



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAKIRKÖY / İSTANBUL

(4 Adet Dükkan ve 8 Adet Mesken)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALKGYO-16

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	23.01.2018 - 16
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Osmaniye mahallesi, 1224 ada, 2 numaralı parselde ve 1225 ada, 1 parselde kayıtlı 4 adet dükkan ve 8 adet mesken nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
RAPOR TARİH VE NO	27.12.2018 / 2018-HALGGYO-16
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	27.12.2018 tarihinde müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre; -1224 Ada, 2 Parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki müşterek şerh ve beyan kayıtları bulunmaktadır. Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (10.09.2015 tarih, 9971 sayı ile) -1225 Ada, 1 Parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki müşterek beyan kaydı bulunmaktadır. Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (10.09.2015 tarih, 9971 sayı ile)
İMAR DURUMU	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1225 ada 1 numaralı parsel ve 1224 ada 2 numaralı parsel; "08.03.2004/18.11.2012 onaylı, 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planında KAKS:2.00, Hmax:35.5 mt. (10 Kat) irtifalı "Ticaret Alanı'nda (T3)" kalmaktadır. "Sanayi Dönüşüm Alanları" olarak tanımlanan T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, İşhanları, çarşı, iş merkezi, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal kültürel (sinema, tiyatro vb.) yapılar, yönetim yapıları, vb. yer alabilir. İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur. *Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili güncel imar durumu hakkında 06.11.2018 tarihli dilekçe ile Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvurulmuş olup rapor tarihi itibari ile dilekçemize yazılı cevap alınamamıştır. İmar durum yazısının tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi tavsiye olunur.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 10.834.000,-TL (ONMİLYONSEKİZYÜZOTUZDÖRTBİNTÜRLİRASI) KDV DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: Farklı oranlara tabi olduğundan hesaplanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No: 410038) Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	Sezayi ERNEK (SPK Lisans No: 400337)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	4
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
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	5
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	6
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-14
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	15
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	16
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	16
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	16
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	16
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	17-...-25
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	25-26
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	26
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	26-27
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	27-28
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	29
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	29-...-31
4-2 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Kira Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	31-32
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	32
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	32
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	32
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	33
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	33
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	33
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	33
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	33
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	34
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	34
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	35

5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	35
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	35
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	35
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	35
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	35-36
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
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	36
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	36
7 – SONUÇ	36-37

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 27.12.2018 tarihinde 2018-HAL�GYO-16 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan 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

24.12.2018 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA (SPK Lisans No: 410038) ve Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)** tarafından mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmış, şirketimiz Kontrolörlerinden **Değerleme Uzmanı Sezayi ERNEK (SPK Lisans No: 400337)** tarafından kontrol edilmiş ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin Tandoğan (SPK Lisans No: 400814)** tarafından onaylanmıştır.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA ve Mehmet YAŞAR tarafından mahallinde 24.12.2018 tarihinde çalışmalarına başlanarak 27.12.2018 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 : Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

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, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1224 ada 2 parsel ve 1225 ada 1 parseller üzerinde konumlu "REFERANS BAKIRKÖY" Projesinde "Dükkan ve Daire" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait olan 12 adet bağımsız bölümün 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 ili, Bakırköy ilçesi, Osmaniye mahallesinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin 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 Bilgiler¹

İstanbul ili, Türkiye'nin kuzeybatısında konumlu olan kıtalararası bir şehirdir. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne "Avrupa Yakası" veya "Rumeli Yakası"; Asya'daki bölümüne ise "Anadolu Yakası" veya "Asya Yakası" denilmektedir. İstanbul'un toplamda 39 ilçesi olup,

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

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.



Coğrafi ve Topoğrafi Yapı

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

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

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

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

Kentleşme

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



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

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

Demografik Yapı

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

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

İstanbul'da ikamet edenlerin yalnızca yüzde 14,81'inin nüfusu İstanbul'a kayıtlıdır. İkamet edenlerin nüfusa kayıtlı oldukları illere göre yapılan sıralamada Sivas 758.208 (%5,21), Kastamonu 557.166 (%3,83), Ordu 510.976 (%3,51), Giresun 487.587 (%3,35), Tokat 473.252 (%3,25) ve Samsun 426.629 (%2,93) kişi ile en üst sıralardadır.

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

Ekonomik Yapı

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

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

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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. İstanbul, Gayrisafi Millî Hasıla'nın %21,2'lik kısmını oluşturmakta olup, toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'i olmuştur.

İstanbul ekonomisinde turizmde önemli bir yeri bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle önemli turizm merkezlerinden



biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara ait olup, Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izlemektedir. İstanbul'da çeşitli ekonomik sınıflara hitap eden 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'da Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların, demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması sebebiyle bölgenin ekonomik hayatında ticaret en büyük paya sahiptir. İstanbul'un ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturmaktadır 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.

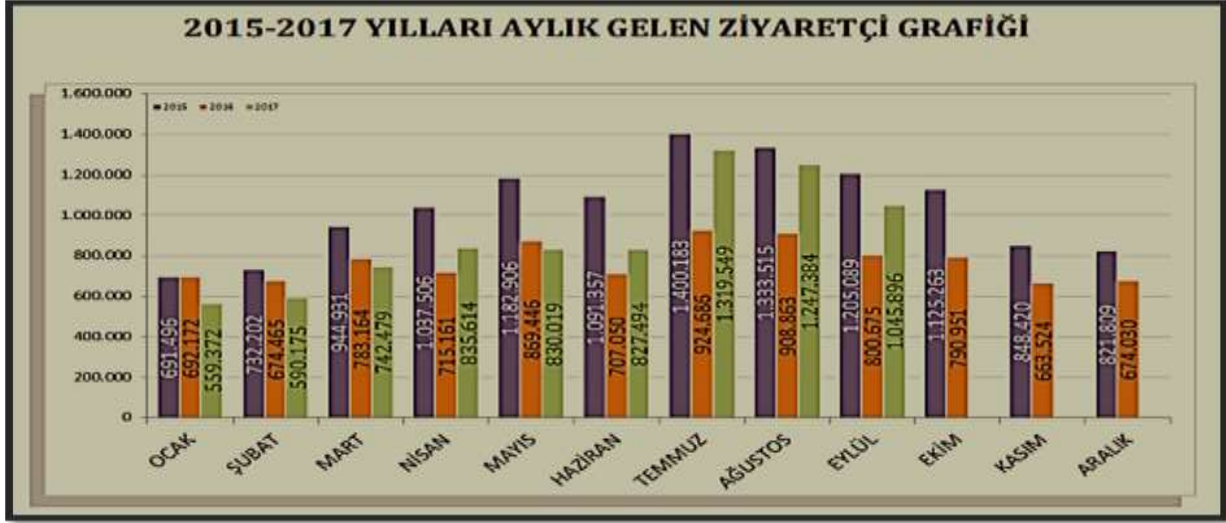
2017 yılının ilk dokuz ayında İstanbul'a gelen yabancı turistlerin toplamdaki yüzdeleri incelendiğinde; Almanlar:%9.2, İranlılar:%8.0, Suudi Arabistanlılar:%5.9, Iraklılar:%5.2, Ruslar:%4.4, İngilizler:%3.5, Fransızlar:%3.4, Amerikalılar:%2.9, Ukraynalılar:%2.8, Kuveytliiler:%2.5, Hollandalılar:%2.3,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

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

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

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

yabancı sayılarıyla kümülatifte tekrar artışa geçmiştir. 2017 eylül ayında, geçen yılın aynı ayına göre gelen yabancı sayısı yaklaşık %31 artmıştır.³



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

İstanbul turizm açısından gerekli altyapıya büyük oranda sahiptir. Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "İşletme Belgesi" 540 konaklama tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı 108.446 olup, 36.108 yatak kapasiteli konaklama tesisi inşası devam etmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığından "İşletme Belgesi" Yeme - İçme ve Eğlence Tesisleri toplam kapasitesi 115.513 kişi olup, bu kapasitenin 31.577 kişilik kısmı Yüzer Lokantalar, Günübürlük 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 Acentasının %35'i (3.330'u) İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki bu 3.330 Turizm Seyahat Acentasının %97.6'sı A grubu, %1'i B grubu ve %1.4'ü C grubundan oluşmaktadır.

Ulaşım

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

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

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

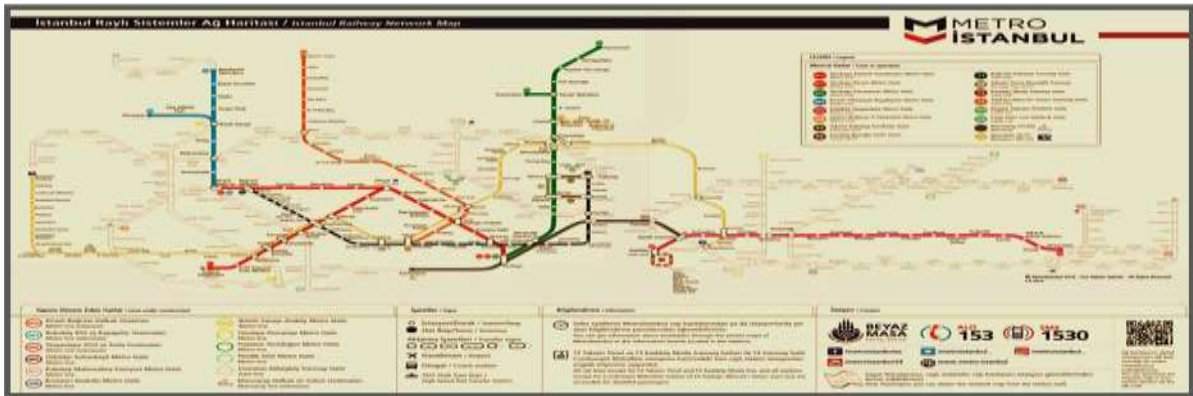
bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları da mevcuttur.



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

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

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



İstanbul'dan O-1, O-2, O-3 ve O-4 otoyolları geçmekte olup, otoyollar Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile birbirlerine bağlanmaktadır. Köprüler şehiriçi ulaşımında da kilit noktalardır. Pik saatlerde köprülerde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. İstanbul'a bağlı

köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

Bakırköy İlçesi Hakkında Genel Bilgiler⁴

Bakırköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde konumlu olup, güneyinde Marmara Denizi, batısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bahçelievler, kuzeydoğusunda Güngören ve doğusunda Zeytinburnu ilçeleri bulunmaktadır. 1926 yılında kurulan Bakırköy İlçesi, 1992 yılında günümüzdeki sınırlarına ulaşmıştır. Bakırköy ilçesi 32 km² yüz ölçüme, 15 mahalleye ve 222.437 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir.



İstanbul'un en eski ve gelenekli semtlerinden biri olan Bakırköy'ün tarihinin Roma İmparatorluğu'na kadar gittiği, imparatorluğun Avrupa kesimini Bizantion'a bağlayan anayol Via Egnatia'nın üzerinde bulunduğu, o dönemde Hebdomon adıyla tanındığı bilinmektedir. Bizans'ın son dönemlerinde, bugünün Bakırköy'ü kimi kaynaklara göre "Makro Hori" (Uzun Köy), kimi kaynaklara göre "Makri Köy" (Uzak Köy) adıyla anılmıştır. Osmanlı döneminde de kullanılan Makriköy adı, Cumhuriyetin ilanından sonra, 1925'te yer adları Türkçeleştirilirken Bakırköy'e çevrilmiştir.

Bakırköy, Türkiye'nin ilk metropolleşen kenti İstanbul'un organik bir parçası olup, ilçe ekonomisi genel olarak sanayi ve ticarete dayalıdır. Bölgede kurulan ilk sanayi tesisleri 1768'de açılan Baruthane ile 19. yüzyılın ikinci yarısında üretime geçen bez fabrikasıdır. Bakırköy, ekonomik anlamdaki asıl büyümesini ise 1947'de Belediye İmar Müdürlüğü'nce yayımlanan bir yönetmelikle Yedikule-Bakırköy arası örgütlü sanayinin yerleşmesine açılmasıyla gerçekleşmiştir. 1949'da yayımlanan ikinci bir raporla, sanayiye açılan alanlar genişletilmiştir.

Bakırköy Belediyesi tarafından 1989'da yaptırılmaya başlanan ve 1991'de hizmete açılan "Bakırköy Yeraltı Çarşısı"nda toplam 101 dükkan yer almaktadır. Ayrıca, Bakırköy ilçesinde Galleria, Atrium, Carousel, Town Center, Capacity ve Marmara Forum gibi alışveriş merkezleri de bulunmaktadır. Mart 2013 istatistiklerine göre Bakırköy'de 11 olan AVM sayısı, Slovenya, Hırvatistan, İzlanda, Lüksemburg, Estonya, Karadağ, Makedonya, Malta, Güney Kıbrıs, Arnavutluk ve Bosna-Hersek olmak üzere 11 ülkeyi geride bırakmıştır.

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

3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 1224 Ada / 2 Parsel			
İLİ	:	İSTANBUL	
İLÇESİ	:	BAKIRKÖY	
MAHALLESİ	:	OSMANIYE	
KÖYÜ	:	-	
SOKAĞI	:	-	
MEVKİİ	:	-	
CİLT	:	72	
SAYFA	:	7092	
SINIRI	:	PLANINDADIR.	
PAFTA NO	:	-	
ADA NO	:	1224	
PARSEL NO	:	2	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	10.340,71 m ²	
NİTELİĞİ	:	B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B ve C BLOKLU 3 ADET KARGİR APARTMAN ve ARSASI	
MALİKİ/HİSSE	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM	
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA		TARLA	DEVRE MÜLK

Ek.1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları 1224 ada, 2 parsel)

Sıra No	Blok No	Kat No	B.B No	B.B Niteliği	Arsa Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sayfa No
1	A	7. Kat	43	Daire	295/45867	9971	235	23178
2	B	1.Kat	33	Daire	201/45867	9971	235	23216
3	B	Zemin	26	Dükkan	142/45867	9971	235	23209
4	B	Zemin	27	Dükkan	190/45867	9971	235	23210
5	C	2.Kat	49	Daire	256/45867	9971	236	23303
6	C	3.Kat	57	Daire	260/45867	9971	236	23311
7	C	Bodrum	4	Dükkan	112/45867	9971	235	23258

Ek.2 (Taşınmazların Tapu Kayıtları 1225 ada, 1 parsel)

Sıra No	Kat No	B.B No	B.B Niteliği	Arsa Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sayfa No
1	2.Kat	59	Mesken	71/12952	9972	236	23401
2	3.Kat	68	Mesken	113/12952	9972	236	23410
3	4.Kat	83	Mesken	68/12952	9972	236	23425
4	8.Kat	120	Mesken	179/12952	9972	236	23462
5	Bodrum	12	Dükkan	105/12952	9972	236	23354

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

27.12.2018 tarihlerinde müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

1224 ADA / 2 PARSEL (TÜM BB'ler MÜŞTEREK)

Rehinler Bölümünde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (10.09.2015 tarih, 9971 sayı ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

1225 ADA / 1 PARSEL (TÜM BB'ler MÜŞTEREK)

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümünde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde : Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (10.09.2015 tarih, 9972 sayı ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

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

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

1224 ada, 2 parselde yer alan taşınmazlar için 24.02.2014 tarih ve 2386 yevmiye numaralı işlemle kat irtifakı tesis edilmiş ve 10.09.2015 tarih ve 9971 yevmiye numaralı işlem sonrası mülkiyetleri kat mülkiyetine çevrilmiştir.

1225 ada, 1 parselde yer alan taşınmazlar için 24.02.2014 tarih ve 2387 yevmiye numaralı işlemle kat irtifakı tesis edilmiş ve 10.09.2015 tarih ve 9972 yevmiye numaralı işlem sonrası mülkiyetleri kat mülkiyetine çevrilmiştir.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre 1224 ada, 2 Parsel "B VE C BLOKLARINDA OFİS VE İŞYERİ OLAN A, B VE C BLOKLU 3 ADET KARGİR APARTMAN VE ARSASI" ve 1225 ada, 1 parsel "OFİS VE İŞYERİ VE MESKENLERİ OLAN KARGİR APARTMAN VE ARSASI" niteliklidir. Bu parsellerde yer alan değerlendirme konusu bb taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uyumlu olduğu belirlenmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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

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



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

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

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

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

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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

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

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

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

(%)



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocaklığı 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 ocaklığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

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

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

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

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

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



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

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



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

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



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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

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

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

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

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

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m² ile Ankara, 6,7 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

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

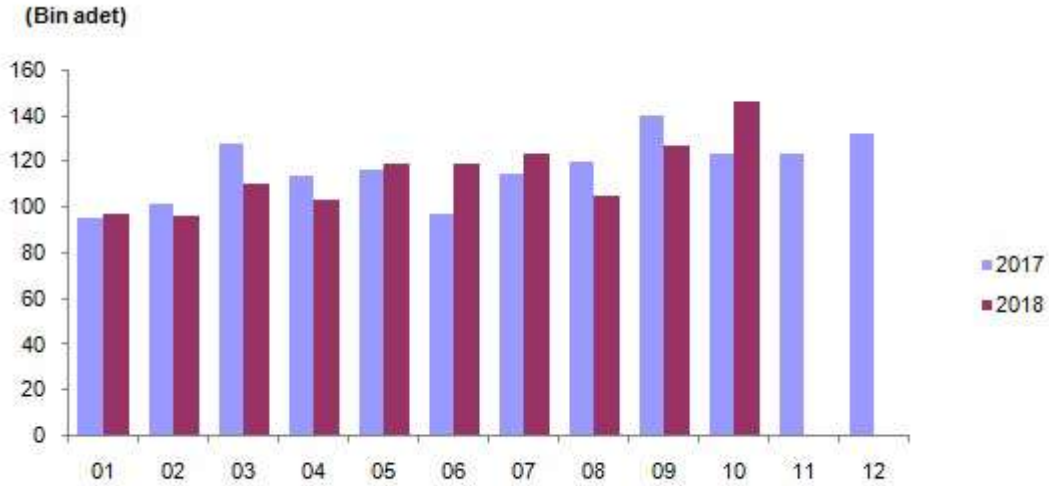
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945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

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

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

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

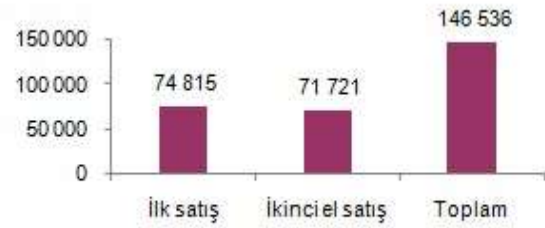
Konut satış sayıları, 2017-2018



İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138 471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018



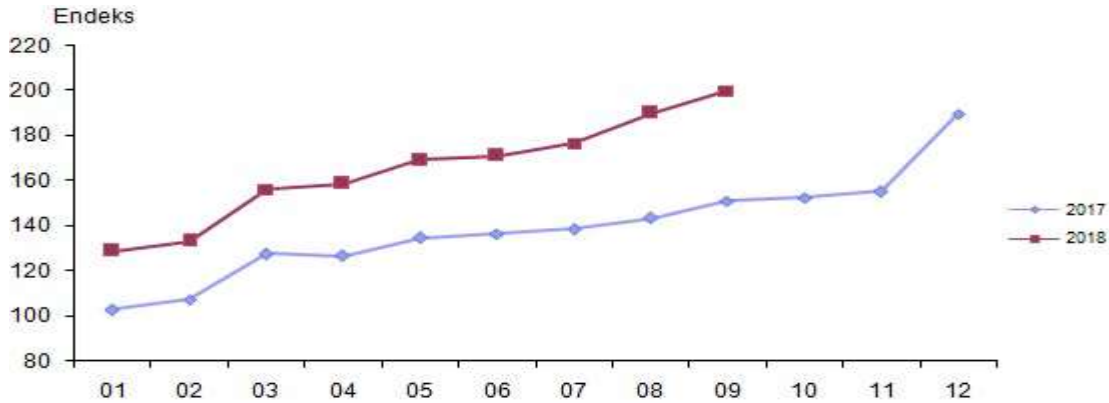
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken,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

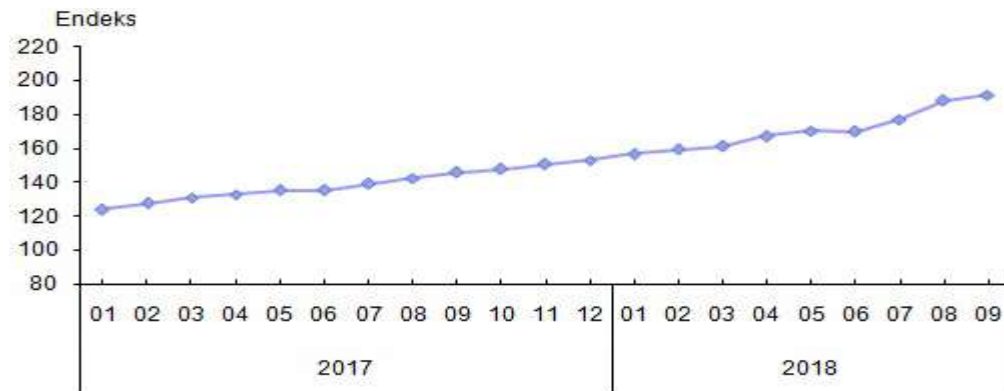
Yabancılarla 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti. Yabancılarla yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılarla

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

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



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

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1225 ada 1 numaralı parsel ve 1224 ada 2 numaralı parsel; "08.03.2004/18.11.2012 onaylı, 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planında KAKS:2.00, Hmax:35.5 mt. (10 Kat) irtifalı "Ticaret Alanı'nda (T3)" kalmaktadır. "Sanayi Dönüşüm Alanları" olarak tanımlanan T3 alanlarında; konut, konaklama, bürolar, İşhanları, çarşı, iş merkezi, çok katlı mağazalar, bankalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, sergileme alanları, sosyal kültürel (sinema, tiyatro vb.) yapılar, yönetim yapıları, vb. yer alabilir. İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur.

*Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili güncel imar durumu hakkında 06.11.2018 tarihli dilekçe ile Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvurulmuş olup rapor tarihi itibari ile dilekçemize yazılı cevap alınamamıştır. İmar durum yazısının tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi tavsiye olunur.

Mimari Proje

Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifakına esas 17.09.2013 onay tarihli Tadilat Mimari Uygulama Projesi incelenmiştir.

Proje; 1224 ada, 2 parselde 3 blok 2 bodrum+zemin+8 normal katlı, 1225 ada, 3 bodrum+zemin+8 normal kat olarak onaylanmıştır. Taşınmazlar blok, kat, konum, alan bazında proje ile uyumludur.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

1224 Ada, 2 Parsel:

Konu taşınmazların konumlu olduğu A-B ve C Bloklar için düzenlenmiş 31.05.2012 tarih 2742 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı" ile 19.09.2013 tarih 4963 sayılı "Tadilat Yapı Ruhsatı" incelenmiştir.

A blok için düzenlenmiş 29.04.2015 tarih ve 12451-A sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi"
B blok için düzenlenmiş 29.04.2015 tarih ve 12451-B sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi"
C blok için düzenlenmiş 29.04.2015 tarih ve 12451-C sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi"
İncelenmiştir.

1225 Ada, 1 Parsel:

Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul için düzenlenmiş 31.05.2012 tarih 2741 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 19.09.2013 tarih 4964 sayılı "Tadilat Yapı Ruhsatı" ve 29.04.2015 tarih 5651 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" incelenmiştir.

Yapı Denetim

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projenin yapı denetimini yapan firma bilgileri aşağıdadır;

Unvanı: Standart Yapı, Yapı Denetim Ltd. Şti.

Adresi: Beykoop 1.Bölge, 7.Cadde, Aker Apartmanı, 8/36 Esenyurt /İSTANBUL

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 40.990712 K – 28.881727 D

Koordinatları: 40.990624 K – 28.882716 D



Değerlemeye konu taşınmazlar; Osmaniye Mahallesi, Cami Sokak No:77 ile Ümraniye Sokak No:4, 4/1 ve 4/2 "Referans Bakırköy Konutları" posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; Bakırköy ilçesinde bulunan Decathlon-Marmara Forum AVM önünde yer alan Ekrem Kurt Bulvarı üzerinden güney istikametinde ~1.5 km ilerlenir ve sağa Ümraniye sokağı girilir. Bu sokak üzerinde yaklaşık 400 m ilerlenir ve Referans Bakırköy Konutlarına ulaşılır.

Taşınmazların bulunduğu bölge merkezi bir konumda olup, ulaşım problemi bulunmamaktadır. Bölgeye TEM Otoyolu, E5 Karayolu ve Sahil Yolu'ndan karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Her üç güzergâhtan da Veliefendi Hipodromu'nun batısından geçen Ekrem Kurt Bulvarı'na erişip, buradan Ümraniye sokak veya Tez sokağına sapılarak taşınmaza ulaşmak mümkündür. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır.

Taşınmazların yer aldığı bölge, semt merkezine yakın konumda yaya ve taşıt sirkülasyonunun yoğun olduğu ve genellikle ticari yapılaşmanın mevcut olduğu bir yerleşim bölgesidir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Fildamı Sarnıcı, Veliefendi Hipodromu, Marmara Forum AVM, Bakırköy Adliye Sarayı ve atıl durumda bulunan Arış İplik Fabrikası ile Derby Fabrikası yer almaktadır.

Bakırköy Kaymakamlığı	1.8 km
Bakırköy Belediyesi	2.5 km
Bakırköy Adalet Sarayı	0.7 km
Deniz Otobüsü İskelesi	2.7 km
İncirli Metrobüs Durağı	1.5 km
Atatürk Havalimanı	8.9 km

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

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

1224 Ada, 2 Parsel:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Osmaniye mahallesi, 1224 ada, 10.340,71 m² yüzölçümlü 2 parsel üzerinde konumlu olup "B ve C Bloklarında Ofis ve İşyeri Olan A, B ve C Bloklu 3 Adet Kargir Apartman ve Arsası" vasfındadır. Parsel üzerinde betonarme yapı tarzında projelendirilmiş A-B ve C blok olmak üzere üç adet bina bulunmaktadır.

A Blok: Ana gayrimenkul üzerinde yer alan A Blok onaylı mimari projesine göre 2 bodrum + zemin kat + 8 normal kat plan tertibinden oluşmaktadır. Binanın 2. bodrum katında; kapalı otopark, teknik oda ve su deposu hacimleri, 1. bodrum katında kapalı yüzme havuzu, hamam-sauna, spor salonu ve otopark hacimleri, zemin katta; bina girişi ve 8 adet daire, 1. normal katında 7 adet daire, 2 ve 3. normal katında 6 adet daire, 4 ve 5. katında 5 adet daire 6 ve 7. katında 4 adet daire ve 8. katında 3 adet daire olmak üzere binada toplam 48 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmakta olup, doğu cephelidir. Binanın giriş kapısı camlı alüminyum doğrama elektrikli kapı, giriş holü ve merdiven basamakları mermer kaplama şeklindedir. Binada iki adet asansör bulunmaktadır.

B Blok: Ana gayrimenkul üzerinde yer alan B Blok onaylı mimari projesine göre 2 bodrum + zemin kat + 8 normal kat plan tertibinden oluşmaktadır. Binanın 2. bodrum katında; depo, kapalı otopark ve wc-lavabo hacimleri, 1. bodrum katında otopark, wc-lavabo ve 12 adet dükkan hacimleri, zemin katta; bina girişi, 16 adet dükkan ve 3 adet daire, normal katların



her birinde 5'er adet daire olmak üzere binada toplam 71 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmakta olup, güneybatı cephelidir. Binanın giriş kapısı camlı alüminyum doğrama elektrikli kapı, giriş holü ve merdiven basamakları mermer kaplama şeklindedir. Binada iki adet asansör bulunmaktadır.

C Blok: Ana gayrimenkul üzerinde yer alan C Blok onaylı mimari projesine göre 2 bodrum + zemin kat + 8 normal kat plan tertibinden oluşmaktadır. Binanın 2. bodrum katında; sığınak, bay-bayan wc-lavabo, sayaç odası, su deposu ve basket sahası, 1.bodrum katında kapalı otopark, basket sahası ve 22 adet dükkan hacimleri, zemin katta; bina girişi ve 10 adet daire, 1. normal katında 9 adet daire, 2 ve 3. normal katında 8 adet daire, 4 ve 5. katında 7 adet daire 6 ve 7. katında 6 adet daire ve 8. katında 5 adet daire olmak üzere binada toplam 88 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmakta olup, batı cephelidir. Binanın giriş kapısı camlı alüminyum doğrama elektrikli kapı, giriş holü ve merdiven basamakları mermer kaplama şeklindedir. Binada iki adet asansör bulunmaktadır.

1225 Ada, 1 Parsel:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Osmaniye mahallesi, 1225 ada, 2.732,26 m² yüzölçümlü 1 parsel üzerinde konumlu olup "Ofis ve İşyeri ve Meskenleri Olan Kargir Apartman ve Arsası" vasfındadır. Parsel üzerinde betonarme yapı tarzında projelendirilmiş 3 bodrum + zemin kat + 8 normal kat şeklinde inşa edilmiş bina bulunmaktadır. Binanın 3. bodrum katında: otopark, 2. bodrum katında; sığınak ve otopark, 1.bodrum katında kapalı otopark, teknik oda ve 15 adet dükkan, zemin katta; bina girişi, 8 adet dükkan ve 11 adet daire, 1,2,3 ve 4. normal katlarında 13 adet daire, 5. normal katında 11 adet daire, 6. normal katında 9 adet daire 7. normal katında 8 adet daire ve 8. normal katında 6 adet daire olmak üzere binada toplam 120 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmakta olup, kuzeybatı cephelidir. Binanın giriş kapısı camlı alüminyum doğrama elektrikli kapı, giriş holü ve merdiven basamakları mermer kaplama şeklindedir. Binada iki adet asansör bulunmaktadır.

Bağımsız Bölümlerin Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazlar Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumludur.

Değerleme konusu taşınmazlardan **dükkan**larda zemin brüt beton, duvarlar ve tavanlar kaba inşaat şeklindedir. Dükkanların vitrin cephesi ve giriş kapıları alüminyum doğrama camlıdır.

Değerleme konusu taşınmazlardan **mesken**lerin iç özellikleri: odalar ve salon zemini laminant parke, duvarları saten boya ve tavanları asma tavan şeklindedir. Taşınmazların ıslak hacimlerinde zemin karo seramik, duvarlar fayans ve mermer kaplama, tavanları pvc asma tavan şeklinde olup, banyolarda küvet, duşakabin hilton lavabo ve klozet bulunmaktadır. Taşınmazların mutfaklarında mermerit mutfak tezgahı, lake kapaklı mutfak dolabı ve ankastre mutfak armatürleri bulunmaktadır. Taşınmazların giriş kapıları ahşap görünümlü çelik kapı, iç kapıları amerikan panel ve pencereleri alüminyum pvc doğrama şeklindedir. Taşınmazların ısınma şekli merkezi sistem kaloriferlidir.

Söz konusu taşınmazlar ekspertiz tarihi itibarıyla boş durumda olup, malzeme ve işçilik özelliklerinin iyi kalitede olduğu kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK KONUT EMSALLERİ:

EMSAL 1: ŞAHİN GAYRİMENKUL: 0212 572 28 68

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 8 katlı binanın zemin katında konumlu, 1+1 formunda, 55 m² brüt alanlı daire 495.000,- TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	55 m ²	9.000,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		8.100,- TL/m ²

EMSAL 2: ŞAHİN GAYRİMENKUL: 0212 572 28 68

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 8 katlı binanın 2. katında konumlu, 1+1 formunda, 73 m² brüt alanlı daire 610.000,- TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	73 m ²	8.356,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		7.520,- TL/m ²

EMSAL 3: ŞAHİN GAYRİMENKUL: 0212 572 28 68

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 8 katlı binanın 4. katında konumlu, 1+0 formunda, 45 m² brüt alanlı 1.350,-TL kira getirili daire 330.000,- TL bedel ile pazarlıksız satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	45 m ²	7.333,- TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		30,-TL/m ² /ay

EMSAL 4: MAXERA GAYRİMENKUL: 0212 466 49 82

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 8 katlı binanın 1. katında konumlu, 3+1 formunda, 220 m² brüt alanlı teraslı daire 1.950.000,- TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	220 m ²	8.864,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		8.421,- TL/m ²

EMSAL 5: METİN EMLAK: 0212 542 72 24

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 8 katlı binanın 7. katında konumlu, 3+1 formunda, 191 m² brüt alanlı daire 2.000.000,- TL bedel ile pazarlıksız satılık olduğu öğrenilmiştir

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	191 m ²	10.471,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		9.948,- TL/m ²

EMSAL 6: METİN EMLAK: 0212 542 72 24

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 8 katlı binanın 4. katında konumlu, 1+0 formunda, 45 m² brüt alanlı daire 337.000,- TL bedel ile pazarlıksız satılık olduğu öğrenilmiştir

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	45 m ²	7.489,- TL/m ²
---------------------------	-------------------	---------------------------

**EMSAL 7: METİN EMLAK: 0212 542 72 24**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 8 katlı binanın 5. katında konumlu, 2+1 formunda, 110 m² brüt alanlı daire 875.000,- TL bedel satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	45 m ²	7.955,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		7.557,- TL/m ²

EMSAL 8: METİN EMLAK: 0212 542 72 24

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 8 katlı binanın 2. katında konumlu, 2+1 formunda, 150 m² brüt alanlı daire 1.225.000,- TL bedel ile pazarlıksız satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	150 m ²	8.167,- TL/m ²
---------------------------	--------------------	---------------------------

SATILIK DÜKKÂN EMSALLERİ :

Not: Emsal taşınmazların zemin kat birim değeri hesaplanırken faydalı alan hesabı kullanılmış olup, bodrum katın 1/5, asma kat 1/2, normal katlar ise 1/10 oranında dikkate alınmıştır.

EMSAL 1: METİN EMLAK: 0212 542 72 24

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde ve bodrum katta konumlu, 69 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkan 430.000,-TL bedel ile satılıktır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	69 m ²	6.232,- TL/m ²
---------------------------	-------------------	---------------------------

EMSAL 2: BİZİM EMLAK: 0850 549 66 80

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan 150 m² zemin ve 150 m² depo olmak üzere toplamda 300 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkan 925.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum ve nitelik olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %35 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	180 m ²	5.139,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.881,- TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		6.347,- TL/m ²

EMSAL 3: VILMAX: 0212 660 64 71

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan 90 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkan 750.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum ve nitelik olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %15 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	90 m ²	8.334,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		7.917,- TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		9.104,- TL/m ²

EMSAL 4: EVWEST: 0212 542 42 34

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan 45 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen dükkan 700.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı durumda olup negatif yönde %35 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ		15.556,- TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	45 m ²	14.000,- TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		9.100,- TL/m ²

4-2 Değerlemede Esas Alınan Kira Örneklerinin Tanım ve Kira Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

KİRALIK KONUT EMSALLERİ :

EMSAL 1: METİN EMLAK: 0212 542 72 24

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 4+1 formunda ve 255 m² alanlı teraslı daire 6.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	255 m ²	25.49 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 2: ABBAS ALTUN EMLAK: 0212 543 75 70

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 1+0 formunda ve 45 m² alanlı stüdyo daire 1.300,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	45 m ²	28.89 TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	-----------------------------

EMSAL 3: ABBAS ALTUN EMLAK: 0212 543 75 70

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 1+0 formunda ve 60 m² alanlı teraslı stüdyo daire 1.450,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	60 m ²	24.17 TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	-----------------------------

EMSAL 4: ABBAS ALTUN EMLAK: 0212 543 75 70

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 3+1 formunda ve 165 m² alanlı daire 4.600,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	165 m ²	27.88 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 5: ABBAS ALTUN EMLAK: 0212 543 75 70

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 2+1 formunda ve 110 m² alanlı daire 2.900,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	45 m ²	26.36 TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	-----------------------------

KİRALIK DÜKKÂN EMSALLERİ:

EMSAL 1: ABBAS ALTUN EMLAK: 0212 543 75 70

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 74 m² alanlı dükkân 6.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	74 m ²	87,84- TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	------------------------------

EMSAL 2: ABBAS ALTUN EMLAK: 0212 543 75 70

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Referans Bakırköy Konutları içerisinde konumlu 35 m² alanlı dükkân 2.750,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	35 m ²	78,57- TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	------------------------------

EMSAL 3: SÜSLER GAYRİMENKUL: 0532 353 85 35

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Bakırköy City2 sitesi içerisinde konumlu 25 m² alanlı dükkân 2.200,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	25 m ²	88, - TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	-----------------------------



EMSAL 4: SÜSLER GAYRİMENKUL: 0532 353 85 35

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Bakırköy City2 sitesi içerisinde konumlu 100 m² alanlı dükkan 9.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	100 m ²	90, - TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu site içerisinde ve yakın konumda yer alan benzer niteliklere sahip karma projelerde konumlu, satışa ve kiraya sunulmuş mesken, dükkân emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa/kiraya arz bedelleri ile olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılmış, pazarlık payları göz önünde bulundurulmuş ve şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Ana ulaşım aklarına ve bağlantı yollarına yakın konumda yer almaları,
- Site içinde konumlu olmaları,
- Nezih bir bölgede konumlu olmaları,
- Kat mülkiyetli olmaları,
- Otopark problemi oldukça fazla olan bölgede binaya ait kapalı otoparkın olması,
- Ticari taşınmazların yer aldığı blokların konumu itibariyle reklamasyon özelliğinin bulunması,

Olumsuz etken:

- Ana arter üzerinde değil, ara yolda konumlanmış olması,
- 1. Derece deprem kuşağında yer almaları,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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



5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği 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/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller bulunması sebebiyle Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkân ve mesken emsalleri elde edilmiştir. Satışa ve kiraya arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Taşınmazların yasal kullanım alanı üzerinden birim satış değeri;

1224 Ada, 2 Parsel İçin : 8.429.560,-TL olarak hesaplanmıştır.

1225 Ada, 1 Parsel İçin : 2.269.285,-TL olarak hesaplanmıştır.

Her iki parseldeki bağımsız bölümlerin KDV hariç toplam satış değeri **10.698.845,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkân ve meskenlerin kira bedelleri incelenmiş; taşınmazların bina içindeki konumları, daire tipleri ve dükkânlarda cephe ve reklam kabiliyetine göre değişiklik gösterdiği ve mesken nitelikli taşınmazların aylık kira bedellerinin ortalama 20 - 30,-TL/m²; dükkân nitelikli taşınmazların aylık kira bedellerinin ortalama 50 - 90,-TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 11 yıl, meskenler için 29 yıl, rezidans tarzı stüdyo daire nitelikli taşınmazlar için 23 yıl olarak belirlenmiş ve KDV hariç piyasa değeri;

1224 Ada, 2 Parsel İçin : 8.563.163,-TL olarak hesaplanmıştır.

1225 Ada, 1 Parsel İçin: 2.405.613,-TL olarak hesaplanmıştır.

Sonuçta değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin KDV hariç toplam satış değeri **10.968.777,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş 2 ayrı parsel üzerinde 4 adet binadaki 12 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş 2 ayrı parsel üzerinde 4 adet binadaki 12 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkuller 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 binalardaki 12 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

Konu taşınmazlar 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 değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin aritmetik ortalamasının yuvarlanması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri aşağıdaki gibi tahmin ve takdir edilmiştir. 4 adet dükkan ve 8 adet mesken için belirlenen değerler aşağıda belirtilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE HESAPLANMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.698.845,- TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE HESAPLANMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.968.777,- TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.833.811,- TL ~ 10.834.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL)	KDV oranları farklılık gösterdiğinden hesaplanmamıştır.

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 taşınmazlar tapu kayıtlarına göre "Daire ve Dükkan" niteliklidirler. Taşınmazlar onaylı mimari projeleri ile uyumludur. Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam olduğu belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre "Daire ve Dükkan" niteliklidirler. Mahallindeki kullanım amaçları ile tapu sicil kayıtları uyumludur.

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Konu gayrimenkuller projeleri ile uyumludur ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam olduğu belirlenmiştir.

Bu sebeplerle GYO portföyünde "**Dükkan ve Daire**" olarak bulundurulmalarının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu projeye ilişkin 44 adet bağımsız bölümü içeren çeşitli taşınmazlar için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALKGYO-05	12.12.2016	22.562.000.-TL
2017-HALKGYO-19	27.12.2017	22.247.000.-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Osmaniye mahallesi, 1224 ada, 2 parsel ile 1225 ada, 1 parselde kayıtlı 12 adet bağımsız bölümün rapor tarihindeki değerinin; taşınmazların nitelikleri, kullanım amaçları, konumları, yaşları, fiziki ve mimari özellikleri, alanları, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış ve kira bedelleri göz önünde bulundurularak;



TOPLAM KDV HARİÇ PİYASA (PAZAR) DEĞERİ : 10.834.000,-TL
(ONMİLYONSEKİZYÜZOTUZDÖRTBİNTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

TOPLAM KDV DAHİL PİYASA (PAZAR) DEĞERİ : KDV oranları farklılık gösterdiğinden hesaplanmamıştır.

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

Alış; 1 USD: 5,2832 TL, 1 EURO: 6,0185 TL, Satış; 1 USD: 5,2927 TL, 1 EURO: 6,0294 TL

Taşınmazların Sigortaya Esas Değerleri:

Değerlemeye konu taşınmaz 4-B 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 1.177,-TL olarak alınmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

İşbu **2018-HALGGYO-16** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 27.12.2018
(Ekspertiz Tarihi: 24.12.2018)

Saygılarımızla.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN		RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA	MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410038)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
			 <small>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Osmanlı İş Merkezi B. Kat Kat: 5.5 No: 226-228 - Şişli / KADIKÖY İstanbul / TÜRKİYE - Tel: (9053) 338 40 02 E-posta: info@artibir.com.tr - Web: www.artibir.com.tr www.artibir.com.tr - Tic. Sic. No: 26552</small>