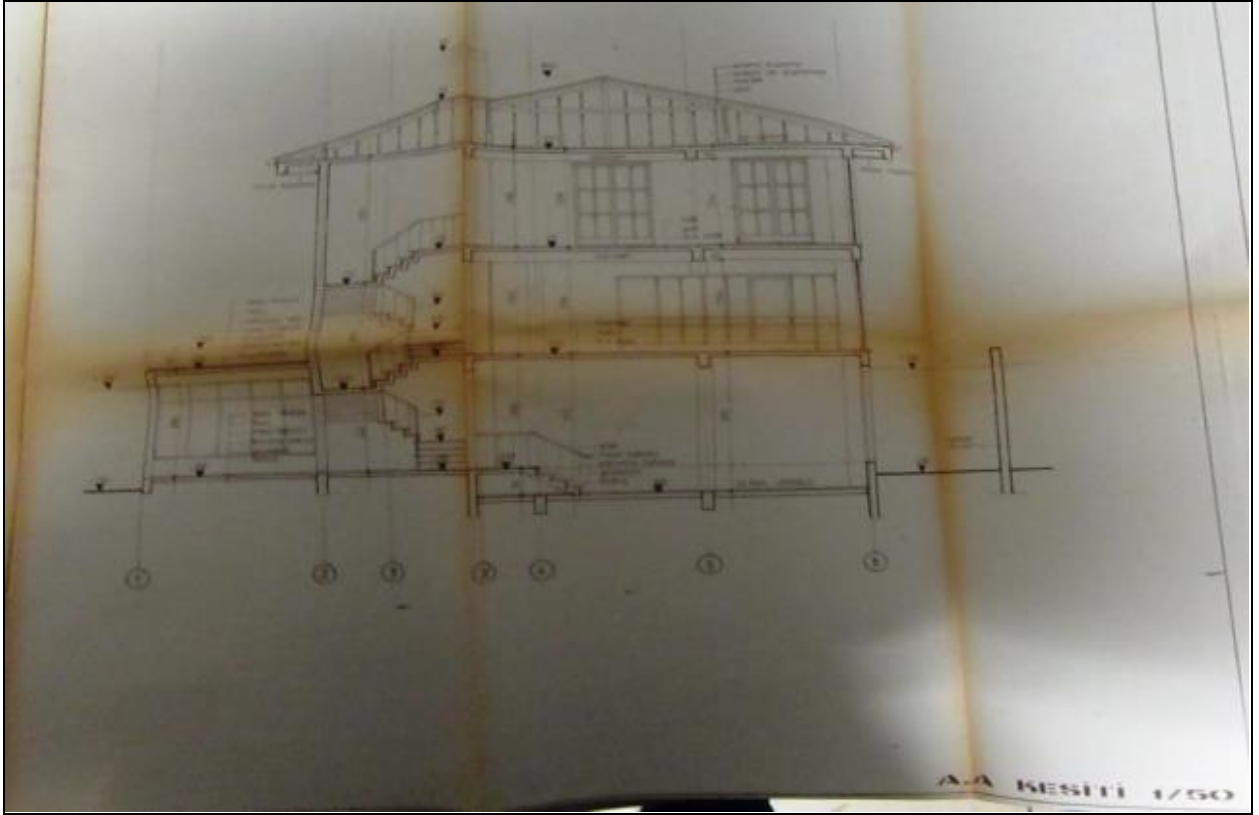
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 119832487	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	617.00	Beşiktaş TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 27/10/2010 - 7785	-

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BEŞİKTAŞ						
Mahallesi	BEBEK						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
11.000.000,00 66			578	3	ha	m ² dm ²	
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	Gittisi
Cilt No.		7785	10	956		27/10/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Dünya ÇOLAK Beşiktaş Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

PROJE RESİMLERİ

PAMUKBANK TAŞ. PROJESİ						
MÜELLİFİN	ADI SOYADI	UNVANI	ODA NO	BELGE NO	BELGİSİNO	İMZA
MİMAR	MURAT DÖNMEZ	MİMAR	14991			
STATİK						
ODA VİZESİ						
MİMARİ		STATİK				
YAPININ YERİ			YAPININ CİNSİ VE YERİ			
İLÇESİ	BESİKTAS		 			
MAHALLESİ	BEBEC					
SOKAĞI	NİSRETİTE					
PAFTA NO	66					
ADA NO	578					
PARSEL NO	3					
BESİKTAS BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MD.			PROJE NO			
STATİK PROJESİ KONTROL		MİMARİ PROJESİ KONTROL VE TASTİK EDENİN				
ADİ SOYADI İMZASI		ADİ SOYADI İMZASI				
RAPORTÖR		RUHSAT BÜROSU ŞEFİ				





İMAR DURUM YAZISI



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

EFQM
Excellence in Quality

Sayı : 24864664-622.03KUR-[578/3]-8220 - **144246-5623**
Konu : İmar durumu hk

.../.../2018

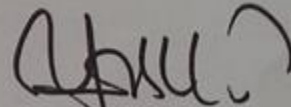
ARTIBİR
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:7-8 D: 708-808
Selçuklu-KONYA

İLGİ : 22.10.2018 tarih ve 8220 sayılı yazınız.

Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 578 ada 3 parsel sayılı yer, 18.6.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkileme-Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında, 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkileme-Bölgesi Uygulama İmar Planı ve 10.1.1952 onanlı mevzii imar planında; "B1 tipi, H=6.50m irtifanda, blok inşaat düzeninde, "Mahalli Ticaret" alanın"da kalmaktadır.

İşbu imar durumu yazılı bilgisi olup, talebiniz üzerine yazılmıştır. Plan bilgilerinin tamamını içermediğinden buna göre imar uygulaması yapılamaz.

Bilgilerinize rica olunur.

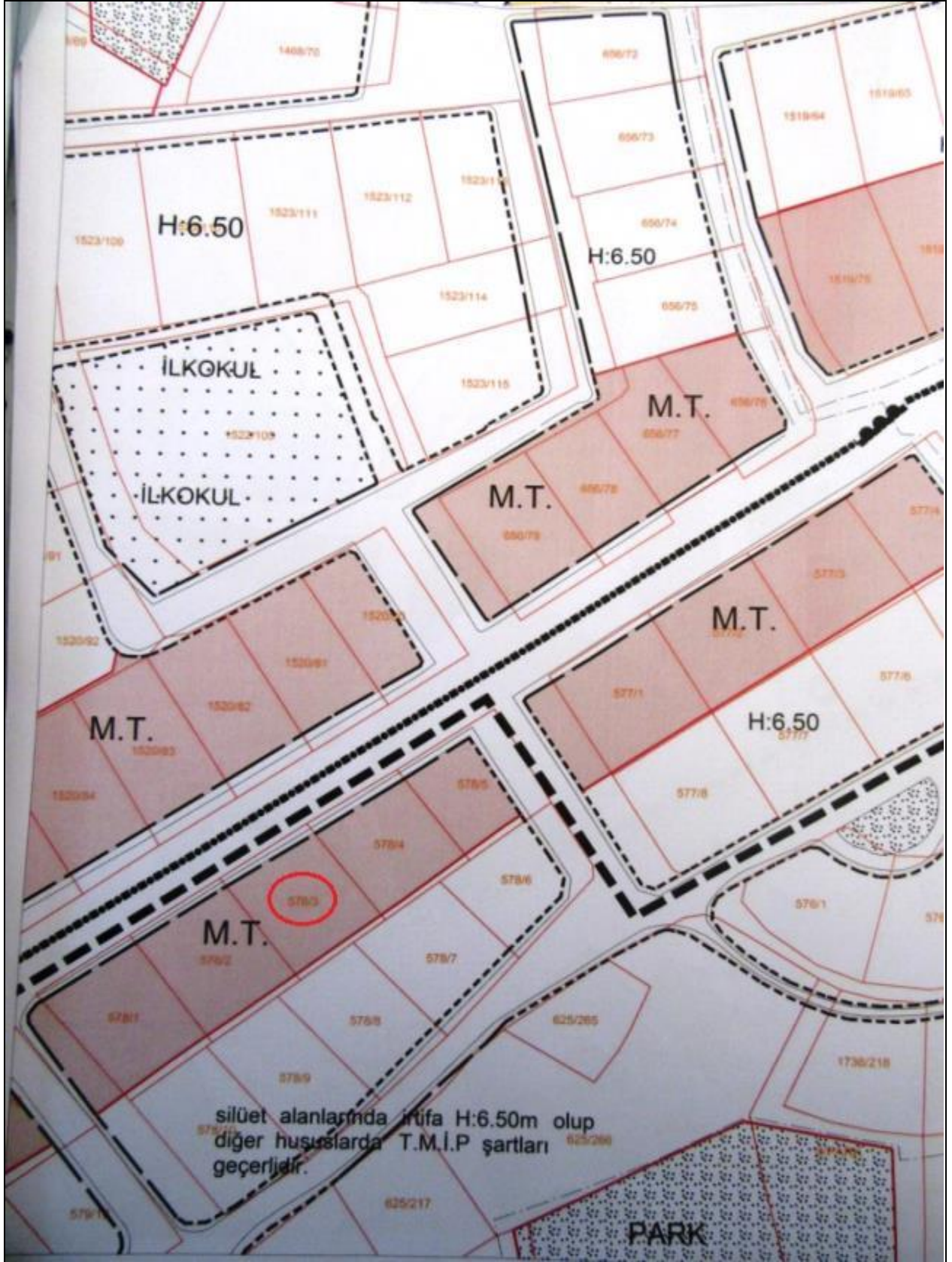

Yasemin Saral
Başkan Vek. a.
Başkan Yardımcısı

1.../11/ 2018 Raportör Kezban KABAKCI
1.../11/ 2018 Sorumlu Ayşe ERKEK
2.../11/ 2018 İmar ve Şehircilik Md. Haluk UYAT

Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Aydar Caddesi, Başlık Sokak, No: 1, 34340 Nispetiye/İSTANBUL
Telefon No: (0212)3194242 Fax No: (0212)3194227
e-Posta : kezbankabakci@besiktas.bel.tr İnternet Adresi: www.besiktas.bel.tr

Bilgi için: Kezban Kabakçı
Şehir Plancısı
Dâhili (2065)





T.C. Adres : YAPI İZİN BELGESİ

T.C.
İSTANBUL İLİ
İÇİŞİLERİ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

YAPI İZİN BELGESİ

(Yeni, İlave, Tadilat İnşaatı için Geçerlidir)

RUHSATNAME

Konut inşaatı inşaatı için verilmiş olup, inşaat süresince EKLEMEYİLE

(Lezvan)

BEŞ-E/RUHSAT 300361

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi)

Semin Mahallesi	Beşiktaş-Bebek
Sokağı, bina kapı No. su	Etiler-Yol sk.
Kadastre : Pafta : 66 Ada : 578 Parçesi : 3	

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 - Yeni yapı için verilmiştir.	☒	KOT
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	☐	
3 - Tadilat için ☐ 4 - Tutarak için verilmiştir.	☐	
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐	

BÖLÜM : V

Proje Adı	TASDİK		Bölge Adı	TASDİK	
	Tarih	No.su		Tarih	No.su
Mimarî Tasdik	14.1.87/11210	367	Tapa	28.7.86/5230	
Sabit tesisat	22.3.87/1493		Çap	4.9.86/ 956	
Elektrik	"	"	Röperli kroki		
Kalorifer	"	"	Kot rölevesi		
Asansör	"	"	İnkamam		

BÖLÜM : VII — Yapının kullanma amacı ve yüksekliği :

Kullanma Amacı	Yüksekliği (M2)	Kullanma amacı	Yüksekliği (M2)	KOT
1. Ev apartman daire sayı		7. İmalâtname		
Lozvan I	667	8. Sinema, tiyatro		
2. Dükkan sayısı		9. Oteli, motel		
3. İşhanı, Pasajı		10. Lokanta		
(özellikle işyeri sayı) (.....)		11. Hastane		
4. Depo, arşiv		12. Okul, cami		
5. Garaj, hangar		13. Resmi daire		
6. Fabrika, atölye		TOPLAM	667 M2.	

İNŞAAT VERGİSİ	1) Konut	2) İşyeri	TL		Kt.
			3393880	-	
			TOPLAM	3.393.880	-

A- Yapı sahibi	Ab. Soyadı	
Özellikler	Adresi	
Resmî daire veya kuruluş adı	Panukbank A.Ş.	
Yapı kooperatifi (sevinç)	Büyükdere cad. no:882	
Şirket veya Kurum (sevinç)	Gayrettepe	
Yapı Müteahhidi (Adı, soyadı)		
Tarafından yapılacak işler		
B- Yapı — Adı ve Soyadı	Bendi Arınoğlu	
Numaraları	Bel. Sicil	10182 Meslek Odası 10583 Mimar
Mukallatı	Adresi	Velikonağı cad.26/6 Nisantepi

BÖLÜM : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi

Yapının Sistemi		KOT
a) İskelet	☐ Döşer maddelerinin sınıfı	
İskeletli çatı	1. Saç, çelik levha ☐ 2. Yığma ☐	
1. Çelik ☐ 2. Beton blok ☐	1. Braket ☐ 2. Taşı ☐	
2. Betonarme ☒ 3. Braket Taşı ☒	3. Taşı ☐ 4. Kırpık ☐	
3. Alümin ☐ 4. Taşı ☐	4. Kırpık ☐	

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

Kat Sayısı		KOT
a. Yapının kat sayısı	3 ☐	
0 Kat seviyesinin üstündeki kat sayısı	2 ☐	
0 Kat seviyesinin altındaki kat sayısı	1 ☐	
b. Yapının yüksekliği (Metre)	6.30 mt.	
Yapının toplam alanı (M2)	667 m2.	
c. Yapının maliyeti	1) Yapının inşaatına ve muhtallatına göre her (M2) için tabiri maliyet fiyatı ? 35.000.- TL.	
2) Yapının Belediye tahmin olunan her maliyet kısmı ? (Arza komisyon hariç) 23.345.000.- TL.		

BÖLÜM : VIII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelir/maliyeti	Lin	Kt.	H=6.30 mt. artı
Harç	OTUPARK perseni		İzmir yurdu I bod
Ceza	bünyesinde.		rum + mesin + l
Toplam			normal kotla kor
			nut (lozvan)ins
			(Tek başına is b)

Yukarıda yer (Adresi), özellikleri ve teknik şartları yazılı inşaat için Panukbank A.Ş. Y. No (YAPI İZİN BELGESİ) 3194 sayılı İmar Kanununun 22. maddesine göre TEKİL RUHSATI verilmiş yapı ruhsat ve denetimine harcı belirlenmiş Gelirleri Kanununa göre 17-2-1987 tarih ve 4.3334/1 maddesi ile makbuzla ödendiği anlaşıldığından yapı sorumlusunun imzası alınmıştır. 846934

YAPI BELGESİ Tarih: 14.1.87 Yapı Den. Müdür Mu. İmar Pl. Müdür. Bel. Tarih: 14.1.87
Fenni Tasdikat Sorumlusu: Tarih: 14.1.87
N.E. Z. İZİDİ K. HAYRATTAR - İ. BOYUN A. O. İZİDİ - A. O

[illegible]

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

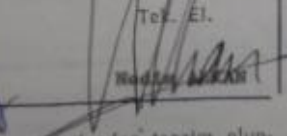
YAPININ NİTELİĞİ

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+Yatak odaları
 1. Nor. katta: Yatma mahalleri olup lojman olarak yapı tek bağımsız bölümdür.
 İş bu belge (Yapı kullanma izin belgesi) 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiştir.

Isı Yalıtım	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Sihli
Yok	Var	Yok	Yok	Var	Var

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde, yapılan kontrolünde imar mevzuatına ve işaretili tebliğin Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
 İmar Kanununun 30. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallenetkili olan Fen mensubu memurlar.

FEN ELEMANLAR

Tek. El.	Tek. El.	Tek. El.	Tek. El.
			
Nuhit AKAR	Nuhit AKAR	Cemal AKAR	Nuhit AKAR

İş bu rapor 30.09.1990 15:00 6029 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olunmuştur.

İmar Planlama Müdürü Muavini
 İmar Planlama Müdürü
 BELEDİYE BAŞKANI ADINA
 Necdet ERBAYDAR
 Başkan Yardımcısı

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanların Lisansı



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 26.07.2006	No : 400337
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	
Sezayi ERMEK	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey 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 : 400814
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Burhanettin TANDOĞAN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 Burhanettin TANDOĞAN BAŞKAN

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


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303 8536 20/8/2010

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. Km 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. Kat No: 15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 01 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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

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 dokümanize 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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı İmza 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 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	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 münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. 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 Salıpzarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda 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 anaylı 2014/17 nolu kararın tescilline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairemiz dosyasında saklıdır. KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatiptir Abdurrahman LOSUN	

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

A-2 / 1 - 1