



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

## **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

BEYOĞLU / İSTANBUL

(1 Adet Eklentileri Olan Banka)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2018-HALKGYO-22**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	23.01.2018 tarih sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	23.01.2018 - 22
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 numaralı parselde kayıtlı "Altında Bankası Olan Kargir İşhanı" vasıflı ana taşınmazda kain "Bodrum + zemin + 1 + 2 + asma katlı, 1 bağımsız bölüm no.lu "Eklentileri olan banka" nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	07.12.2018
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	10.12.2018 / 2018-HALGGYO-22
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	10.12.2018 tarihinde, saat 14:10 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde; <b>Beyan:</b> Yönetim Planı: 28/02/1975 <b>İrtifak :</b> M: Bu Parsel Aleyhine 2 Parsel Lehine Krokide Sarı Boya İle Boyalı A İşaretli Kısımdaki Merdivenler, Aydınlık Mahalli, Kalorifer Kazanları, Çift Asansör, Elektrik ve Terkos Saatlerinden İbaret Tesisler Üzerinde İrtifak Hakkı (16.12.1964 tarih, 7403 sayı ile) <b>İrtifak:</b> M: Bu Parsel Lehine 2 Parsel Aleyhine Krokide Sarı Boya İle Boyalı B İşaretli Kısımdaki Merdivenler, Aydınlık Mahalli, Kalorifer Kazanları, Çift Asansör, Elektrik ve Terkos Saatlerinden İbaret Tesisler Üzerinde İrtifak Hakkı (16.12.1964 tarih, 7403 sayı ile) <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyan ve irtifak hakkının taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
<b>İMAR DURUMU</b>	Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 05.11.2018 tarih, 85296374/310.05.01/E/2018-9611 GD.5036 sayılı ve İmar Durum" konulu yazısına göre, 07.07.1993 tarihle 4720 sayılı Kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama <b>İmar Planı, İstanbul 7. İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.</b> Söz konusu parsel üzerindeki yapı 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı Kurul Kararı ile tescilli eski eserdir. 02.08.2017 tarih 5628 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu Koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetli olması nedeniyle imar planından olumsuz olarak etkilenmemektedir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu bağımsız bölüm için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ;</b> <b>TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:</b> <b>36.405.000,-TL</b> (OTUZALTIMİLYONDÖRTYÜZBEŞBİNTÜRKLİRASI) <b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ:</b> <b>208.000,-TL/AY</b> (İKİYÜZSEKİZBİNTÜRKLİRASI/AY) <b>TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ:</b> <b>2.496.000,-TL/YIL</b> (İKİMİLYONDÖRTYÜZDOKSANALTİTÜRKLİRASI/YIL)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI</b>	MUCAHİT OĞUZHAN KAYA (SPK Lisans No: 402973) MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	SEZAYİ ERNEK (SPK Lisans No: 400337)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
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
<b>2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
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
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-16
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	16
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	17
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	17
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	17
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	17
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	17-25
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	25-26
3-8-1 Taşınmazın Tanıtılması	26
3-8-2 Ulaşım Özellikleri	26-27
3-8-3 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	27
<b>4 - PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>28</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28-.-30
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>30</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	30
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	30
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	31
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	31
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	31
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	31
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	31-32
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	32
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	32
5-3-2-1 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	32
5-3-2-2 Kira Değeri Analizi	32-33
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	33

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	33
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	33
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	33
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>34</b>
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6-4 Değerleme 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	34
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	35
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>35-36</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>37</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	37
8-2 Fotoğraflar	37-...-43
8-3 Belgeler	44-...-53
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	54
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	55
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	55
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	56
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	57
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	58
<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	

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 değerlendirilmesi 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 10.12.2018 tarihinde 2018-HALGYO-22 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 taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

07.12.2018 tarihinde şirketimiz **Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No: 410038)** ve **Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Sezayi ERNEK (SPK Lisans No: 400337)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No: 400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu, Şirketimiz Değerleme Uzmanları **Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No: 410038)** ve **Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)** tarafından gayrimenkul mahallinde 07.12.2018 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 10.12.2018 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 değerlendirme raporu; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde 1 adet "**Eklentileri Olan Banka**" vasfıyla 1 no.lu bağımsız bölüm (bb) olarak kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi'nde konumlu ana gayrimenkulün 1 no.lu bağımsız bölümünün 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 hakları tam mülkiyet haklarıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, 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 Bilgiler<sup>1</sup>

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 şehirlerindedir. 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.



<sup>1</sup> 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 ağaçlıklı; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır.

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

### **Kentleşme**

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



Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapıldığı öne sürülmektedir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve



Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede konumlandırılmıştır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşklerin 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 km<sup>2</sup> olup, km<sup>2</sup>'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
Büyükçekmece	237.185	Sultanbeyli	324.709
Çatalca	68.935	Sultangazi	525.090
Çekmeköy	239.611	Tuzla	242.232
Esenler	457.231	Umraniye	694.158
Esenyurt	795.010	Uskudar	535.537
Eyüp	377.650	Zeytinburnu	287.897
Fatih	417.285	<b>İSTANBUL</b>	<b>14.804.116</b>

### 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**

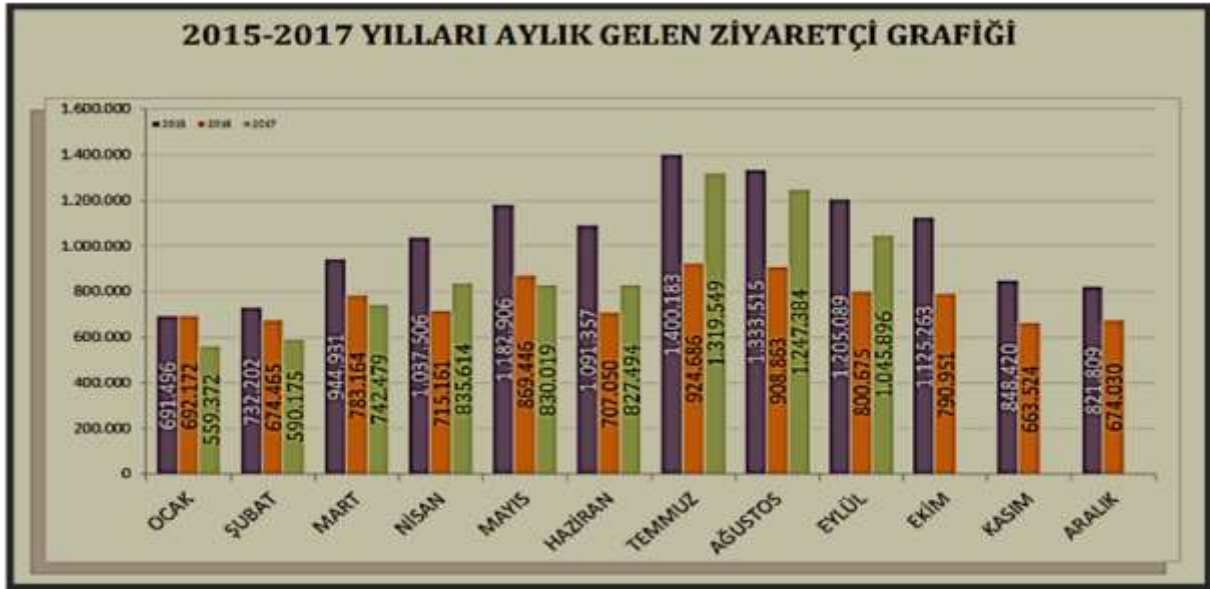
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarının yaşadığı İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler 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, Kuveytliiler:%2.5, Hollandalılar:%2.3, Azerbeycanlılar:%2.0 olduğu görülmektedir.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 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
MAVIS	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	7	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.<sup>3</sup>



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 Bakanlığımızdan "İşletme Belgeli" Yeme - İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Gününbirlik 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.

<sup>3</sup> İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü resmi web sayfasından derlenmiştir.



## 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 yurtdışında 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 şehir içi ulaşım 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.

#### **Beyoğlu İlçesi Hakkında Genel Bilgiler<sup>4</sup>**

Beyoğlu ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında konumlu olup, kuzeyinde Şişli, doğusunda Beşiktaş ilçeleri; doğusunda İstanbul Boğazı ve güneyi ile batısında Haliç yer almaktadır. Beyoğlu ilçesi, 45 mahalle, 8.76 km<sup>2</sup> alana ve 238.762 nüfusa sahiptir.



Beyoğlu, 16. yüzyılın ilk yarısında, genel olarak bağlık/bahçelik olup, içerisinde az sayıda yapı yer almaktaydı. Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıkmıştır. Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başlamıştır. İlk önceleri, Fransız ve Venedik elçilikleri ile onların çevresinde yerleşmiş Fransisken misyonerleri yerleşmenin çekirdeğini oluşturmuştur.

<sup>4</sup> Beyoğlu ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



1700'lerde Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştır. Dört yol, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmiştir. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler yer almıştır. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmış olup, 18. yüzyıl sonunda, İstiklal caddesinde, yapıların tamamı taş veya tuğla ya da alt katları taş ve üstleri ahşap olarak inşa edilmiştir.

Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişim göstermiştir. Bu gelişimin nedeni, bu dönemde Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlere göre büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun uluslararası ticaret merkezi Beyoğlu olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde olup, 19. yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişken, ikinci yarısında Galatasaray ile Taksim arası gelişim göstermiştir. Beyoğlu, kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. Yüzyılın sonunda, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro bulunmaktaydı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştır. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılar ya da azınlık mensuplarına verilmiştir. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

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

Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancıardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi göstermiştir. 1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin



ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azaltmıştır.

Beyoğlu, önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>Ana Gayrimenkul 102 Ada /3 Parsel</b>			
<b>İLİ</b>	:	İSTANBUL	
<b>İLÇESİ</b>	:	BEYOĞLU	
<b>MAHALLESİ</b>	:	MÜEYYETZADE	
<b>KÖYÜ</b>	:	-	
<b>SOKAĞI</b>	:	-	
<b>MEVKİİ</b>	:	-	
<b>CİLT</b>	:	1	
<b>SAYFA</b>	:	2	
<b>SINIRI</b>	:	PLANINDADIR.	
<b>PAFTA NO</b>	:	113	
<b>ADA NO</b>	:	102	
<b>PARSEL NO</b>	:	3	
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	583 m <sup>2</sup>	
<b>NİTELİĞİ</b>	:	ALTINDA BANKASI OLAN KARGİR İŞ HANI	
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	X	<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>	<b>DEVRE MÜLK</b>

<b>1 Numaralı Bağımsız Bölüm</b>			
<b>NİTELİĞİ</b>	:	EKLENTİLERİ OLAN BANKA	
<b>ARSA PAYI</b>	:	105840/216000	
<b>BLOK NO</b>	:	-	
<b>KAT NO</b>	:	BOD+ZEM+1+2+ASMA	
<b>BAĞ. BÖL. NO</b>	:	1	
<b>CİLT NO</b>	:	3	
<b>SAYFA NO</b>	:	291	
<b>TARİH</b>	:	8853	
<b>YEVMIYE NO</b>	:	28.10.2010	
<b>MALİK</b>	:	<b>HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>	<b>HİSSESİ TAM</b>

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

10.12.2018 tarihinde, saat 14:10 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü-Web Portalından alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde;

**Beyan:** Yönetim Planı: 28/02/1975

**İrtifak :** M: Bu Parsel Aleyhine 2 Parsel Lehine Krokide Sarı Boya İle Boyalı A İşaretli Kısımdaki Merdivenler, Aydınlik Mahalli, Kalorifer Kazanları, Çift Asansör, Elektrik ve Terkos Saatlerinden İbaret Tesisler Üzerinde İrtifak Hakkı (16.12.1964 tarih, 7403 sayı ile)

**İrtifak:** M: Bu Parsel Lehine 2 Parsel Aleyhine Krokide Sarı Boya İle Boyalı B İşaretli Kısımdaki Merdivenler, Aydınlik Mahalli, Kalorifer Kazanları, Çift Asansör, Elektrik ve Terkos Saatlerinden İbaret Tesisler Üzerinde İrtifak Hakkı (16.12.1964 tarih, 7403 sayı ile)

*\*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyan ve irtifak haklarının taşınmazın portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.*

### 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senedi
- İmar Paftası Örnekleri
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatları
- 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 "Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan 1 adet "**Eklentileri Olan Banka**" nitelikli 1 bb no.lu taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

### 3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

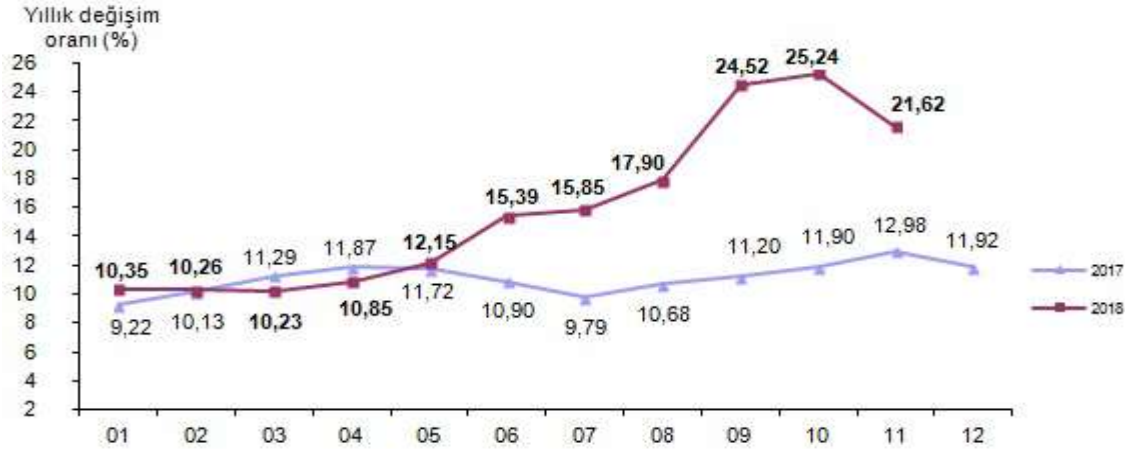
#### Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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 İstatistikî 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
<b>Türkiye</b>	<b>100,00</b>	<b>-1,44</b>	<b>20,79</b>	<b>21,62</b>	<b>15,63</b>	<b>395,48</b>
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 m<sup>2</sup> iken bunun 54,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 31,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 19,6 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 5 milyon m<sup>2</sup> 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 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> iken bunun 66,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 25,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 22,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 6,7 milyon m<sup>2</sup> 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 <sup>(r)</sup>	2016 <sup>(r)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	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.

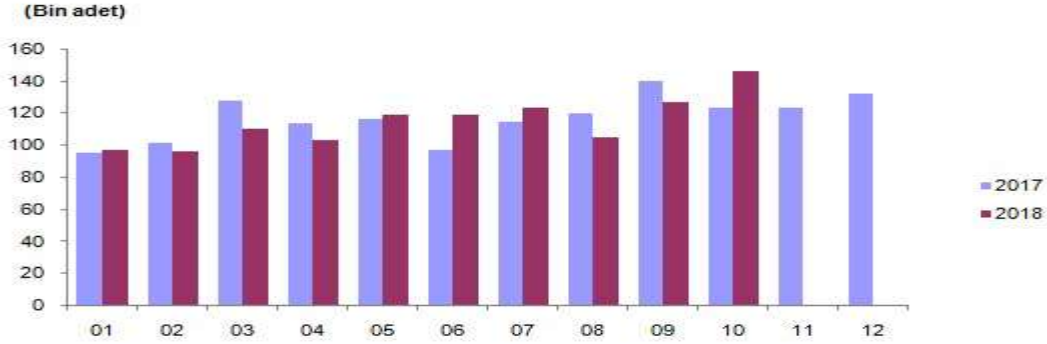
### Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

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.

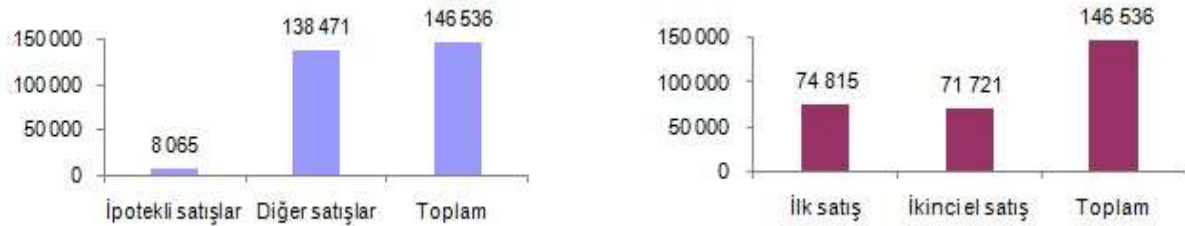
### Konut satış sayıları, 2017-2018



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.

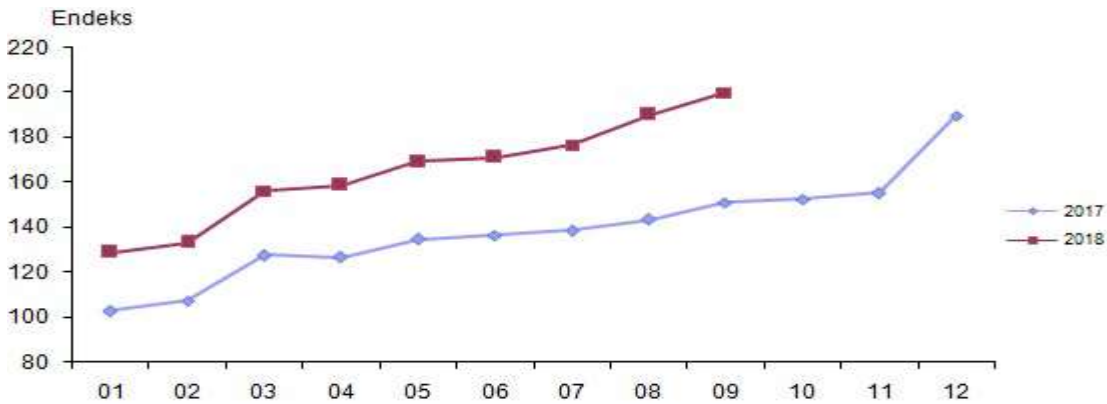
İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları 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 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

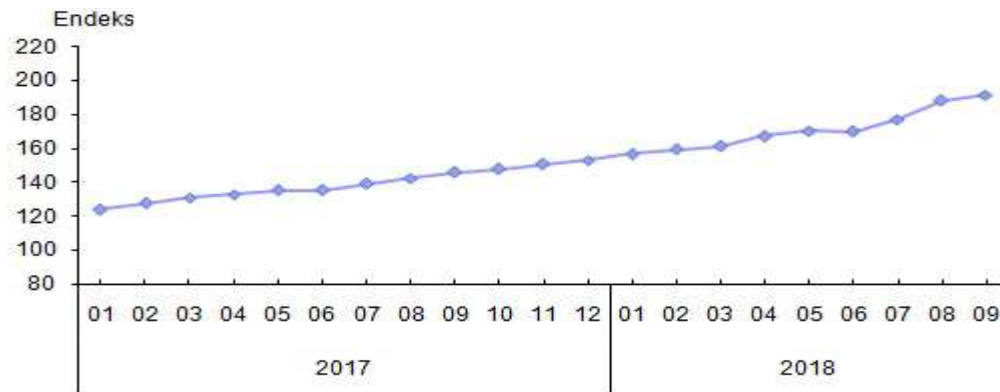


vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut 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. Yabancılara 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılara 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	Yıllık değişim (%)	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	Aylık değişim (%)
	Endeks	Endeks		Endeks	
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**

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 05.11.2018 tarih, 85296374/310.05.01/e/2018-9611 GD.5036 sayılı ve "İmar Durum" konulu yazısına istinaden ana taşınmaz, 07.07.1993 tarihle 4720 sayılı Kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, İstanbul 7. İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.

Söz konusu parsel üzerindeki yapı 25.06.1983 tarih ve 15185 sayılı Kurul Kararı ile tescilli eski eserdir.

02.08.2017 tarih 5628 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına istinaden imar durumu koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

**\*\*Taşınmaz, yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetli olması nedeniyle imar planından olumsuz olarak etkilenmemektedir.**

#### **Mimari Proje**

Beyoğlu Tapu Müdürlüğünde ve Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde 11.07.1974 tarih, 4736 sayılı kat irtifakına/mülkiyetine esas mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz kat, kattaki konum ve alanı itibarıyla projesi ile uyumludur.

#### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemesinde; İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen 28.03.1974 istem, 9.4.1974 onama tarihi ve 675 sayılı "mevcut Karaköy Palasın aydınlığının kapatılmasının çelik konstrüksiyonun betonarme karkasa tahvili ve tadilat için" verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" incelenmiştir.

14.07.1971 tarih, 3938 sayılı ve 11.07.1972 tarih 4736-3/24 sayılı Ruhsat bilgileri İstanbul Belediyesi tarafından tanzim edilen Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu Belgesi üzerinden okunmuştur. Belge aslı dosyasında bulunamamıştır.

### **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 projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde: 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

### **3-8-1 Taşınmazın Tanıtılması**

### **3-8-2 Ulaşım Özellikleri**



**Koordinatları: 41.023423 K – 28.975540 D**

Değerlemeye konu taşınmaz; Müeyyetzade Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, No:4/A, Beyoğlu / İstanbul posta adresinde yer almaktadır. (UAVT kodu: 2392051526) Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Galata Köprüsü, Kemeraltı Caddesi ve Tersane Caddesi kesişim noktasından kuzey istikametinde Kemeraltı Caddesi kesişim noktasında yaklaşık 120 m ilerlenir ve sağ kolda konumlu Karaköy Palas'a ulaşılır. Taşınmazın yer aldığı bölge, semt merkezine yakın konumda yaya ve taşıt sirkülasyonunun yoğun olduğu ve genellikle ticari yapılaşmanın mevcut olduğu bir yerleşim bölgesidir. Bölge genel itibarıyla cadde cepheci olan 4-6 katlı tarihi binalardan ve 6-8 katlı konut ve ticaret binalarından oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde; Karaköy Vapur İskelesi, Galata Köprüsü, Galata Kulesi, İETT Genel Müdürlüğü, Taksim Tüneli Karaköy İstasyonu, Tramvay İstasyonu, Perşembe Pazarı, Bankalar Caddesi, tarihi işanları, otel işletmeleri, Kemankeş Kara Mustafa Paşa Camii, Sabancı Üniversitesi İletişim Fakültesi ve Eşkenazi Sinagogu yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Taşınmazın önemli merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tablodadır.

Beyoğlu Kaymakamlığı	1,8 km
Beyoğlu Belediyesi	1,1 km
Beyoğlu Vapur İskelesi	500 m
Şişhane Metro İstasyonu	750 m
Galata Köprüsü	600 m

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

#### **Ana Gayrimenkul**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyedzade Mahallesi, 102 ada, 583,00 m<sup>2</sup> alanlı 3 parsel üzerinde kayıtlı "Altında Bankası Olan Kargir İş Hanı" vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın bulunduğu yapı; bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, bodrum + zemin + 2 asma + 4 normal kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir.

Binanın kat dağılımı;

- Bodrum katta ortak alanlar, kalorifer dairesi, kömürlük, arşiv, bekleme bölümü, müşteri kasa dairesi, banka kasa dairesi, wc-lavabo ve depo hacimleri,
- Zemin katında han girişi, banka holü, banka servisleri ve müdür odası hacimleri,
- 1. Asma Katta çalışma odaları, ışıklık ve wc-lavabo hacimleri,
- 2. Asma katta çalışma odaları, ışıklık ve wc-lavabo hacimleri,
- Normal katlarda 1'er adet ofis hacimleri,

Olmak üzere binada toplam 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Kemeraltı caddesi yönünden giriş sağlanan binada elektrik, su, doğalgaz, yangın, kapalı devre cctv kamera sistemi, kat kaloriferi ısıtma ve klimalı soğutma tesisatı mevcuttur. Binanın dış cephesi taş kaplama şeklinde olup, bina giriş kapıları dökme demir doğrama, pencereleri ise ahşap doğramadır. Binanın giriş holleri, kat holleri ve merdiven basamakları mermer kaplıdır.

#### **Bağımsız Bölüm Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; ana gayrimenkulün bodrum+zemin+1+2+Asma katında yer almakta olan 105840/216000 arsa paylı 1 bağımsız bölüm numaralı eklentileri olan bankadır.

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre;

- Bodrum katta, müşteri kasa dairesi, banka kasa dairesi, bekleme odası, wc-lavabo, depo, kalorifer dairesi ve arşiv hacimlerinden oluşmakta olup, yaklaşık brüt 500 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Ancak ortak alanlar ve kalorifer dairesi tüm binaya hizmet vermektedir.
- Zemin katta giriş ve müşteri bekleme holü, 2 banka servis holü ve müdür odası mevcut olup, yaklaşık brüt 500 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.
- 1. asma katta 2 lavabo-wc, 6 oda, galeri boşluğu, 2 servis alanı şeklinde olup, yaklaşık 450 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.
- 2. asma katı aydınlık, ofis, toplantı salonu, müdür odası, hol, 7 oda, 1 servis alanı, lavabo-wc hacimlerinden oluşmakta ve yaklaşık brüt 450 m<sup>2</sup> alanıdır.

**1 no.lu bb toplamda 1.900 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.**

Bağımsız bölümün iç mekan özellikleri, bodrum katta zemin döşemesi mermer, duvarlar ise saten boyalıdır. Zemin katta zemin mermer + banka hol alanlarında laminat parke, duvarlar saten boyalı, tavan kartonpiyer + plastik boyalıdır. 1. ve 2. asma katta zemin mermer + laminat parke + ahşap parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavan kartonpiyer + plastik boyalıdır. Pencereler aslına uygun ahşap doğrama, kapılar ahşap kapıdır.

Taşınmazda katlar arası sirkülasyonun sağlandığı merdiven basamakları mermer, merdiven korkulukları demir doğram şeklinde olup, içerisinde 1 adet asansör bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz hâlihazırda boş durumda olup, kullanılmamaktadır.



## 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 teras katın 1/10'ü, zemin katın tamamı, asma katın 1/3'ü dikkate alınmıştır.**

#### **SATILIK EMSALLER:**

##### **EMSAL 1: MURAT KUREŞ: 0533 597 65 50**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, binanın zemin katında yerleşik, 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkânın 3.850.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu, taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın konumu itibarıyla deniz manzaralı olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Ayrıca Emsal taşınmazın 17.500,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	70 m <sup>2</sup>	55.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		49.500,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		44.550,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		250,-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		225,-TL/m <sup>2</sup> /ay

##### **EMSAL 2: BAHATTİN TÜRÜT: 0532 321 04 95**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında yerleşik, 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkânın 5.900.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu, taşınmazın satış bedeli üzerinden % 5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz nitelik olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %10 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	140 m <sup>2</sup>	42.143,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		40.036,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		44.039,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 3: İZ GAYRİMENKUL: 0542 307 54 40**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın zemin katında yerleşik, 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkânın 5.750.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu, taşınmazın satış bedeli üzerinden % 5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla dezavantajlı olması göz önünde bulundurulmuş ve pozitif yönde % 35 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	170 m <sup>2</sup>	33.824,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		32.133,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		43.424,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 4: KW BEYOĞLU: 0532 264 78 52**

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Karaköy semtinde yerleşik, bodrum + zemin + asma kat + normal kat şeklinde 40 m<sup>2</sup> zemin oturma alanına sahip toplam 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı komple bina 2.250.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmaz konumu, kullanım amacı ve fiziksel özellikleri itibarıyla dezavantajlı olup, pozitif yönde %40 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.



<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	71 m <sup>2</sup>	31.690,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		30.105,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		42.147,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: MURAT KUREŞ: 0533 597 65 50**

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Karaköy Arap Camii mahallesi 1101 ada, 16 parsel üzerinde yerleşik, bodrum + zemin + 4 Normal kat şeklinde, bodrum kat 55 m<sup>2</sup> zemin kat 100 m<sup>2</sup> ve normal katlar 100 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 555 m<sup>2</sup> kullanım alanlı komple iş yerinin 12.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu, taşınmazın satış bedeli üzerinden % 15 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konumu, kullanım amacı ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	240m <sup>2</sup>	50.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		42.500,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		44.625,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: RFT GAYRİMENKUL: 0544 670 95 60**

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu semtte yer alan 5 katlı binanın 1. Normal katında konumlu 58 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 700.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 5 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	19 m <sup>2</sup>	36.842,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		33.158,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		43.105,-TL/m <sup>2</sup>

**KİRA EMSALLERİ**

**EMSAL 1: KW PLATİN: 0532 236 12 12**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın zemin katında konumlu, 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkânın 12.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmaz konumu, kullanım amacı ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen avantajlı olup, negatif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	40 m <sup>2</sup>	300,-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		255,-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 2: KULTAY ARIK: 0533 348 52 32**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın bodrum ve zemin katında yerleşik, bodrum kat 20 m<sup>2</sup>, zemin kat 20 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu dükkânın 7.500,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın küçük olmasından dolayı m<sup>2</sup> değerinin yüksek olduğu değerlendirilmekte olup, negatif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	22 m <sup>2</sup>	341,-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		239,-TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 3: POZİTİF EMLAK: 0536 249 94 49**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin ve 4 kattan oluşan, 40 m<sup>2</sup> zemin oturumuna sahip toplam 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yerinin 20.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın bina nitelikli olması nedeni ile kısmen avantajlı durumda olup, negatif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.



<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	71 m <sup>2</sup>	282,-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		240,-TL/m <sup>2</sup> /ay

#### **EMSA 4: REMAX FROVERS: 0532 374 07 91**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, bodrum, zemin ve 4 kattan oluşan 110 m<sup>2</sup> zemin oturmuna sahip toplam 660 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yerinin 50.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın bina nitelikli olması nedeni ile kısmen avantajlı durumda olup, negatif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	195 m <sup>2</sup>	256,-TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		230,- TL/m <sup>2</sup> /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer niteliğe sahip satışa ve kiraya sunulmuş/kiralanmış dükkân/depolu dükkân, komple bina ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri irdelenmiş, olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan karşılaştırmalar sonucunda şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

### **BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

#### **5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

##### **Olumlu Etkenler:**

- Ana ulaşım akslarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Kat mülkiyetli olması,
- Taşınmazın yer aldığı yapının konumu itibarıyla reklamasyon özelliğinin bulunması,
- Konumu itibarı ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması,
- Banka şubesi olarak kullanılması ve iç mahallinin bakımlı durumda olması,

##### **Olumsuz etken:**

- Bölgede trafik ve otopark probleminin bulunması,
- Konumu ve kullanım alanı dikkate alındığında alıcı kitlesinin kısıtlı olması,
- Ana gayrimenkulün tescilli yapı olması nedeniyle uygulamada kuruldan görüş gerekmesi,
- Değerleme konusu taşınmazın boş 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 kullanımudur. 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 Şubesi** olarak kullanılması 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 takdirini 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 düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

##### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

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

##### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın

pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa 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 bölgede, yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş/kiralanmış dükkân ve ofis emsalleri elde edilmiştir.

Araştırma sonucunda değerlendirme konusu gayrimenkul için anılan emsaller karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmış ve m<sup>2</sup> birim değeri 43.648,-TL/m<sup>2</sup> olarak bulunmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın konumu, tarihi yapısı ve kendine has mimari özellikleri göz önüne alındığında aynı özellikte bire bir emsal bulunamamış fakat yapılan piyasa araştırması ve konu taşınmazın saymış olduğumuz özellikleri de göz önüne alındığında zemin kat için birim satış değeri **44.500,-TL/m<sup>2</sup>** olacağı kanaatine varılmıştır. Diğer katlar ise bu birim değer üzerinden kullanıma bağlı olarak indirgenmiştir. (bodrum katı 1/10, asma katı 1/3). Sonuç olarak KDV hariç toplam satış değeri **37.825.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Kat No	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
Bodrum	500	4.450	2.225.000
Zemin	500	44.500	22.250.000
1. Asma Kat	450	14.833	6.675.000
2. Asma Kat	450	14.833	6.675.000
<b>Toplam</b>	<b>1.900</b>		<b>37.825.000</b>

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan, büro ve ofislerin kira bedelleri incelenmiş, olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmeleri yapılmış ve m<sup>2</sup> birim değeri 241,-TL olarak hesaplanmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın konumu, tarihi yapısı ve kendine has mimari özellikleri göz önüne alındığında aynı özellikte bire bir emsal bulunamamış fakat yapılan piyasa araştırması ve konu taşınmazın saymış olduğumuz özellikleri de göz önüne alındığında 1 b.b. numaralı taşınmazın zemin kat aylık kira bedeli 245.-TL/m<sup>2</sup> olarak tahmin ve takdir edilmiş, diğer katlar bu rakama göre ve kullanım koşulları da dikkate alınarak indirgenerek değerlendirilmeye katılmıştır. (bodrum katı yaklaşık 1/10, asma katı yaklaşık 1/3). Bu halde KDV Hariç toplam kira geliri aylık **208.250,-TL** olarak hesaplanmıştır.



Kat No	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)
Bodrum	500	25	12.250
Zemin	500	245	122.500
1. Asma Kat	450	82	36.750
2. Asma Kat	450	82	36.750
<b>TOPLAM</b>	<b>1.900</b>		<b>208.250</b>

Bölgede ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı değerlemeye konu taşınmaz için 14 yıl olarak takdir edilmiştir. Bu halde kira geliri direkt indirgeme yöntemine göre taşınmazın toplam değeri **34.986.000,-TL.** olarak hesaplanmıştır.

Kat No	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Bürüt Kira Çarpanı (Yıl)	Piyasa Değeri (TL)
Bodrum	500	25	12.250	147.000	14	2.058.000
Zemin	500	245	122.500	1.470.000	14	20.580.000
1. Asma Kat	450	82	36.750	441.000	14	6.174.000
2. Asma Kat	450	82	36.750	441.000	14	6.174.000
<b>TOPLAM</b>	<b>1.900</b>		<b>208.250</b>	<b>2.499.000</b>		<b>34.986.000</b>

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

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 1 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz, kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 1 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma; üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 1 adet ve 1 no.lu bağımsız bölümü kapsamaktadır. 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 gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

Kat No	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (TL-Kdv Hariç)	Gelir İndirgeme Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (TL-Kdv Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (TL-Kdv Hariç)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (TL-Kdv Dahil)
Bodrum	2.225.000	2.058.000	2.141.500	2.526.970
Zemin	22.250.000	20.580.000	21.415.000	25.269.700
1. Asma Kat	6.675.000	6.174.000	6.424.500	7.580.910
2. Asma Kat	6.675.000	6.174.000	6.424.500	7.580.910
<b>Toplam</b>	<b>37.825.000</b>	<b>34.986.000</b>	<b>36.405.500</b>	<b>42.958.490</b>

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	37.825.000,-TL
<b>GELİR İNDİRGE ME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	34.986.000,-TL
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	36.405.500,-TL ~ <b>36.405.000,-TL</b>
<b>KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	~ <b>208.000,-TL/AY</b>

### 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

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli olup, projesi ile uyumludur. Kat mülkiyetine geçmiş yasal sürecini tamamlamıştır.

### 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 gayrimenkul kat mülkiyetli olup, proje ile uyumlu olmaları, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Eklentileri Olan Banka" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.



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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler şu şekildedir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-17	13.12.2016	31.756.000,-TL
2017-HALGGYO-25	08.12.2017	35.180.000,-TL

## BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parselde kayıtlı 1 no.lu bağımsız bölümün; niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

### **Toplam KDV Hariç Piyasa Değerinin;**

**36.405.000,-TL (OTUZALTIMİLYONDÖRTYÜZBEŞBİNTÜRLİRASI)**

### **Toplam KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**42.957.900,-TL (KIRKİKİMİLYONDOKUZYÜZELLİYEDİBİNDOKUZYÜZÜRLİRASI)**

### **KDV Hariç Aylık Kira Değeri;**

**208.000,-TL/AY (İKİYÜZSEKİZBİNTÜRLİRASI/AY)**

### **KDV Hariç Yıllık Kira Değeri;**

**2.496.000,-TL/YIL (İKİMİLYONDÖRTYÜZDOKSANALTITÜRLİRASI/YIL)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

### **Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri ;**

Değerlemeye konu taşınmaz 5-D 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 2.746,-TL olarak alınmıştır.

Kat No	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
Bodrum	500	2.746,00 TL	1.373.000,00 TL
Zemin	500	2.746,00 TL	1.373.000,00 TL
1. Asma Kat	450	2.746,00 TL	1.235.700,00 TL
2. Asma Kat	450	2.746,00 TL	1.235.700,00 TL
<b>Toplam</b>	<b>1.900</b>		<b>5.217.400,00 TL</b>

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

Alış; 1 USD: 5,3257 TL, 1 EURO: 6,0572 TL - Satış; 1 USD: 5,3353 TL, 1 EURO: 6,0681 TL



İşbu **2018-HALGGYO-22** 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. 10.12.2018  
(Ekspertiz tarihi: 07.12.2018)

Saygılarımızla,

### **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>		<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
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)
			 <small>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş Merkezi Bulvarı Kat: 7 B. No: 209-010 - Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No: 270920 / M. Sic. No: 270920 / Ş. Sic. No: 270920 A ARTIBİR www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 270920</small>



**BÖLÜM 8 - EKLER**

**8-1 Uydu Fotoğrafı**



**8-2 Fotoğraflar**

















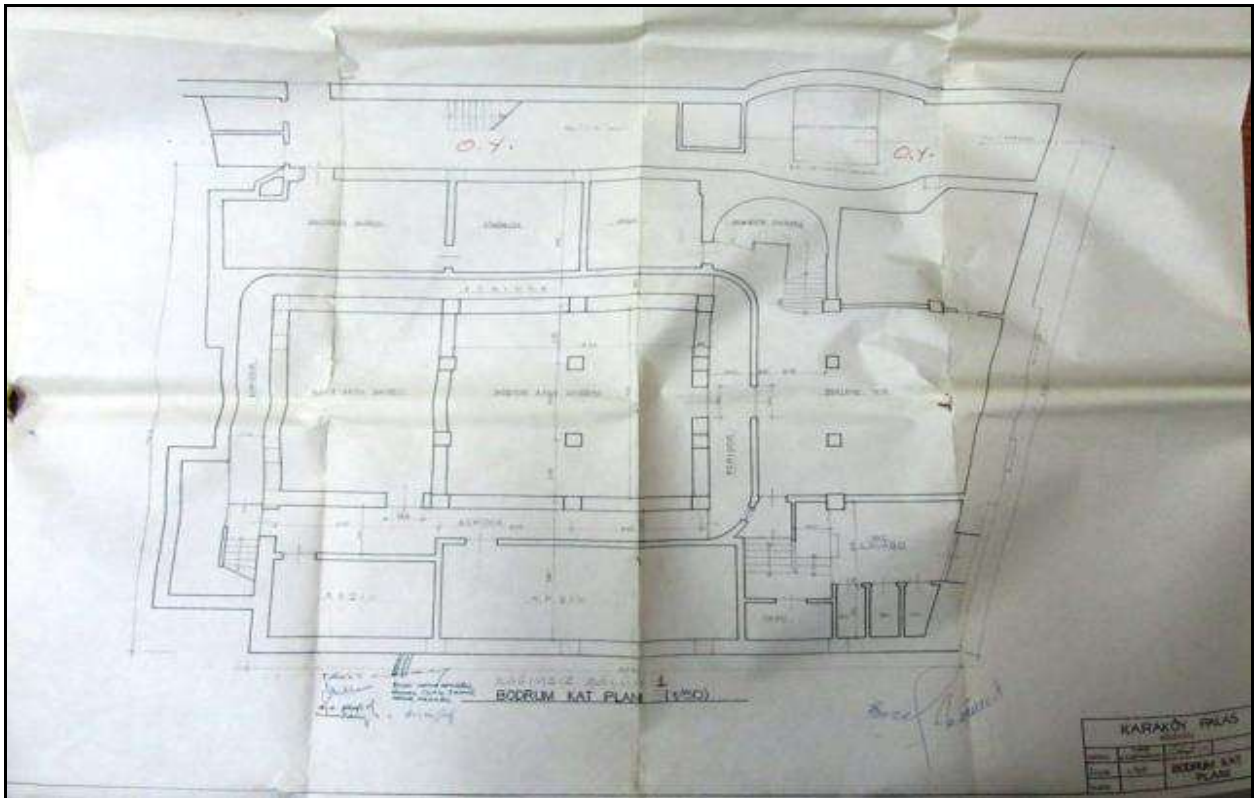
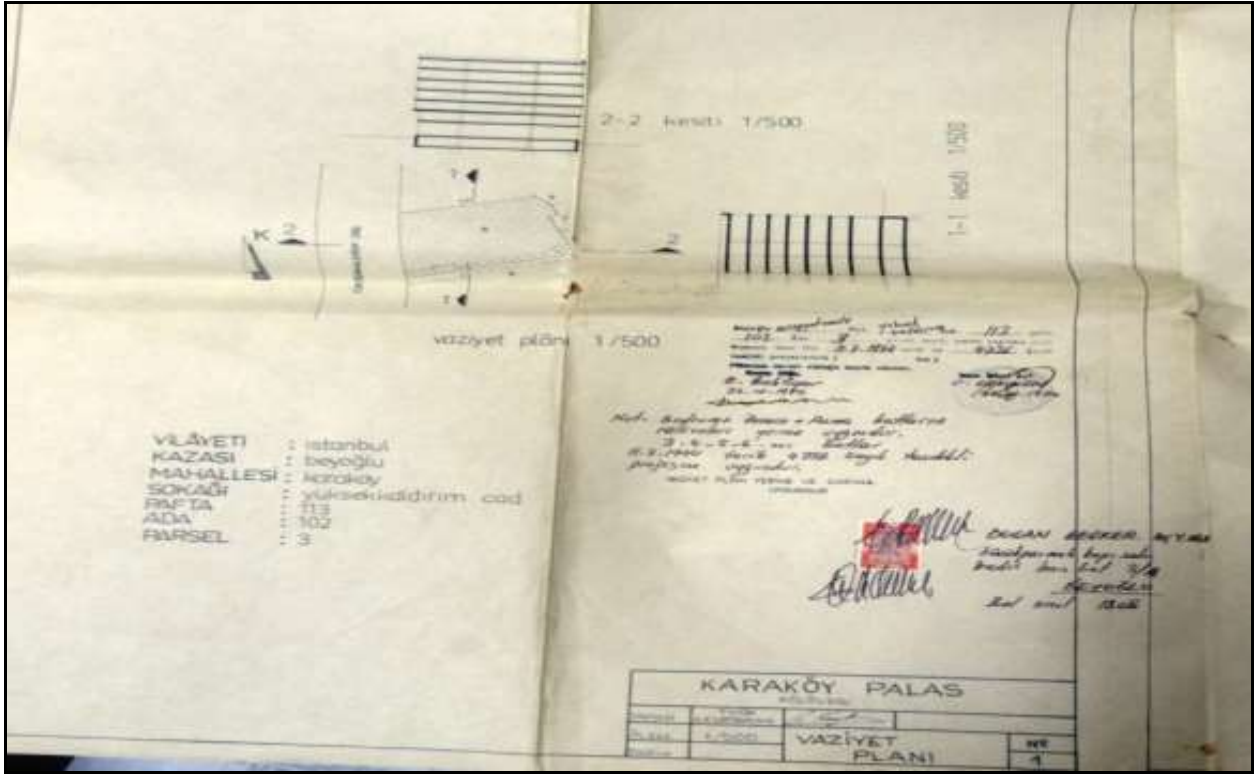




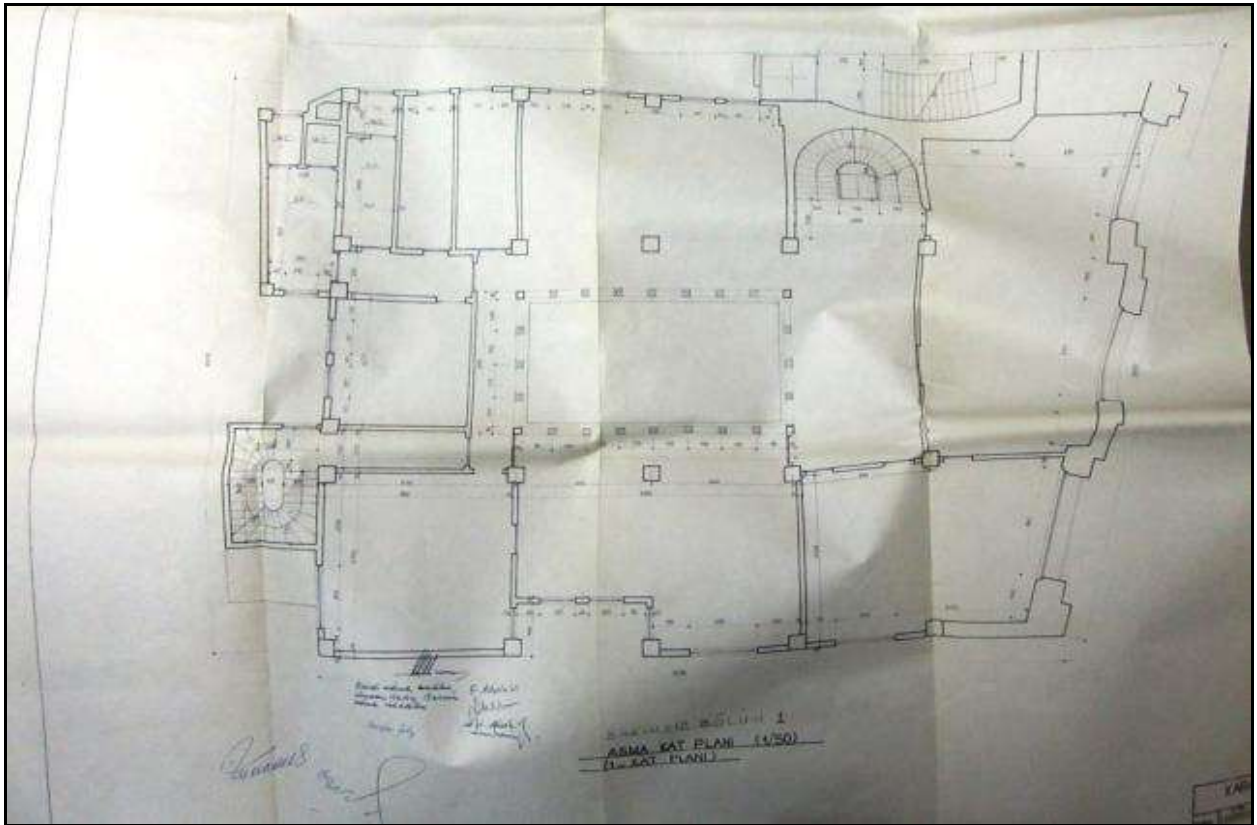
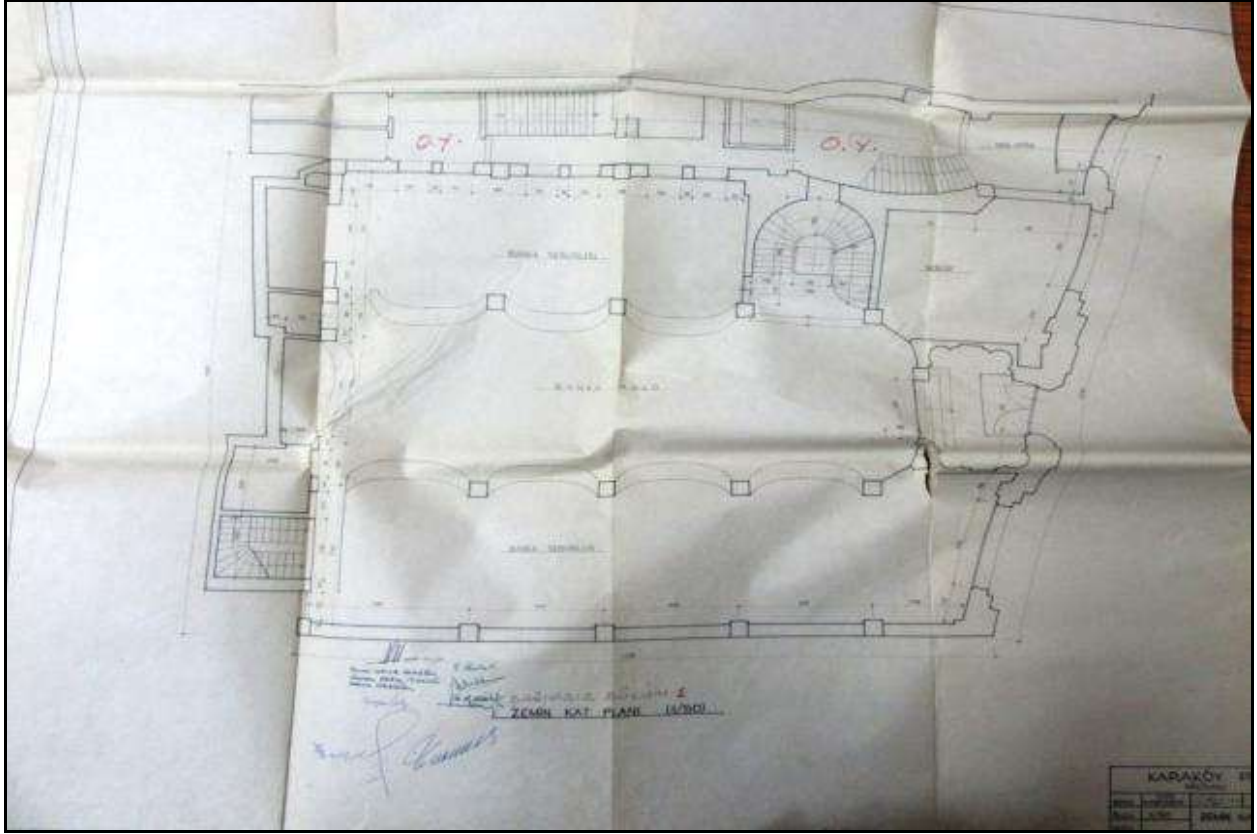


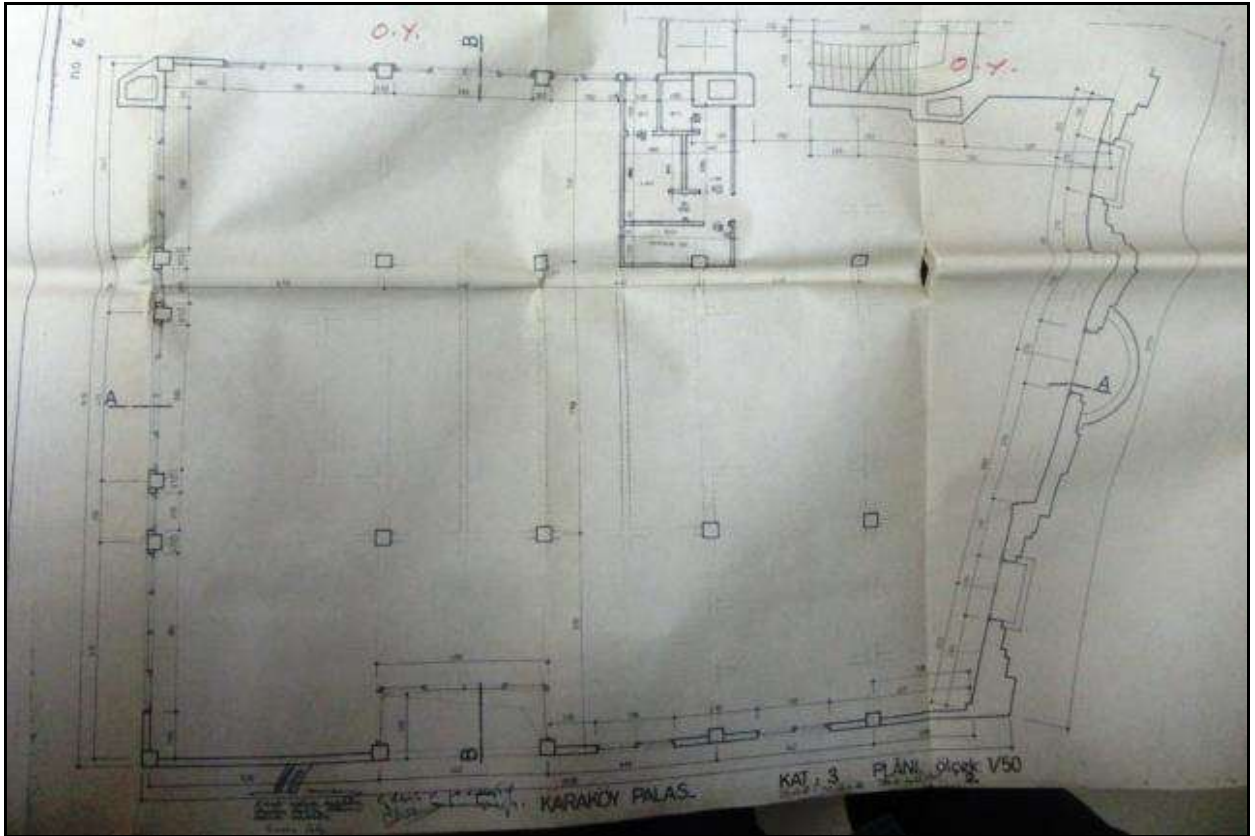
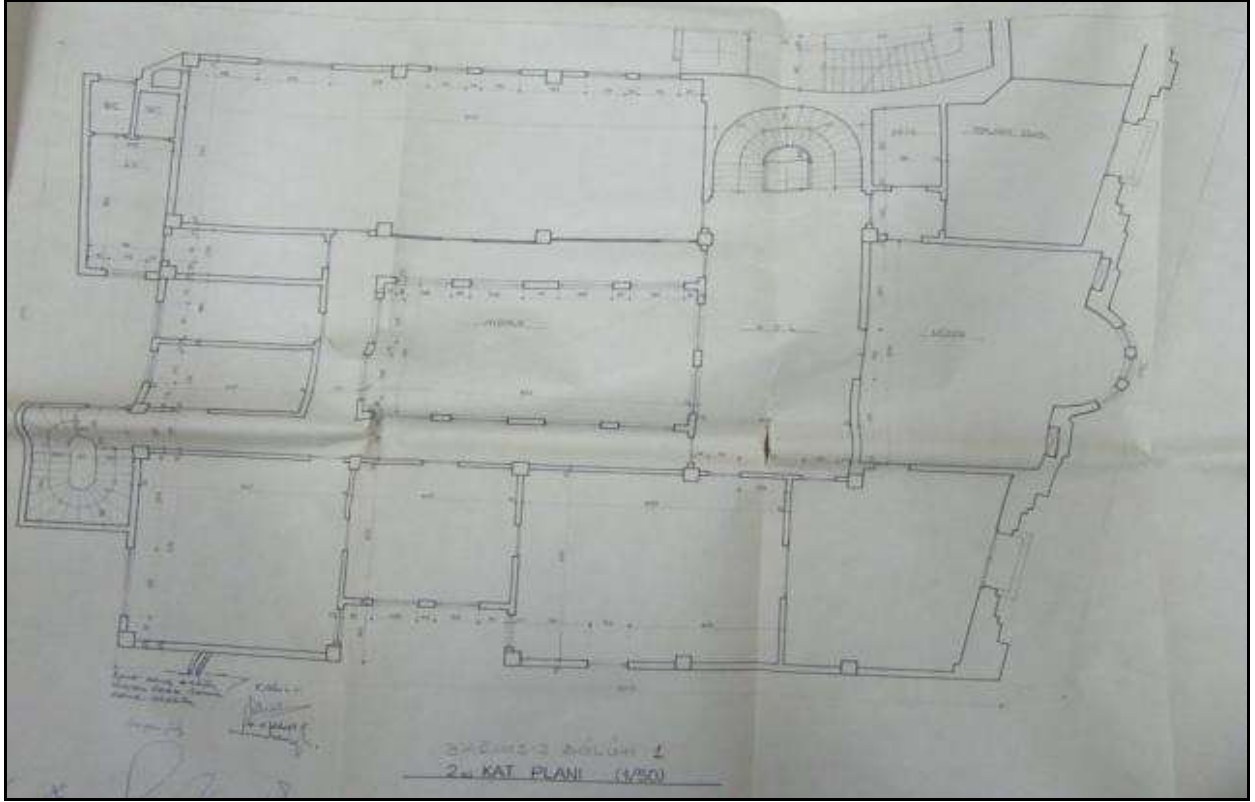
**8-3 BELGELER**

**Proje Görselleri**

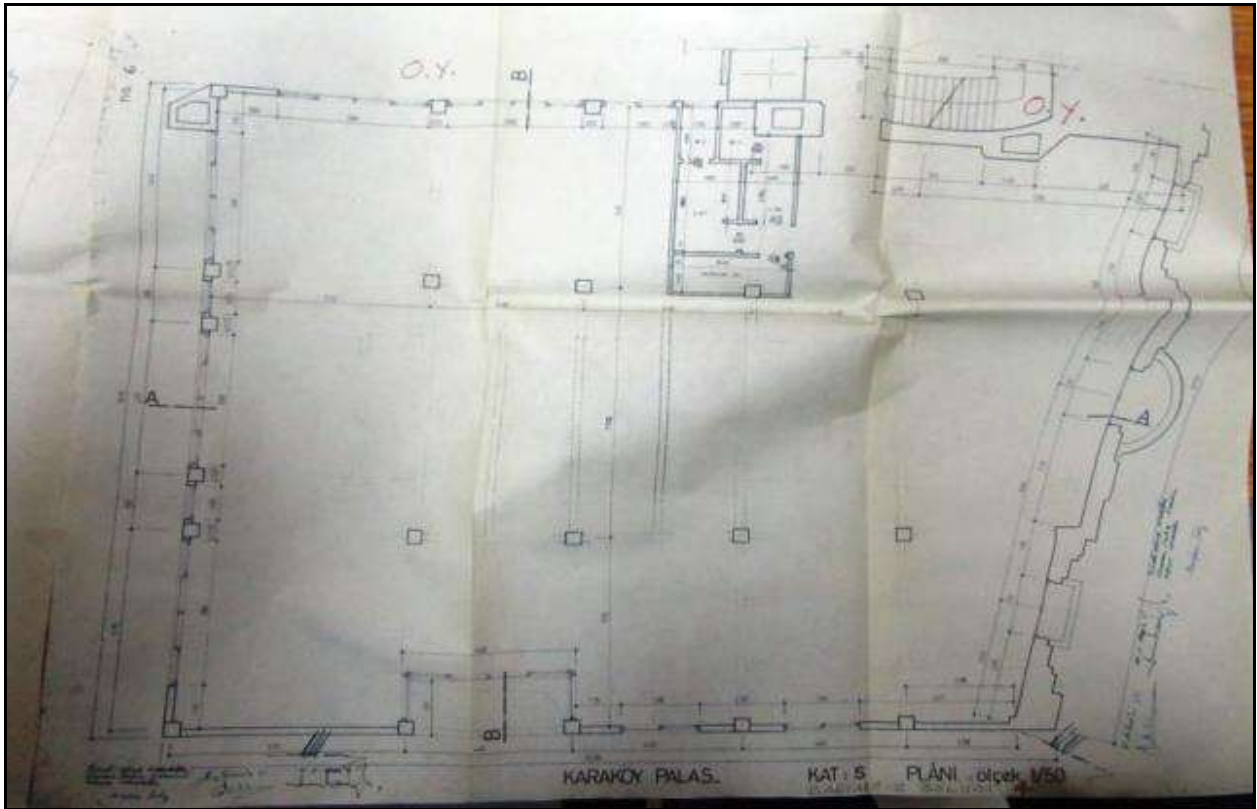
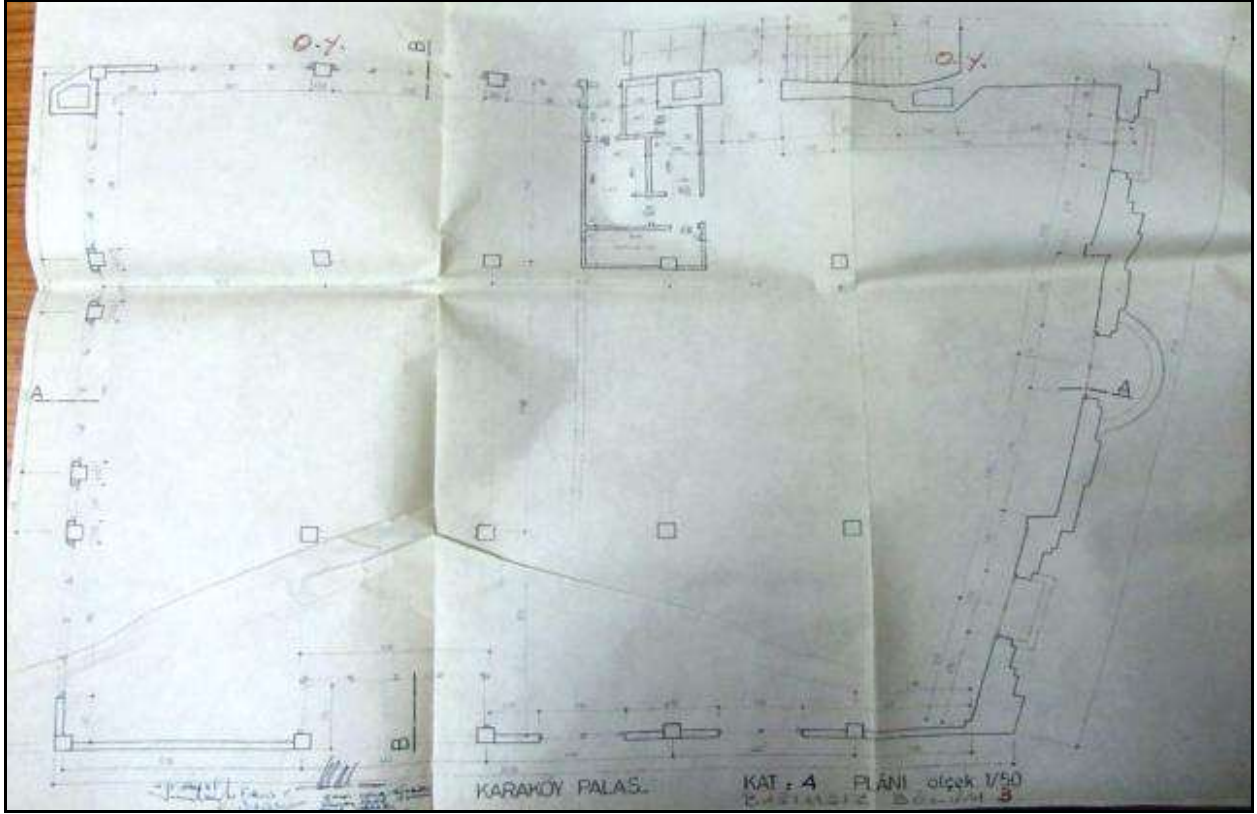


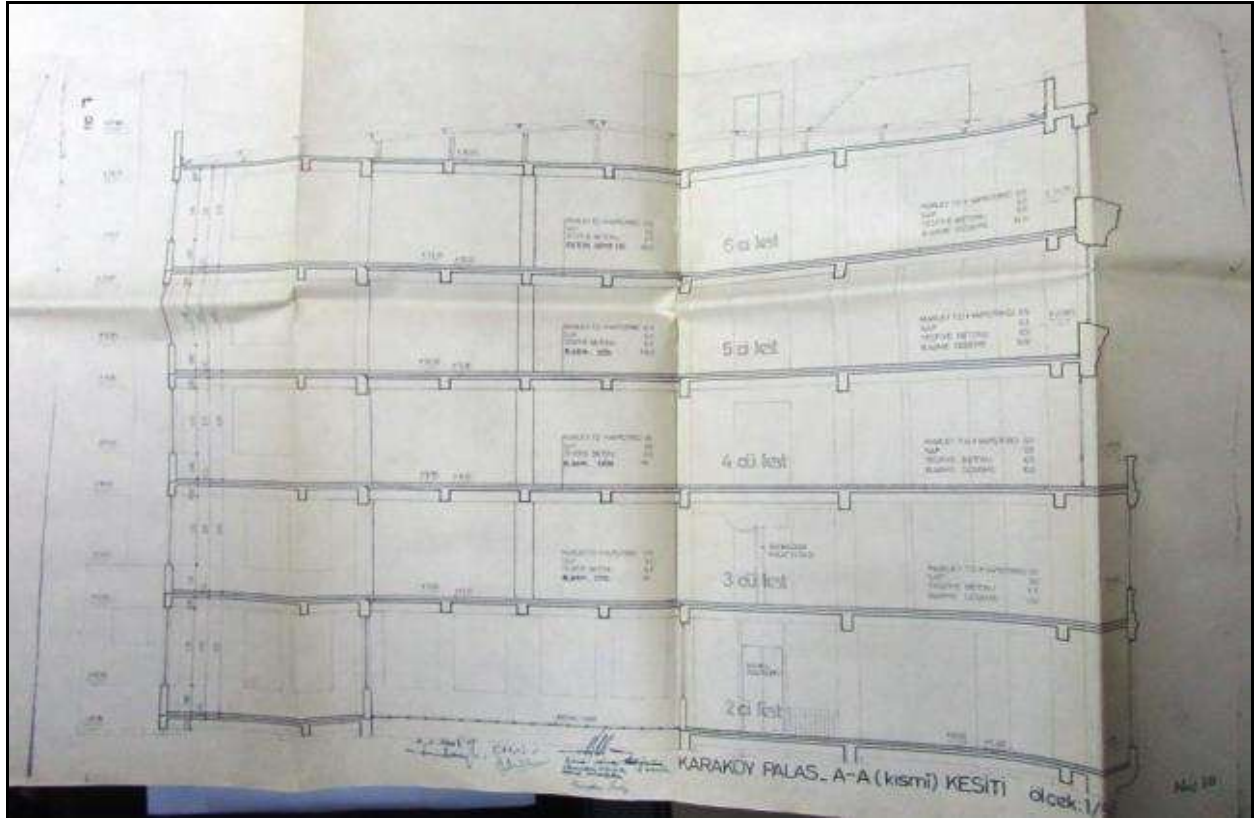
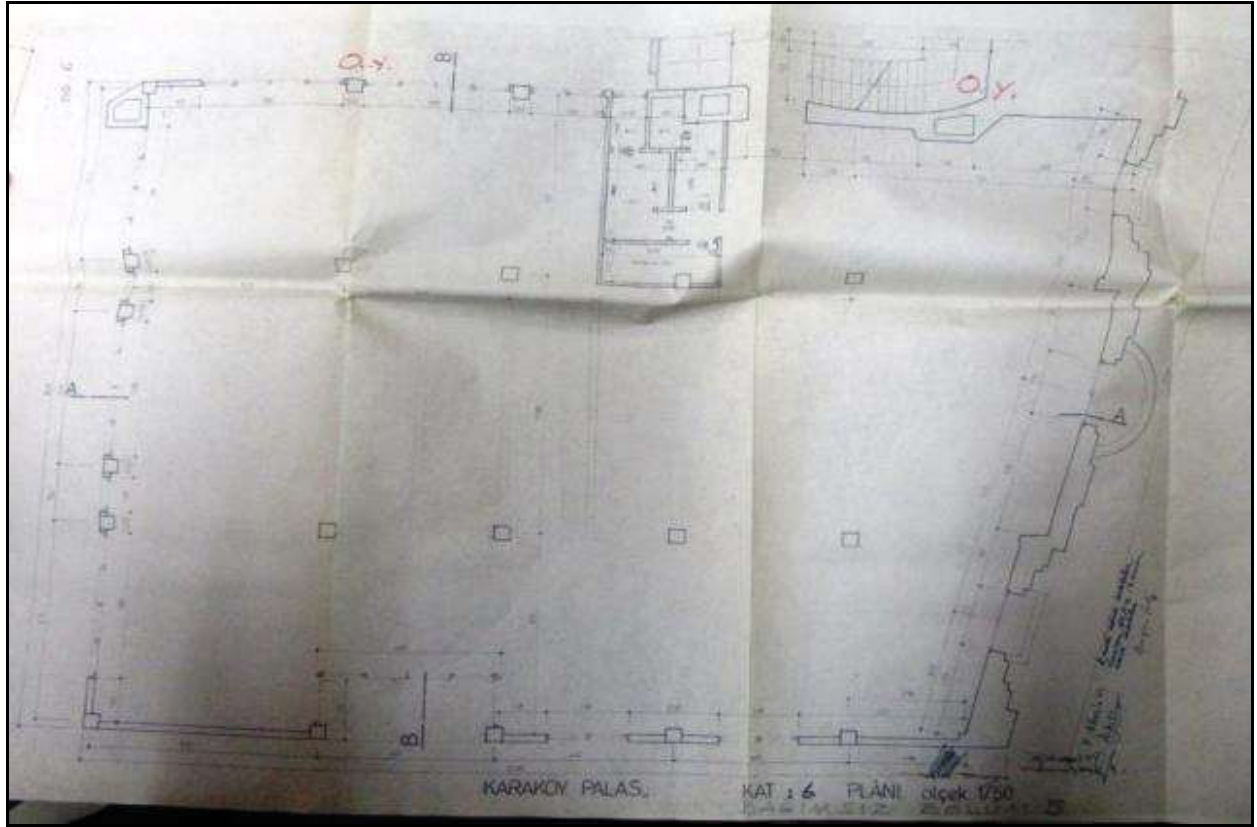




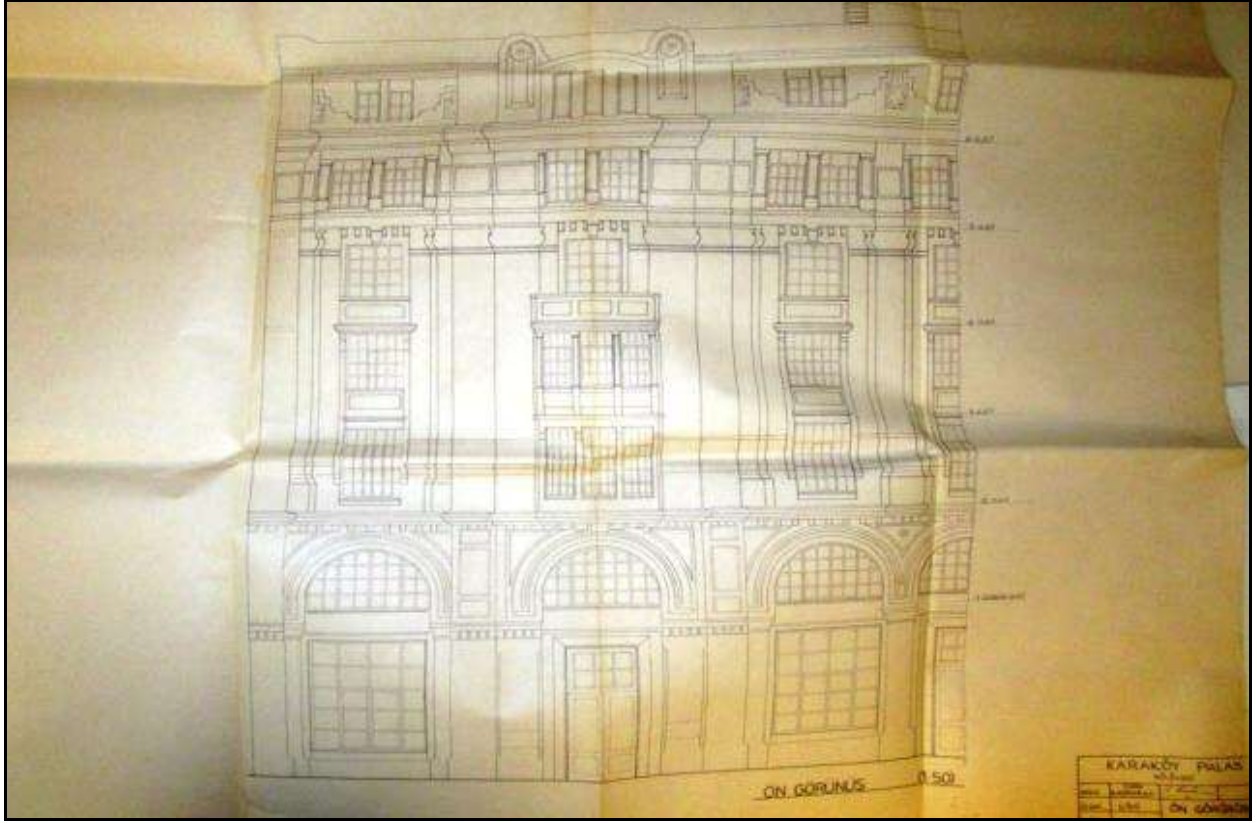




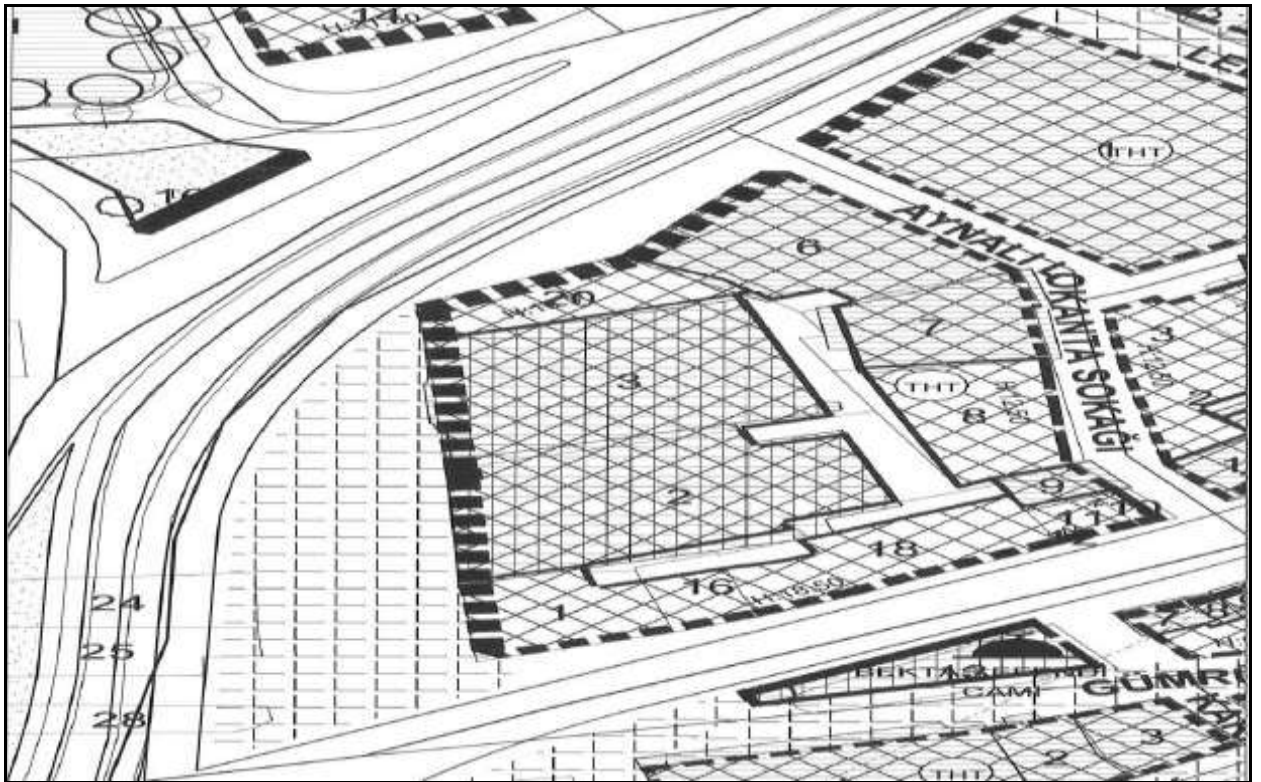








### İmar Durumu ve İmar Paftası





**İMAR VE  
ŞEHİRCİLİK  
MÜDÜRLÜĞÜ**

T.C.  
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

05-11-2018  
...../2018

Birimi : Yapı Ruhsat Şefliği  
Sayı : 85296374/310.05.01/E/2018-9611 GD, 5036 G 803750  
Konu : İmar Durumu. G-11824

AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 708-808 Selçuklu/KONYA

İlgi: 26.10.2018 tarih ve 9611 sayılı dilekçeniz.

İstanbul İli , Beyoğlu İlçesi, Müeyyetzade Mahallesi, 102 ada, 3 parsel sayılı yer, 07.07.1993 tarihle 4720 sayılı Kurul kararıyla Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede kalmakta olup, bölgeye ait 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar planı, İstanbul 7. İdare Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.

20.04.2018 tarih 6298 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına istinaden 02.08.2017 tarih 5628 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına göre imar durumu koruma Kurulundan alınacak karar doğrultusunda belirlenecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

Levent ÇETİN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Bu evrakın 5070 sayılı Kanun gereğince  
E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur.  
Zeki ÖZKAN  
Evrak Bşk. Şefi  
05-11-2018

Bu evrak 5070 Sayılı Kanun gereğince E-İmza ile imzalanmıştır.  
Bu belgenin kontrolü 15411447575681 belge takip no ile [www.beyoglu.bel.tr](http://www.beyoglu.bel.tr) - E-Belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.





**Yapı Muayene ve Kullanma izin Raporu**

T. C.  
İSTANBUL BELEDİYESİ

İmar ve Planlama Müdürlüğü  
Emlak Şubesi


Sayı ..... **675**

Müracaat tarihi : 18.2.1974  
Müracaat No. su : 675  
Muayene tarihi : 29.3.1974  
Yapı sahibinin adı : Feriha Aker, M. Aydan Aker ve his.

**Yapı muayene ve kullanma izni raporu**

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	PROJENİN Ruhsat tarihi	Emlak No.
Beyoğlu, Müeyyetsede mah. Yüksek Kaldırım cad.	113	102	3	-	28	14.7.1971 11.7.1972	3938 4736

Yukarıda adresi yazılı yerdeki H= 26.24 m. ارتفاعındaki Karaköy Emlak Fakültesi'nin aydınlığının kapatılmasının çelik konstrüksiyonunun betonarme karkas fabrilinin mahallenin tetkikinde, tamamlanmış olduğu görüldüğünden kullanılabileceğine dair rapordur.

  
 Ayhan Atilaşselen      Cihat Başaran      Ekrem Tanrı  
 Mühendis                      Doktor                      Mimar

Beyoğlu  
..... BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda açık adres ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar K. nun 17 ve 1065 sayılı Kanun 16-18 üci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, emlak ve imar bakımlarından kullanmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

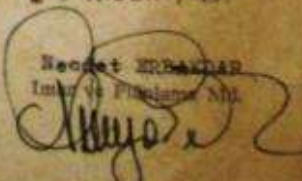
Şube Müdürlüğünce Emlak alım vergisinin ödendiğine dair Mükellef tarafından belge ibraz edildiği kontrol edilerek ve ücreti alınarak kullanma izninin ilgisine verilmesini rica ederim.

24 Ocak / 1974


T. C.  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
EMLAK ŞUBESİ  
BELEDİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : **2081**  
Tarih : **9.4.1974**  
6



Necdet ERBAKAR  
İmar ve Planlama Mh.



Arif GÜZELBETÖLÜ  
Emlak Ş. Şefi



**TAPU SENEDİ**

<b>ANA GAYRİMENKULÜN</b>	İli	İSTANBUL		 <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf
	İlçesi	BEYOĞLU			
	Mahallesi	MÜEYYETZADE			
	Köyü				
	Sokağı				
	Mevkii				
Palfa No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
13	102	3	ALTINDA BANKASI OLAN KARGIR İŞ HANI	ha	m <sup>2</sup>
Sınırı				Zemin Sistem No : 21374423	
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.
23.500.000,00		EKLENTİLERİ OLAN BANKA		005840/216000	
Edinme Sebebi		Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI 28.02.1975			
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam			
Goldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
	8853	3	291		28/10/2010
Cilt No.	 Mustafa KUMRİS Beyoğlu Tapu Sicil Müdürü				Cilt No.
Sahife No.					Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih					Tarih
NOT: * Mülkiyet hakkı aynı kalemde kayıtlı diğer taşınmazlarla beraber değerlendirilmelidir. ** Tapu Sicil Kanunu hükümlerine göre tapu sicilinde kayıtlı olan Tapu Sicil Mutavvifine aittir.					



## TAKBİS BELGESİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN Tarih: 12/10/2018 2:10:08 PM  
Makbuz No: 010418213241 Dekont No: 20181210-21-F06737 Başvuru No: 21334

Taahhüt Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	102/3
Taahhüt ID:	21374423	AT Yüze Ölçüm (m2):	583.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYOĞLU	Taahhüt Nitelik:	EKLENTİLERİ OLAN BANKA
Kurum Adı:	Beyoğlu TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BOD+ZEM+1+2+ASMA//1
Mahalle/Köy Adı:	MÜEYYETZADE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat/Multiyeci
Mevki:	-	Arsa Pay/Payda	103840/216000
Cilt/Sayfa No:	3/291	Ana Taahhüt Nitelik:	ALTINDA BANKASI OLAN KARGİR İŞ HANI
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taahhüt Cilt/Sayfa No	1/2

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M : BU PARSEL ALEYHİNE 2 PARSEL LEHİNE KRONİDE SARI BOYA İLE BOYALI A İŞARETLİ KISIMDAKİ MERDİVENLER AYDINLIK MAHALLİ KALORİFER KAZANLARI ÇİFT ASANSÖR ELEKTRİK VE TERKOS SAATLERİNDEN İŞARET TİSİSİLER ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI	(SN:21214152) MÜEYYETZADE Mah.sı 113 Pafta, 102 Ada, 2 Parsel, Yüze Ölçüm: 583.00000, Cilt: 1, Sayfa: 1 Ana Sayfa,	Beyoğlu TM 16/12/1964 - 7403	-
İrtifak	M : BU PARSEL LEHİNE 2 PARSEL ALEYHİNE KRONİDE SARI BOYA İLE BOYALI B İŞARETLİ KISIMDAKİ MERDİVENLER, AYDINLIK MAHALLİ, KALORİFER KAZANLARI, ÇİFT ASANSÖR, ELEKTRİK VE TERKOS SAATLERİNDEN İŞARET TİSİSİLER ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI	-	Beyoğlu TM 16/12/1964 - 7403	-
Beyan	YÖNETİM PLANI 28.02.1975	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119889365	(SN:6604316) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAHLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076	-	1 / 1	-	Beyoğlu TM Ticaret Sicil Gazetesine Aynı Şerhine Konulması 28/10/2010 - 8883	-

### Adres Kodu

#### Adres:

MÜEYYETZADE Mah. KEMERALTI  
Cad. No: 4 A / BEYOĞLU / İSTANBUL  
Bina Kodu: 29797287

#### Bu adrese ait adres kodu:

**2392051526**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**

**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.07.2018 No : 410038

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Mücahit Oğuzhan KAYA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuha ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No : 402492

**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

**Mehmet YAŞAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

**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.

  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400614

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Burhanettin TANDOĞAN**


Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
BURHANETTİN TANDOĞAN  
BAŞKAN



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

  
T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

TC/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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


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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Etiler Mah. B Blok No:156 06530 ANKARA - Tel: (312) 292 40 90 - Faks:(312) 292 90 00 - Ayırtıcı bilgi için İstanbul:  
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akademiçeşme Cad. No:13 34067 Şişli - İSTANBUL - Tel: (212) 334 55 00 - Faks: (212) 334 58 00 - www.spk.gov.tr 1/2

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

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 2  
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerle 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 hazırlatılacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite 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 hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına 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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGIC**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜNVANI : <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b></p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferriden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2014 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterininin 33. sayfasına yapıştırmış 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 aktileri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını 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, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferriden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p style="text-align: center;"><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p style="text-align: center;">İMZA İMZA İMZA</p>  <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzamin <b>0010670214</b> vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzaranı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş <b>23/03/2004</b> tarih, <b>599</b> kayıt, <b>109</b> seri ve <b>255099</b> numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman</b> ili, <b>Ermenek</b> ilçesi, <b>Orta</b> mahallesi/köyü, <b>11</b> cilt, <b>23</b> aile sıra, <b>18</b> sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b> , ana adı <b>Salise</b> , doğum tarihi <b>8/6/1960</b> , doğum yeri <b>Ermenek</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylım. <b>Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b></p> <p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince anaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairesine dosyasında saklıdır.</small></p> <div style="text-align: right;">   <p style="text-align: center;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerime İmzaya Yetkili Başkatiip Abdurrahman LOSUN</p> </div>	
<p>KDV Harcı Dairme Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli maktubuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2 / 1 - 1